

Inhalt

Einleitung:	14
TEIL 1 – Der Vertrag	17
Kapitel 1: Wie und wann kommt der Vertrag zustande – Angebot, Kaufvorvertrag, notarielle Urkunde und andere juristische Instrumente.....	17
1. Das Angebot und die Annahme des Angebots	18
2. Der Kaufvorvertrag	19
3. Die notarielle Urkunde.....	20
4. Andere juristische Instrumente	21
a) Option	21
b) Reservierungsvertrag	22
c) Gekreuzte Option	23
Kapitel 2: Inhalt des Vertrags – Wichtige Klauseln und Dokumente	26
1. Dokumente, die dem Käufer zur Verfügung gestellt werden müssen	26
a) Eigentumstitel des Verkäufers	26
b) Energieausweis	27
c) Protokoll über die Kontrolle der Elektroinstallation.....	30
d) Bescheinigung über die Dichtigkeit des Heizöltanks	32
e) Katasterangaben und Katasterplan	33
f) Urbanistische Auskünfte	35
g) Auszug aus der Datenbank für verseuchte Böden	35
h) Dokumente über die Mietlage	36
(i) Mietvertrag	36
(ii) Bestandsaufnahme	37
(iii) Informationen zur Mietkaution	37
i) Informationen über die Miteigentümervereinigung.....	38
j) Postinterventionsakte	39
k) Zählerübernahme	40
l) Fotovoltaikanlage	41
m) CertIBEau	42

2. Vertragliche Bedingungen des Kaufs/Verkaufs	42
a) Allgemeine Bedingungen	42
(i) Rechtskraft des Kaufvorvertrags und Eigentums- übertragung bei notarieller Beurkundung	42
(ii) Hypotheken- und Schuldenfreiheit	44
(iii) Übertragung der Nutzung	46
(iv) Immobiliensteuervorabzug ab notarieller Urkunde zulasten des Käufers	49
(v) Zustand	50
(vi) Flächengröße	50
(vii) Ausschluss der Garantie für verborgene Mängel („Gekauft wie gesehen“).....	51
(viii) Verkauf mit allen Grunddienstbarkeiten, zu Gunsten oder zu Lasten	54
b) Besondere Bedingungen	54
(i) Grunddienstbarkeiten	55
(ii) Vorkaufsrechte	55
(iii) Andere Lasten oder Auflagen	57
c) Städtebau (Urbanismus) und andere administrative Klauseln und Dokumente	57
(i) Urbanistische Auskünfte – Informationspflicht	57
(ii) Städtebauliche Verstöße: Regularisierung, Kosten und Verjährung	59
(iii) Andere administrative Polices	61
d) Preis, Anti-Geldwäschegegesetzgebung und Steuern.....	61
(i) Preis und Verkehrswert	61
(ii) Anti-Geldwäschegegesetzgebung	62
(iii) Steuerklauseln	63
e) Andere Klausel	64
(i) Aufschiebende Bedingungen	64
(ii) Strafmaßnahmen.....	66
(iii) Unfallversicherung bei Unfalltod des Käufers	68

**TEIL 2 – Steuern des Käufers, Eigentümers
und Verkäufers 70**

Kapitel 1: Kosten und Steuern bei einem Immobilienverkauf 70
1. Registrierungsgebühren 71
a) Frist 71
b) Besteuerungsprozentsatz 72
c) Besteuerungsgrundlage: Preis bzw. Verkehrswert 72
d) Wallonische Region – Ermäßigung auf 6 % (oder 5 %) für bescheidenes Wohnen 72
e) Wallonische Region – Freibetrag auf 20.000 Euro 75
f) Region Brüssel-Hauptstadt – Freibetrag auf 175.000 Euro 76
g) Immobilienhändler: Reduzierung auf 5 % 78
2. Notarhonorar 78
3. Andere Kosten 81
a) Gesetzliche Nachforschungen („Recherchen“) 81
b) Abschreibung beim Amt für Rechtssicherheit 82
c) Schreibrechtsteuer 82
d) Bemühungen, administrative Leistungen und Dossierkosten 82
e) Mehrwertsteuer 83
4. Beispiel und Erklärung einer Kostenabrechnung eines Immobilienkaufs 83
Kapitel 2: Steuern des Immobilieneigentümers 85
1. Katastereinkommen 85
a) Was ist das Katastereinkommen und wie wird es berechnet? 85
b) Wann wird das Katastereinkommen festgesetzt oder angepasst? 86
c) Wie kann ich als Eigentümer die Höhe meines Katastereinkommens beanstanden? 87

2. Immobiliensteuervorabzug	88
a) Was ist der Immobiliensteuervorabzug und wie wird er berechnet?	88
b) Reduzierung des Immobiliensteuervorabzugs	89
(i) Bescheidene Wohneinheit	90
(ii) Kinder zu Lasten	90
(iii) Behinderte Person	90
(iv) Bei Leerstand	91
3. Mieteinkommen und Einkommenssteuer	91
 Kapitel 3: Kosten und Steuern anlässlich des Verkaufs einer Immobilie	92
1. Regelfall: Preis ist netto	92
2. Ausnahme: Besteuerung des Mehrwertes	92
a) Verkäufer ist eine Gesellschaft	93
b) Verkäufer ist eine Privatperson	93
(i) Beruflich erzielter Mehrwert	93
(ii) Mehrwert im Rahmen einer spekulativen Vermögensverwaltung	94
(iii) Mehrwert im Rahmen einer normalen Verwaltung des Privatvermögens	95
3. Ausnahme: Teilrückerstattung der Registrierungsgebühren bei Weiterverkauf innerhalb von zwei Jahren	99
 TEIL 3 – Finanzierung: Kredit und Sicherheiten (Hypothek usw.)	101
 Kapitel 1: Die verschiedenen Kreditarten	101
1. Fester Zinssatz	101
2. Variabler Zinssatz	103
3. Konstante Raten oder konstante Kapitaltilgung	103
a) Konstante Raten	103
b) Konstante Kapitaltilgung	104
c) Aussetzung der Kapitaltilgung oder Endfälligkeit (<i>Bullet repayment</i>)	105
4. Entwicklung des Zinssatzes über die Jahre und Refinanzierung	106

Kapitel 2: Sicherheiten	109
1. Hypothek	110
a) Definition	110
b) Eigenschaften einer Hypothek	112
(i) Eine Hypothek belastet eine Immobilie	112
(ii) Die Sicherheit gilt über einen gewissen Betrag	112
(iii) Besicherte Schuldforderung	113
(iv) Zubehör zur Forderung	115
c) Kosten der Hypothek	117
d) Einkommenssteuerermäßigung dank des Hypothekenkredits – Wohnungsbonus oder Wohnungsscheck.....	119
(i) Bedingungen des Wohnungsschecks in der Wallonischen Region (d. h. Darlehen, die ab dem 1. Januar 2016 aufgenommen wurden).....	120
(ii) Bedingungen des Wohnungsbonus in der Wallonischen Region.....	122
(iii) Kreditaufnahmen vor dem 1. Januar 2005	123
2. Hypothekenvollmacht („Mandat“).....	123
3. Andere Sicherheitsinstrumente	126
a) Gesamtschuldnerische Haftung der Kreditnehmer ...	126
b) Restschuldversicherung	127
c) Bürgschaft	127
d) Drittsicherheitsgeber	128
e) Gehaltsabtretung	129
f) Preisabtretung	130
g) Verpfändung	130
TEIL 4 – Immobilienpromotion, (Ver-)Kauf im Bau oder auf Plan, Teilung von Grundstücken usw	131
Kapitel 1: Kauf von Immobilien im Bau oder auf Plan – Das Breyne-Gesetz	132
1. Wann ist das Breyne-Gesetz anwendbar?	133
a) Immobilienprojekte, die noch nicht fertiggestellt sind.....	133

b) Immobilien zu Wohnzwecken, gelegen in Belgien und für private Nutzung.....	135
2. Preiszahlung nur zu gesetzlich vorgegebenen Zeitpunkten	137
a) Vor Kaufvorvertrag: Keine Zahlung. Auch nicht für eine Reservierung	137
b) Bei Unterzeichnung des Kaufvorvertrags: 5 %	138
c) Bei der notariellen Beurkundung des Kaufs	138
d) Restbeträge: Nach Fortschritt der Arbeiten	139
3. Andere Garantien und Besonderheiten des Breyne-Gesetzes.....	139
a) Fertigstellungsgarantie oder Bürgschaft	139
b) Vorläufige und endgültige Abnahme	140
(i) Vorläufige Abnahme	140
(ii) Vierjahreszeitengarantie, endgültige Abnahme	141
c) Zehnjährige Garantie	141
d) Eigentumsübertragung und Übertragung der Risiken.....	142
e) Übermittlung von Dokumenten und Hinweise auf das Breyne-Gesetz	142
(i) Informationen im Kaufvorvertrag oder in der notariellen Urkunde	142
(ii) Dokumente, die dem Käufer/Bauherrn übermittelt werden müssen.....	143
Kapitel 2: Teilung von Häusern und Grundstücken in mehrere Einheiten	144
1. Horizontale Aufteilung – Schaffung mehrerer Wohneinheiten: Grundurkunde	144
a) Aufteilung der Immobilie	146
b) Die Miteigentumsordnung	147
c) Hausordnung	148
2. Vertikale Teilung – Teilung von unbebauten Grundstücken	149
a) Die Verstädterung	150
(i) Gesamtprojekt	150

(ii) Haupsächlich zu Wohnzwecken	151
(iii) Mindestens drei unbebaute Lose, zu Wohnzwecken bestimmt	151
b) Ausnahmen: Teilung ohne Verstädterung oder Bau außerhalb des Wohngebiets	152
(i) Schenkungen	152
(ii) Unfreiwillige Handlungen	153
(iii) Teilung Erbengemeinschaft – nicht mehr Lose als Mitteilende	153
(iv) Lückenschließung zwischen zwei weniger als 100 Meter voneinander entfernten Gebäuden	154
(v) Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten („plan masse“)	156
c) Die „notarielle Teilung“	157
3. Vertikale Teilung – Teilung von bebauten Grundstücken .	158

Kapitel 3: Steuern beim Kauf von neuen Immobilien	160
1. Kauf von Neuimmobilien – Mehrwertsteuer	160
a) Prinzip: 21 % Mehrwertsteuer auf den Preis	160
b) Mehrwertsteuer auch auf das Grundstück?	161
c) Sondererklärung „Gelegentliche MwSt.-Unterwerfung“: Verkauf durch einen nicht gewerblichen Immobilienverkäufer	162
2. Immobilienhändler: Erwerb zu reduzierten Registrierungsgebühren	163

TEIL 5 – Andere Immobilienübertragungen: Schenkung, Teilung, Leibrente, Unpfändbarkeit	167
---	------------

Kapitel 1: Erbschaftssteuern auf Immobilien sparen – Schenkungen	168
1. Immobilienschenkungen (Vergleich mit Erbschaft)	168
a) Einleitung und Beispiel	168
b) Höhe der Erbschaftssteuer und der Schenkungssteuer	170
(i) Erbschaftssteuer	170

(ii) Schenkungssteuer	171
c) Schlussfolgerung für Immobilienschenkungen:	
Schenkung des Familienhauses	174
2. Mit Kindern zusammen eine Immobilie kaufen	175
Kapitel 2: Auflösung einer Erben- oder Miteigentümergemeinschaft – Teilung	178
Kapitel 3: (Ehe-)Partner bauen auf einem Grundstück oder wohnen in einem Haus, das einem der beiden alleine gehört	181
1. Verzicht auf Zuwachsrecht	182
2. Schuldschein	183
3. Einbringung in den Güterstand	184
Kapitel 4: (Ver-)Kauf auf Leibrente	186
1. Definition	186
2. Vorteile des Leibrentenverkaufsvertrags	187
3. Besonderheiten und Varianten des Leibrentenverkaufs..	188
a) Abschlagszahlung	188
b) Nießbrauchvorbehalt oder Wohnrecht	189
c) Ein oder mehrere Leibrentengläubiger	189
d) Zinssatz und Indexierung	189
e) Auflösung bei Nichtzahlung, Eintragung von Amts wegen und Vertragsstrafe	190
f) Todesfall innerhalb von 20 Tagen	191
4. Schlussfolgerung Leibrente	191
Kapitel 5: Unpfändbarkeit des Hauptwohnsitzes eines Selbstständigen	193
TEIL 6 – Praktischer Teil: Ablauf der verschiedenen Arten von Immobilienverkäufen	196
Kapitel 1: Die verschiedenen Etappen eines privaten Immobilien(ver-)kaufs	197

Kapitel 2: Der öffentliche (Zwangs-)Verkauf	201
1. Bewerbung des öffentlichen Verkaufs	201
2. Das Lastenheft	201
a) Beschreibung der Immobilie und Bedingungen des Verkaufs	202
b) Die Kosten des öffentlichen Verkaufs	202
c) Erklärung der Regeln und des Ablaufs der Versteigerung	204
3. Abgabe der Gebote	205
4. Zuschlag	206
 Kapitel 3: Biddit.be: Die digitale Alternative zum privaten Verkauf und/oder der Zwangsversteigerung	 207
1. Ablauf einer Biddit-Versteigerung	207
2. Vor- und Nachteile der Versteigerung über biddit.be	209
3. Privatverkauf über Biddit	210
4. Unterschiede der Biddit-Versteigerung zum klassischen öffentlichen Verkauf	211
a) Kosten	211
b) Aufschiebende Bedingung	213
c) Die fünf höchsten Bieter sind an ihr Gebot gebunden	214
 Kapitel 4: Gerichtlich genehmigte oder angeordnete Verkäufe	 215
1. Gerichtlich genehmigte Verkäufe aufgrund von Geschäftsunfähigkeit	215
2. Gerichtliche Teilung	217
 TEIL 7 – Erklärung der verwendeten Begriffe	 218
 Fragenverzeichnis (FAQ)	 244
 Schlusswort	 252