

Immobilienkredit



ZUSAMMENFASSUNG

- | | |
|--|----------|
| 1. Immobilienkredit | 1 |
| > Was ist ein Immobilienkredit? | |
| > Welche Sicherheiten sind erforderlich? | |
| 2. Auf Ihr Projekt zugeschnittene Lösungen | 2 |
| > Fester Zinssatz | |
| > Variabler Zinssatz | |
| > Veränderbarer fester Zinssatz | |
| 3. Suchen Sie einen Kredit? Sie haben die Wahl! | 4 |
| 4. Steuerregelung und Immobilien | 5 |
| 5. Ende der Rückzahlung: welche Aussichten? | 6 |
| 6. Checkliste der erforderlichen Unterlagen | 7 |
| 7. Nützliche Links | 8 |

1. Immobilienkredit

Jeder befindet sich in einer anderen Lage. Deshalb bietet Ihnen die ING den Immobilienkredit, der Ihren individuellen Anforderungen, Ihren Wünschen und Ihren Möglichkeiten am besten entspricht.

Was ist ein Immobilienkredit?

Der Immobilienkredit ist ein langfristiger Kredit, der monatlich zurückgezahlt wird.

Ein Immobilienkredit ist eine Finanzierungsform für:

- › den Kauf eines **Grundstücks**,
- › den Kauf eines **Hauses** oder einer **Wohnung**,
- › Kaufen eines **neuen Eigenheims** dank eines **Überbrückungskredits** bis ihre aktuelle Immobilie veräußert ist,
- › den **Bau** oder umfassenden **Umbau** von Wohnraum.

Bei der ING ist die Laufzeit auf 30 Jahre begrenzt.

Welche Sicherheiten sind erforderlich?

Die üblichen Sicherheiten, d.h.:

- › eine erstrangige Hypothek auf die Immobilie, die Sie kaufen oder bauen wollen,
- › eine Restschuldversicherung zur Deckung des Kreditsaldos bei Tod des Versicherten (Lebensversicherung),

Wussten Sie schon?

Während der Bauphase ihrer Immobilie, ist es ihnen möglich nur die Zinsen ihres Immobilienkredits zu tilgen.

2. Auf Ihr Projekt zugeschnittene Lösungen

Wenn ihr Kredit gewährt wurde, erfolgt die Tilgung monatlich, erstmals in dem Monat, der auf die vollständige Inanspruchnahme des Immobilienkredits folgt.

Die Monatsraten richten sich nach dem **Zinssatz**, der **Laufzeit** und der **Kreditsumme**.

Je nach Ihrer persönlichen Lage und Ihrem Projekt werden Ihnen verschiedene Verzinsungsformen angeboten:

- › Fester Zinssatz
- › Variabler Zinssatz
- › Veränderbarer fester Zinssatz

Jede Lösung hat ihre Vorteile, Sie können sie auch kombinieren.

Fester Zinssatz

Sicherheit bei Zinserhöhungen.

So erleben Sie keine bösen Überraschungen: Der Zinssatz und damit Ihre Monatsraten bleiben über die gesamte Kreditlaufzeit hinweg unverändert.

Bei dieser Kreditform sind allerdings keine zusätzlichen Teilrückzahlungen möglich. Bei vorzeitiger Tilgung des gesamten Kredits, ist eine Entschädigung zu zahlen.



Die **Monatsraten sind gleich hoch**. Sie wissen von Anfang an, wie viel der Kredit kostet.





Entschädigung

(auf 6 Monate Zinsen begrenzt, sofern Hauptwohnsitz seit mehr als 2 Jahren, anwendbar auf höchstens 450.000 €)

Variabler Zinssatz

Flexibilität bei der Tilgung des Kredits.

Der variable Zinssatz eines Immobilienkredits wird an die Zinsentwicklung der Finanzmärkte angepasst. Ihre Monatsraten schwanken also je nach Entwicklung des Zinses nach oben oder unten.

-  Möglichkeit, jederzeit **zusätzliche Tilgungen** vorzunehmen bzw. den Kredit ohne sonstige Mehrkosten in voller Höhe zurückzuzahlen.
-  Die Monatsraten können sich im Lauf der Zeit ändern.



Veränderbarer fester Zinssatz

Sicherheit des festen Zinssatzes und Flexibilität des variablen Zinssatzes

Sie beginnen mit einem Festzinskredit über 3, 5 oder 10 Jahre. In dieser Zeit bleiben Ihre Raten konstant.

Am Ende der Festzinsbindung haben Sie die Möglichkeit:

- die Restschuld in einen variablen Kredit überzuführen,
- den Anschluss mit einem weiteren Festkredit (zu einem neuen Zinssatz) von 3, 5 oder 10 Jahren zu finanzieren

-  Sollten die Zinsen in der ersten Laufzeit (3, 5 oder 10 Jahre) steigen, sind Sie **geschützt**.
-  Sie haben die Freiheit, außerhalb der Festzinsbindungen die Rückzahlungen mit Sondertilgungen zu beschleunigen oder den Kredit sogar vorzeitig ohne weitere Kosten zurückzuzahlen.

3. Suchen Sie einen Kredit? Sie haben die Wahl!



Ein Immobilienprojekt ist oft das Projekt eines ganzen Lebens. Stützen Sie sich auf die Erfahrung der Kreditberater in Ihrer **ING Zweigstelle**.



Auf ing.lu/immo und in Ihrem Kundenbereich auf unserem Online-Banking-Portal **My ING** können Sie mit den Kreditrechnern Ihr Projekt genauer einschätzen.

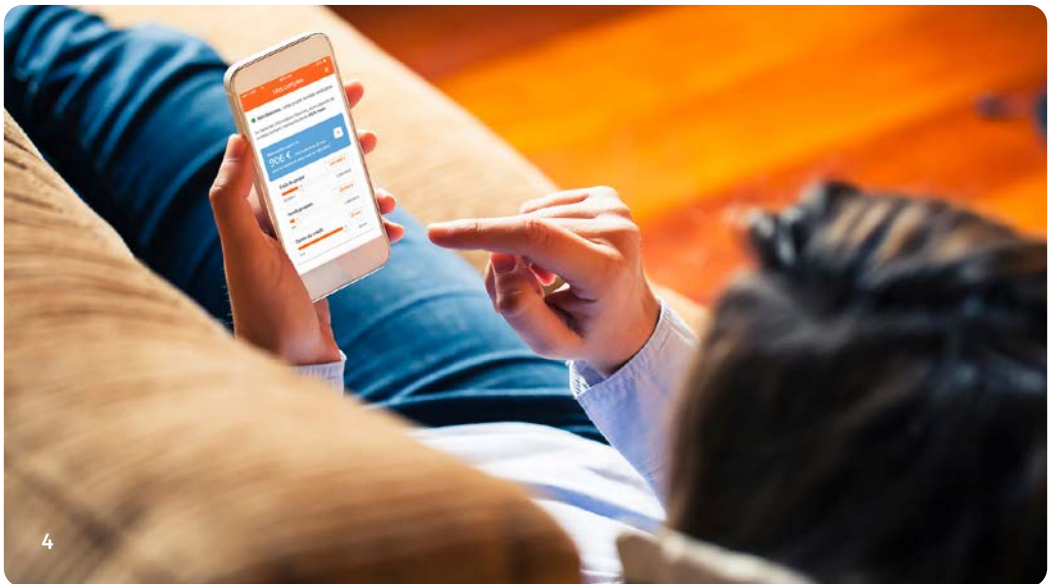
So bestimmen Sie auch jederzeit:

- › Ihre Kreditfähigkeit
- › die Monatsraten eines eventuellen Kredits



Wenn Ihnen die Ergebnisse der Simulation zusagen, können Sie **den Kredit direkt online beantragen**.

Mit unserer Upload-Plattform füllen Sie Ihren Antrag online aus, wann immer Sie wollen und in Ihrem Tempo. Der Kreditberater erhält den vollständigen Antrag vor Ihrem Termin.



4. Steuerregelung und Immobilien

Ein Immobilienprojekt ist oft eine wichtige Entscheidung im Leben. Die luxemburgische Regierung hat eine Reihe von Steuervergünstigungen eingeführt, die Sie je nach Projekt nutzen können.

Steuergutschrift auf notariell beurkundeten Erwerb (Bëllegen Akt)

Käufer einer Wohnimmobilie (und bestimmter Nebengebäude) die zur Eigennutzung bestimmt ist, können (unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien) in den Genuss der sogenannten Steuergutschrift auf Registrierungs- und Umschreibungskosten kommen. Der Steuerbonus beträgt maximal 20.000 EUR pro Käufer.

Steuerermäßigung

- › **Sollzinsen:** Die zu zahlenden Zinsen des Wohnkredits, sind integral als Werbungskosten absetzbar, falls die Wohnung vermietet wird, oder falls die Wohnung zur Eigennutzung gekauft wurde, aber wegen Bau/Umbauarbeiten noch nicht bewohnt wird. Im Falle wo die Wohnung vom Besitzer bewohnt wird, gibt es Maximal Grenzen, je nach Einzugsdatum und nach Anzahl Personen im Haushalt.
- › **Hypothek:** Die Provisionen und Gebühren Ihres Kredits (hypothekarische Eintragung) sind als Werbungskosten vollständig abzugsfähig, sofern sie, zum Zeitpunkt der Zahlung dieser Kosten, nicht in der Wohnung wohnten. Die Kosten der notariellen Beurkundung sind nicht abzugsfähig.
- › **Bausparen:** Im Rahmen eines Bausparplans sind die Einzahlungen unter gewissen Bedingungen und bis zu einem Maximalbetrag, als **Sonderkosten** steuerlich abzugsfähig.

Mehrwertsteuer zum reduzierten Supersteuersatz

Im Falle von Bauarbeiten, sowie Umbauarbeiten von einer Wohnung, die als Hauptwohnsitz dient, kann (unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien) ein **reduzierter Steuersatz** von 3% angewendet.

Die Steuervergünstigung durch die Anwendung des reduzierten Supersteuersatzes darf 50.000 EUR pro gebauten und/oder renoviertem Wohnsitz nicht übersteigen.

Alle Steuerermäßigungen und die entsprechenden Konditionen finden Sie auf www.logement.lu.

5. Ende der Rückzahlung: welche Aussichten?

Die teilweise oder endgültige Tilgung Ihres Kredits eröffnet Ihnen neue Möglichkeiten:

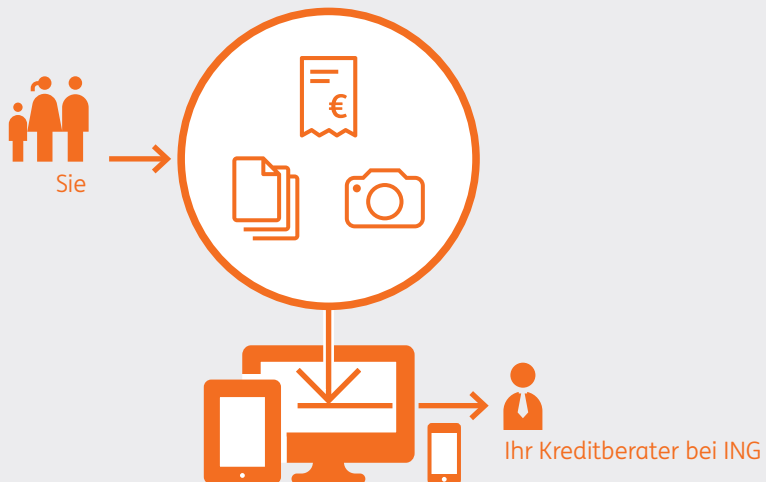
- Finanzierung der **Renovierung** oder des **Umbaus** Ihrer Wohnimmobilie durch einen Immobilienkredit,
- Kauf eines **neuen Eigenheims** dank eines **Überbrückungskredits** bis ihre aktuelle Immobilie veräußert ist,
- Kauf eines Zweitwohnsitzes, sogar im Ausland, mit einer neuen Hypothek auf Ihre Immobilie im Großherzogtum.
Keine umständliche Kontoeröffnung im Ausland, die Finanzierung erfolgt über einen Immobilienkredit durch die ING Luxemburg



6. Checkliste der erforderlichen Unterlagen

Ob online oder in einer Zweigstelle von der ING, die Beantragung eines Immobilienkredits erfordert eine Reihe von Unterlagen.

- Personalausweis des/der Antragstellenden
- Belege für das Einkommen: Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Rente
- Eigentumsnachweis, Vorvertrag oder Kaufversprechen
- Pläne, Leistungsbeschreibung oder Kostenvoranschlag für Bau oder Umbau
- Gegebenenfalls Kopie der Kontoauszüge bei anderen Banken (Nachweise für Eigenkapital, verschiedene Einkommen oder bestehende Kredite)
- Fotos des zu finanzierenden Objekts
- Sonstige Dokumente, die Ihres Erachtens für die Bearbeitung des Antrags nützlich sind



Bei der ING füllen Sie Ihren Antrag online aus,
wann immer Sie wollen und in Ihrem Tempo

7. Nützliche Links

- › **Kreditrechner und Kreditantrag**
www.ing.lu/immo
- › **Online-Wohnportal (Hilfen, Informationen usw.)**
www.logement.lu
- › **Verwaltungsverfahren**
www.guichet.public.lu
- › **Administration des Contributions Directes**
www.impotsdirects.public.lu
- › **Administration de l'Enregistrement et des Domaines**
www.aed.public.lu
- › **Ministère du logement**
www.ml.public.lu
- › **Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur**
www.eco.public.lu
- › **Empfehlungen zur Energieeffizienz**
www.myenergy.lu

Informationen, Kreditrechner und Kreditantrag ing.lu/immo

Rechtliche Hinweise

1. Die im vorliegenden Dokument enthaltenen Angaben dienen lediglich zur Veranschaulichung und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Das Dokument darf keinesfalls als Beratung oder Meinung mit rechtlicher Wirkung angesehen werden.
2. Bei der Erstellung dieses Dokuments wurde besondere Sorgfalt angewandt, seine Genauigkeit oder Vollständigkeit sind jedoch weder implizit noch explizit gewährleistet oder angegeben. Weder ING Luxembourg S.A., andere Unternehmen oder Tätigkeitsbereiche des ING Konzerns noch deren Geschäftsführer, Führungskräfte oder Angestellte haften direkt oder indirekt für die Informationen und/oder Empfehlungen jeglicher Art, die im vorliegenden Dokument enthalten sind.
3. Alle Rechte vorbehalten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen niemals ohne die vorherige Genehmigung der ING Luxembourg S.A. kopiert, wiedergegeben, verteilt oder an irgendeine Person übermittelt werden.
4. Tarife können gemäß Artikel A.13.1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank und/oder den Bestimmungen des Produktvertrags Änderungen unterliegen. Für andere Tarife wird der Standardtarif angewendet.
5. Achtung, Geld auszuleihen kostet .

Unter der Aufsicht der luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde CSSF, 283, Route d'Arlon,
L-2991 Luxembourg, direction@cssf.lu, Tel.+352 26 25 11

ING Luxembourg S.A. verwendet bei seiner Kommunikation firmeneigene Produktbezeichnungen zur Benennung bestimmter Dienste, die mit einem Zahlungskonto verbunden sind, und fordert die Verbraucher auf, im Glossar der allgemeinen Geschäftsbedingungen (der Bank) und des Gebührenverzeichnisses nachzuschlagen, um die entsprechenden Begriffe zu identifizieren, die in der standardisierten Liste enthalten sind.

 +352 44 99 1

 26, Place de la Gare
L-2965 Luxembourg

ING Luxembourg S.A.

R.C.S. Luxembourg B.6041
Ust. LU 11082217
BIC: CELLLULL

 contactcenter@ing.lu

 www.ing.lu

