

Bauen & Wohnen

Steuern



Ausgabe 01.11.2007

Eine Informationsübersicht des Bürgerbüros

Bürgerbüro – Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen
Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83
Mail : stoffels.edmund@skynet.be

Verantwortlicher Herausgeber : Edmund Stoffels, Regionalabgeordneter

Immobilienvorabzug

Quelle : www.fiscus.fgov.be
et Almanach du Contribuable

Seit Januar 2005 ist eine neues Regelwerk in Kraft. Es ist anwendbar auf alle Eigentümer einer Wohnung, die keine Zinsen mehr steuerlich absetzen, die für ein in 2004 oder davor getätigtes Hypothekendarlehen gezahlt werden. Solange Sie dafür Zinsen zahlen, bleibt die alte Regelung anwendbar, und zwar bis zum Ende des Hypothekendarlehens.

Bis dato wurde das Katastereinkommen doppelt angeführt : einmal um den Immobilienvorabzug zu berechnen, ein zweites mal bei der Einkommenssteuererklärung. Überstieg das Katastereinkommen für 2005 den Wert von 4.170 €(zzgl. 350 €für den Partner) dann war der Betrag, der über diesem Limit lag, auch im Rahmen der Einkommenssteuer steuerbar. In Zukunft bleibt nur noch die Berücksichtigung des Katastereinkommens zwecks Berechnung des Immobilienvorabzugs, egal wie hoch der Katasterwert der Wohnung ist.

1. Das Katastereinkommen einer Immobilie.

Jede Immobilie hat einen Katasterwert, anhand dessen das Katastereinkommen berechnet wird.

Das Katastereinkommen einer Wohnung entspricht 60 % vom durchschnittlichen Jahres-Netto-Mietwert dieser Wohnung. Der Katasterwert ist unterschiedlich zB. je nach Alter, Lage, Zustand und Ausstattung des Objektes. So kann z.B. für eine Wohnung derselben Größe und Qualität im Stadtzentrum mehr Miete gefragt werden als in einer ländlichen Region. Damit ist aber auch festgelegt, dass die Wohnung in Stadtmitte einen höheren Katasterwert hat als dieselbe Wohnung in einer Landgemeinde.

Für jemanden, der seine eigene Wohnung bewohnt, berechnet sich das Katastereinkommen im Vergleich zwischen dieser Wohnung und einer Vielzahl vergleichbarer Wohnungen. Die der Berechnung des Katastereinkommens zugrunde liegenden Mieteinkommen werden den Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst.

Der Steuerpflichtige ist aufgefordert, der Katasterverwaltung binnen 30 Tagen nach

- Abschluss der Umänderungsarbeiten
- Einzug in die neue Wohnung
- Änderung der Nutzung eines bis dato nicht bewohnten Gebäudes

die Mitteilung darüber zu machen.

Nach dem Einzug in die Wohnung teilt Ihnen das Finanzministerium den errechneten Katasterwert mit. Wenn Sie binnen 2 Monaten nicht reagieren, gilt dieser als definitiv. Andernfalls können Sie einen Gegenvorschlag einreichen. In diesem Fall werden sie einen Kompromiss mit dem Finanzministerium suchen müssen. Falls kein Kompromiss gefunden werden kann, entscheidet der Friedensrichter.

Seit 1979 hat keine Revision mehr stattgefunden, deshalb werden alle Werte auf den 01.01.1975 zurückgerechnet. Seit dem Gesetz vom 28.12.1990 wird das Katastereinkommen dem Verbraucherindex (2007/2006 = **1,4532**) angepasst. (Quelle : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/sites/FisconetFraAdo.2/&versie=04&type=cirkad!INH&>)

Neuberechnungen des Katastereinkommens erfolgen bei Bau- und Parzellierungsgenehmigungen, d.h. wenn eine bestehende Wohnung vergrößert wird, wenn sie umgebaut oder in bedeutendem Umfang verändert bzw. wenn der Wohnkomfort verbessert wird, wenn Parzellen zusammengelegt oder geteilt werden, oder wenn die Grenzen zwischen Parzellen neu festgelegt werden. Der Steuerzahler muss von sich aus der Katasterverwaltung mitteilen, wann die Arbeiten beendet wurden. Es kommt zur Neubewertung des Katastereinkommens, wenn das bestehende Katastereinkommen min. um 50 €gemindert oder aufgestockt wird.

Dieses Katastereinkommen muss bei der Einkommenssteuererklärung angegeben werden.

Beim Kauf einer Wohnung sollten Sie darauf achten, ob der Katasterwert über oder unter dem Betrag von 745 €liegt. Wenn er darunter liegt, wird die Wohnung als bescheidene Wohnung gewertet. In diesem Fall werden die Einregistrierungsgebühren gesenkt. Es ist also ratsam, Sanierungsarbeiten, aufgrund derer der Katasterwert steigen wird, erst nach dem Kauf zu tätigen. Dies gilt auch für die Übertragung von Altbauten von Eltern, Großeltern an Kinder oder Enkel.

2. Katasterwert als Berechnungsgrundlage für den Immobilienvorabzug

Der Immobilienvorabzug wird auf der Grundlage des Katastereinkommens berechnet.

Die Region kassiert 1.25 % des Katastereinkommens (indexiert), die Provinz 18,75 % (oder 1.500 Zuschlagshundertstel).
Rechenbeispiel : Bei einem Gebäude von einem Katasterwert von 1.000 € kassieren die Wallonische Region 12,5 € und die Provinz 187,5 €

Die einzelnen Gemeinden kassieren unterschiedliche Beträge je nachdem wie viel Zuschlagshundertstel in der Gemeinde erhoben werden. Wenn z.B. eine Gemeinde 1.700 Zuschlagshundertstel berechnet, dann kassiert sie für jeden € den die Region erhält, zusätzlich 17 € zugunsten der Gemeindekasse.

Nachstehend die Tabelle, wie viel je Gemeinde vom indexierten Katasterwert jährlich an Immobilienvorabzug berechnet und wie sich diese Summe auf die Gemeinde, die Provinz und die Wallonische Region verteilen wird.

	Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total	
Süden der Deutschsprachigen Gemeinschaft					
Amel	1.200 Zuschlagshundertstel	15 %	18.75 %	1.25 %	35 %
Burg Reuland	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Büllingen	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Bütgenbach	2.000 Zuschlagshundertstel	25 %	18.75 %	1.25 %	45 %
Sankt Vith	1.700 Zuschlagshundertstel	21.25 %	18.75 %	1.25 %	41.25 %

	Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total	
Süden (frankophon) des Bezirks Verviers					
Malmédy	2.600 Zuschlagshundertstel	32.5 %	18.75 %	1.25 %	52.5 %
Weismes	2.600 Zuschlagshundertstel	32.5 %	18.75 %	1.25 %	52.5 %
Stavelot			18.75 %	1.25 %	
Trois Ponts	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Lierneux	2.500 Zuschlagshundertstel	31.25 %	18.75 %	1.25 %	51.25 %
Stoumont	1.700 Zuschlagshundertstel	21.25 %	18.75 %	1.25 %	41.25 %

	Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total	
Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft					
Eupen	2.700 Zuschlagshundertstel	33.75 %	18.75 %	1.25 %	53.75 %
Kelmis	2.400 Zuschlagshundertstel	30 %	18.75 %	1.25 %	50 %
Raeren	1.950 Zuschlagshundertstel	24.37 %	18.75 %	1.25 %	44.37 %
Lontzen	2.200 Zuschlagshundertstel	27.5 %	18.75 %	1.25 %	47.5 %

	Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total	
Zentrum (frankophon) des Bezirks Verviers					
Spa	1.700 Zuschlagshundertstel	21.25 %	18.75 %	1.25 %	41.25 %
Theux	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Pepinster	2.600 Zuschlagshundertstel	32.5 %	18.75 %	1.25 %	52.5 %
Olne	2.500 Zuschlagshundertstel	31.25 %	18.75 %	1.25 %	51.25 %
Herve	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Dison			18.75 %	1.25 %	
Verviers	2.600 Zuschlagshundertstel	32.5 %	18.75 %	1.25 %	52.5 %
Jalhay	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %

	Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total	
Norden (frankophon) des Bezirks Verviers					
Plombières	2.300 Zuschlagshundertstel	28.75 %	18.75 %	1.25 %	48.75 %
Welkenraedt	2.600 Zuschlagshundertstel	32.5 %	18.75 %	1.25 %	52.5 %
Thimister-clermont	2.400 Zuschlagshundertstel	30 %	18.75 %	1.25 %	50 %
Aubel	2.550 Zuschlagshundertstel	31.875 %	18.75 %	1.25 %	51.875 %
Dolhain-Limbourg	2.500 Zuschlagshundertstel	31.25 %	18.75 %	1.25 %	51.25 %
Baelen	2.400 Zuschlagshundertstel	30 %	18.75 %	1.25 %	50 %

Den Immobilienvorabzug zahlt immer derjenige, der ein dingliches Recht auf die Wohnung hat (Eigentümer, Erbpächter, Nutznießer ...), nicht jedoch der Mieter. Sollten Sie eine Wohnung zum 01. Januar besitzen und diese im Verlauf des Jahres verkaufen, werden Sie den Immobilienvorabzug noch für das gesamte Jahr zahlen müssen.

3. Ermäßigungen in der Höhe des Immobilienvorabzugs

können gewährt werden im Fall einer als bescheiden eingestuften Wohnung, oder wenn der Haupternährer der Familie behindert ist, bei Kriegsinvaliden, wenn Kinder oder andere Personen mit einer Behinderung zu Lasten des Steuerpflichtigen sind, oder wenn die Wohnung unbesetzt, beschädigt oder abgerissen wird. Diese Ermäßigungen des Immobilienvorabzugs kommen nur dem Besitzer zugute. Alle anderen Ermäßigungen können entweder vom Besitzer oder vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Ermäßigung gilt nur für den privat genutzten Teil des Gebäudes.

Bescheidene Wohnung (Katasterwert unter 745 €).

Die Ermäßigung des Immobilienvorabzugs (Zuschlaghundertstel inbegriffen) beläuft sich auf 25 %. Sie wird auf 50 % erhöht während der ersten 5 Jahre, in denen der Immobilienvorabzug bezahlt werden muss. Vorausgesetzt, ihnen wurde keine Bauprämie und keine Kaufprämie zugestanden.

Eine Verminderung des Immobilienvorabzuges wird dem Steuerpflichtigen gewährt, wenn das Katastereinkommen aller seiner unbeweglichen Güter in Belgien den Betrag von 745 € nicht übersteigt.

Sie sind Invalide ?

Die Ermäßigung, Zuschlaghundertstel inbegriffen, beträgt 250 € im Fall des Kriegsinvaliden und pro behinderte Person zu Lasten (Ehepartner inbegriffen) beträgt diese Ermäßigung 125 €

Kinder zu Lasten

Bei zwei Kindern zu Lasten wird Ihnen laut Dekret vom 22.10.2003 des Wallonischen Parlaments ab 2004 eine Minderung des Immobilienvorabzugs (125 € je Kind) gewährt. Allerdings nicht automatisch, sie müssen einen diesbezüglichen Antrag beim regionalen Direktor der direkten Steuern einreichen. Behinderte Kinder zu Lasten zählen doppelt: die Ermäßigung beträgt dann 250 €

Mieter

Die Ermäßigung des Immobilienvorabzugs betrifft sowohl den Eigentümer als auch den Mieter einer Immobilie. Der Eigentümer reicht seinen Antrag ein und bekommt die Ermäßigung. Das Finanzministerium stellt immer dem Eigentümer, nie dem Mieter den Immobilienvorabzug in Rechnung. Die Ermäßigung muss er selbstverständlich dem Mieter abtreten.

Wie erhalten Sie diese Ermäßigungen ?

Indem Sie eine Reklamation bzw. einen Antrag an der Adresse einreichen, die auf der Rückseite der Aufforderung zur Zahlung des Immobilienvorabzugs vermerkt ist.

Administration de la Fiscalité - Direction régionale de Liège
rue de Fragnée 40 à 4000 Liège

Mehrwertsteuer

Quelle : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:FisconetFra.2/&versie=04&type=btwpv!INH&&>

Immobilienoperationen sind die Bereitstellung von Gebäuden und die Übertragungen und Rückübertragungen dinglicher Rechte, die Gebäude betreffen und/oder die Arbeiten an Gebäuden. Immobilienoperationen können mit einem MWST-Satz von 6 oder 21 % berechnet werden.

Mehrwertsteuer im Fall von Altbausanierung

Bauleistungen, die an privaten Wohnungen oder Wohnkomplexen von mehr als fünf oder fünfzehn Jahren durchgeführt wurden und die einem MWST-Satz von 6 % entsprechen, müssen folgende Bedingungen erfüllen :

1° die Operationen betreffen eine Wohnung, die nach Ausführung der Arbeiten entweder ausschließlich oder hauptsächlich als private Wohnung benutzt wird;

2° die Operationen betreffen eine Wohnung, deren erste Benutzung als Hauptwohnsitz vor mindestens fünfzehn Jahren erfolgte

3° die Operationen werden einem Endverbraucher von einer Person in Rechnung gestellt werden, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags als unabhängiger Unternehmer gemäß Artikel 400 und 401 des Einkommenssteuergesetzbuches von 1992 registriert war;

Fallen unter die geminderte MWST-Steuer folgende Arbeiten:

1° die Umwandlungsarbeiten, die Vollendung, die Einrichtung, die Reparatur und die Wartung der Gesamtheit oder eines Teils der Wohnung (Reinigungsarbeiten, Gartenarbeiten, Umzäunungsarbeiten ausgeschlossen)

2° jede Operation, die sowohl die Bereitstellung einer Wohnung betrifft als auch die Arbeiten, die von Natur aus nach deren Fertigstellung zu den unbeweglichen Gütern zählen

3° die Minderung der MWST betrifft sowohl das Material als auch die Arbeiten

		Wann sind die geminderten MWST-Sätze bei privaten Wohnungen anwendbar ? Eine kurze Übersicht :					
		Geminderter Satz	Hauptwohnsitz seit	Betroffene Arbeiten)	Zweck der Wohnung	Erbrachte und fakturierte Bauleistungen	
A	Regelfall	6 %	Min. 15 Jahren	Renovieren außer Reinigen	Hauptwohnsitz	Rechnung an Eigentümer, Nutznießer, usw. oder an Mieter der Wohnung.	Rechnung vom einregistrierten Unternehmer
		6 %	Min. 5 Jahren	idem			

Nachstehend die Details

Fall 1 : Wohnung seit 5 Jahren bewohnt

für die Wohnung, die seit mindestens 5 Jahren (also spätestens seit November 2002) und höchstens seit 15 Jahren zu überwiegend privaten Zwecken benutzt wird (gültig bis zum)

Für wen ? : den Eigentümer, den Nutznießer, ggf. den Mieter einer Wohnung – kurz, derjenige, der die Wohnung zum Wohnen benutzt. Das zählt sowohl für die Erst- als auch für die Zweitwohnung.

Zu welchen Bedingungen ? : für Gebäude, die zu privaten Wohnzwecken genutzt werden. Die MWSt beträgt 6 %, wenn das Gebäude nur oder hauptsächlich zu Wohnzwecken dient. Ist dies nicht der Fall, beträgt sie 21 % für den beruflich genutzten und 6 % für den zu privaten Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil.

Für welche Arbeiten ? : nur für Arbeiten an der Immobilie selbst (z.B. Umänderungen, Renovierungen, Sanierungen, Verbesserungen, Reparaturen oder Unterhalt (ausgenommen Säuberungsarbeiten) eines Teils oder der Gesamtheit des Gebäudes) sowie für die Lieferung von mobilen Gütern, die im Gebäude fest angebracht und daher zu immobilien Gütern werden (z.B. Heizung, Klimaanlage, Sanitär, Trinkwasserversorgung, Stromanlagen (außer Beleuchtung und Lampen), Klingeln, Feuermelder, Diebstahlsicherungen, Bodenbeläge, Mauerabdeckung, Anstreicherarbeiten...).

Die Wohnung vergrößern ? : gehört zu den zulässigen Arbeiten, wenn die neue Fläche nach den Arbeiten nicht um mehr als 150 % der Gesamtfläche vor den Arbeiten beträgt. Unter dieser Voraussetzung können sogar Verandas von der MWST-Reduzierung profitieren.

Welche Formalitäten ? : Keine, außer dass die ausgestellte Rechnung des Handwerkers alle Informationen enthalten muss, die zur MWST-Reduzierung Anrecht geben

Gültig bis : min. zum 31.12.2008.

Fall 2 : Wohnung seit 15 Jahren bewohnt

für die Wohnung, die seit mehr als 15 Jahren zu Wohnzwecken dient, oder für Privatwohnungen, in denen behinderte Personen untergebracht sind, bzw. für Beherbergungseinrichtungen für alte oder für behinderte Personen, für Schüler oder Studenten, für Minderjährige oder für Obdachlose (ohne zeitliche Begrenzung). Kgl. Erlass vom 20.07.1970.

Für wen ? : den Eigentümer, den Nutznießer, ggf. den Mieter einer Wohnung – kurz, diejenige natürliche oder juristische Person, welche die Wohnung zum Wohnen benutzt. Dazu gehören auch die Sozialwohnungsbaugesellschaften ...

Zu welchen Bedingungen ? : für Gebäude, die zu privaten Wohnzwecken genutzt werden. Die MWSt beträgt 6 %, wenn das Gebäude nur oder hauptsächlich zu Wohnzwecken dient. Ist dies nicht der Fall, beträgt sie 21 % für den beruflich oder anders genutzten und 6 % für den zu privaten Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil.

Alter der Wohnung : seit min. 15 Jahren bewohnt, außer wenn die Einrichtung bzw. Wohnung zur Unterbringung von behinderten Personen dient

Für welche Arbeiten ? : bei Privatwohnungen : nur für Arbeiten an der Immobilie selbst sowie für die Lieferung von mobilen Gütern, die im Gebäude fest angebracht und daher zu immobilien Gütern werden (siehe Fall 1). Bei Einrichtungen oder Privatwohnungen für Behinderte, auch den Bau und die Fertigstellung der Wohnung, Lieferungen, Leasing ...

Die Wohnung vergrößern ? : gehört zu den zulässigen Arbeiten, wenn die neue Fläche nach den Arbeiten nicht um mehr als 150 % der Gesamtfläche vor den Arbeiten beträgt. Unter dieser Voraussetzung können sogar Verandas von der MWST-Reduzierung profitieren.

Welche Formalitäten ? : Keine, außer dass die ausgestellte Rechnung des Handwerkers alle Informationen enthalten muss, die zur MWST-Reduzierung Anrecht geben.

Bemerkungen :

Ausgeschlossene Arbeiten : Lieferung eines kollektiven Heizsystems z.B. in einem Appartementgebäude (das Installieren desselben jedoch zu 6 %), Aufzüge, Aufbau oder Fertigstellung eines neuen Gebäudes, Arbeiten an Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken dienen, Abrissarbeiten ohne Renovierung oder Umänderung oder Reparatur, Anpflanzungen, Gartenanlagen, Zäune, Schwimmb Becken, Saunas, Mini-Golf, Tennisanlagen, Garagen, die nicht zur Wohnung gehören,

MWST-Reduzierung auch bei Eigenleistung ? : nein, nur für Tätigkeiten, die durch die verschiedenen im Baufach existierenden Berufe ausgeübt werden : Maurer, Klempner... Die Lieferung von Material kann nicht zum reduzierten Mehrwertsteuersatz akzeptiert werden, wenn dieses Material nicht gleichzeitig im Gebäude angebracht oder verarbeitet wird - und zwar von einem einregistrierten Unternehmen.

Mehrwertsteuer bei Kauf oder Neubau

Die MWSt-Erklärung

Beim Kauf oder beim Neubau eines Hauses sind 21 % MWSt auf den Wert des Hauses zu zahlen. Der MWSt-Betrag wird auf Basis des Kaufwertes (siehe notarieller Akt) oder beim Neubau auf Basis der MWSt-Erklärung (mit Auflistung und Original aller Rechnungen : Kopie für sich selber nicht vergessen, dem Plan und eventuellen Lastenheften) ermittelt. Nach Mitteilung des Katastereinkommens haben Sie 3 Monate Zeit, Ihre MWSt-Erklärung abzugeben.

Der Kontrolleur prüft Ihre Angaben und legt den Preis fest, den Sie normalerweise für einen solchen Bau hätten zahlen müssen. Von diesem Wert werden folgende Summen abgezogen

- Material, das Sie selbst besorgt haben und das von Handwerkern verarbeitet wurde
- Arbeiten, die noch nicht fertig gestellt waren, als Ihnen das Katastereinkommen mitgeteilt wurde
- Eigenleistung insofern Sie nicht MWST-pflichtig sind.

Wenn zwischen Ihren Angaben und dem Wert, der durch das MWST-Amt ermittelt wird, ein Unterschied besteht, bekommen Sie eine Aufforderung zur Nachzahlung und ggf. eine Strafe. Fragen Sie in diesem Fall den MWSt-Kontrolleur, Ihnen eine detaillierte Berechnung des Wertes zuzustellen, den er ermittelt hat.

Wenn Sie danach nicht zu einem Einvernehmen kommen, haben Sie die Möglichkeit, binnen 2 Jahren ab Mitteilung des Katastereinkommens eine Expertise beim MWSt-Kontrolleur oder beim Friedensrichter zu beantragen. Liegt der durch den Experten ermittelte Wert unter dem von Ihnen angegebenen Wert (zzgl. 1/8 des von Ihnen angegebenen Wertes), dann

werden Sie die MWSt zzgl. Verzugszinsen auf die Differenz bezahlen müssen. Liegt dieser Wert drüber, dann bekommen sie zusätzlich eine Strafe und müssen für die Expertenkosten aufkommen.

Aufbewahren der Belege : Sie sind verpflichtet, alle Rechnungen, Pläne und Lastenhefte während mindestens 10 Jahren nach der Mitteilung des Katastereinkommens aufzubewahren.

Verkauf eines Neubaus durch einen Unternehmer

Wenn ein Haus durch einen Unternehmer gebaut und danach verkauft wird, sind 21 % MWSt auf den Verkaufswert zu entrichten. Das zählt auch für Bauten, die noch im Bau sind oder die überhaupt erst noch angefangen werden müssen. Ein Bau zählt als Neubau bis zum 31. 12. des Jahres nach der ersten Zahlung des Immobilienvorabzugs.

Der Unternehmer, der während der Bauphase die MWSt entrichten musste, kann diesen Betrag vom Betrag der MWSt abziehen, der beim Verkauf fällig ist – solange der Bau als Neubau gilt

Neubau : Müssen Sie Mehrwertsteuer auf die eigene Arbeit bezahlen ?

Nach Beendigung des Neubaus reichen Sie dem MWST-Kontrollamt eine Auflistung (mit Kopie) der Rechnungen ein (Mehrwertsteuererklärung). In dieser Erklärung listen Sie ebenfalls die selbst durchgeführten Arbeiten auf. Dieser Liste fügen Sie die Beweise hinzu, dass Sie die Arbeiten selbst (Eigenleistung) gemacht haben (z.B. Zeugenaussage von 2 Nachbarn, Bescheinigung seitens der Gemeinde oder des örtlichen Polizeibeamten), da sonst die MWST auf alle Arbeiten zu zahlen ist. Bewahren Sie deshalb alle Rechnungen für Material auf, damit Sie beweisen können, welches Material Sie selbst gekauft und verarbeitet haben.

Zur Eigenleistung zählen die Arbeiten dazu, die Sie selbst durchgeführt haben, ebenso wie die Arbeiten, die von Eltern, Großeltern, Kinder, Enkel, Ehepartner, Geschwister, Schwager und Schwägerinnen verrichtet wurden - insofern sie keine Bezahlung erhalten. Es sind dies die Verwandten bis zum 2. Grad. Ist der Verwandte 2. Grades selbständig, darf er alle Arbeiten an Ihrem Haus kostenlos verrichten, außer derjenigen, die seinem Beruf entspricht. So darf z.B. ein selbständiger Elektriker in einem solchen Fall Mauern errichten, jedoch keinen Strom verlegen.

Einkommenssteuer

Quelle : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=comib2!INH&>

Seit Beginn des Jahres 2005 gibt es eine neue Gesetzgebung in Sachen Hypothekendarlehen, die steuerlich geltend gemacht werden können. Die vorliegende Broschüre informiert daher über beide Gesetzgebungen, d.h. :

- die alte Gesetzgebung, gültig für Hypothekendarlehen, die vor dem 01.01.2005 getätigt wurden. Für diese Hypothekendarlehen ändert sich nichts im Vergleich zur früheren Gesetzgebung.
- die neue Gesetzgebung, gültig für Hypothekendarlehen, die ab dem 01.01.2005 unterzeichnet worden sind.

Hypothekendarlehen, die nach dem 01.01.2005 getätigt wurden

<http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/sites/FisconetFraAdo.2/&versie=04&type=wib2008!INH&>
Artikel 115 und 116 des Einkommenssteuergesetzbuches

Seit 2005 sind die Zinszahlungen, die Kapitalrückzahlungen und die Prämie für die Restschuldversicherung global und nicht mehr getrennt absetzbar, gleich ob es sich dabei um ein Hypothekendarlehen handelt, das für den Kauf, den Bau oder die Renovierung einer Wohnung genutzt wurde.

Es gelten folgende Bedingungen :

1. es handelt sich um ein Hypothekendarlehen mit Lebensversicherung
2. von einer Dauer von mindestens 10 Jahren
3. zum Zweck des Baus, Kauf oder der Renovierung einer Wohnung oder zur Zahlung der Erbschaftssteuer für eine Wohnung
4. vorausgesetzt, diese Wohnung ist am 31. Dezember des Jahres, in dem das Hypothekendarlehen getätigt wird, die einzige Wohnung im Besitz des Antragstellers (Ausnahme : Sie werden infolge einer

Erbschaft Miteigentümer einer Wohnung). Ggf. muss eine bereits vorhandene Wohnung vor diesem Datum veräußert oder verkauft werden.

Die Summe der jährlichen Rückzahlung (Zinsen und Kapitalrückzahlung) und der Prämie der Restschuldversicherung wird vom versteuerbaren Einkommen abgezogen. Der absetzbare Betrag beläuft sich unabhängig vom vorhandenen Einkommen auf die Summe der Rückzahlungen und der Restschuldversicherung, begrenzt auf 1.950 € pro Steuerpflichtigen.

Der Betrag von 1.950 € wird um 650 € erhöht während der ersten 10 Jahre zzgl. 70 € wenn min. 3 Kinder zu Lasten sind (solange die Wohnung die einzige im Besitz des Steuerzahlers ist). Diese Beträge entsprechen der Indexierung 2007/2008.

Wenn das Hypothekendarlehen von zwei Personen gemeinsam getätigt wurde, dann kann das Einkommen in Höhe der Summe der Rückzahlungen und der Restschuldversicherung, begrenzt auf 2 x 2.600 € zzgl. 2 x 70 € von jeder der beiden Personen von der Einkommenssteuer befreit werden.

Wenn Sie das Hypothekendarlehen auf den Namen von Mann und Frau getätigt haben, dann können Sie den Betrag der Rückzahlungen und der Restschuldversicherung gemäss ihrer Wahl auf das Einkommen des Mannes oder der Frau absetzen, vorausgesetzt der eine setzt min. 15 % des Betrags und der andere max. 85 % des Betrags ab.

Der Betrag wird von der Einkommenstranche abgesetzt, die am höchsten besteuert wird. Somit ist die Steuerersparnis die beste.

Umschuldungsdarlehen, die ein früheres Hypothekendarlehen ersetzen, fallen nicht unter die neue Regelung.

Wird das Haus gleichzeitig privat und beruflich genutzt, dann kann der Rückzahlungsbetrag für den beruflich genutzten Teil über die Berufsaufwendungen und der Rückzahlungsbetrag für den privat genutzten Teil über die vorliegende Regelung abgesetzt werden.

Einkommenssteuerrückerstattung bei Energiesparinvestitionen

Sieben Maßnahmen zum Sparen von Energie

Quelle : http://mineco.fgov.be/redir_new.asp?loc=/energy/rational_energy_use/tax_reductions/home_fr.htm

Den entsprechenden kgl. Erlass erhalten Sie [[hier](#)]

Weitere Infos bei : dg.ener@mineco.fgov.be oder unter 02/201.26.64

Worum geht es ?

Es geht um Energiesparinvestitionen : Ersatz von alten Heizkesseln , Warmwasserzubereitung mittels Sonnenenergie , Stromerzeugung mittels Sonnenenergie (Photovoltaik), Anbringen von Doppelverglasung, Isolierungsarbeiten am Dach, Anbringen einer besseren Regelung der Zentralheizung mittels Anbringen einer besseren Temperaturregelung mittels Thermostatventil und/oder Raumthermostat mit Zeitschaltuhr, Energieaudit einer Wohnung

Jede Maßnahme ist gültig pro Wohnung und pro Steuerjahr. Die Steuerersparnis beträgt bis zu einem Betrag von **40 %** des Rechnungsbetrags (inklusive MWS), begrenzt auf max. **1.280 €** (Steuerjahr 2007/Einkünfte 2006) bzw. **2.600 €** (Steuerjahr 2008/Einkünfte 2007).. Prämien und Subsidien z.B. der Wallonischen Region, der Provinz oder von Gemeinden können mit der Steuererminderung kumuliert werden.

Es handelt sich dabei um eine Steuerrückerstattung : wer also keine Steuern bezahlt, kann auch keine Steuerrückerstattung erhalten. Auf jeden Fall wird die Rückerstattung auf das Niveau der gezahlten Steuern begrenzt.

Diese Steuerrückerstattung ist mit diversen Energiesparprämien der wallonischen Region kumulierbar.

Wer hat Anrecht ?

Die Steuerrückerstattung wird nur demjenigen gewährt, der Eigentümer, Erbpächter, Mieter oder Nutznießer der Wohnung ist. Ist der Antragsteller auf Steuerrückerstattung Teileigentümer, dann wird die Steuerrückerstattung auf seinen Anteil an der Immobilie begrenzt.

Die Arbeiten müssen von einem registrierten Unternehmen ausgeführt werden. Die Investition muss hinsichtlich der Energieeinsparung nachstehenden Bedingungen entsprechen.

Investitionen über Leasing-Verträge können ebenfalls angenommen werden, wenn die Rechnung entsprechend dem art. 63 des AR/CIR 92 aufgestellt ist.

Was tun ?

Unter der Rubrik 363 und 383 der Steuererklärung sind die Vermerke einzutragen. Der kommenden Steuererklärung fügen Sie eine Kopie der Rechnung, der Überweisung (ersatzweise genügt eine Quittung oder eine quittierte Rechnung) und der Erklärung des Unternehmers bei, dass die Arbeiten gemäss der Regeln des art. 63 des AR/CIR 92 ausgeführt wurden.

Siehe dazu die Mustererklärung unter [[hier](#)]

Steuerrückerstattung für welche Energiesparinvestitionen

Ersatz von alten Heizkesseln

Der Unternehmer muss die verfügbaren Eigenschaften des alten Heizkessels erwähnen : Marke, Typ, Seriennummer ... Die neue Heizungsinstallation (die Markierung CE ist verpflichtend) kann eine der folgenden sein :

- Ein Kondensationskessel
- Ein Niedertemperaturkessel (nur bis 2006)
- Eine Wärmepumpe : der globale Leistungskoeffizient 3 mal höher liegen
- Eine Anlage mit Mikro-Kraft-Wärmekoppelung
- Ein Holzkessel (muss der EU-Norm EN 12809 entsprechen) mit automatischer Nachfüllung und als einzigen Brennstoff Holz, Torf oder Holzpreßlinge verwerten. Die Leistung muss der Norm EN 303-5 entsprechen. Achtung : es ist erforderlich, dass der Kamin den Anforderungen des neuen Heizsystems entspricht.

Die Wallonische Region gewährt einkommensschwachen Haushalten Zuschüsse (MEBAR) für den Ersatz ihres alten Heizungsöfens. Die Prämie beläuft sich bis auf 1.363,41 € und ist begrenzt auf Haushalte, deren Einkommen die Höhe des Minimax nicht um mehr als 20 % übersteigt.

Warmwasserzubereitung mittels Sonnenenergie

Die Solarzellen müssen zwischen Ost und West ausgerichtet sein. Besser ist eine Südausrichtung. Eine Ausrichtung gegen Norden kommt nicht in Frage.

Die Neigung der Solarzellen liegt zwischen 0 und 60 ° gegenüber der Horizontalen. Die Technik muss eine Beschreibung enthalten, damit das Auftreten der Legionärkrankheit vermieden wird.

Die Wallonische Region gewährt im Rahmen des Programms Soltherm einen Zuschuss für Solaranlagen, die dazu dienen, Warmwasser zu produzieren und ggf. die Heizung zu unterstützen. Wenn eine Kollektorfläche montiert wird in der Größe von 4 m², dann beläuft sich der Zuschuss der Wallonischen Region auf 1.500 € zzgl. 100 € pro zusätzlichem m² Kollektorfläche.

Die Provinz Lüttich gewährt einen Zuschuss von 650 €

Verschiedene Gemeinden bezuschussen ebenfalls diese Technik.

Diese Beihilfen sind mit dem Steuervorteil kombinierbar.

Stromerzeugung mittels Sonnenenergie

Die Module müssen folgende Eigenschaften vorweisen :

- Für die kristallinen Modelle : die Norm IEC 61215 muss eingehalten sein, der Wirkungsgrad muss mindestens 12 % betragen.
- Für die „Dünnschichtmodelle“ : die Norm IEC 61646 muss eingehalten werden. Der Wirkungsgrad muss mindestens 7 % betragen.
- Der Wirkungsgrad der Transformatoren muss über 88 % liegen für die autonomen Systeme und über 91 % für die Systeme, die an das Netz angeschlossen sind.
- Die Neigung der befestigten Solarzellen liegt zwischen 0 und 60 ° gegenüber der Horizontalen.

Anbringen von Doppelverglasung

Der globale K-Wert des Fensters (Rahmen und Verglasung) wird entsprechend der geltenden Norm NBN B 62 berechnet und darf folglich nicht über 2,0W/m²K liegen.

Globaler K-Wert für Rahmen und Verglasung		Mehrkammer-PVC ohne Metallverstärkung	Holz oder Mehrkammer-PVC mit Metallverstärkung	Einkammer-PVC	ALU Mit Thermischer Unterbrechung
	K-Glas	K-Rahmen 1,5	K-Rahmen 1,7-1,8	K-Rahmen 2,8-3,0	K-Rahmen 3,5-3,8
Gefüllt mit Luft	1,75	1,89	1,95-1,98	2,28-2,34	2,40-2,47
Gefüllt mit Argon	1,32	1,58	1,64-1,67	1,97-2,03	2,08-2,15
Gefüllt mit Krypton	1,20	1,50	1,56-1,59	1,89-1,95	1,99-2,06

Die Wallonische Region gewährt ebenfalls Sanierungsprämien z.B. für die Erneuerung bzw. Instandsetzung des Dachs oder für den Ersatz von Fenstern ... inklusive der Isolationsarbeiten. Diese Prämien sind mit den Steuervorteilen kombinierbar.

Isolierungsarbeiten am Dach

Das Isolationsmaterial muss einen Wert R (thermischer Widerstand) von über 2,5m²K/W aufweisen ($k > 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Lambda (W/m ² K)	0,050	0,040	0,035	0,032	0,028	0,023
Dicke des Isolationsmaterials (in cm)	13	10	9	8	7	6

Lambda-Werte für verschiedene Isolations-Materialien : Kork (0,040-0,045), Glaswolle (0,032-0,040), Steinwolle (0,035-0,042) und Polyurethan (0,023-0,028).

Die Wallonische Region gewährt ebenfalls Sanierungsprämien z.B. für die Erneuerung bzw. Instandsetzung des Dachs oder für den Ersatz von Fenstern ... inklusive der Isolationsarbeiten. Diese Prämien sind mit den Steuervorteilen kombinierbar.

Thermostatventil, Raumthermostat mit Zeitschaltuhr

Das Anbringen dieser Techniken ggf. darin inbegriffen eine Temperaturfühler außen am Haus.

Wenn die Wohnung noch über keine der beiden Techniken verfügt, dann wird der Unternehmer bescheinigen, dass beide Arbeiten ausgeführt wurden.

Energieaudit

Die Bestätigung, dass der Energieaudit (Energiebilanz vor Ort) den Bedingungen entspricht, die von der Wallonischen Region vorgeschrieben wurden, ist erforderlich.

Mithaftung des Kunden, der einen nicht registrierten Unternehmer beauftragt

Quelle : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=C:/EDITIES.1/&versie=04&type=vrb05!FNdirect.htm&>

Vorsicht vor nicht registrierten Unternehmen !

Die Einregistrierung als Unternehmer und die Löschung dieser Einregistrierung werden per kgl. Erlass durchgeführt. Zu diesem Zweck setzt der König Ausschüsse ein. Die Entscheidungen dieser Ausschüsse sind auszuführen. Einsprüche kann das betroffene Unternehmen beim Gericht hinterlegen. Sind die Entscheidungen einmal definitiv, werden sie im Staatsblatt veröffentlicht. Bei der Einregistrierung wird festgelegt, für welche Arbeiten der Unternehmer anerkannt ist. Die Löschung erfolgt im Fall von Steuerschulden.

Als Kunde können Sie sich direkt informieren bei der vorgenannten Kommission (Vervierser Strasse 30, 4700 Eupen). Dort erfahren Sie, ob der Unternehmer Ihrer Wahl immer noch gültig registriert ist oder nicht.

Das kommt zwar selten vor. Aber wenn der Unternehmer, den Sie mit der Durchführung von Arbeiten (außer bei Unterhalt, Sanierung, Renovierung, Umbau) beauftragen, nicht einregistriert ist, dann können Sie persönlich zur Zahlung von Steuerschulden herangezogen werden.

Der Auftraggeber, der einen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht einregistrierten Unternehmer beauftragt, ist mithaftbar für die Steuerschulden des Unternehmens. Der Unternehmer, der einen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht einregistrierten Subunternehmer beauftragt, ist mithaftbar für die Steuerschulden des Subunternehmens.

Die Mithaftung beschränkt sich auf 50 % des Preises der Arbeiten, MWST nicht einbegriffen. Sie gilt für die Hauptschuld, für die Kosten und Zinsen – unabhängig davon, aus welcher Zeit diese stammen. Es handelt sich dabei um Steuerschulden bzgl. der Einkommenssteuer und der Vorabzüge, die während oder vor der Ausführung des Auftrags entstanden sind – selbst wenn diese Schulden gegenüber dem Ausland bestehen.

Hat der nicht registrierte Unternehmer Steuerschulden, dann wird der Auftraggeber, der einem Unternehmen die Rechnung bezahlt, indes die Einregistrierung dieses Unternehmens gelöscht wurde, angewiesen im Moment der Zahlung 15 % der zu zahlenden Summe (MWST nicht inbegriffen) einzubehalten und diese dem Finanzministerium zu überweisen.

Die Gerichte akzeptieren keine Entschuldigung, Sie hätten dies nicht gewusst.

Einregistrierungsgebühren

Quelle : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=regw!INH&>

Beim Erwerb eines Hauses oder beim Kreditvertrag werden Sie eine einmalige Einregistrierungsgebühr entrichten müssen. Diese ist fällig, wenn der entsprechende Akt beim Notar getätigt wird. Dieser kassiert die Gebühr und leitet diese an das Finanzministerium weiter.

Wenn Sie ein Haus oder ein Grundstück kaufen, müssen Sie eine Einregistrierungsgebühr von 12,5 % auf den Preis des Hauses und auf die Kosten zahlen. Die Einregistrierungsgebühr betrifft nicht nur den Kauf, sondern auch den Tausch oder andere Formen des Erwerbs.

Kaufen Sie das Haus von einem öffentlichen Besitzer und erhalten dafür eine Kaufprämie der Wallonischen Region, dann wird die Einregistrierungsgebühr auf 0 % gesenkt.

Die Einregistrierungsgebühr wird auf der Grundlage des Vertragswertes (Preis und Kosten), bzw. auf der Grundlage des allgemeinen Marktwertes des erworbenen Objektes berechnet. Der allgemeine Marktwert ist der Mindestwert, der als Berechnungsbasis für die Einregistrierungsgebühr in Betracht gezogen wird.

Sollte der im notariellen Akt vermerkte Vertragswert nicht dem tatsächlichen Preis für das Objekt entsprechen (wenn also unter der Hand ein anderer als der offizielle Preis vereinbart wurde), machen sich sowohl Käufer als auch Verkäufer strafbar. Liegt der tatsächliche Wert um mehr als 1/8 über dem angegebenen Wert, dann drohen eine Nachzahlung und eine Strafe. Sollte der gezahlte Preis unter dem tatsächlichen Wert des Hauses liegen, dann sollte der tatsächliche Wert abgeschätzt und im Akt vermerkt sein.

Verkaufen Sie das Haus wieder binnen zwei Jahren nach dessen Kauf, dann werden Ihnen 7,5 % von den 12,5 % Einregistrierungsgebühr rückerstattet, es sei denn, der Wiederverkauf findet zu einem Preis unter dem des Ankaufs statt.

Wird eine Immobilie, die in ungeteilter Form gemeinsamer Besitz von mehreren Eigentümern ist, aufgeteilt oder ein Teil von einem Eigentümer an den Miteigentümer abgetreten, dann ist eine Einregistrierungsgebühr von 1 % (auf die Gesamtheit, wenn die Immobilie danach nur einem Eigentümer gehört) (oder auf den Wert des erworbenen Teils, wenn danach noch mehrere Miteigentümer übrig bleiben) fällig.

Wird der Nutznießer einer Immobilie deren Volleigentümer (z.B. der überlebende Ehepartner), dann ist ebenfalls eine Einregistrierungsgebühr von 1 % auf den Wert der Immobilie fällig.

Gerät das Objekt auf dem Weg einer Schenkung oder einer Erbschaft in den Besitz einer Person, so ist diese den Regeln der Schenkung bzw. der Erbschaft unterworfen.

Ist das Objekt in die Kategorie der bescheidenen Wohnungen (Katasterwert unter 745 €) einzustufen, dann ist die Einregistrierungsgebühr auf 6 % begrenzt.

Erbschaftssteuer

Auf Vorschlag des Ministers Daerden hat das Wallonische Parlament eine Steuerreform angenommen, dank derer weniger Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer zu entrichten sind.

Nachstehend die wichtigsten Informationen. Sie beziehen sich auf Wohnungen und die Dinge, die sich in der Wohnung befinden. Die wallonische Steuerreform begünstigt auch die Unternehmensübergabe. Für mehr Informationen konsultieren Sie bitte Ihren Notar.

Werden Sie Besitzer einer Wohnung über den Weg einer Erbschaft oder einer Schenkung, dann sind je nach Wert der Immobilie folgende Steuersätze anwendbar :

Wert der Erbschaft		Zwischen Paaren und Erben in direkter Linie (Eltern, Kinder, Enkel)		
von	bis	Vor der Reform	Nach der Reform	
0,01	12.500	3 %	0 %	€
12.500,01	25.000	4 %	0 % : Gesamtwert der Erbschaft < 125.000 euros 1 % : Gesamtwert der Erbschaft > 125.000 euros	
25.000,01	50.000	5 %	2 %	250
50.000,01	100.000	7 %	5 %	750
100.000,01	150.000	10 %	5 %	750
150.000,01	175.000	14 %	5 %	750
175.000,01	250.000	18 %	12 %	7.000
250.000,01	500.000	24 %	24 %	16.000
Plus de 500.000		30 %	30 %	76.000

Mehr Informationen ?

bei einem Steuerberater Ihres Vertrauens. Sie finden alle anerkannte Steuerberater unter „ www.ipcf.be“