Der Fiskus und Ihre Wohnung

GUT INFORMIERT

BNP PARIBAS FORTIS | Die Bank und Versicherung für eine Welt im Wandel

Inhalt

Steuervorteile eines Hypothekenkredits	4
Steuerliche Auswirkungen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung'	10
Steuervorteile für eine Wohnung, die nicht die einzige bzw. die eigene ist	17
Steuerpflichtige Immobilieneinkünfte und Steuervorteil des Zinsabzugs	22
Schwerpunkte beim Kaufen, Bauen oder Renovieren einer Wohnung	28

Ein-
leitung

Das Eigenheim

bietet den meisten Menschen die größten Steuervorteile.

Die Gesetze im Bereich dieser Steuervorteile sind einerseits recht kompliziert, können andererseits aber auch ertragreich genutzt werden. Unsere Broschüre möchte Ihnen daher ein Wegbegleiter sein bei der Sondierung des breiteren steuerlichen Umfelds Ihrer Wohnung, Ihres Kredits und Ihrer Versicherungen.

Einige wichtige Vorbemerkungen

○ **Die sechste Staatsreform** hat hat bedeutende Auswirkungen auf die Berechnungsart der Personensteuer ab dem Steuerjahr 2015, Einkommensjahr 2014. Künftig wird nämlich ein Teil Ihrer Steuern unmittelbar an die Regionen abgeführt und werden den Regionen ab 1. Juli 2014 auch eine Reihe Steuerkompetenzen übertragen. So werden sie unter anderem zuständig sein für die Steuervorteile von Wohnungskrediten für die sogenannte „eigene" Wohnung. In den meisten Fällen ist das die Wohnung, wo Sie Ihren Hauptwohnsitz haben. Es gibt aber Ausnahmen.

○ **Dem Vernehmen** nach wird derzeit ein Gesetzentwurf vorbereitet, der die Maßnahmen der sechsten Staatsreform in das Einkommensteuergesetzbuch einfließen lässt. Bei Redaktionsschluss war der Inhalt dieses Gesetzentwurfs noch nicht bekannt. Im Anschluss an frühere Presseberichte scheint es politisch aber einen Konsens darüber zu geben, die heutigen Steuervorteile für die bis Ende 2014 abgeschlossenen Wohnungskredite aufrechtzuerhalten.

○ **Diese Broschüre** gründet auf den Anfang 2014 geltenden Gesetzen. Obschon diesbezüglich keine Gewähr gegeben werden kann, darf man davon ausgehen, dass die hier beschriebenen Steuervorteile in den meisten Fällen größtenteils aufrechterhalten bleiben, zumindest für die bis Ende 2014 abgeschlossenen Wohnungskredite.

○ **Es ist jedoch nicht auszuschließen,** dass der geplante Gesetzentwurf einige Änderungen bringen wird, unter anderem in den Fällen, wo für die finanzierte Wohnung eine Bestimmungsänderung erfolgt (Umzug, Verkauf).

In dieser Broschüre beziehen wir uns ausschließlich auf die Steuerregeln, die für Projekte und Kredite gelten, die 2014 gestartet bzw. abgeschlossen werden.

Achtung: ein Kredit kann in bestimmten Fällen dennoch der Steuerregelung für vor 2005 abgeschlossene Kredite unterliegen, auch wenn er nach der Einführung der neuen Regelung im Jahre 2005 abgeschlossen wurde. Dies ist dann der Fall, wenn Sie für Ihre einzige und eigene Wohnung einen zusätzlichen Kredit abschließen, während Sie zu diesem Zeitpunkt für dieselbe Wohnung noch einen Kredit laufen haben, der vor 2005 abgeschlossen wurde. Das gilt auch für die Refinanzierung eines vor 2005 abgeschlossenen Kredits. In diesem Fall wenden Sie sich am besten an Ihre BNP Paribas Fortis-Zweigstelle, die Ihnen alle näheren Auskünfte in Bezug auf die Steuerregelung für Kredite vor 2005 erteilt. □

Steuer-vorteile

eines Hypothekenkredits

Wichtig
Wenn nicht anders vermerkt, gründen die Beispiele dieser Broschüre auf den indexierten Beträgen für das Einkommensjahr 2014 (Steuerjahr 2015), die uns bei Redaktionsschluss vorlagen.

Im Hinblick auf eine gute Leserlichkeit wird in der Broschüre generell der Begriff „Wohnung“ verwendet, womit alle Wohnunterkünfte bezeichnet werden: Häuser, Appartements, Studios usw.

Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’

Wenn Sie einen Kredit für den Erwerb oder den Erhalt Ihrer **einzigen und eigenen Wohnung** abschließen, wird dieser Kredit unter bestimmten Bedingungen für die Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’, auch ‘**Wohnbonus**’ genannt, berücksichtigt.

Mit der Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’ können für folgende Kreditaufwendungen Steuervorteile in Anspruch genommen werden:

- **Zinsen** des Kredits, sofern die finanzierte Wohnung vom Kreditnehmer und seiner Familie für private Zwecke genutzt wird,
- **Kapitaltilgungen,**
- **Prämien** für Einzellebensversicherungen zur Sicherung der Kredittilgung (sogen. ‘kreditgebundene’ Lebensversicherungen).

Betrifft der Kredit einen vermieteten Teil der Wohnung (zum Beispiel ein Studentenzimmer), kommen die Zinsen für den normalen Zinsabzug in Betracht.

Die Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’ wird auch ‘Wohnbonus’ genannt

Betrifft der Kredit einen vom Kreditnehmer beruflich genutzten Teil der Wohnung, werden die Zinsen als Werbungskosten berücksichtigt.

Bedingungen in Bezug auf die finanzierte Immobilie

Der Kredit muss zur Finanzierung einer Wohnung dienen.
Unter einer ‘Wohnung’ versteht man in der Regel ein Gebäude (insbesondere ein Einfamilienhaus oder ein Appartement) oder einen Teil eines Gebäudes, das aufgrund seiner Art zum Wohnen bestimmt ist oder durch eine Familie oder einen Alleinstehenden dazu verwendet wird, und wo verschiedene Familienaktivitäten ausgeübt werden. Für einen Kredit, der ausschließlich zum Kauf eines Bauplatzes dient, kann die Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’ nie zum Tragen kommen.

Hingegen kann ein Kredit, der zum Kauf eines Gebäudes dient, das an sich nicht als Wohnung betrachtet werden kann, wohl im Rahmen der Steuerregelung für die ‘einzige und eigene Wohnung’ berücksichtigt werden, vorausgesetzt Sie können nachweisen, dass Sie das

> Gebäude zu einer Wohnung umbauen werden.

Wenn Ihr Kredit zur Finanzierung eines bloßen Eigentums dient, kommt die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' für Sie im Prinzip nicht zum Tragen.
Wenn Sie bloßer Eigentümer der finanzierten Wohnung sind, können Sie im Prinzip keinerlei Steuervorteil in Anspruch nehmen. Diese Bedingung muss für jeden einzelnen Kreditnehmer beurteilt werden. Wenn ein Ehepaar gemeinsam einen Hypothekenkredit für eine Wohnung abschließt, wovon nur einer der Ehepartner Eigentümer ist, wird gegebenenfalls nur dieser Ehepartner die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen können.

Für diese Regel gibt es jedoch eine Ausnahme. Wenn Sie in Gütergemeinschaft verheiratet sind, wobei die eventuellen Einkünfte der finanzierten Wohnung dem gemeinsamen Ehevermögen zufallen, erlauben die Steuerbehörden, dass beide Ehepartner gegebenenfalls die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen können, auch wenn nur einer von ihnen Eigentümer ist. Bedingung dabei ist natürlich, dass beide als Kreditnehmer auftreten. Des Weiteren muss der Kredit zu einem Zeitpunkt abgeschlossen werden, wo beide bereits zusammen besteuert werden, d. h. frühestens im Jahr nach dem Jahr der Eheschließung. Diese Ausnahme wird hauptsächlich für Eheleute gelten, die im Rahmen der gesetzlichen Gütergemeinschaft verheiratet sind.

Die finanzierte Wohnung muss im EURopäischen Wirtschaftsraum gelegen sein.
Zum EURopäischen Wirtschaftsraum gehören die 28 EU-Mitgliedstaaten (Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern) sowie Island, Liechtenstein und Norwegen.

Die finanzierte Wohnung muss die einzige Wohnung sein oder werden.
Mit dem Begriff 'einzige Wohnung' wird gesagt, dass die betroffene Wohnung die einzige ist, deren (Mit)Eigentümer, bloßer Eigentümer, Nießbraucher, Erbbauberechtigter, Erbpächter oder Besitzer Sie sind.

Der Zeitpunkt, zu dem diese Eigenschaft beurteilt wird, ist der 31. Dezember des Jahres, in dem der Kredit abgeschlossen wird.

Dabei ist Folgendes nicht zu berücksichtigen:
- **eine andere Wohnung**, deren Miteigentümer, bloßer Eigentümer oder Nießbraucher Sie infolge einer Erbschaft sind;
- **eine andere Wohnung**, die am 31. Dezember des Jahres des Kredits am Immobilienmarkt zum Kauf angeboten wird und spätestens am 31. Dezember des folgenden Jahres verkauft ist.

Beispiel 1
Sie sind bereits Eigentümer einer Wohnung. Wenn Sie 2014 einen Hypothekenkredit für den Kauf einer anderen Wohnung abschließen, die Sie bewohnen, ist nur noch die Rede von einer einzigen Wohnung, wenn die erste Wohnung vor dem 31. Dezember 2014 verkauft ist, oder wenn nachgewiesen wird, dass die erste Wohnung am 31. Dezember 2014 zum Kauf steht.

Um dauerhaft die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen zu können, muss die erste Wohnung im vorliegenden Fall effektiv vor dem 31. Dezember 2015 verkauft sein. Gelingt es Ihnen nicht, die erste Wohnung vor dem 31. Dezember 2015 zu verkaufen, gilt die Steuerregelung der einzigen Wohnung für Ihren Hypothekenkredit ab dem Einkommensjahr 2015 nicht mehr.

Beispiel 2
Sie sind einziges Kind und werden mit dem Tod Ihrer Eltern Eigentümer der elterlichen Wohnung. Wenn Sie zusammen mit Ihrem Ehepartner/gesetzlich zusammenwohnenden Partner 2014 einen Kredit für den Kauf einer Wohnung abschließen, die Sie bewohnen möchten, erfüllen Sie nicht die Bedingungen der einzigen Wohnung (außer wenn die geerbte Wohnung zum 31. Dezember 2014 verkauft ist oder nachgewiesen wird, dass die elterliche Wohnung am 31. Dezember 2014 zum Kauf steht und sie auch effektiv vor dem 31. Dezember 2015 verkauft ist). Hat Ihr Ehepartner/gesetzlich und zusammenwohnender Partner hingegen keine anderen Wohnungen (außer in Miteigentum, bloßem Eigentum oder Nießbrauch infolge einer Erbschaft), erfüllt er wohl die Bedingungen der einzigen Wohnung. Haben Sie die elterliche Wohnung hingegen mit Geschwistern in einer Erbengemeinschaft geerbt, könnte die gekaufte Wohnung für Sie wohl als einzige Wohnung betrachtet werden.

Die finanzierte Wohnung muss die 'eigene' Wohnung sein oder werden.
Eine Wohnung kann steuerlich als 'eigene' Wohnung betrachtet werden, wenn Sie sie selbst (zusammen mit Ihrer Familie) bewohnen. Das kann also jede Ihnen (und Ihrer Familie) zur Verfügung stehende Wohnung sein.

Der Begriff 'einzige Wohnung' muss für jeden Kreditnehmer getrennt beurteilt werden.

Auch wenn Sie verheiratet oder gesetzlich zusammenwohnende Partner sind, muss der Begriff 'einzige Wohnung' für Sie und Ihren Partner getrennt beurteilt werden.

Wenn Sie bloßer Eigentümer der finanzierten Wohnung sind, können Sie im Prinzip keinerlei Steuervorteil in Anspruch nehmen.

Sie müssen dort nicht unbedingt Ihren Wohnsitz haben.
Eine Zweitwohnung, die Sie und Ihre Familie ausschließlich im Urlaub bewohnen, kann daher ebenfalls als 'eigene' Wohnung in Frage kommen.

Auch eine Wohnung, die Sie aus beruflichen und/oder sozialen Gründen nicht selbst bewohnen können, kann als 'eigene' Wohnung betrachtet werden. Wenn Sie mehrere Wohnungen haben, die als 'eigene' Wohnung in Betracht kommen, müssen Sie eine Wahl treffen. Sie können nämlich zu einem bestimmten Zeitpunkt nur eine 'eigene' Wohnung haben. Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner müssen dieselbe Wohnung als 'eigene' Wohnung angeben. Um die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen zu können, wird die Bedingung 'eigene Wohnung' zum 31. Dezember des Jahres beurteilt, in dem Sie den Kredit abschließen.

Sie bekommen allerdings Aufschub, wenn Sie die Wohnung aus folgenden Gründen noch nicht bewohnen können:
- **Stand** der (Renovierungs-)Arbeiten;
- **gesetzliche** oder vertragliche Verpflichtungen.

Zu den gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, die es Ihnen unmöglich machen, die Wohnung zu bewohnen, gehören unter anderem:
- **Kündigungsfristen** laut dem Mietgesetz, wenn Sie Eigentümer einer vermieteten Wohnung werden;
- **Bestimmungen** im Kaufvertrag, wonach der frühere Eigentümer oder Mieter noch eine bestimmte Zeit in der Wohnung bleiben darf, weil seine neue Wohnung noch nicht bezugsfertig ist.

In beiden Fällen gilt, dass Sie die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' nur dauerhaft in Anspruch nehmen können, wenn Sie die Wohnung spätestens am 31. Dezember des zweiten Jahres nach dem Kreditabschluss bewohnen. Ist dies nicht der Fall, gilt die Steuerregelung der einzigen Wohnung für Ihren Hypothekenkredit ab diesem Jahr nicht mehr.

Steuervorteile
eines Hypothekenkredits

> Diese Änderung der Steuerregelung ist grundsätzlich unwiderruflich, außer wenn die gesetzlichen oder vertraglichen Hindernisse weiterhin gelten oder der Stand der (Renovierungs-)Arbeiten den effektiven Einzug in die Wohnung noch immer unmöglich machen.

In diesen Fällen kann für den Hypothekenkredit ab dem Jahr, in dem Sie die Wohnung effektiv bewohnen, erneut die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' gelten, sofern Sie die Wohnung in dem Jahr bewohnen, in dem die gesetzlichen oder vertraglichen Hindernisse wegfallen, oder in dem Jahr, in dem die (Renovierungs-) Arbeiten soweit fortgeschritten sind, dass die Wohnung effektiv bewohnt werden kann.

Beispiel
Im Herbst 2014 beginnen Sie mit dem Bau Ihrer einzigen Wohnung, wofür Sie 2014 einen Kredit abschließen. Obschon die Wohnung am 31. Dezember 2014 aufgrund des Stands der Arbeiten noch nicht bezugsfertig ist, können Sie trotz allem bereits die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen. Wenn Sie spätestens am 31. Dezember 2016 (31. Dezember des zweiten Jahres nach dem Kreditabschluss) in die Wohnung einziehen, gilt die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' für Ihren Hypothekenkredit dauerhaft.

Falls der Einzug in die Wohnung zum 31. Dezember 2016 aufgrund der Bauarbeiten nicht möglich ist, gilt die Steuerregelung der einzigen Wohnung für Ihren Hypothekenkredit ab dem Einkommensjahr 2016 nicht mehr. Falls die Arbeiten im Laufe des Jahres 2017 beendet werden und Sie 2017 effektiv einziehen können, gilt ab dem Einkommensjahr 2017 wieder die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung'.

Bedingungen in Bezug auf den Kredit

Es muss ein Hypothekenkredit sein.
Mit dem Begriff 'Kredit' bezeichnen wir jeden innerhalb einer Krediteröffnung in Anspruch genommenen (oder erneut aufgenommenen) Vorschuss. Die Krediteröffnung ist der Rahmenvertrag, in dem ein oder mehrere Vorschüsse in Anspruch genommen oder erneut aufgenommen werden können.

Um für die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht zu kommen, muss der Kredit durch eine effektive Hypothekeneintragung gesichert sein.

Wenn wir von einem 'Hypothekenkredit' reden, bezeichnen wir einen Vorschuss, der im Rahmen einer Krediteröffnung in Anspruch genommen (oder erneut aufgenommen) wird, die effektiv durch eine Hypothekeneintragung gesichert wurde.

Kredite, die keine Hypothekenkredite sind, können hingegen höchstens für den normalen Zinsabzug in Frage kommen und bieten einen Steuervorteil in dem Maße, dass sie dazu verwendet werden können, um steuerpflichtige Immobilieneinkünfte zu verrechnen.

Der Kredit muss eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren haben.

Der Kredit muss bei einem Finanzinstitut mit Sitz im EURopäischen Wirtschaftsraum abgeschlossen werden.
Diese Bedingung impliziert, dass Hypothekenkredite unter Angehörigen im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' nicht berücksichtigt werden.

Zum Europäischen Wirtschaftsraum gehören die 28 EU-Mitgliedstaaten (Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern) sowie Island, Liechtenstein und Norwegen.

Der Kredit muss zum Erwerb oder Erhalt der einzigen und eigenen Wohnung dienen.
Dies ist der Fall, wenn der Kredit zu folgendem Zweck abgeschlossen wird:
- **Kauf** einer Wohnung, einschließlich Registrierungsgebühr oder MwSt.;
- **Bau** einer Wohnung;
- **Umbau oder Renovierung** einer Wohnung;
- **Zahlung** der Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer für eine Wohnung.

Für Umbau- oder Renovierungsarbeiten gilt kein Mindestbetrag.
Auch müssen die Arbeiten nicht von einem Unternehmer ausgeführt werden. So wird auch das Material berücksichtigt, das Sie als Heimwerker für die Renovierung verwenden.

Ausgeschlossen sind:
- **das Honorar** von Innenarchitekten;
- **(Notar)Kosten** für den Kreditabschluss;
- **die Arbeiten** für Anpflanzungen, Gartenanlagen und Zäune;
- **die Einrichtung oder Reparatur** von Schwimmbädern, Saunen, Minigolfplätzen und Tennisplätzen;
- **der Kauf** einer Garage.

Wenn Sie Steuervorteile für die Prämien einer Einzellebensversicherung in Anspruch nehmen möchten, müssen Sie berücksichtigen, dass eine eventuelle Auszahlung der Versicherungssumme besteuert wird.

Bedingungen in Bezug auf die Lebensversicherung

Berücksichtigt werden insbesondere:
- **die Restschuldversicherung**, die die Rückzahlung (eines Teils) des Kredits bei vorzeitigem Tod des Versicherten deckt;
- **die gemischte Lebensversicherung**, die für die Rückzahlung des Kredits bei Fälligkeit im Erlebensfall des Versicherten sorgt, und die Rückzahlung des Kredits bei vorzeitigem Tod des Versicherten deckt.

Übersteigt die Versicherungssumme den berücksichtigten Kreditbetrag, kommt die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' für die Prämien nicht zum Tragen. Gegebenenfalls kommen die Prämien dann wohl für die Steuerermäßigungen für Langzeitsparen in Betracht. Wenn der Hypothekenkredit von zwei oder mehr Kreditnehmern für die Finanzierung einer einzigen und eigenen Wohnung abgeschlossen wird, dürfen alle Kreditnehmer eine Versicherung für den gesamten Kreditbetrag abschließen.

Beispiel
Sie und Ihr Partner kaufen gemeinsam eine Wohnung, die für Sie beide die einzige und eigene Wohnung ist. Sie schließen dafür gemeinsam einen Hypothekenkredit über 100.000 EUR ab, der alle Bedingungen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' erfüllt. Da Sie nicht wollen, dass der Hinterbliebene im Todesfall des anderen noch Schulden bei der Bank hat, entscheiden Sie sich beide für eine Restschuldversicherung mit vollständiger Deckung und schließen folglich eine Restschuldversicherung mit einer Versicherungssumme von 100.000 EUR ab. Die Prämien dieser Versicherung werden zusammen mit den Kapitaltilgungen und den Zinsen des Hypothekenkredits im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' berücksichtigt.

Bedingungen für die Lebensversicherung:
- **der Kreditnehmer** muss Versicherungsnehmer und Versicherter sein;
- **der Versicherungsvertrag** muss vor Erreichen des 65. Lebensjahres abgeschlossen werden;
- **wenn im Versicherungsvertrag** Leistungen im Erlebensfall vorgesehen sind, muss er eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren haben und muss der Versicherungsnehmer ab dem 65. Lebensjahr der Begünstigte im Erlebensfall sein;
- **die Begünstigung** im Todesfall muss zugunsten der Personen geregelt sein, die nach dem Tod des Versicherten das volle Eigentum oder den Nießbrauch an der finanzierten Wohnung erwerben;
- **der Versicherungsvertrag** muss bei einer Gesellschaft mit Sitz im EURopäischen Wirtschaftsraum abgeschlossen werden;
- **der Lebensversicherungsvertrag** darf nur zur Sicherung oder Wiederherstellung eines Hypothekenkredits dienen, der für die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht kommt. ☐

Kredite unter Angehörigen werden nicht berücksichtigt

Steuerliche Auswirkungen

der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung'

Welchen Steuervorteil können Sie in Anspruch nehmen?

Der Steuerkorb für die 'einzige und eigene Wohnung' besteht aus einem **Basisbetrag** von höchstens **1.500 EUR** (nicht indexiert).

Dieser Betrag wird während höchstens 10 Jahren um einen (nicht indexierten) Zusatzbetrag von höchstens 500 EUR und um nochmals 50 EUR (nicht indexiert) erhöht, wenn Sie am 1. Januar nach dem Jahr, in dem der Hypothekenkredit abgeschlossen wurde, mindestens drei Kinder zu Lasten haben.

Diese Zusatzbeträge (500 EUR + 50 EUR) entfallen jedoch, sobald Sie die Bedingungen für die einzige Wohnung am 31. Dezember eines späteren Jahres nicht mehr erfüllen.

Für 2 verheiratete/gesetzlich zusammenwohnende Kreditnehmer zusammen, die beide für die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht kommen, gelten für das Einkommensjahr 2013 folgende Beträge:

- **6.080 EUR** (bei weniger als drei Kindern zu Lasten) und
- **6.240EUR** (bei drei oder mehr Kindern zu Lasten).

Es ist wichtig, dass der Steuerkorb 'einzige und eigene Wohnung' nicht durch die Höhe des steuerpflichtigen Einkommens beeinflusst wird.
Die Aufwendungen im Korb 'einzige und eigene Wohnung' werden von Ihrem steuerpflichtigen Gesamteinkommen abgezogen. Das brengt Ihnen einen Steuervorteil zum Spitzensteuersatz, d.h. zum Tarif der höchsten Steuertranche (zuzüglich Gemeindesteuer).

Zusammengefasst

	Betrag vor der Indexierung (in Eur)	Betrag nach der Indexierung, gültig für 2014 (in EUR)
Basis	1.500	2.280
Erhöhung	500	760
Zusätzliche Erhöhung	50	80

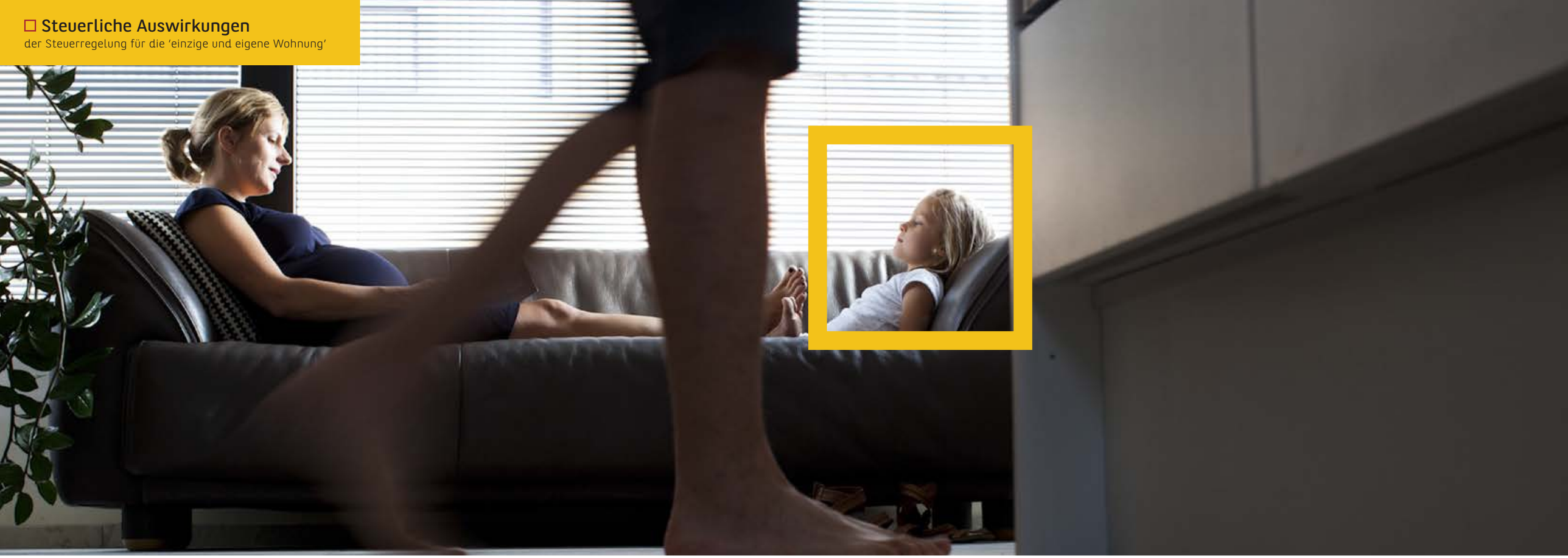
Beispiel 1
Sie und Ihr Ehepartner bauen 2014 eine einzige und eigene Wohnung, wofür Sie im selben Jahr einen Hypothekenkredit von 100.000 EUR für 20 Jahre abschließen. Ab 2014 gilt für Sie die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' und für 2014 gilt sowohl für Sie als auch für Ihren Ehepartner der maximale Korb von 3.040 EUR (d. h. 2.280 + 760 EUR) oder ein Gesamtbetrag von 6.080 EUR. 2015 kaufen Sie zusammen ein Appartement an der See. Ab 2015 kommen sowohl Sie als auch Ihr Ehepartner nur noch für den (noch zu indexierenden) Basiskorb von 2.280 EUR in Betracht, da Sie die Bedingungen für die einzige Wohnung am 31. Dezember 2015 nicht mehr erfüllen. Der (zusätzliche) Korb von 760 EUR (Einkommensjahr 2014) kommt folglich nicht mehr zum Tragen.

Beispiel 2
Im selben Beispiel haben Sie und Ihr Ehepartner am 1. Januar 2015 drei Kinder zu Lasten. Sie kommen für die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht. 2014 gilt sowohl für Sie als auch für Ihren Ehepartner der maximale Korb von 3.120 EUR (d.h. 2.280 + 760 + 80 EUR) oder ein Gesamtbetrag von 6.240 EUR.

2015 kaufen Sie zusammen ein Appartement an der See. Ab 2015 kommen Sie und Ihr Ehepartner nur noch für den (noch zu indexierenden) Basiskorb von 2.280 EUR in Betracht, da Sie am 31. Dezember 2015 nicht mehr nur eine einzige Wohnung haben. Die (zusätzlichen) Körbe von 760 + 80 EUR (Einkommensjahr 2014) kommen folglich nicht mehr zum Tragen.

Einkommensteuersätze

Einkommenstranchen (in EUR)	Steuer pro Tranche (in %)	Steuer pro Tranche (in EUR)	Steuerbetrag insgesamt (in EUR)
0 - 8.680	25	2.170,00	2.170,00
8.680 - 12.360	30	1.104,00	3.274,00
12.360 - 20.600	40	3.296,00	6.570,00
20.600 - 37.750	45	7.717,50	14.287,50
Über 37.750	50	...	...



Anrechnung Ihrer Kreditaufwendungen

auf den Korb 'einzige und eigene Wohnung'

Den Korb 'einzige und eigene Wohnung' dürfen Sie bis zum Höchstbetrag frei benutzen für die Zinsen und die Kapitaltilgungen Ihres Hypothekenkredits sowie die Prämien Ihrer kreditgebundenen Lebensversicherung.

Sie müssen diese drei Teile nicht zusammen verwenden. Welchen Teil Sie genau benutzen, kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn Ihre Kreditaufwendungen den vorgesehenen Korb übersteigen.

Beispiel
Sie sind alleinstehend ohne Kinder zu Lasten und haben 2014 für den Kauf einer einzigen und eigenen Wohnung einen Hypothekenkredit von 150.000 EUR zu 5,40% für 20 Jahre abgeschlossen. Ihre Kapitaltilgungen belaufen sich für 2014 auf 2.108 EUR, die Zinsen auf 10.039 EUR, und für Ihre Restschuldversicherung zahlen Sie eine Prämie von 150 EUR.

Die Summe an Zinsen und Kapitaltilgungen ergibt 12.147 EUR und übersteigt somit Ihren Korb von 3.040 EUR (2.280 + 760 EUR).

Wenn Sie in diesem Beispiel alle drei Teile einbringen, wird jeder Teil (Kapital, Zinsen und Versicherungsprämie) im Korb anteilmäßig herabgesetzt.

Nutzen Sie die Prämie Ihrer Restschuldversicherung (teilweise) zur Erlangung von Steuervorteilen, wird das eventuell später ausgezahlte Versicherungskapital in voller Höhe besteuert.

Benutzen Sie für den Korb nur die Kapitaltilgungen und die Zinsen, bietet dieser Korb denselben Steuervorteil, während Sie aber vermeiden, dass das Versicherungskapital bei einer späteren Auszahlung nachträglich besteuert wird.

Zusammenhang zwischen dem Betrag Ihres Kredits

und dem Korb 'einzige und eigene Wohnung'

Der steuerlich optimale Kreditbetrag variiert je nach dem geltenden Höchstbetrag des Korbes und den spezifischen Eigenschaften des Kredits (feste Monatsraten, konstante Kapitaltilgungen, Laufzeit, Zinssatz usw.).

Die nebenstehende Tabelle bietet Ihnen eine Übersicht darüber, welcher Kreditbetrag am 1. Januar 2015 für zwei Kreditnehmer mit weniger als drei Kindern zu Lasten, die gemeinsam (50/50) eine 'einzige und eigene Wohnung' haben, eine optimale Ausschöpfung des Korbes 'einzige und eigene Wohnung' gewährleistet.

Die Beträge der Tabelle beruhen auf dem Korb „einzige und eigene Wohnung", der für das Einkommsjahr 2014 gilt. Da der Korb jedes Jahr an den Index angepasst wird, gehen Sie deshalb Ihrer persönlichen Situation entsprechend besser von einem etwas höheren Betrag aus. Denken Sie auch daran, dass die Beträge bei nur einem Kreditnehmer halbiert werden müssen.

	20 Jahre	30 Jahre
3%	91.700 EUR	120.800 EUR
4%	84.200 EUR	107.200 EUR
5%	77.600 EUR	95.700 EUR
6%	71.700 EUR	86.000 EUR

Berechnung Ihres Korbes

'einzige und eigene Wohnung' und des Steuervorteils

Erster Fall:

Sie werden als Alleinstehender besteuert und sind einziger Kreditnehmer eines Hypothekenkredits für Ihre 'einzige und eigene Wohnung', wovon Sie Eigentümer oder Miteigentümer sind.

In diesem Fall werden Ihre Kreditaufwendungen (Kapitaltilgungen, Zinsen, Prämien) im Korb „einzige und eigene Wohnung" für die Erlangung des Steuervorteils berücksichtigt.

Beispiel
Sie wohnen mit Ihrem Partner zusammen und kaufen 2014 zusammen Ihre 'einzige und eigene Wohnung' in ungeteilter Rechtsgemeinschaft zum Preis von 150.000 EUR. Zur Zahlung Ihres Teils des Kaufpreises schließen Sie einen Hypothekenkredit über 75.000 EUR ab, für den Sie 2014 Kapitaltilgungen in Höhe von 2.500 EUR und 1.250 EUR an Zinsen zahlen. Da die Kapitaltilgungen und die Zinsen zum Ausschöpfen Ihres Korbes 'einzige und eigene Wohnung' mehr als ausreichen, entscheiden Sie sich zum Abschluss einer steuerlich nicht berücksichtigten Restschuldversicherung, damit eine eventuelle Auszahlung steuerfrei bleibt. Sie haben ein zu besteuerndes Einkommen von 45.000 EUR. Ihre höchste Steuertranche beträgt somit 50%. Die Gemeindesteuer in Ihrer Gemeinde beträgt 7%.

Da Sie anspruchsberechtigte Aufwendungen in Höhe von 3.750 EUR haben, können Sie für 2014 den maximalen Korb 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen. So können Sie einen Steuervorteil in Höhe von 3.040 EUR (2.280 + 760 EUR) in Anspruch nehmen, womit Sie eine Steuerersparnis erzielen von 1.626,40 EUR (3.040 EUR x 50% x 107%). Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' mehr Steuern sparen als Sie an Zinsen zahlen.

Zweiter Fall:

Sie werden als Alleinstehender besteuert und sind Mitkreditnehmer eines Hypothekenkredits für Ihre 'einzige und eigene Wohnung', wovon Sie nur zum Teil Eigentümer sind.

In diesem Fall müssen die Kapitaltilgungen und Zinsen des gemeinsamen Kredits gemäß dem Eigentumsanteil verteilt werden. IIhr Anteil der Kapitaltilgungen und Zinsen sowie die Prämien Ihrer Lebensversicherung werden im Korb „einzige und eigene Wohnung" für die Erlangung des Steuervorteils berücksichtigt.

Beispiel
Sie wohnen mit Ihrem Partner faktisch zusammen und kaufen 2014 zusammen Ihre 'einzige und eigene Wohnung' in ungeteilter Rechtsgemeinschaft zum Preis von 150.000 EUR. Dazu schließen Sie zusammen mit Ihrem Partner einen Hypothekenkredit über 75.000 EUR ab, für den Sie 2014 Kapitaltilgungen in Höhe von 2.500 EUR und 1.250 EUR an Zinsen zahlen.

Ihr Anteil an den Kapitaltilgungen und Zinsen beträgt 1.875 EUR [(2.500 EUR + 1.250 EUR) x 50%]. Da Sie in Ihrem Korb 'einzige und eigene Wohnung' noch Spielraum haben von 1165 EUR (3.040 - 1.875 EUR), entscheiden Sie sich zum Abschluss einer steuerlich berücksichtigten Restschuldversicherung mit einer Einmalprämie von 1.165 EUR und einer zusätzlichen steuerlich nicht berücksichtigten Restschuldversicherung mit jährlichen Prämien für den eventuellen Saldo.

Die Gemeindesteuer in Ihrer Gemeinde beträgt 7%. Sie haben ein zu versteuerndes Einkommen von 45.000 EUR. Ihre höchste Steuertranche beträgt folglich 50%.

Da Sie anspruchsberechtigte Aufwendungen in Höhe von 3.040 EUR haben (1.875 EUR Kapitaltilgungen und Zinsen und 1.165 EUR Versicherungsprämien), können Sie für 2014 den maximalen Korb 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen. Sie können folglich einen Betrag von 3.040 EUR (2.280 + 760 EUR) von Ihrem zu versteuernden Einkommen abziehen, wodurch Sie eine Steuerersparnis von 1.626,40 EUR (3.040 EUR x 50% x 107%) erzielen. Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' mehr Steuern sparen als den zu zahlenden Betrag an Zinsen.

Dritter Fall:

Sie werden zusammen mit Ihrem Partner besteuert und sind beide Mitkreditnehmer eines Hypothekenkredits für die eigene Wohnung, die für beide die einzige Wohnung ist.

Im zweiten Fall müssen die Kapitaltilgungen und Zinsen des gemeinsamen Kredits gemäß dem Eigentumsanteil verteilt werden.

Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner, die zusammen besteuert werden und für einen gemeinsamen Hypothekenkredit beide die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen können, dürfen die Kreditaufwendungen (Kapitaltilgungen und Zinsen) und die Prämien für Lebensversicherungen frei untereinander verteilen.

Beispiel
Sie sind seit mehreren Jahre im Güterstand der Gütertrennung verheiratet und möchten 2014 eine neue Wohnung kaufen, die für beide die einzige Wohnung ist. Ihr Eigentumsanteil an der neuen Wohnung beträgt 70%, während Ihr Ehepartner 30% am Eigentum erwirbt. Sie haben keine anderen Kredite und schließen mit Ihrem Partner aus rein steuerlichen Gründen einen Hypothekenkredit ab.

Dafür zahlen Sie 2014 Kapitaltilgungen in Höhe von 4.200 EUR und 2.100 EUR an Zinsen. Da Sie schon ein beachtliches Sparkapital haben, verzichten Sie auf die Restschuldversicherung. Die Höhe Ihres zu versteuernden Einkommens und Ihres Ehepartners beträgt je 45.000 EUR, sodass die höchste Steuertranche jeweils 50% beträgt. Die Gemeindesteuer in Ihrer Gemeinde beträgt 7%.

Die Aufwendungen des Hypothekenkredits (Kapitaltilgungen und Zinsen) betragen 6.300 EUR (4.200 + 2.100 EUR) und können frei verteilt werden. Trotz des ungleichen Eigentumsanteils können Sie die Kapitaltilgungen und Zinsen gleichmäßig aufteilen und so beide Körbe voll ausschöpfen. Die Steuerersparnis beträgt somit 3.252,80 EUR (3.040 x 2 x 50% x 107%).

Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' mehr Steuern sparen als den zu zahlenden Betrag an Zinsen.

Vierter Fall:

Sie werden zusammen mit Ihrem Partner besteuert und sind beide Mitkreditnehmer eines Hypothekenkredits für die eigene Wohnung, die für beide die einzige Wohnung ist. Ihr Partner ist allerdings schon Eigentümer einer anderen Wohnung und erfüllt daher nicht die Bedingung der 'einzigen' Wohnung.

Falls nur einer der zusammen besteuerten Partner die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen kann, müssen die Aufwendungen des Hypothekenkredits in erster Linie gemäß dem Eigentumsverhältnis verteilt werden.

○ **Bei jedem Partner** gilt für die so verteilten Kapitaltilgungen und Zinsen, wie auch für die Versicherungsprämien jedes einzelnen die eigene Steuerregelung.

Beispiel
Sie sind im Güterstand der Gütertrennung verheiratet und kaufen 2014 zusammen eine Wohnung für 150.000 EUR. Ihr Eigentumsanteil beträgt 40%, während Ihr Ehepartner 60% am Eigentum erwirbt. Die Wohnung dient als Familienwohnung. Sie haben selbst keine anderen Wohnungen, während Ihr Partner bereits eine Wohnung besitzt, die er als Schenkung von seinen Eltern erhalten hat. Er kann die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' folglich nicht in Anspruch nehmen.

Zur Finanzierung des Wohnungskaufs schließen Sie zusammen mit Ihrem Partner einen Hypothekenkredit von 75.000 EUR ab, für den Sie in 2014 Kapitaltilgungen in Höhe von 2.500 EUR und 1.250 EUR an Zinsen zahlen

Sie schließen zwei Restschuldversicherungen ab. Sie zahlen für Ihre Lebensversicherung eine Einmalprämie von 1.000 EUR. Sie haben ein zu versteuerndes Einkommen von 45.000 EUR. Ihre höchste Steuertranche beträgt folglich 50%. Die Gemeindesteuer in Ihrer Gemeinde beträgt 7%.

○ **Verteilung der Kapitaltilgungen** und Zinsen gemäß dem Eigentumsverhältnis: Ihr Anteil beträgt 1.500 EUR ((2.500 EUR + 1.250 EUR) x 40%).
○ **Für den Anteil Ihres Partners**, wie auch für seine Lebensversicherungsprämien kommt die Steuerregelung für die einzige Wohnung nicht zum Tragen (siehe nächstes Kapitel).
○ **Für Ihren Anteil** und Ihre Lebensversicherungsprämien kommt die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' zum Tragen, also auf 2.500 EUR (1.500 EUR + 1.000 EUR).
○ **Der an die Steuerregelung** für die 'einzige und eigene Wohnung' gekoppelte Steuervorteil beträgt 1.337,50 EUR (2.500 EUR x 50% x 107%).

Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' mehr Steuern sparen als den zu zahlenden Betrag an Zinsen.

Außerdem kann auch Ihr Partner für seinen Anteil am Hypothekenkredit und für seine Lebensversicherungsprämien Steuervorteile in Anspruch nehmen.

Der steuerlich optimale Kreditbetrag variiert je nach dem Höchstbetrag des Korbes und den Eigenschaften des Kredits.

> **Ein Sonderfall: Aufrechterhaltung der Steuerregelung, die für vor 2005 abgeschlossene Kredite bestand.**
Obschon der 2014 für Ihre einzige und eigene Wohnung abgeschlossene Kredit im Prinzip unter die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' fällt, kann dieser Kredit in besonderen Fällen auch unter die alte Steuerregelung fallen, die für vor 2005 abgeschlossene Kredite galt.

Dies ist unter anderem der Fall, wenn Sie für Ihre 'einzige und eigene Wohnung' bereits einen Kredit von vor 2005 laufen haben und jetzt für dieselbe Wohnung beabsichtigen:
○ **diesen Kredit** zu refinanzieren;
○ **einen zusätzlichen Hypothekenkredit** abzuschließen (z. B. einen Renovierungskredit).

Refinanzierung eines bestehenden Kredits
Wenn Sie Ihren Kredit von vor 2005 refinanzieren, kann er nie für die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht kommen, da dieser Kredit den vorigen Kredit eigentlich ersetzt. Ein Refinanzierungskredit setzt die an den ursprünglichen Kredit gekoppelten Steuervorteile einfach fort.

Zusatzkredit
Für einen Zusatzkredit haben Sie die Wahl.
Sie haben noch einen Hypothekenkredit laufen, den Sie vor 2005 für Ihre damalige einzige Wohnung abgeschlossen haben. Die Kapitaltilgungen dieses Kredits kommen folglich im Prinzip für das Bausparen in Betracht. 2014 schließen Sie nun einen zusätzlichen Hypothekenkredit ab für den Umbau dieser Wohnung, die noch immer Ihre einzige und eigene Wohnung ist. Im Prinzip fallen beide Kredite unter die alte Steuerregelung, die für vor 2005 abgeschlossene Kredite gilt. Wenn Sie für den neuen Hypothekenkredit dennoch die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Anspruch nehmen möchten, müssen Sie dies in der Einkommensteuererklärung für das Einkommensjahr 2014 angeben. Diese Wahl ist **definitiv und unwiderruflich** und gilt für die gesamte Laufzeit des Zusatzkredits**.**

Für einen 2014 abgeschlossenen Zusatzkredit gibt es folglich zwei Möglichkeiten:
○ **Entweder entscheiden Sie sich** in der Steuererklärung für das Einkommen von 2014 für die Anwendung der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' auf den Zusatzkredit. Ab dem Einkommensjahr 2014 dürfen Sie dann für Ihren vor 2005 für diese Wohnung abgeschlossenen Kredit keine Steuervorteile mehr in Anspruch nehmen. Sie dürfen auch keine Steuervorteile mehr in Anspruch nehmen für Prämien von Lebensversicherungen, die ausschließlich zur Sicherung bestehender Hypothekenkredite dienten, die für das Bausparen bzw. den zusätzlichen Zinsabzug in Betracht kommen. Möchten Sie dennoch Steuervorteile für Ihre Kredite von vor 2005 oder für Prämien von Lebensversicherungen nutzen, die ausschließlich zur Sicherung bestehender Hypothekenkredite dienten, die für das Bausparen bzw. den zusätzlichen Zinsabzug in Betracht kommen, entscheiden Sie sich für die Aufrechterhaltung der Steuerregelung, die für Kredite von vor 2005 gilt.
○ **Oder Sie entscheiden sich** in Ihrer Steuererklärung für das Einkommen von 2014 nicht für die Anwendung der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' auf den Zusatzkredit. Dabei fallen sowohl Ihr bestehender Kredit als auch der Zusatzkredit unter die Steuerregelung, die für Kredite von vor 2005 gilt.

Zusammentreffen der Steuerregelung für 'vor 2005 abgeschlossene Hypothekenkredite' und der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung'
Im vorigen Punkt haben wir unter anderem die steuerliche Wahl für Kredite erläutert, die im Prinzip unter die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' fallen, die aber zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, wo für dieselbe Wohnung aber noch ein vor 2005 abgeschlossener Kredit lief. Es gibt aber auch Situationen, wo Sie die an einen vor 2005 abgeschlossenen Kredit gekoppelten Steuervorteile mit der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' kombinieren können. Dies ist unter anderem in folgenden häufig vorkommenden Situationen der Fall:

Für einen Zusatzkredit haben Sie die Wahl

○ **Ihre für dieselbe Wohnung vor 2005 abgeschlossenen Kredite** haben Sie vollständig mit Eigenmitteln getilgt und schließen danach einen Hypothekenkredit für den Umbau derselben einzigen und eigenen Wohnung ab;
○ **Sie schließen 2014 einen Hypothekenkredit** für den Kauf oder Umbau Ihrer 'einzigen und eigenen Wohnung' ab, haben aber noch einen Hypothekenkredit für Ihre vorige Wohnung (die Sie spätestens am 31. Dezember 2014 verkaufen oder zum Kauf anbieten). ☐

Da das Problem der Häufung von Hypothekenkrediten sehr komplex ist, wenden Sie sich für nähere Auskünfte zu Ihrer persönlichen Situation bitte an Ihre BNP Paribas Fortis-Zweigstelle.

Steuervorteile
für eine Wohnung, die nicht die einzige bzw. eigene ist

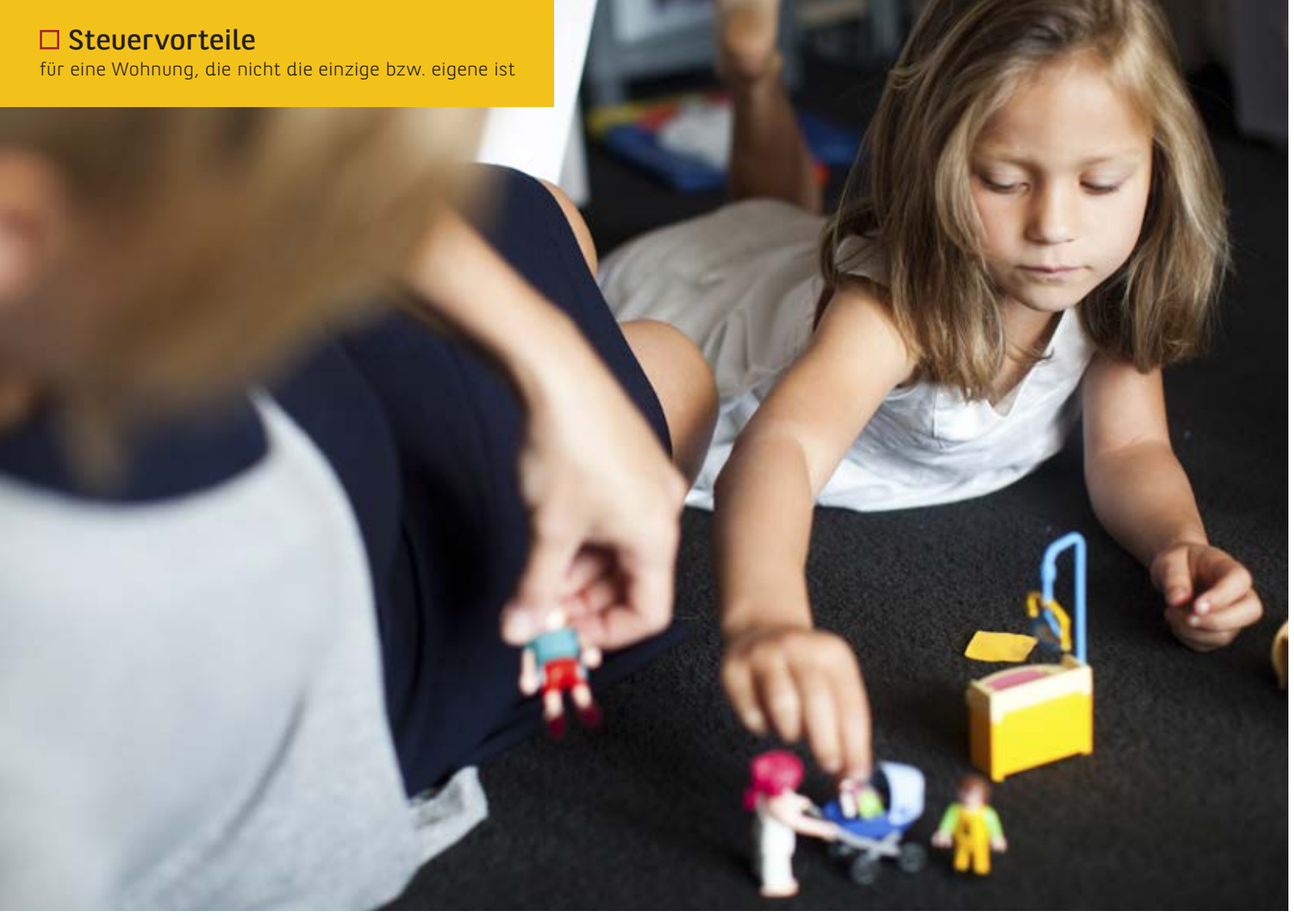
Steuervorteile
für eine Wohnung, die nicht die einzige bzw. eigene ist

Kredit für den Erwerb, Bau oder Umbau Ihrer Wohnung, die die Kriterien 'einzige Wohnung' bzw. 'eigene Wohnung' nicht erfüllt

Wenn Sie einen Kredit für den Erwerb, Bau oder Umbau Ihrer Wohnung abschließen, die die im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' geltenden Bedingungen 'einzige Wohnung' und/oder 'eigene Wohnung' nicht erfüllt, kann dieser Kredit unter bestimmten Bedingungen für folgende Steuervorteile berücksichtigt werden:

○ **die Kapitaltilgungen** können für die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Betracht kommen;
○ **die Prämien** von Einzellebensversicherungen zur Sicherung der Tilgung des Kredits (sog. 'gebundene' Lebensversicherungen) können ebenfalls für die Steuerermäßigung des Langzeitsparens berücksichtigt werden;
○ **Zinsen** können für den normalen Zinsabzug berücksichtigt werden.

Wenn alle Bedingungen erfüllt sind, kann dies der Fall sein, wenn:
○ **Sie am 31. Dezember des Jahres**, in dem Sie den Hypothekenkredit abschließen, außer dem Volleigentum an der finanzierten Wohnung auch noch Eigentümer, Nießbraucher, Erbbauberechtigter, Erbpächter, Besitzer oder bloßer Eigentümer einer oder mehrerer anderer Wohnungen sind, die Sie nicht in Miteigentum, bloßem Eigentum oder Nießbrauch geerbt haben, und die andere(n) Wohnung(en) am 31. Dezember dieses Jahres auch nicht nachweislich zum Verkauf steht/stehen;



> ○ **Sie im oben genannten Fall** am 31. Dezember des Jahres, in dem Sie den Hypothekenkredit abschließen, noch eine oder mehrere andere Wohnungen haben, die am 31. Dezember dieses Jahres zum Kauf stehen, am 31. Dezember des folgenden Jahres aber nicht effektiv verkauft sind. In diesem Fall wird der Hypothekenkredit im ersten Jahr gegebenenfalls im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' berücksichtigt, um ab dem folgenden Jahr definitiv wieder unter die Steuerregelung des 'Langzeitsparens' zu fallen;

○ **die finanzierte Wohnung** am 31. Dezember des Jahres, in dem der Hypothekenkredit abgeschlossen wird, zwar Ihre einzige Wohnung ist, aber nicht als 'eigene' Wohnung betrachtet werden kann. Dies ist der Fall, wenn Sie Ihre Wohnung vermieten und keine beruflichen oder sozialen Gründe geltend machen können;

○ **die finanzierte Wohnung** am 31. Dezember des Jahres, in dem der Hypothekenkredit abgeschlossen wird, zwar Ihre einzige Wohnung ist, und aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Hindernisse oder des Stands der (Renovierungs-)Arbeiten auch das Kriterium 'eigene Wohnung' erfüllt ist, Sie die finanzierte Wohnung am 31. Dezember des zweiten Jahres nach dem Abschluss des Hypothekenkredits aber nicht bewohnen. In diesem Fall wird der Hypothekenkredit während der ersten zwei Jahre gegebenenfalls im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' berücksichtigt, um ab dem dritten Jahr wieder definitiv oder vorübergehend unter die Steuerregelung des 'Langzeitsparens' zu fallen.

Als 'Kredit' bezeichnen wir jeden Vorschuss innerhalb einer Krediteröffnung

Steuerermäßigung für Langzeitsparen

Hier konzentrieren wir uns auf die Kapitaltilgungen Ihres Wohnkredits bzw. die Prämien für Einzellebensversicherungen zur Sicherung dieses Kredits. Sie können unter bestimmten Bedingungen Anspruch auf die Steuerermäßigung des Langzeitsparens geben.

Achtung: Auch Prämien freier Einzellebensversicherungen (nicht an einen Kredit gebundene Lebensversicherungen) und Prämien von Lebensversicherungen, die an einen Kredit gebunden sind, der kein Hypothekenkredit ist, kommen für die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Betracht.

Die Eigentumsbedingung muss für jeden Kreditnehmer beurteilt werden.

Die Bedingungen der Lebensversicherungen, die weiter unten beschrieben werden, gelten, wenn nicht anders vermerkt, auch für freie Lebensversicherungen und für Lebensversicherungen, die an einen Kredit gebunden sind, der kein Hypothekenkredit ist.

Bedingungen in Bezug auf die finanzierte Immobilie

Der Kredit muss zur Finanzierung einer Wohnung dienen.
Unter einer 'Wohnung' versteht man in der Regel ein Gebäude (insbesondere ein Einfamilienhaus oder ein Appartement) oder einen Teil eines Gebäudes, das aufgrund seiner Art zum Wohnen bestimmt ist oder durch eine Familie oder einen Alleinstehenden dazu verwendet wird, und wo verschiedene Familienaktivitäten ausgeübt werden. Für einen Kredit, der ausschließlich zum Kauf eines Bauplatzes dient, kann die Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' nie zum Tragen kommen.

Kapitaltilgungen eines Hypothekenkredits, der ausschließlich zum Kauf eines Bauplatzes dient, können nie für Steuerermäßigungen in Frage kommen.

Sie müssen die Wohnung in Volleigentum besitzen.
Als bloßer Eigentümer der finanzierten Wohnung können Sie die Steuerermäßigung des Langzeitsparens nicht in Anspruch nehmen. Dasselbe gilt auch für den Nießbraucher.

Ein Hypothekenkredit für den Kauf des bloßen Eigentums oder des Nießbrauchs wird hingegen wohl für die Steuerermäßigung des Langzeitsparens berücksichtigt, wenn der Kauf auf die Bildung des Volleigentums abzielt. Dies ist der Fall, wenn der bloße Eigentümer den Nießbrauch oder der Nießbraucher das bloße Eigentum kauft.

Ein Erbbauberechtigter gilt steuerlich als Besitzer in Volleigentum der Wohnung (des Gebäudes) und kann somit auch die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Anspruch nehmen.

Dasselbe gilt auch für den Erbpächter, der auf einem Gelände eine Wohnung baut, das er in Erbpacht hat.

Die Eigentumsbedingung muss für jeden Kreditnehmer beurteilt werden. Wenn zwei Verheiratete also gemeinsam einen Hypothekenkredit abschließen für eine Wohnung, die nur einer der Ehepartner in Volleigentum besitzt, wird gegebenenfalls nur dieser Ehepartner die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Anspruch nehmen können.

Die finanzierte Wohnung muss im EURopäischen Wirtschaftsraum gelegen sein.
Zum EURopäischen Wirtschaftsraum gehören die 28 EU-Mitgliedstaaten (Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern) sowie Island, Liechtenstein und Norwegen.

Bedingungen in Bezug auf den Kredit

Es muss ein Hypothekenkredit sein.
Mit dem Begriff 'Kredit' bezeichnen wir jeden innerhalb einer Krediteröffnung in Anspruch genommenen (oder erneut aufgenommenen) Vorschuss. Die Krediteröffnung ist der Rahmenvertrag, in dem ein oder mehrere Vorschüsse in Anspruch genommen oder erneut aufgenommen werden können.

Um für die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Betracht zu kommen, muss der Kredit durch eine effektive Hypothekeneintragung gesichert sein.

Wenn wir von einem 'Hypothekenkredit' reden, bezeichnen wir einen Vorschuss, der im Rahmen einer Krediteröffnung in Anspruch genommen (oder erneut aufgenommen) wird, die effektiv durch eine Hypothekeneintragung gesichert wurde.

Kredite, die keine Hypothekenkredite sind, können hingegen höchstens für den normalen Zinsabzug in Frage kommen und bieten einen Steuervorteil in dem Maße, dass sie dazu verwendet werden können, um steuerpflichtige Immobilieneinkünfte zu verrechnen.

Der Kredit muss eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren haben.

Der Kredit muss bei einem Finanzinstitut mit Sitz im EURopäischen Wirtschaftsraum abgeschlossen werden.
Diese Bedingung impliziert, dass die Kapitaltilgungen sogenannter Hypothekenkredite unter Angehörigen für die Steuerermäßigung nicht berücksichtigt werden.

Als bloßer Eigentümer der finanzierten Wohnung können Sie die Steuerermäßigung des Langzeitsparens nicht in Anspruch nehmen.

> **Der Kredit muss zum Erwerb, Bau oder Umbau einer Wohnung dienen.**
Dies ist der Fall, wenn der Kredit zu folgendem Zweck abgeschlossen wird:
○ **Kauf** einer Wohnung, einschließlich Registrierungsgebühr oder MwSt.;
○ **Bau** einer Wohnung;
○ **Umbau** einer Wohnung.

Für Umbauarbeiten gilt kein Mindestbetrag. Auch müssen die Arbeiten nicht von einem Unternehmer ausgeführt werden. So wird auch das Material berücksichtigt, das Sie als Heimwerker für den Umbau verwenden.

Ausgeschlossen sind:
○ **das Honorar** von Innenarchitekten,
○ **(Notar)Kosten** für den Kreditabschluss;
○ **die Arbeiten** für Anpflanzungen, Gartenanlagen und Zäune;
○ **die Einrichtung oder Reparatur** von Schwimmbädern, Saunen, Minigolfplätzen und Tennisplätzen;
○ **der Kauf** einer Garage.

Wenn Sie Steuervorteile für die Prämien eines Einzellebensversicherungsvertrages in Anspruch nehmen möchten, müssen Sie berücksichtigen, dass eine eventuelle Auszahlung der Versicherungssumme steuerpflichtig ist.

Bedingungen in Bezug auf die Lebensversicherung

Auch für Lebensversicherungen gelten einige Bedingungen:
○ **der Kreditnehmer** muss Versicherungsnehmer und Versicherter sein;
○ **der Versicherungsvertrag** muss vor Erreichen des 65. Lebensjahres abgeschlossen werden;
○ **wenn im Versicherungsvertrag** Leistungen im Erlebensfall vorgesehen sind, muss er eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren haben und muss der Versicherungsnehmer ab dem 65. Lebensjahr der Begünstigte im Erlebensfall sein;
○ **wenn** der Versicherungsvertrag an einen Hypothekenkredit gebunden ist, muss die Begünstigung im Todesfall wie folgt geregelt sein:
- in Höhe der Versicherungssumme, die zur Wiederherstellung des Kapitals oder zur Sicherung des Kredits dienen wird: zugunsten der Personen, die nach dem Tod des Versicherten das volle Eigentum oder den Nießbrauch an der finanzierten Wohnung erwerben;
- in Höhe der Versicherungssumme, die nicht zur Wiederherstellung des Kapitals oder zur Sicherung des Kredits dienen wird: zugunsten des Ehepartners, des gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder der Verwandten des Versicherungsnehmers bis zum zweiten Grad (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, Geschwister);
○ **der Versicherungsvertrag** muss bei einer Gesellschaft mit Sitz im EURopäischen Wirtschaftsraum abgeschlossen werden.

Welche Beträge kommen steuerlich in Betracht?

1. Schritt: Maximale Kapitaltilgungen
Die Kapitaltilgungen kommen steuerlich nur in Höhe eines Kredithöchstbetrages in Betracht, je nach dem Jahr des Kreditabschlusses. Dieser Kredithöchstbetrag gilt pro Wohnung und hängt daher auch vom Eigentumsanteil des Kreditnehmers ab.

Für 2014 abgeschlossene Hypothekenkredite beträgt die Steuerobergrenze des Kredits 76.110 EUR pro Wohnung. Besitzen Sie die Wohnung nur zu 50% in vollem Eigentum, beträgt Ihre Steuerobergrenze für den Hypothekenkredit folglich auch nur 38.055 EUR (76.110 EUR x 50%).

Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner dürfen die berücksichtigten Kapitaltilgungen frei untereinander verteilen, vorausgesetzt Sie haben zusammen einen Hypothekenkredit abgeschlossen für eine Wohnung, wovon beide einen Teil in vollem Eigentum besitzen, und dass beide für ihre Kapitaltilgungen die Steuerermäßigung des Langzeitsparens in Anspruch nehmen.

Alleinstehende und faktisch Zusammenwohnende, die zusammen einen Hypothekenkredit abschließen für eine gemeinsame Wohnung, sowie Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner, die für ihren Hypothekenkredit eine unterschiedliche Steuerregelung nutzen, müssen die Kapitaltilgungen hingegen immer entsprechend ihrem Eigentumsanteil untereinander verteilen, woraufhin jeder Kreditnehmer seine eigene spezifische Steuerregelung auf die so verteilten Kapitaltilgungen anwenden muss.

2. Schritt: Höchstbetrag für die Anwendung der Steuerermäßigung
Die Steuerermäßigung des Langzeitsparens wird auf einen Korb angewendet, der aus den berücksichtigten Kapitaltilgungen und den Prämien der berücksichtigten freien und gebundenen Lebensversicherungen besteht.

Wir reden daher von einem Korb Langzeitsparen. Dieser Korb wird je nach dem Nettoberufseinkommen (Gehalt/Ersatzeinkommen/Rente, Betriebsleitergehalt, Gewinne, Erträge) begrenzt.

Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner, die zusammen besteuert werden, dürfen die Kapitaltilgungen meistens frei untereinander verteilen.

Sie sind verheiratet und haben zwei Kinder. 2014 kaufen Sie zusammen eine zweite Wohnung, die Sie vermieten wollen.

Dafür schließen Sie zusammen einen Hypothekenkredit von 90.000 EUR mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab. Die Kapitaltilgungen für 2014 betragen 6.000 EUR. Der Kredit erfüllt die erforderlichen Bedingungen. Die gebundenen Restschuldversicherungen werden außersteuerlich abgeschlossen. Sie und Ihr Partner haben ein Nettoeinkommen von 35.700 EUR bzw. 22.950 EUR. Die Gemeindesteuer beträgt 7%. Sie haben keine anderen Hypothekenkredite oder Lebensversicherungen.

1. Schritt: Festlegung des Höchstbetrages für die Berechnung der Steuerermäßigung.
Die Kapitaltilgungen in Höhe von 6.000 EUR werden wie folgt begrenzt:
6.000 x 76.110 / 90.000 EUR = 5.073,99 EUR.

2. Schritt:
Berechnung des maximalen Korbes Höchstbetrag, den Sie selbst abziehen können:
(1.900 EUR x 15%) + [(35.700 EUR - 1.900 EUR) x 6%] = 2.421 EUR, jedoch begrenzt auf 2.280 EUR
Höchstbetrag, den Ihr Partner abziehen kann: (1.900 EUR x 15%) + [(22.950 EUR - 1.900 EUR) x 6%] = 1.548 EUR

3. Schritt:
Berechnung der Steuerermäßigung
Für Sie selbst: 2.280 EUR x 30% x 107% = 731,88 EUR
Für Ihren Partner:
1.548 EUR x 30% x 107% = 496,91 EUR

Für 2014 wird der maximale Korb wie folgt berechnet: (1.900 EUR x 15%) + [(Nettoberufseinkommen – 1.900 EUR) x 6%].

Für den Korb Langzeitsparen gilt außerdem eine absolute Obergrenze von 2.280 EUR für das Einkommensjahr 2014. Die Beträge werden jährlich indexiert.

Diese Obergrenze wird bei einem Nettoberufseinkommen (nach Abzug der Pauschal- oder tatsächlichen Kosten) von 35.150 EUR erreicht.

Wenn Sie noch Kapitaltilgungen, Zinsen oder Prämien von Lebensversicherungen im Korb 'einzige und eigene Wohnung' geltend machen, wird der Korb für das Langzeitsparen nochmals in dem Maße begrenzt, wie der Korb 'einzige und eigene Wohnung' bereits ausgeschöpft ist. Ist der Korb 'einzige und eigene Wohnung' schon voll ausgeschöpft, ist kein Korb für das Langzeitsparen mehr verfügbar. Die Berechnung des verfügbaren Korbes für das Langzeitsparen kann in bestimmten Fällen recht kompliziert sein. In diesem Fall wenden Sie sich am besten an Ihre BNP Paribas Fortis-Zweigstelle.

Die Berechnung erfolgt für jeden Steuerpflichtigen getrennt. Auch Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner, die zusammen besteuert werden, haben beide einen eigenen Korb für das Langzeitsparen von höchstens 2.280 EUR für das Einkommensjahr 2014. Wenn einer der zusammen besteuerten Ehepartner oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner kein oder nur ein geringes Berufseinkommen hat, wird diesem auf der Grundlage des Ehekoeffizienten oder seiner Eigenschaft als mitarbeitender Ehepartner ein Teil des Berufseinkommens des Partners zugewiesen.

Der Ehekoeffizient oder die Eigenschaft als mitarbeitender Ehepartner impliziert daher, dass sogar ein Ehepartner oder gesetzlich zusammenwohnender Partner ohne eigenes Einkommen einen, wenn auch begrenzten Korb 'Langzeitsparen' hat.

Vorteile

Die Steuerermäßigung des Langzeitsparens wird zum Einheitssatz von 30% berechnet. Bei einem maximalen Korb Langzeitsparen beträgt die Steuerermäßigung 2014 somit 684 EUR, zuzüglich Gemeindesteuer. ☐

Die Berechnung des Korbs Langzeitsparen erfolgt für jeden Steuerpflichtigen getrennt

Steuer-pflichtige Immobilieneinkünfte

und Steuervorteil des Zinsabzugs

Katastereinkommen

Wenn Sie **Eigentümer** einer Immobilie werden (bebaut oder nicht), geht der Fiskus davon aus, dass Sie **Immobilieneinkünfte** haben.

Das Katasteramt legt dieses Einkommen durch eine Schätzung der Nettojahresmiete der Immobilie auf Basis des Mietwerts von 1975 fest. Dieses Katastereinkommen wird Ihnen vom Katasteramt selbst oder vom Notar mitgeteilt.

Das Katastereinkommen wird jährlich indexiert und gilt im Prinzip als Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer der natürlichen Personen. Auch der Immobiliensteuervorabzug wird auf dieser Grundlage berechnet.
Der Immobiliensteuervorabzug ist Gegenstand eines getrennten Steuerbescheids.

Beispiel
Das nicht indexierte Katastereinkommen einer Wohnung. beträgt 1.250 EUR. Für das Einkommensjahr 2014 beträgt das indexierte Katastereinkommen:
1.250 EUR x 1,70 = 2.125 EUR.

Der Immobiliensteuervorabzug ist eine regionale Angelegenheit, wobei die einzelnen Regionen Ermäßigungen gewähren.

Angesichts des regionalen Charakters des Immobiliensteuervorabzugs können bedeutende Unterschiede zwischen der Wallonischen, der Flämischen und der Region Brüssel auftreten.

Die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte in der Steuer der natürlichen Personen

Wer ist steuerpflichtig?
Immobilien sind im Bereich der Steuer der natürlichen Personen steuerpflichtig für den Eigentümer, Besitzer, Erbpächter, Erbbauberechtigten oder Nießbraucher der Immobilie. Gehört eine Immobilie mehreren Eigentümern, Besitzern, Erbpächtern, Erbbauberechtigten oder Nießbrauchern, werden die steuerpflichtigen Einkünfte verhältnismäßig zum jeweiligen Eigentumsanteil angegeben.

Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner müssen ihre eigenen Immobilieneinkünfte infolge der getrennten Besteuerung jeweils getrennt angeben.

Bei Verheirateten, die zusammen besteuert werden, werden die Immobilieneinkünfte jedoch nicht immer entsprechend dem Eigentumsanteil angegeben. In bestimmten Fällen müssen Verheiratete die Immobilieneinkünfte gemäß dem Anteil am Einkommen angeben, den jeder Ehepartner laut Güterrecht hat.

○ **Bei in Gütertrennung Verheirateten** gehen die Immobilieneinkünfte an den Ehepartner, der Eigentümer, Besitzer, Erbpächter, Erbbauberechtigter oder Nießbraucher ist. Die Immobilieneinkünfte sind in diesem Fall für den Ehepartner steuerpflichtig, der die Eigentumsrechte an der Immobilie hat.

○ **Bei in Gütergemeinschaft**
Verheirateten fließen die Immobilieneinkünfte hingegen meistens in das gemeinsame Ehevermögen. Das führt dazu, dass die Immobilieneinkünfte in diesem Fall stets 50/50 zwischen den Eheleuten verteilt werden, unabhängig davon, wer Eigentümer der Immobilie ist.

Beispiel
Sie sind in Gütertrennung verheiratet und alleiniger Eigentümer einer Wohnung, die Sie vermieten. Da die Immobilieneinkünfte laut Ihrem Güterstand Ihnen selbst zukommen, müssen Sie sie auch angeben. Wären Sie jedoch in Gütergemeinschaft verheiratet und alleiniger Eigentümer der vermieteten Wohnung (da Sie z. B. schon vor der Heirat Eigentümer waren), würden die Immobilieneinkünfte in das gemeinsame Vermögen fallen.

Sie und Ihr Ehepartner müssten in dieser Situation jeweils die Hälfte der steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte angeben.

Gehört eine Immobilie mehreren Personen, werden die Einkünfte verhältnismäßig zum jeweiligen Eigentumsanteil angegeben.

Verschiedene Nutzungsarten Ihrer Wohnung
Das Maß der Besteuerung der Immobilieneinkünfte einer Wohnung hängt unter anderem von der Nutzung Ihrer Wohnung ab.

Wir erläutern hier die häufigsten Nutzungsarten einer Wohnung. Wird eine Wohnung für verschiedene Zwecke genutzt, müssen die Immobilieneinkünfte entsprechend den einzelnen Nutzungsarten aufgeteilt werden.

Ihre Wohnung gilt als 'eigene' Wohnung
Eine Wohnung kann steuerlich als 'eigene' Wohnung betrachtet werden, wenn Sie sie selbst (mit Ihrer Familie) bewohnen. Dies kann folglich jede Wohnung sein, die Ihnen (und Ihrer Familie) zur Verfügung steht. Sie müssen dort nicht unbedingt Ihren Wohnsitz haben.

Eine Zweitwohnung, die Sie und Ihre Familie ausschließlich im Urlaub bewohnen, kann daher ebenfalls als 'eigene' Wohnung in Frage kommen. Auch eine Wohnung, die Sie aus beruflichen bzw. sozialen Gründen nicht selbst bewohnen können, kann als 'eigene' Wohnung betrachtet werden.

Wenn Sie mehrere Wohnungen haben, die als 'eigene' Wohnung in Betracht kommen, müssen Sie eine Wahl treffen.

Sie können nämlich zu einem bestimmten Zeitpunkt nur eine 'eigene' Wohnung haben. Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner müssen dieselbe Wohnung als 'eigene' Wohnung angeben.

Seit dem Einkommensjahr 2005 werden die Immobilieneinkünfte der eigenen Wohnung in der Steuer der natürlichen Personen freigestellt und müssen Sie das Katastereinkommen nicht mehr angeben, es sei denn, Sie nehmen noch Steuervorteile in Anspruch für die Zinsen eines Kredits, für den die Steuerregelung von vor 2005 anwendbar ist.

Dies kann für folgende Kredite der Fall sein:
○ **ein Kredit**, Hypothekenkredit oder nicht, den Sie vor 2005 für Ihre eigene Wohnung abgeschlossen haben;
○ **ein Refinanzierungskredit**, Hypothekenkredit oder nicht, der zwar nach 2005 abgeschlossen wurde, aber zur Refinanzierung eines vor 2005 für Ihre eigene Wohnung abgeschlossenen Kredits diente;

> ○ **ein Kredit, Hypothekenkredit oder nicht,** der zwar nach 2005 abgeschlossen wurde, beim Abschluss aber mit einem anderen Kredit von vor 2005 zusammenlief, der für dieselbe Wohnung abgeschlossen wurde.

Die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte entsprechen dem indexierten Katastereinkommen, multipliziert mit 1,40

Wichtig ist, ob Sie im Jahr, wo Sie den neuen Kredit abschließen, noch Steuervorteile für den 'alten Kredit' in Anspruch nehmen, insbesondere für die Zinsen, Kapitaltilgungen oder Prämien gebundener Lebensversicherungen.

Die eventuellen im Prinzip steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte entsprechen dem indexierten Katastereinkommen. Diese Immobilieneinkünfte werden in den meisten Fällen aber durch den normalen Zinsabzug oder durch den Wohnungsabzug kompensiert.

Sie nutzen Ihre Wohnung ganz oder teilweise für (eigene) berufliche Zwecke.
Für die Wohnung (oder einen Teil davon), die Sie als Steuerpflichtiger für berufliche Zwecke nutzen, müssen Sie das entsprechende (nicht indexierte) Katastereinkommen in der Steuererklärung angeben. Dieses Katastereinkommen ist im Rahmen der Steuer der natürlichen Personen jedoch nicht steuerpflichtig. Der Immobiliensteuervorabzug auf Ihr indexiertes Katastereinkommen ist jedoch immer zu zahlen. Dabei ist es unbedeutend, ob die Wohnung als eigene Wohnung gilt oder nicht.

Sie vermieten Ihre Wohnung ganz oder teilweise an einen Mieter, der sie privat nutzt.
Wenn Sie Ihre Wohnung einem Mieter überlassen, der sie privat nutzt, müssen Sie fast immer das (nicht indexierte) Katastereinkommen dieses Teils in der Steuererklärung angeben.

Es gibt eine Ausnahme, wenn die Wohnung aufgrund beruflicher oder sozialer Gründe, die es Ihnen nicht ermöglichen, die Wohnung selbst zu bewohnen, doch als 'eigene Wohnung' betrachtet werden kann.

Die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte entsprechen dem indexierten Katastereinkommen, multipliziert mit 1,40. Die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte können durch den normalen Zinsabzug kompensiert werden.

Änderung der Bestimmung oder der Eigentumsverhältnisse einer Wohnung.
Erhält die Wohnung eine andere Bestimmung oder Nutzung oder wechselt sie den Eigentümer, müssen die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte entsprechend dem Zeitpunkt der Änderung aufgeteilt werden. Die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte werden immer in Monate aufgeteilt.

○ **Wenn eine Neubauwohnung** zum ersten Mal genutzt wird, müssen die steuerpflichtigen Einkünfte ab dem Monat nach der ersten Nutzung angegeben werden.
○ **Wenn eine Wohnung den Eigentümer wechselt,** muss die Situation am 16. des Monats berücksichtigt werden. Derjenige, der am 16. des Monats Eigentümer ist, muss folglich die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte dieses Monats angeben.
○ **Wenn eine Wohnung eine andere Bestimmung oder Nutzung** erhält, muss die Situation am 16. des Monats berücksichtigt werden.
○ **Wenn das Katastereinkommen einer umgebauten Wohnung erhöht wird,** muss das erhöhte Katastereinkommen erst ab dem Monat nach dem Abschluss der Umbauarbeiten berücksichtigt werden.

Sie nutzen Ihre Wohnung ausschließlich für eigene private Zwecke, obschon sie nicht als 'eigene' Wohnung gilt.

Dies ist beispielsweise der Fall für eine Zweitwohnung, die ausschließlich Ihnen und Ihrer Familie zur Verfügung steht, während Sie gleichzeitig noch eine andere Wohnung haben, die Sie als 'eigene' Wohnung betrachten.

In diesem Fall müssen Sie das (nicht indexierte) Katastereinkommen der Zweitwohnung in der Steuererklärung angeben.

Sie vermieten Ihre Wohnung ganz oder teilweise an einen Mieter, der sie für berufliche Zwecke nutzt.

Da Sie die Wohnung einem Mieter überlassen, der sie für seinen Beruf nutzt, werden die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte auf Basis der tatsächlichen Mieteinkünfte berechnet.

Die Bemessungsgrundlage wird berechnet, indem von den Bruttomieteinkünften eine Kostenpauschale von 40% abgezogen wird.

Diese Kostenpauschale darf jedoch 2/3 des nicht indexierten Katastereinkommens, multipliziert mit einem Aufwertungskoeffizient (4,10 für das Einkommensjahr 2012, Steuerjahr 2013) nicht übersteigen. Die restlichen steuerpflichtigen Einkünfte dürfen auch nicht unter dem indexierten Katastereinkommen x 1,40.

Eine Ausnahme: eine Wohnung, die aufgrund beruflicher oder sozialer Gründe, die es Ihnen nicht ermöglichen, die Wohnung selbst zu bewohnen, doch als „eigene Wohnung" betrachtet werden kann. Die Bemessungsgrundlage wird berechnet, indem von den Bruttomieteinkünften eine Kostenpauschale von 40% abgezogen wird.

Vermieten Sie die Wohnung hingegen an eine Gesellschaft, in der Sie ein Amt als Verwalter, Geschäftsführer, Liquidator oder eine ähnliche Funktion ausüben, müssen Sie auch die Requalifizierung der steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte in Betriebsführervergütungen berücksichtigen für den Teil über 5/3 des nicht indexierten Katastereinkommens, multipliziert mit einem Aufwertungskoeffizient (4,19 für das Einkommensjahr 2013, Steuerjahr 2014).

Der normale Zinsabzug

Prinzip
Zinsen von Krediten zum Erwerb oder Erhalt von Immobilien können von den steuerpflichtigen Immobilieneinkünften abgezogen werden. Bezieht sich der Kredit auf eine Immobilie (oder einen Teil davon), die vom Kreditnehmer-Eigentümer für eigene berufliche Zwecke genutzt wird, können die Zinsen als Werbungskosten abgezogen werden.

Betrifft es einen Hypothekenkredit, der im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Frage kommt, müssen die Zinsen dem Korb 'einzige und eigene Wohnung' zugewiesen werden. Nur der Zinsanteil, der sich auf einen vermieteten Teil der Wohnung bezieht, kann für den normalen Zinsabzug berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Zinsen eines Kredits für die einzige und eigene Wohnung wohl in vollem Umfang

Zinsen von Krediten zum Erwerb oder Erhalt von Immobilien können von den steuerpflichtigen Immobilieneinkünften abgezogen werden.

Steuerpflichtige Immobilieneinkünfte
und Steuervorteil des Zinsabzugs

> für den normalen Zinsabzug berücksichtigt werden, wenn der Kredit die Bedingungen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' nicht erfüllt.

Dies ist beispielsweise der Fall bei einem Kredit mit einer Laufzeit unter 10 Jahren. Die Zinsen eines im Hinblick auf eine Immobilie abgeschlossenen Kredits werden von allen Immobilieneinkünften abgezogen.

Die Steuerregelung beschränkt sich also nicht auf die steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte der finanzierten Immobilie.

Die Zinsen eines im Hinblick aufeine Immobilie abgeschlossenen Kredits werden von allen Immobilieneinkünften abgezogen.

Bedingungen

Betreffend die Kreditform

Alle Kreditformen können für den normalen Zinsabzug berücksichtigt werden. Es spielt daher keine Rolle:

- **ob der Kredit** durch eine Hypothekeneintragung gesichert ist oder nicht;
- **ob der Kredit** bei einem Finanzinstitut abgeschlossen wurde oder nicht (auch Kredite unter Angehörigen werden berücksichtigt);
- **welche Laufzeit** er hat.

Betreffend den Kreditgegenstand

Der Kredit muss ausdrücklich zum Erwerb oder Erhalt einer Immobilie abgeschlossen werden, die im Bereich der Steuer der natürlichen Personen steuerpflichtige Immobilieneinkünfte generiert.

So akzeptiert der Fiskus beispielsweise nicht, dass Zinsen eines Kredits zum Erwerb eines bloßen Eigentums abgezogen werden. Dasselbe gilt im Falle eines Kredits für den Bau einer Wohnung, wenn die Wohnung im betreffenden Jahr noch keine steuerpflichtigen Einkünfte generiert.

Wir weisen aber darauf hin, dass ein Katastereinkommen – und somit steuerpflichtige Einkünfte – erst ab dem Monat nach der ersten Nutzung der Wohnung zugewiesen wird.

Wenn Sie 2014 also Zinsen eines Baukredits im normalen Zinsabzug geltend machen wollen, müssen Sie dafür sorgen, dass die Wohnung vor Dezember 2014 offiziell genutzt wird.

Als Erwerb einer Immobilie versteht der Fiskus den Kauf oder Bau einer Immobilie. Ein Kredit zur Finanzierung der Erbschaftsteuer in Bezug auf eine Immobilie wird ebenfalls berücksichtigt.

Als Erhalt einer Immobilie versteht der Fiskus den Umbau, die Renovierung, Instandsetzung usw. einer Immobilie.

Verteilung zwischen den Kreditnehmern

Nur der Kreditnehmer kann die Zinsen seines Kredits steuerlich abziehen, sofern sich der Kredit auf eine Immobilie bezieht, die ihm steuerpflichtige Einkünfte einbringt. Wurde der Kredit für eine gemeinsame Immobilie zusammen abgeschlossen, müssen die Zinsen in der Regel entsprechend dem Eigentumsanteil verteilt werden.

Für zusammen besteuerte Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner gilt eine andere Regelung. Werden beide Partner für einen Teil der Immobilieneinkünfte besteuert, dürfen die Zinsen eines Kredits von einem der Partner oder von beiden Partnern frei verteilt werden, unabhängig davon, wer der Eigentümer ist. Außerdem gilt für zusammen besteuerte Verheiratete und gesetzlich zusammenwohnende Partner ein automatischer Übertrag des Überschusses des normalen Zinsabzugs auf den anderen Partner.

Wo liegt Ihr Vorteil?

Ihre steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte werden ganz oder teilweise kompensiert, wodurch der normale Zinsabzug in Höhe der kompensierten steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte einen Steuervorteil zum Spitzensteuersatz ergibt. Der normale Zinsabzug kann also einen Steuervorteil von bis zu 50% bieten, zuzüglich Gemeindesteuer.

Beispiel

Sie sind in Gütergemeinschaft verheiratet. Ihr Ehepartner ist Eigentümer einer Gewerbeimmobilie mit einer jährlichen Bruttomiete von 10.000 EUR und einem nicht indexierten Katastereinkommen von 2.500 EUR. Sie haben auch noch eine gemeinsame Wohnung für die Familie. Dafür haben Sie 2007 zusammen einen gemeinsamen Hypothekenkredit über 20 Jahre abgeschlossen, für den Sie 2014 Kapitaltilgungen in Höhe von 4.500 EUR und 2.250 EUR an Zinsen gezahlt haben.

Nun möchten Sie an Ihrer privaten Wohnung Umbauarbeiten in Höhe von 30.000 EUR durchführen. Dazu schließen Sie einen Kredit mit einer Laufzeit unter 10 Jahren ab. Sie leihen 30.000 EUR, wofür Sie 2014 Zinsen in Höhe von 1.000 EUR zahlen. Sie haben ein steuerpflichtiges Nettoeinkommen von 45.000 EUR (Spitzensteuersatz ist 50%), während Ihr Ehepartner ein Nettoeinkommen von 12.000 EUR hat (Spitzensteuersatz ist 30%). Die Gemeindesteuer beträgt 7%.

Der Kredit muss ausdrücklich zum Erwerb oder Erhalt einer Immobilie abgeschlossen werden

Für die Berechnung der steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte wird nur die vermietete Gewerbeimmobilie berücksichtigt (die private Wohnung ist die 'eigene' Wohnung und somit freigestellt).

Die steuerpflichtigen Nettoimmobilieneinkünfte betragen 6.000 EUR (10.000 EUR x 60% - Pauschalkosten von 4.000 EUR liegt unter 2.500 EUR x 2/3 x 4,19 für das Einkommensjahr 2013, Steuerjahr 2014).

Da Sie in Gütergemeinschaft verheiratet sind, müssen Sie beide Steuern zahlen auf Immobilieneinkünfte in Höhe von 3.000 EUR. Die Aufwendungen für den 2007 abgeschlossenen Hypothekenkredit schöpfen den Korb 'einzige und eigene Wohnung' voll aus. Die Zinsen des 2014 abgeschlossenen Kredits für den Umbau kommen für den normalen Zinsabzug in Betracht.

Ein Kredit mit einer Laufzeit unter 10 Jahren kommt jedoch nie im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht.

Da Sie beide die Immobilieneinkünfte der Gewerbeimmobilie angeben müssen, dürfen die Zinsen frei verteilt werden. Und da Sie zum Spitzensteuersatz besteuert werden, werden die Zinsen vorzugsweise in vollem Umfang von Ihren Immobilieneinkünften abgezogen.

Steuervorteil für die Zinsen:

535 EUR (1.000 EUR x 50% x 107%). Dadurch betragen die wirklichen Zinskosten des Kredit nur 465 EUR statt 1.000 EUR. Würden die Umbauarbeiten mit einem Hypothekenkredit mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren finanziert, müssten 535 EUR mehr an Steuern gezahlt werden.

Ein Hypothekenkredit mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren kommt nur im Rahmen der Steuerregelung für die 'einzige und eigene Wohnung' in Betracht.

Da dieser Korb aber schon mit den Aufwendungen des 2007 abgeschlossenen Kredits voll ausgeschöpft ist, bietet ein für die Umbauarbeiten abgeschlossener Hypothekenkredit mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren keinen weiteren Steuervorteil.

Ein Kredit mit einer Laufzeit unter 10 Jahren bietet im vorliegenden Fall hingegen wohl eine Minderung der steuerpflichtigen Immobilieneinkünfte.

Wären Sie und Ihr Partner nicht verheiratet, sondern faktisch zusammenwohnende Partner, wären die Immobilieneinkünfte ausschließlich für Ihren Partner steuerpflichtig und müssten die Zinsen in vollem Umfang bei ihm abgezogen werden. ☐

Schwer-punkte

beim Kaufen, Bauen oder Renovieren einer Wohnung

Noch keine Immobilie

und doch schon Steuervorteile

Mit dem Home Invest Plan bereiten Sie heute schon die Finanzierung Ihrer künftigen Restschuldver-sicherung vor

Das Eigenheim ist nach wie vor eine der besten Investitionen. Logisch, dass jeder davon träumt. Es muss jedoch kein Traum bleiben. Sie können nämlich heute schon Ihren Hypothekenkredit für später vorbereiten und dabei gleichzeitig Steuervorteile in Anspruch nehmen. Das Geheimnis? Home Invest Plan. Home Invest Plan ist ein Versicherungsprodukt von AG Insurance, das von BNP Paribas Fortis angeboten wird.

Legen Sie jetzt das Fundament für Ihre Restschuldversicherung.
Mit dem Home Invest Plan bereiten Sie heute schon die Finanzierung Ihrer künftigen Restschuldversicherung vor. Sie entscheiden selbst, welchen Betrag Sie monatlich oder jährlich investieren möchten. Mit 30 EUR im Monat können Sie schon teilnehmen.

Sie genießen sofort einen Steuervorteil. So können Sie im Rahmen des Langzeitsparens eine interessante Steuerermäßigung in Höhe von 30% auf die jährlichen Einzahlungen in Anspruch nehmen, die noch um die gesparte Gemeindesteuer erhöht wird.

In einer Familie können beide Partner einen Home Invest Plan abschließen. So profitieren beide von den beachtlichen Steuervorteilen.

Ihr Home Invest Plan bildet übrigens auch den Ansatz für Ihre spätere Steuerstrategie. Wenn Sie Ihren Wohnkredit nach einigen Jahren dann abschließen, können Sie den steuerlichen Freiraum vollständig für Ihre Kapitaltilgungen und eventuell auch für die gezahlten Zinsen nutzen.

Über die Prämien für die Restschuld-versicherung brauchen Sie sich keine Sorgen zu machen. Fordern Sie unbe-dingt den Folder zum Home Invest Plan in Ihrer Zweigstelle von BNP Paribas Fortis an.

Steuerermäßigung für Dachisolation

Sollten Sie 2014 Zahlungen für die Isolation des Daches einer Wohnung leisten, die seit mindestens fünf Jahren bewohnt ist, können Sie Anspruch auf Steuerermäßigung erheben.

Wer kann die Steuerermäßigung nutzen?
Nur natürliche Personen, die beim Abschluss eines Vertrages eine der folgenden Eigenschaften haben, kommen für die Steuerermäßigung in Betracht:
volle oder bloße Eigentümer;
- Besitzer;
- Erbpächter;
- Erbbauberechtigte;
- Nießbraucher;
- Mieter.

Bedingungen
In Bezug auf die Wohnung
Um für die Steuerermäßigung berück-sichtigt zu werden, müssen die Arbeiten an einer Wohnung ausgeführt werden, die seit mindestens fünf Jahren bewohnt ist. Eine Wohnung ist ein Gebäude oder ein Teil eines Gebäudes, das auf-grund seiner Art normalerweise dazu bestimmt ist, von einer oder meh-reren Personen bewohnt zu werden (Einfamilienhaus, Appartement, Studio usw.).

Gebäude, die aufgrund ihrer Art keine Wohnung sind, wie beispielsweise eine Gewerbeimmobilie, werden nicht berücksichtigt. Um zu beurteilen, ob eine Wohnung seit mindestens fünf Jahren bewohnt ist, wird pro Kalenderjahr gerechnet. Eine Wohnung, die im Laufe von 2009 das erste Mal genutzt wurde, wird am 1. Januar 2014 als fünf Jahre alt betrachtet.

Wird die Wohnung ganz oder teilweise zum Ausüben eines Berufs genutzt, kann die Steuerermäßigung nicht gewährt werden für die Ausgaben, die:
- **als Werbungskosten** veranlagt werden;
- **Anspruch auf den Investitionsabzug** geben.

Ausgaben für Mischinvestitionen können für die Steuerermäßigung des nicht als Werbungskosten veranlagten Teils berücksichtigt werden und geben keinen Anspruch auf den Investitionsabzug.

In Bezug auf die Arbeiten
Die Arbeiten müssen von einem Unternehmer ausgeführt werden. Material, das Sie selbst kaufen, kann nicht für eine Steuerermäßigung in Betracht kommen. Die Arbeiten müssen die vom Königlichen Erlass vorgegebenen Bedingungen erfüllen.

>

Die Steuerermäßigung gilt nicht für Ausgaben, die als tatsächliche Werbungskosten veranlagt werden oder Anrecht auf den Investitionsabzug geben.

In Bezug auf die Rechnung
Die Rechnungen (und eventuellen Anlagen) gelten als Beweis der Ausführung der Arbeiten und müssen dem FÖD Finanzen vorgelegt werden können.

Um die Steuerermäßigung in Anspruch nehmen zu können, müssen die Rechnungen oder Anlagen des Unternehmers mindestens folgende Pflichtvermerke enthalten:
○ **Lage und Alter der Wohnung**, wo die Arbeiten ausgeführt wurden;
○ **gegebenenfalls die Aufschlüsselung der Kosten** der Arbeiten;
○ **die gesetzlich vorgeschriebene Konformitätsklausel**, in der der Unternehmer bestätigt, dass die Arbeiten die technischen Bedingungen erfüllen.
Das Datum der Rechnung ist zur Bestimmung des Einkommensjahres, in dem die Steuerermäßigung gewährt werden kann, nicht von Bedeutung.

Ausschlaggebend ist nur das Datum der Zahlung.

Das bedeutet, dass eine 2014 geleistete Zahlung Anspruch auf eine Steuerermäßigung für das Einkommensjahr 2014 geben kann, auch wenn die Rechnung 2013 ausgestellt wurde.

Eine 2014 ausgestellte Rechnung berechtigt hingegen nicht zu einer Steuerermäßigung für das Einkommensjahr 2014, wenn 2014 keine Zahlung geleistet wurde.

Steuerermäßigung

Höchstbetrag
Die Steuerermäßigung beträgt 30% der tatsächlich gezahlten Ausgaben und ist auf 3.040 EUR (Einkommensjahr 2014) pro Wohnung und Besteuerungszeitraum begrenzt. Dieser Betrag wird mit Ausgaben in Höhe von 10.133 EUR erreicht.

Steuerermäßigung für Brand- oder Einbruchschutz
Der Föderalstaat gewährt Eigentümern, Nießbrauchern, Erbbauberechtigten, Erbpächtern, Besitzern und Mietern von Wohnungen ebenfalls eine Steuerermäßigung für Ausgaben zum Brand- oder Einbruchschutz.

Diese Steuerermäßigung beträgt 30% der geleisteten Zahlungen bei einem Höchstbetrag von 760 EUR.

Die Bedingungen sind größtenteils dieselben wie bei der Steuerermäßigung für die Dachisolation.

Mehr Info?
Möchten Sie Ihre persönliche Situation im Detail analysieren?

○ **Im Internet unter** www.bnpparibasfortis.be/wohnen;
○ **Vereinbaren Sie einen Termin** mit einem unserer Berater in der Zweigstelle;
○ **Rufen Sie uns an unter der Nummer** 02 261 11 11 (montags bis freitags von 7 bis 22 Uhr und samstags von 9 bis 17 Uhr).

Die Steuerermäßigung für die Dachisolation beträgt 30% der tatsächlich gezahlten Ausgaben

Beratung?
Auskünfte?
Geschäfte?

BNP Paribas Fortis steht zu Ihrer Verfügung.

Besuchen Sie uns in der Zweigstelle
(nach Vereinbarung, Mo-Fr bis 19 Uhr, Sa 9-12 Uhr)

Rufen Sie uns an unter 02 261 11 11
(Mo-Fr 7-22 Uhr, Sa 9-17 Uhr)

www.bnpparibasfortis.be
(24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche)

Besuchen Sie unsere mobile Website
m.bnpparibasfortis.be
(24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche)

Die Restschuldversicherung und der Home Invest Plan sind Einzellebensversicherungen (Zweig 21) von AG Insurance AG, , die von BNP Paribas Fortis vertrieben werden. AG Insurance SA, Boulevard E. Jacqmain 53/E. Jacqmainlaan 53, B-1000 Brüssel - RJP Brüssel - MwSt. BE 0404.494.849 - www.aginsurance.be. BNP Paribas Fortis SA/NV, Montagne du Parc 3/Warandeberg 3, B-1000 Brüssel - RJP Brüssel - MwSt BE 0403.199.702, ist unter der FSMA-Nummer 25.879A zugelassen und handelt als Versicherungsvermittler für AG Insurance SA.

Lesen Sie auch das 'Finanzdatenblatt Lebensversicherungen' mit den Eigenschaften des Home Invest Plan, das in Ihrer Zweigstelle von BNP Paribas Fortis oder im Internet unter www.bnpparibasfortis.be erhältlich ist.

BNP Paribas Fortis SA/NV
Montagne du Parc 3
1000 Brüssel
RJP Brüssel
MwSt. BE 0403.199.702
FSMA-Nr. 25.879 A

AG Insurance SA
Boulevard E. Jacqmain 53/E.
Jacqmainlaan 53
1000 Brüssel
RJP Brüssel
MwSt. BE 0404.494.849

Diese Broschüre ist auf 100% Recyclingpapier mit EURopäischem Umweltzeichen gedruckt

V.H.: Ann Moenaert, BNP Paribas Fortis SA/NV, Montagne du Parc 3, B-1000 Brüssel, RJP Brüssel - ID9252 I 03-2014 I 27008

BNP PARIBAS FORTIS | Die Bank und Versicherung für eine Welt im Wandel