



# Finanzielle Vorteile beim Umbauen

Thementag „Umbauen“ am 28.10.2018

## Wo können Sie beim Umbauen Geld sparen?

**Familie Nelles möchte ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.**

Auf Grund der vielen Vorteile, die der **Erwerb und Umbau eines Altbaus** hat (Charakter und architektonischer Wert des Gebäudes, zentrale Lage, gewachsener Garten, ...), hat sich die Familie für diesen Weg entschieden.

**Wir begleiten die Familie auf ihrem Weg zum Eigenheim und schauen, wo die Familie Geld sparen kann.**



## Die Etappen

- zu Beginn
- Erwerb des Gebäudes
- Registrierung des Gebäudes
- Umbau- und Renovierungsarbeiten
- Einzug
- Wohnen und dauerhafte Ersparnisse

## Zu Beginn: Als Paar gemeinsam überlegen

- Was ist dir wichtig? Was ist mir wichtig?
- Wo bin ich/ bist du bereit, Kompromisse einzugehen und wo nicht?
- Was sind unsere Prioritäten bzgl. des Hauses?
- Was sind unsere Prioritäten bzgl. unseres Vorgehens?
- Welches Budget wollen wir nicht überschreiten?
- ...



## Zu Beginn: Als Paar gemeinsam überlegen

- Wie möchten wir unsere Eigentumsverhältnisse regeln?
- Wie richten wir uns die notwendige Zeit ein? (um vor Ort auf der Baustellen zu sein, für Besprechungen, für Diskussionen untereinander, zum Mitarbeiten, ...)
- Von wem möchten wir Hilfe beim Umbau annehmen und von wem nicht? Wie regeln wir dieses Helfen? Was bekommt derjenige dafür zurück?
- Welche Konflikte könnten sich ergeben und wie könnten wir ihnen vorbeugen?



## Erwerb des Gebäudes

- Kauf?
- Schenkung?
- Verkauf gegen Leibrente?



## Hausverkauf – Appel an Gebäudeeigentümer

Sie besitzen eine leerstehende Immobilie?  
Warten Sie nicht mit dem Verkauf!

Ihr **Verkaufspreis** spielt eine wichtige Rolle!

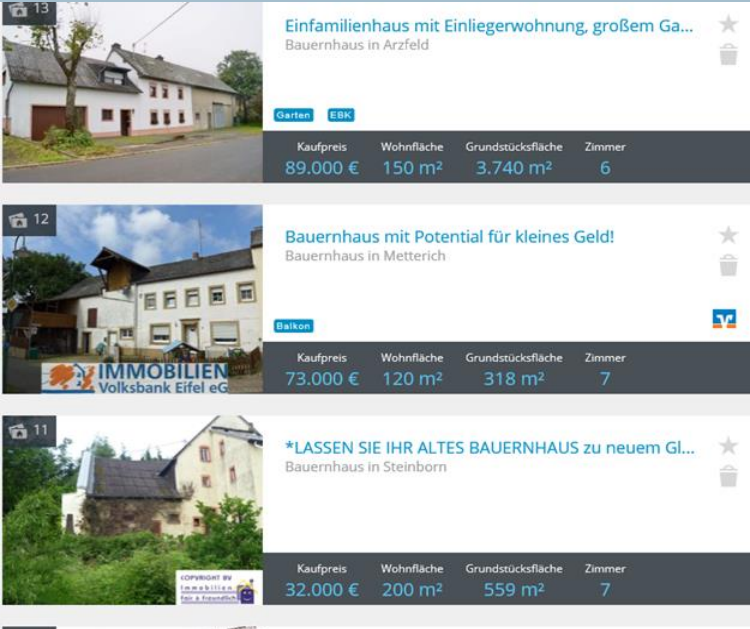
Damit Ihr Dorf auch noch in 20 Jahren lebenswert ist,  
müssen junge, hiesige Familien die Möglichkeit bekommen,

- im Ort wohnen zu bleiben und
- Altbauten zu übernehmen.

## Hausverkauf – Appel an Gebäudeeigentümer

Auf Grund der demografischen Veränderungen wird die Zahl der zu kaufenden Häuser steigen.

- ⇒ ein **Überangebot** entsteht,
- ⇒ die Preise sinken (oder werden sinken)
- ⇒ Mit jedem weiteren Leerstand verliert das Dorf an Attraktivität und auch Ihr Gebäude an Wert!



The image displays three real estate listings from a website. Each listing includes a photo of a house, a title, a location, and a table of key statistics. The listings are numbered 13, 12, and 11 from top to bottom.

Listing	Title	Location	Category	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer
13	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Ga...	Bauernhaus in Arzfeld	Garten, EBK	89.000 €	150 m <sup>2</sup>	3.740 m <sup>2</sup>	6
12	Bauernhaus mit Potential für kleines Geld!	Bauernhaus in Metterich	Balkon	73.000 €	120 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	7
11	*LASSEN SIE IHR ALTES BAUERNHAUS zu neuem Gl...	Bauernhaus in Steinborn		32.000 €	200 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>	7



## Schenkung eines Gebäudes



### **Innerhalb der Familie, vorhandene Bausubstanzen (bestehende Wohn-und Nutzgebäude) nicht vergessen!**

- vielfältige Möglichkeiten, den Schenkungsakt zu gestalten (Wohn-und Nutzungsrechtsvorbehalte, Auflagen,...)
- Generationensprung ist mittlerweile möglich -> Abbau von zivilrechtlichen Hürden – steuerliche Vorteile

## Schenkungssteuern



Seit dem 01.01.2016 und erneut seit dem 01.09.2018 gelten in der Wallonischen Region teils **deutlich gesenkte Schenkungssteuern**.

Sowohl in direkter Linie als auch in allen anderen Fällen.

Außerdem wirkt es sich später positiv auf den **Erbschaftssteuersatz** aus, weil dieser Satz progressiv festgelegt wird.

-> Es muss der Einzelfall betrachtet werden. Lassen Sie sich dazu von einem Notar, Rechtsanwalt oder Vermögensberater beraten.

## Verkauf gegen Leibrente



„Verkauf, bei dem der Verkaufspreis ganz oder teilweise umgewandelt wird in eine **wiederkehrende** (meist monatliche) **Zahlung**, die in der Regel bis zum Tode des Verkäufers zu zahlen ist.“

## Verkauf gegen Leibrente – Käufersicht



- **Alternative zum Hypothekarkredit**, z.B. falls die nötigen Sicherheiten, um einen Kredit bei einer Bank zu erhalten, nicht vorhanden sind (Achtung aber auf die Beurkundungskosten und eventuell den sofort zu zahlenden Basisbetrag);
- Ggf. finanzieller Vorteil durch früheres Versterben des Verkäufers;
- Besonders interessant, wenn die Immobilie sofort nutzungsfrei übertragen wird.

Nachteile für den Käufer:

- keine steuerliche Absetzbarkeit;
- Veräußerung zu Lebzeiten des Verkäufers ist schwierig.

## Verkauf gegen Leibrente – Verkäufersicht



Der Verkäufer ist meist schon im gehobenen Alter und :

- hat Schwierigkeiten mit der Verwaltung der Immobilie (Vermietung, Unterhalt und Reparaturen, ...);
- wünscht ein **zusätzliches, grundsätzlich steuerfreies Einkommen**
- möchte seine monatlichen Einkünfte aufbessern, um seinen bisherigen Lebensstandard zu halten oder zu erhöhen (insb. ist hier der Nutznießungsvorbehalt von Interesse).

Nachteil für den Verkäufer: er trägt das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Käufers – es muss ein Vertrauensverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer bestehen

## Beratung beim Notar

Beratungsgespräche beim Notar sind kostenlos.  
Informieren Sie sich über die Möglichkeiten für Ihr Gebäude!

Gido Schür

Eifel-Ardennen-Straße 22

4780 Sankt Vith

080/228669

[gido.schur@belnot.be](mailto:gido.schur@belnot.be)

[www.notar-schur.be](http://www.notar-schur.be)

Edgar Huppertz

Bahnhofstraße 3

4780 Sankt Vith

080/228042

[edgar.huppertz@belnot.be](mailto:edgar.huppertz@belnot.be)

[www.edgarhuppertznotar.be](http://www.edgarhuppertznotar.be)

## Erwerb

Familie Nelles hat ihr neues Zuhause gefunden. Ein älteres Ehepaar hat ihnen, zu einem Preis von 100.000 Euro ein älteres Gebäude im Ortskern ihres Heimatdorfes in der Gemeinde St. Vith verkauft.

Dafür hat Familie Nelles einen Hypothekarkredit bei der Wallonischen Region aufgenommen.

Das Gebäude wird nun nach den Vorstellungen von Familie Nelles umgebaut und renoviert...



Prêt hypothécaire pour  
financer l'achat ou la  
construction de votre  
habitation

## Registrierung des Gebäudes



Familie Nelles muss nur die **reduzierte Registrierungsgebühr von 6%** statt 12,5 % bezahlen.

Denn: 6%-Bedingungen:

- Natürliche Person;
- volles Eigentum (einziger Eigentümer);
- **Netto-Katastereinkommen** des Gebäudes < 745 €;
- **erstes Wohnhaus**;
- Anmeldung als Wohnsitz innerhalb von 3 Jahren für mindestens 3 Jahre
- Kaufpreis max. 157.780,82 € (2018)



## Registrierung des Gebäudes - Rechenbeispiel

Familie Nelles muss nur die **reduzierte Registrierungsgebühr von 6%** statt 12,5 % bezahlen. Außerdem gilt bei Erwerb einer 1. Wohnimmobilie ein Steuerfreibetrag von 20.000 €.

Familie Nelles zahlt 4.800 € Registrierungsgebühr (statt 10.000 €).

## Registrierung des Gebäudes



Wo finden Sie das Netto-Katastereinkommen einer Immobilie?

- auf myminfin.be
- auf einem Katasterauszug der Katasterverwaltung;
- auf dem jährlichen Steuerbescheid für den Immobiliensteuervorabzug:

Steuerjahr	Artikel	NN:	NN :
2017			
Heberolle für vollstreckbar erklärt am 26/09/2017 Versanddatum : 27/09/2017		Bruttoimmobiliensteuervorabzug:	855,55
		Gesamtbetrag der Ermäßigungen:	0,00
Sie müssen spätestens vor dem 27/11/2017 den Gesamtbetrag von			855,55 Euro
einzahlen auf das Konto IBAN : BE97 6792 0026 1449 (BIC : PCHQBEBB) mit strukturierter Mitteilung: +++0177265/40337+++			
Kategorie	Nettokatastereinkommen	Index	Indexiertes Katastereinkommen
Gewöhnliche Güter	1.102,00	1,7491	1.928,00

## Umbau und Renovierung - Anschlussgebühren

Bei einem bestehenden Gebäude sind die Versorgungsanschlüsse schon vorhanden (z.B. Wasser, Strom, Internet, Telefon, ...).

Dadurch sparen Sie die Anschlussgebühren. (Je nach Neubauprojekt können hier ca. 3.000€ bis 8.000€ Kosten anfallen.) ebenso wie die Kosten für das Anlegen eines Bürgersteigs

(Allerdings liegen die Anschlüsse im Altbau nicht immer an der besten Stelle. Es könnten also Modifikationen notwendig sein.)

## Umbau und Renovierung - Eigenleistungen

Durch Eigenleistungen lässt sich Geld sparen.

ABER: Überlegen Sie gut, welche Aufgaben Sie oder Ihre Helfer selber machen. Übernehmen Sie nur Aufgaben, die Sie wirklich gut beherrschen!

## Umbau und Renovierung – Kredite der Wallonischen Region



Prêt hypothécaire pour  
financer l'**achat** ou la  
**construction** de votre  
habitation



Prêt à tempérament à **0%**  
pour réaliser vos **travaux  
de rénovation** avec  
préfinancement des  
primes



Prêt à tempérament à **0%**  
pour réaliser vos **travaux  
économiseurs d'énergie**  
avec préfinancement des  
primes.

Arbeiten müssen durch Unternehmer durchgeführt werden.

## Umbau und Renovierung – Kredite der Wallonischen Region

Je nach Kredit gelten unterschiedliche Voraussetzungen (z.B. Einkommensobergrenze).

Die Hypothekarkredite werden entweder von der wallonischen Sozialkreditgesellschaft (SWCS) oder – bei mehr als 3 Kindern - dem Fond du Logement (FLW) gezahlt.

-> Lassen Sie sich dazu im **Espace Wallonie in Eupen** (Gospert 2) beraten. Dort erhalten Sie auch Unterstützung beim Ausfüllen der Anträge.

Grüne Nummer des Öffentlichen Dienstes der Wallonie

**1719**

gebührenfrei  
energie.wallonie.be - logement.wallonie.be

# Umbau und Renovierung – Prämien der Wallonischen Region

Bevor sie mit den Renovierungsarbeiten beginnt, informiert sich Familie Nelles, welche Prämien sie erhalten kann und beantragt diese.



## Prämien der Wallonischen Region

### Energieprämien auf:

- Dämmung
- Heizung und Warmwasser
- Audit

### Renovierungsprämien auf:

- Dach
- Mauern und Böden
- Sicherheit
- Fenster

Einige der Prämien, v.a. auf Dach- und Mauerarbeiten, wurden Anfang 2018 deutlich erhöht!



## Prämien der Wallonischen Region

### Bedingungen (u.a.):

- global steuerpflichtiges Einkommen des Haushalts höchstens 93.000 €
- Wohnung vor mindestens 20 Jahren erstmals als Wohnraum genutzt
- für Renovierungsprämien Einstufung als „sanierungswürdig“

Familie Nelles lässt sich dazu im **Espace Wallonie in Eupen** (Gospert 2) beraten und erhält Unterstützung beim Ausfüllen der Anträge...

Grüne Nummer des Öffentlichen Dienstes der Wallonie

**1719**

gebührenfrei

energie.wallonie.be - logement.wallonie.be



## Renovierung – Reduzierte Mehrwertsteuer



Familie Nelles muss auf Handwerkerrechnungen nur die **reduzierte Mehrwertsteuer von 6%** statt 21 % zahlen.

Denn: 6%-Bedingungen:

- Es handelt sich um eine Wohnimmobilie, die...
  - hauptsächlich privat genutzt wird und
  - älter als 10 Jahre ist.
- Die Rechnung geht an den Benutzer/Eigentümer der Immobilie.

## Reduzierte Mehrwertsteuer



### Auf alle Renovierungsarbeiten:

- Heizung
- Isolierung
- Fassadenverkleidung
- Sanitäreanlagen
- Elektroinstallation
- Gefahrenverhütung
- Putzarbeiten
- Böden
- Küche, Einbaumöbel, Anstrich, Fensterläden, Wintergarten, Terrasse, Garage, Unterhaltsarbeiten etc.

Der reduzierte Mehrwertsteuersatz gilt sowohl **auf die Arbeit der Handwerker als auch auf das Material**, das über diese Handwerker bestellt wurde!

## Reduzierte Mehrwertsteuer - Rechenbeispiel

Familie Nelles muss auf Handwerkerrechnungen in Höhe von 100.000 € nur die **reduzierte Mehrwertsteuer von 6%** statt 21 % zahlen.

Familie Nelles zahlt 6.000 € Mehrwertsteuer (statt 21.000 €).

## Umbau und Renovierung – Prämien der Gemeinde

Die Gemeinden Büllingen, Burg Reuland und Bütgenbach gewähren **Sanierungsprämien**.

Die Gemeinde Sankt Vith vergibt eine **Prämie auf die Schaffung neuen Wohnraums**.

Die Höhe der Prämie orientiert sich an der Höhe der getätigten Ausgaben (z.B. 5 oder 10% davon) und variiert ebenso wie die Höchstgrenze der Prämie je nach Gemeinde.

Fragen Sie in Ihrer Gemeinde nach!

## Prämien der Gemeinde – Bsp. Gemeinde St. Vith

Prämie zur Schaffung von neuem Wohnraum in Altbauten für Verbesserungsarbeiten an leerstehenden Wohngebäuden oder Umbauarbeiten von Gebäuden, um diese in eigenständige Wohneinheiten zu verändern:

Die Höhe des Zuschusses beträgt 10% der durch quittierte Rechnungen belegten Kosten, die auf jeden Fall min. 10.000 Euro ausschließlich MwSt. betragen müssen; Höchstgrenze der Prämie 2.500 Euro bzw. bei Wohnungen, die bedeutende Erleichterungen für Behinderte bieten, 3.500 Euro

## Prämien der Gemeinde – Rechenbeispiel

Familie Nelles reicht ihre Handwerkerrechnungen in Höhe von 60.000 € bei der Gemeinde Sankt Vith ein. Sie erhält daraufhin von der Gemeinde eine Prämie in Höhe von 2.500 €.

## Einzug - Mietkostensparnis

Wenn man in den Altbau bereits einzieht, während der Umbau im Gange ist, können dadurch Mietkosten eingespart werden. Dies sollte aber gut überlegt werden (Praktikabilität, Belastung, ...)

Rechenbeispiel: Familie Nelles wird 1,5 Jahre benötigen, um die Umbauarbeiten durchzuführen. Sie entschließt sich, bereits nach einem halben Jahr in Teile des Hauses einzuziehen. Dadurch spart sich monatlich eine Miete in Höhe von 700 € (= insgesamt 8.400 €).



## Dauerhaft - Immobiliensteuervorabzug

Der jährliche Immobiliensteuervorabzug berechnet sich aus dem indexierten Katastereinkommen und dem Steuersatz der jeweiligen Gemeinde sowie weiteren Faktoren.

Steuerjahr	Artikel	NN:	NN :
2017			
Heberolle für vollstreckbar erklärt am 26/09/2017 Versanddatum : 27/09/2017		Bruttoimmobiliensteuervorabzug:	855,55
		Gesamtbetrag der Ermäßigungen:	0,00
Sie müssen spätestens vor dem 27/11/2017 den Gesamtbetrag von ein zahlen auf das Konto IBAN : BE97 6792 0026 1449 (BIC : PCHQBEBB) mit strukturierter Mitteilung: +++017/7265/40337+++			855,55 Euro
Kategorie	Nettokatastereinkommen	Index	Indexiertes Katastereinkommen
Gewöhnliche Güter	1.102,00	1,7491	1.928,00

## Immobiliensteuervorabzug

Wenn an dem Gebäude Umbauarbeiten getätigt werden, die eine Genehmigung erfordern (v.a. Außenarbeiten), wird dies automatisch vom Städtebauamt an das Katasteramt weitergeleitet. Der Wert des Nettokatastereinkommens wird dann ggf. angepasst.

Wenn an dem Gebäude Umbauarbeiten getätigt werden, die keine Genehmigung erfordern (v.a. Innenarbeiten), ändert sich das Nettokatastereinkommen in der Regel nicht.

## Dauerhaft – Ersparnisse durch zentrale Lage

- Die Kinder können eigenständig zur Schule und zu ihren Freizeitaktivitäten gehen -> Einsparen von Spritkosten und Zeit
- Die Familie kommt mit einem Auto aus, da Herr Nelles im Dorf selber arbeitet. Außerdem ist auch der Lebensmittelladen fußläufig zu erreichen -> Einsparen: Anschaffungskosten eines Zweitwagens, Steuern, Inspektion und TÜV für Zweitwagen, Spritkosten.

Dies kann mehrere Tausend Euro im Jahr ausmachen!

## Familie Nelles ist froh mit ihrer Entscheidung.

- Die Kinder können eigenständig zur Schule und zu ihren Freizeitaktivitäten gehen -> Einsparen von Spritkosten und Zeit
- Die Familie kommt mit einem Auto aus, da Herr Nelles im Dorf selber arbeitet. Außerdem ist auch der Lebensmittelladen fußläufig zu erreichen -> Einsparen: Anschaffungskosten eines Zweitwagens, Steuern, Inspektion und TÜV für Zweitwagen, Spritkosten.

Dies kann mehrere Tausend Euro im Jahr ausmachen!

## Fazit: Einsparmöglichkeiten und Vorteile

- Schenkung oder ggf. Kauf gegen Leibrente können interessante Alternativen zum Hauskauf sein.
- Hypothekarkredite der WR auf Kauf, Renovierung und energetische Maßnahmen
- ggf. reduzierte Registrierungsgebühr für das Gebäude
- reduzierter Mehrwertsteuersatz auf Handwerkerrechnungen
- ggf. Eigenleistungen
- ggf. Energie- und Renovierungsprämien der WR und der Gemeinde
- ggf. Mietkostensparnisse
- ggf. niedriger, jährlicher Immobiliensteuervorabzug
- Ersparnisse durch zentrale Lage des Gebäudes

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



## HAUPTSITZ EUPEN

Quartum Business Center

 Hütte 79/20

B-4700 Eupen

 +32 (0)87 / 56 82 01

 +32 (0)87 / 74 33 50

 [info@wfg.be](mailto:info@wfg.be)



## GESCHÄFTSSTELLE ST. VITH

 Hauptstraße 54

B-4780 St. Vith

 +32 (0)80 / 28 00 12

 +32 (0)80 / 22 68 39

 [st.vith@wfg.be](mailto:st.vith@wfg.be)