

Christoph Weling & Elodie Lilien  
Notare in Eupen

# Immobilien in Belgien

Wissenswertes  
über  
(Ver-)kaufvertrag,  
Finanzierung  
und Steuern



# 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 Miteigentümergeinschaft.....	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 Policen .....	61
d) Preis, Anti-Geldwäschegesetzgebung und Steuern.....	61
(i) Preis und Verkehrswert .....	61
(ii) Anti-Geldwäschegesetzgebung .....	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  
Immobilienwerb ..... 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) Schreibungsteuer ..... 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 .....**

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.) .....**

### **Kapitel 1: Die verschiedenen Kreditarten .....**

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

<b>Kapitel 2: Sicherheiten</b> .....	<b>109</b>
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 Schulforderung .....	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**

<b>Kapitel 1: Kauf von Immobilien im Bau oder auf Plan – Das Breyne-Gesetz</b> .....	<b>132</b>
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) Hauptsächlich zu Wohnzwecken .....	151
(iii) Mindestens drei unbebaute Lose, zu Wohnzwecken bestimmt .....	151
b) Ausnahmen: Teilung ohne Verstärkung 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 .....**

1. Kauf von <i>Neuimmobilien</i> – 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 .....**

### **Kapitel 1: Erbschaftssteuern auf Immobilien sparen – Schenkungen .....**

1. Immobilienschenkungen (Vergleich mit Erbschaft) .....	168
a) Einleitung und Beispiel .....	168
b) Höhe der Erbschaftsteuer und der Schenkungssteuer .....	170
(i) Erbschaftsteuer .....	170

(ii) Schenkungssteuer .....	171
c) Schlussfolgerung für Immobilienschenkungen:	
Schenkung des Familienhauses .....	174
2. Mit Kindern zusammen eine Immobilie kaufen .....	175

<b>Kapitel 2: Auflösung einer Erben- oder Miteigentümergeinschaft – Teilung .....</b>	<b>178</b>
---	------------

<b>Kapitel 3: (Ehe-)Partner bauen auf einem Grundstück oder wohnen in einem Haus, das einem der beiden alleine gehört .....</b>	<b>181</b>
1. Verzicht auf Zuwachsrecht .....	182
2. Schuldschein .....	183
3. Einbringung in den Güterstand .....	184

<b>Kapitel 4: (Ver-)Kauf auf Leibrente .....</b>	<b>186</b>
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 Leibrenten gläubiger .....	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

<b>Kapitel 5: Unpfändbarkeit des Hauptwohnsitzes eines Selbstständigen .....</b>	<b>193</b>
--	------------

<b>TEIL 6 – Praktischer Teil: Ablauf der verschiedenen Arten von Immobilienverkäufen .....</b>	<b>196</b>
--	------------

<b>Kapitel 1: Die verschiedenen Etappen eines privaten Immobilien(ver-)kaufs .....</b>	<b>197</b>
--	------------

<b>Kapitel 2: Der öffentliche (Zwangs-)Verkauf</b> .....	<b>201</b>
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
<b>Kapitel 3: Biddit.be: Die digitale Alternative zum privaten Verkauf und/oder der Zwangsversteigerung</b> .....	<b>207</b>
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
<b>Kapitel 4: Gerichtlich genehmigte oder angeordnete Verkäufe</b> .....	<b>215</b>
1. Gerichtlich genehmigte Verkäufe aufgrund von Geschäftsunfähigkeit .....	215
2. Gerichtliche Teilung .....	217
<b>TEIL 7 – Erklärung der verwendeten Begriffe</b> .....	<b>218</b>
<b>Fragenverzeichnis (FAQ)</b> .....	<b>244</b>
<b>Schlusswort</b> .....	<b>252</b>

Dieser Ratgeber hilft jedem deutschsprachigen Käufer oder Verkäufer von **Immobilien in Belgien**, unter anderem in folgenden Bereichen:

- Was muss ich beim **Angebot** beachten und wann besteht ein verbindlicher Vertrag?
- Verständliche Erklärung der **wichtigen Klauseln** aus (Ver-)kaufverträgen und notariellen Urkunden.
- Übersicht und Erklärung der **Dokumente**, die im Rahmen des Verkaufs übermittelt werden müssen.
- **Steuererhebung, -reduzierung und -rückerstattung** sowie Berechnung sämtlicher anderer **Kosten**, die bei Käufen, Verkäufen und für den Immobilieneigentümer anfallen.
- Erklärungen und Tipps bei **Krediten** und **Refinanzierungen** sowie bei **Hypotheken** und anderen **Sicherheiten**.

Darüber hinaus werden unter anderem folgende Themen bearbeitet: Besonderheiten bei Immobilienpromotionen (Grundurkunde, Käuferschutz), was tun bei städtebaulichen Übertretungen, was sind Wegerechte/Gerechtsame und wie entstehen sie, Teilung von bebauten Immobilien oder Grundstücken, Immobilienschenkungen, (Ver-)kauf auf Leibrente usw.

Das Buch ist verständlich für jedermann geschrieben. Mit vielen Beispielen bestückt, erklärt ein praktischer Teil jede Etappe des (Ver-)kaufverfahrens. Inhalts- und Fragenverzeichnis ermöglichen es, auf einfache Weise die passende Antwort auf spezifische Fragen zu finden.

ISBN 978-3-86712-170-5



19,95 Euro