IX.
LUXEMBURG

Mario Di Stefano
Avocat à la Cour und Rechtsanwalt
Luxemburg

I. Einführung

Das Großherzogtum Luxemburg ist einer der wichtigsten Finanz- und Geschäftsmärkte Europas und gehört zu den Gründungsmitgliedern der heutigen Europäischen Union. Gelegen im Herzen Europas und als Sitz von zahlreichen europäischen Einrichtungen kommt die Vielseitigkeit Luxemburgs u.a. durch drei offizielle Amtssprachen, Französisch, Deutsch und Luxemburgisch, und eine inoffizielle, Englisch, zum Ausdruck. Als attraktiver Standort zieht Luxemburg nicht nur Großinvestoren, sondern auch Geschäfts- und Privatleute aus aller Welt an. Dieses kommt auch der immer noch florierenden Bau- und Immobilienbranche zugute.

Die folgende Übersicht über die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien in Luxemburg soll einen Überblick sowohl für den gewerblichen als auch den privaten Investor verschaffen. Die Übersicht konzentriert sich auf den Erwerb von Immobilien durch Kauf, daran geknüpfte gesetzliche Voraussetzungen und steuerliche Aspekte. Sie schneidet nur am Rande den Erwerb von Immobilien durch Erbnachfolge an.

Das luxemburgische Zivilrecht, und das gilt auch für die im Immobilienrecht maßgeblichen Bestimmungen, ist traditionell dem französischen und dem belgischen Recht ähnlich, wobei im Laufe der Jahrzehnte die nationalen Gesetzgebungen zum Teil unterschiedliche Entwicklungen erfahren haben. Im Vergleich zum deutschen Recht gibt es einerseits Parallelitäten, andererseits aber auch einige wesentliche Unterschiede: So kennt das luxemburgische Recht kein Abstraktionsprinzip, das luxemburgische Kataster ist mit dem deutschen Grundbuch nicht vergleichbar, neben der Hypothek gibt es in Luxemburg keine Grundschuld etc.

Demgegenüber entspricht das Steuerrecht im Bereich der direkten Steuern von der Systematik her dem deutschen Steuerrecht der Dreißigerjahre des 20. Jahrhunderts, auch wenn es seitdem eine andere und weniger umfangreiche Entwicklung erfahren hat als in Deutschland. Im Bereich der indirekten Steuern auf Immobilientransaktionen ist das luxemburgische Recht eine wenig systematisierte Fortführung von französischen Regelungen, die bis in die Zeit der französischen Revolution zurückreichen.

II. Rechtsquellen

Bei der Erstellung dieser Übersicht haben wir insbesondere die nachfolgend im Text zitierten Gesetze und großherzoglichen Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung herangezogen. Daneben besteht aber eine Vielzahl von Regelungen in anderen Gesetzen sowie in Ausführungsverordnungen. Eine Darstellung aller dieser Vorschriften würde den hier gesetzten Rahmen sprengen.

Sämtliche Gesetzesquellen können unter www.legilux.public.lu eingesehen werden. Zum Teil sind koordinierte Fassungen verfügbar; zum Teil ist dies nicht der Fall und Änderungen müssen durch Bezugnahme auf Original sowie Änderungsbestimmungen berücksichtigt werden. Gesetze sind in Luxemburg in französischer Sprache verfasst. Halbamtliche oder öffentlich zugängliche englische Übersetzungen gibt es nur zum Teil (insbesondere aus dem Bereich des Finanzsektors), deutsche Übersetzungen stellen eher die Ausnahme dar.

III. Begriff des Eigentums

Der Begriff des Eigentums an Immobilien und seine Rechtsverhältnisse sind hauptsächlich in den Artikeln 544–564, 711–717 und 815–819 des luxemburgischen Zivilgesetzbuches (*Code civil*) geregelt. Der Eigentümer einer Immobilie ist berechtigt, über die Immobilie im Rahmen der ihm durch das Gesetz verliehenen Rechte nach seinem Belieben frei zu verfügen, solange er die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt. Er ist ebenfalls dazu berechtigt, die Früchte aus seinem Eigentum zu ziehen.

Das luxemburgische Immobilienrecht kennt das Alleineigentum, das Miteigentum, das Wohnungs- und das Teileigentum. Im Gegensatz zum Alleineigentum stehen die Rechte bei Miteigentum den Miteigentümern gemeinsam zu. Es kann freiwillig, z.B. durch Erwerb einer Immobilie durch mehrere Personen, zufällig oder erzwungen, z.B. bei Erbengemeinschaften, entstehen. Die Miteigentümer sind jeweils berechtigt, über ihren Anteil frei zu verfügen und können jederzeit das Ausscheiden verlangen. Lässt sich die Immobilie nicht teilen, so kann grundsätzlich und mit gewissen Ausnahmen jeder Miteigentümer den Verkauf und die anschließende Teilung des erzielten Erlöses verlangen. Das Wohnungs- und Teileigentum ist

insbesondere im Gesetz über das Teileigentum vom 16.05.1975 *(Loi du16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis)* sowie in dem Gesetz vom 19.03.1988 über die Publizität von Wohnungs- und Teileigentum *(Loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété)* geregelt. Das Teileigentum ist eine Mischform aus einem dem Teileigentümer ausschließlich zustehenden Sondereigentum mit den Rechten eines Alleineigentümers und einem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Dabei ergibt sich die genaue Einteilung der Flächen aus einem bei der Katasterverwaltung hinterlegten Teilungsplan *(Cadastre vertical)*. Die Eigentümergemeinschaft ist eine eigenständige Rechtspersönlichkeit mit allen rechtlichen Konsequenzen.

Darüber hinaus existiert in Luxemburg die sogenannte *indivision* als weitere Form des Eigentums. Die Indivision ist am ehesten mit dem deutschen Gesamthandeigentum vergleichbar. Wie beim Gesamthandeigentum dürfen die Eigentümer nicht alleine über die Sache oder ihren Anteil daran verfügen. Da rein begrifflich die Sache jedoch den Eigentümern zu Anteilen, die oft nicht bestimmbar oder abtrennbar sind, gehört, während die Sache jedem Gesamthandeigentümer nach deutschem Recht jeweils im Ganzen gehört, hat die Indivision auch Elemente der Bruchteilsgemeinschaft.

IV. Erwerb von Immobilien

1. PARTEIEN/ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN

Eigentum an Immobilien durch Kauf können sowohl natürliche, nach den Regeln ihres Herkunftslandes volljährige und geschäftsfähige als auch juristische Personen erwerben. Beschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch Ausländer kennt das luxemburgische Recht nicht.

2. VORKAUFSRECHTE

Es können aber im Einzelfall gesetzliche Vorkaufsrechte zugunsten von Staat, Gemeinden und dem Wohnungsbaufonds *(Fonds pour le développement du logement et de l'habitat)* sowie, insbesondere bei landwirtschaftlichen Flächen, zugunsten von Privatpersonen bestehen,

die Teileigentümer in einer *indivision* sind bzw. gewesen sind. Weiter kann bei einem seit mindestens 18 Jahren bestehenden gewerblichen Mietvertrag ein Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters bestehen.

3. DER PRIVATSCHRIFTLICHE KAUFVERTRAG (COMPROMIS)

In Luxemburg spielt der privatschriftliche Kaufvertrag *(compromis)* eine wichtige Rolle beim Erwerb von Immobilien. Der *compromis* geht sehr häufig der notariellen Beurkundung des Verkaufs voraus. Dieser Vertrag wird oft als „Vorvertrag" bezeichnet, was insoweit missverständlich sein kann, da bereits dieser Vertrag ein wirksamer Kaufvertrag ist und unmittelbar den Eigentumsübergang bewirkt. Insoweit besteht in Luxemburg, anders als in Deutschland, für den *compromis* keine Urkundspflicht und in der Praxis wird dessen Bedeutung häufig unterschätzt. Daher sollte bereits in diesem Stadium unbedingt ein Anwalt zu Rate gezogen werden.

Nach Artikel 1341 des *Code civil* sind Verträge, die einen über eine großherzoglichen Verordnung festgelegten Gegenstandswert überschreiten (derzeit ca. 2.500,00 Euro), grundsätzlich in so vielen Exemplaren wie Parteien schriftlich abzufassen, und sie müssen die Anzahl der ausgefertigten Exemplare oder zumindest die Angabe, dass so viele Exemplare ausgefertigt worden sind, wie es Parteien gibt, beinhalten.

Der *compromis* muss bei der Einregistrierungsverwaltung innerhalb von drei Monaten registriert werden. Wenn er unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wird, ist nur die Grundgebühr (droit fixe) von derzeit 12,00 Euro fällig. Hier ist zu beachten, dass soweit der *compromis* nicht unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wird, die gesamten Registersteuern bereits durch den *compromis* fällig werden (siehe im Einzelnen unten unter VII.1.). Es ist des Weiteren zu beachten, dass im Falle einer verspäteten Registrierung die doppelte Steuer fällig wird. In der Praxis ist es daher auch aus diesem Grund üblich, einen *compromis* abzuschließen, der als aufschiebende Bedingung eine Kreditzusage einer finanzierenden Bank vorsieht.

Der *compromis* entfaltet bindende Wirkung; die darin getroffenen Vereinbarungen kann man im Rahmen des notariellen Kaufvertrags nur noch mit beidseitigem Einverständnis der Parteien abändern. Aus diesem Grund sollte der *compromis* alle erforderlichen und gewünschten Regelungen und Bedingungen bezüglich des Erwerbs der Immobilie enthalten, sämtliche benötigten Genehmigungen seitens der Behörden sollten schon vorliegen und vorgelegt werden. Meist sieht der *compromis* eine Vertragsstrafe oder einen pauschalierten Schadenersatz

in Höhe von 10 % des Kaufpreises vor, falls eine der Parteien den Vertrag ohne wichtigen Grund nicht erfüllt. Unter Umständen können je nach Vertragsgestaltung weitergehende Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, wenn ein höherer Schaden konkret nachgewiesen werden kann.

4. DIE NOTARIELLE BEURKUNDUNG

Die notarielle Beurkundung ist erforderlich, um den Eigentumsübergang im Hypothekenregister zur Eintragung zu bringen und damit auch Dritten gegenüber beweiswirksam werden zu lassen. Der Notar ist zur Ermittlung aller relevanten Informationen und zum Einholen aller benötigten Unterlagen und Auszüge im Zusammenhang mit der Immobilie verpflichtet, er muss die Parteien genauestens über Hypotheken, Dienstbarkeiten und sonstige Belastungen oder anderweitige wesentliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Immobilie aufklären.

In diesem Zusammenhang wichtig ist das Gesetz zum „Wohnungsbaupakt" vom 22.10.2008, der sogenannte *pacte logement*. Durch dieses Gesetz verpflichten sich Gemeinden, die sich dem Wohnungsbaupakt anschließen, den Wohnungsbau zu fördern und erhalten im Gegenzug Subventionen beim Erreichen der vorgegebenen Einwohnerzahlwachstums- und Wohnungsbauquoten. Unter anderem begründet dieses Gesetz Vorkaufsrechte am Baugrund für die jeweilige Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet. Dies kann dazu führen, dass, bevor Baugrund erworben werden kann, zunächst die Gemeinde den Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht erklären muss. Auch hierüber wird der Notar den Verkäufer und Käufer informieren.

Darüber hinaus muss dem Notar gemäß den gesetzlichen Regelungen über die Energieeffizienz von Gebäuden *(performance énergétique des bâtiments)* bei Beurkundung ein „Energiepass" vorliegen, der die Energieeffizienz des Gebäudes mit entsprechender Einordnung in eine Effizienzklasse bescheinigt. Zur Ausstellung des Energiepasses sind entsprechend zugelassene Gutachter befugt.

Soweit bereits ein *compromis* geschlossen worden ist und eine der Parteien sich vertragswidrig weigert, an der notariellen Beurkundung teilzunehmen, kann je nach Vertragsgestaltung die andere Partei vom *compromis* zurücktreten und Schadensersatz bzw. die Zahlung einer Vertragsstrafe fordern oder vor Gericht zu klagen, um die Willenserklärung der säumigen Partei ggf. durch ein Gerichtsurteil ersetzen zu lassen. Soweit der Verkäufer allerdings die Immobilie bereits an einen Dritten weiterveräußert hat und dessen notarielle Urkunde bereits registriert ist, kann der erste Käufer nicht mehr zum Zuge kommen und ihm bleiben lediglich Schadensersatz bzw. Vertragsstrafe.

5. INHALT/EIGENTUMSÜBERGANG

Inhaltlich kann der Kaufvertrag, im gesetzlich vorgegebenen Rahmen, grundsätzlich frei gestaltet werden.

Das luxemburgische Recht kennt kein Abstraktionsprinzip (also die Trennung von schuldrechtlichem Verpflichtungs- und dinglichem Verfügungsgeschäft und daran anknüpfende konsequente Unabhängigkeit der Geschäfte voneinander hinsichtlich der Rechtsfolgen); folglich findet der Eigentumsübergang, vorbehaltlich eventueller aufschiebender Bedingungen, bereits bei Abschluss des Vertrags, mithin bei Einigung über Kaufpreis und Kaufsache, statt. Wie gesagt erhält der Vertrag aber erst Drittwirkung durch die Eintragung im Hypothekenregister, die nur aufgrund einer öffentlichen Urkunde erfolgen kann.

6. EINTRAGUNG IM HYPOTHEKENREGISTER UND IM KATASTER

Ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, so muss er im Hypothekenregister eingetragen werden, damit der Eigentümerwechsel Wirkung gegenüber Dritten entfalten kann. Die formellen Voraussetzungen zu Eintragungen ins Hypothekenregister sind im Gesetz zur Übertragung dinglicher Rechte an Grundstücken vom 25.09.1905 *(Loi du 25 septembre sur la transcription des droits réels immobiliers)* geregelt. Die Eintragung wird in der Praxis durch den Notar vorgenommen. Der Notar registriert eine Ausfertigung der Urkunde bei der Einregistrierungsverwaltung, wobei die Registersteuern *(droits d'enregistrement)* fällig werden. Der Vorgang wird dem Hypothekenamt *(Conservateur des Hypothèques)* zur Eintragung übermittelt.

Neben dem Hypothekenregister wird das Kataster bei dem Kataster- und Liegenschaftsamt *(Administration du Cadastre et de la Topographie)* geführt. Es ist hauptsächlich für die genauen räumlichen Angaben zu sämtlichen Grundstücken und deren Fortschreibung zuständig.

Die Informationen über die Grundstücksübertragung werden dann auch vom Hypothekenamt an die Katasterverwaltung übermittelt, damit das Kataster aktualisiert werden kann. Die Aktualisierung des Katasters konnte früher eine erhebliche Zeit in Anspruch nehmen; dies dürfte durch administrative Reformen und eine Informatisierung des Katasters nunmehr der Vergangenheit angehören.

Hypothekenregister und Kataster sind nicht mit dem deutschen Grundbuch vergleichbar, sie entfalten keinen öffentlichen Glauben im Hinblick auf die Richtigkeit und Aktualität der darin veröffentlichten Angaben. Sie spiegeln die Historie des Grundstücks wider, machen räumliche Angaben und solche zu früheren Eigentümern, weisen gegenwärtige Eigentums-

verhältnisse nach und führen Belastungen des Grundstücks auf. Darüber hinaus schützen sie den gutgläubigen Erwerber eines Grundstücks, der im Hypothekenregister eingetragen wurde, wenn das Grundstück zuvor vom Verkäufer bereits an einen anderweitigen Käufer verkauft wurde, jedoch kein Eintrag darüber im Hypothekenregister erfolgt ist. Bei Vorlage entsprechender Beweismittel kann eine Berichtigung von falschen oder nicht mehr aktuellen Angaben verlangt werden.

7. KAUF VON NOCH ZU ERRICHTENDEN IMMOBILIEN („SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN")

Im luxemburgischen Recht ist der „Kauf von noch zu errichtenden Gebäuden" *(vente d'immeubles à construire)* besonders geregelt. Ziel ist die Absicherung des Erwerbers vor dem Fertigstellungsrisiko. Die Regelungen sind dem französischen Recht nachempfunden, wobei es doch einige wesentliche Unterschiede gibt.

Dabei wird eine noch zu errichtende Immobilie, in der Regel ein Grundstück mit einem Gebäude im Planungsstadium, erworben. Diese Erwerbsform ist in den Artikeln 1601-1 bis 1601-14 des *Code civil*, dem Gesetz vom 28.12.1976 über den Kauf von noch zu errichtenden Gebäuden *(Loi du 28 décembre 1976 relative à la vente d'immeubles à construire)* geregelt. Der Bauträger/Verkäufer der Immobilie verpflichtet sich, innerhalb einer bestimmten Frist ein Gebäude zu errichten, der Käufer den Kaufpreis und ggf. eine Anzahlung bei Vertragsschluss zu zahlen und das Gebäude abzunehmen. Dieselben Vorschriften sind auch auf den Bauträger anwendbar, welcher sich ausschließlich zur Errichtung des Gebäudes auf einem dem Eigentümer bereits gehörenden oder von einem Dritten zu erwerbenden Grundstück verpflichtet. Sie kommen auch dann zur Anwendung, wenn mit dem Bau der Immobilie bereits begonnen wurde und sogar wenn diese weitgehend, aber noch nicht vollständig fertiggestellt ist. Diese Vorschriften haben als Spezialvorschriften Vorrang vor dem Werkvertragsrecht.

Der Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie muss zwingend durch eine notarielle Urkunde geschlossen werden. Er ist hinsichtlich seines Inhalts an strenge Voraussetzungen geknüpft, deren Nichteinhaltung die Nichtigkeit des Kaufvertrags zur Folge hat. Detailregelungen sieht eine großherzogliche Verordnung vom 03.12.1985 vor *(Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil)*.

Unter anderem muss der Kaufvertrag zwingend folgende Angaben enthalten:

- die Identität des Verkäufers;
- die Frist, innerhalb derer alle seitens der Behörden benötigten Genehmigungen und ggf. Bedingungen, unter denen sie erteilt wurden, vorliegen müssen;
- den Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten;
- den Fertigstellungstermin;
- eine Fertigstellungs- oder Rückzahlungsgarantie;
- Angaben dazu, ob der Vertrag Kaufanpassungsklauseln enthält und wie diese gestaltet sind und
- einen Anhang, der eine ausführliche, durch Gesetz vorgegebene Beschreibung der Immobilie enthält.

Die Zahlung auf den Grundstücksanteil darf 10 % des Gesamtkaufpreises nicht übersteigen, es sei denn, der Verkäufer kann nachweisen, dass der Grundstücksanteil diese Quote übersteigt. Dann darf die Anzahlung in Höhe des tatsächlichen Grundstückswerts verlangt werden, was angesichts der derzeitigen Grundstückspreise in Luxemburg die Regel sein dürfte.

Zahlungen auf den Kaufpreis für das Gebäude dürfen durch den Bauträger nur strikt nach dem bereits realisierten Baufortschritt verlangt werden, wobei das Gesetz bestimmte Grenzen in der Staffelung ausdrücklich vorsieht.

Im Vorfeld des Kaufs eines noch zu errichtenden Gebäudes (also vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags) kann nur ein sogenannter „Reservierungsvertrag" *(contrat de réservation)* und kein *compromis* abgeschlossen werden. Dieser Reservierungsvertrag ist in Artikel 1601-13 des *Code civil* geregelt. Der Reservierungsvertrag ist im Gegensatz zum *compromis* noch kein rechtlich bindender Vertrag zum Kauf der Immobilie, sondern der Reservierende erhält ein Vorzugsrecht auf die Immobilie oder einen Teil davon, sofern die Immobilie überhaupt errichtet wird. Durch den Reservierungsvertrag wird keine Pflicht zur Errichtung begründet, es sei denn, der Bauträger/Verkäufer hat eine solche Pflicht ausdrücklich übernommen. Der Reservierungsvertrag muss alle wesentlichen räumlichen und technischen Angaben zur Beschaffenheit der Immobilie sowie Preis und Kaufbedingungen enthalten. Der Verkäufer darf bei Abschluss des Reservierungsvertrags vom Reservierenden nur eine Sicherheit in Höhe von maximal 2 % des Kaufpreises fordern. Diese ist nicht etwa an den Verkäufer auszuzahlen, sondern auf ein spezielles, auf den Namen des Reservierenden zu eröffnendes Garantiekonto einzuzahlen. Wird das Gebäude nicht errichtet, so kann die Rückerstattung der hinterlegten Sicherheit verlangt werden. Soweit das Gebäude errichtet wird und der Reservierende vom

Abschluss des notariellen Kaufvertrags Abstand nehmen möchte, verliert er lediglich sein Garantiedepot, soweit ein solches begründet worden ist.

Der notarielle Kaufvertrag kann erst geschlossen werden, wenn die für den Bau erforderlichen Genehmigungen sowie der genehmigte Teilungsplan *(cadastre vertical)* vorliegen.

Die Vorschriften über den Kauf von noch zu errichtenden Immobilien sind zwingend und können nicht vertraglich abbedungen werden; abweichende Vereinbarungen sind grundsätzlich nichtig und Verstöße strafbewehrt.

8. BAUVERTRAGLICHE HAFTUNG

Die (bau-)vertragliche Haftung für Immobilien ist hauptsächlich in den Artikeln 1642-1, 1646-1, 1792, 2270 des *Code civil* geregelt. Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber in Luxemburg die Haftung bei Vorliegen von Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bei Vorliegen von Mängeln vor. Eine Abweichung von der vertraglichen Vereinbarung liegt vor, wenn die Sache nach ihrer Art, ihrer Beschaffenheit oder ihrer Menge von der vertraglich zugesagten Sache abweicht. Ein Mangel liegt vor, wenn die Sache zwar den Vertragsbestimmungen entspricht, aber zum bestimmungsgemäßen Gebrauch ungeeignet ist oder die Gebrauchsmöglichkeit so gemindert ist, dass der Käufer sie nur zu einem geminderten Preis erworben hätte. Bei Mängeln unterscheidet man darüber hinaus zwischen offenen und verborgenen Mängeln. Ein offener Mangel ist bei der Abnahme bereits erkennbar, ein verborgener ist es nicht. Je nachdem gelten die Gewährleistungsvorschriften vor oder nach Abnahme des Werkes.

Die Gewährleistungsfrist beträgt bei Mängeln an „wesentlichen Bestandteilen" *(„gros ouvrages")* zehn, bei Ausbaumängeln *(„menus ouvrages")* zwei Jahre. Die Abgrenzung zwischen „gros ouvrages" und *„menus ouvrages"* ist nicht im Detail durch das Gesetz geregelt und wird durch die Gerichte je nach Einzelfall entschieden. Als *„gros ouvrages"* gelten in der Regel die Bestandteile, die die Stabilität, die Sicherheit, die Geschlossenheit und die Dichtigkeit des Gebäudes gewährleisten. Als *„menus ouvrages"* gelten in der Regel solche Bestandteile, die nicht für die Stabilität und Sicherheit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind, also insbesondere Ausbauarbeiten.

Allerdings werden zum Teil auch Umfang und Kosten der Arbeiten, die für die Mängelbeseitigung aufgewendet werden müssen, bei der Einordnung berücksichtigt.

Die Zuordnung der Beweislast wird von den luxemburgischen Gerichten zum Teil unterschiedlich ausgelegt. Zum einen gibt es Urteile, die dem Kläger die Beweislast auferlegen. Zum anderen gibt es Urteile, die im Wege der Beweislastumkehr dem Verkäufer die Verschuldens-

vermutung auferlegen. Das heißt, wird ein Mangel am Bauwerk begründet vorgetragen, so wird grundsätzlich vermutet, der Verkäufer sei für diesen verantwortlich. Der Verkäufer muss dann die ihn entlastenden Beweise vorbringen, wobei er meist gegenüber dem Käufer nur Umstände der höheren Gewalt geltend machen kann.

Architekten, Unternehmer und andere Dritte, die sich gegenüber dem Bauherren für die Baumaßnahmen und/oder deren Überwachung verpflichten und somit dafür haften, müssen in Luxemburg eine Haftpflichtversicherung abschließen.

V. Grundpfandrechte

1. DIE HYPOTHEK

Die Regelungen zur Hypothek finden sich hauptsächlich in den Artikeln 2114 ff. des *Code civil*, dem Gesetz zur Übertragung dinglicher Rechte an Grundstücken vom 25.09.1905 und dem Gesetz über das Hypothekenwesen vom 18.04.1910 *(Loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire)*. Die Hypothek verleiht dem Gläubiger das Recht, in die Immobilie zu vollstrecken, wenn der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und wirksam in Verzug gesetzt worden ist. Die Hypothek kann durch Vertrag, durch Gesetz und durch Urteil begründet werden. Sie ist streng akzessorisch, befristet und kann verjähren. Die Hypothek muss notariell beurkundet und ins Hypothekenregister eingetragen werden, wenn sie Dritten gegenüber Wirkung entfalten soll. Die Rangfolge bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Eintragung.

Ein der deutschen Grundschuld vergleichbares Rechtsinstitut existiert in Luxemburg nicht.

2. DAS NUTZUNGSPFANDRECHT (ANTICHRÈSE)

Neben der Hypothek gibt es das Nutzungspfandrecht *(antichrèse)*, geregelt in den Artikeln 2085 ff. des *Code civil*. Der Sicherungsnehmer erhält hierbei das Fruchtziehungsrecht an den Früchten. Die Erträge werden zunächst auf die Zinslasten und im Folgenden auf die Hauptforderung angerechnet. Das Nutzungspfandrecht muss schriftlich bestellt und im Grundstücks- und Hypothekenregister eingetragen werden.

3. DAS VORZUGSPFANDRECHT (PRIVILÈGE)

Darüber hinaus ist die Sicherung von Rechten an einem Grundstück durch ein Vorzugspfandrecht *(privilège)* möglich, geregelt in den Artikeln 2095 ff. des Code civil. Das Vorzugspfandrecht entsteht kraft Gesetzes und hat Vorrang vor der Hypothek. Es ist an die Person des Gläubigers gebunden, nicht an die Forderung selbst. Das heißt, der Gläubiger muss als Person bestimmte Voraussetzungen mitbringen, damit das Vorzugspfandrecht überhaupt begründet werden kann, so z.B. Miterbe oder Teilhaber des Grundstücks sein, an dem das Vorzugspfandrecht bestellt werden soll. Die Fälle sind sowohl im *Code civil* als auch in Sondergesetzen geregelt. Beispielhaft kann das Bauhandwerkerprivileg erwähnt werden, das auch für Architekten und sonstige am Bau Beteiligte gelten kann (Artikel 2103 Abs. 4 *Code civil*).

VI. Erbbaurecht und Erbpacht

1. ALLGEMEINES

In Luxemburg ist sowohl das Erbbaurecht, *droit de superficie*, als auch das Erbpachtrecht, *droit d'emphytéose*, gesetzlich vorgesehen. Beide sind durch das Gesetz zum „Wohnungsbaupakt" vom 22.10.2008 neu geregelt worden, das Erbbaurecht in den Artikeln 14-1 ff., die Erbpacht in den Artikeln 13-1 ff. Beide müssen im Hypothekenregister eingetragen werden.

2. DAS ERBBAURECHT (DROIT DE SUPERFICIE)

Das Erbbaurecht darf nicht für eine längere Dauer als 99 Jahre vereinbart werden. Der Erbbaupächter erhält das Nutznießungsrecht und das Fruchtziehungsrecht an den Früchten und wird Eigentümer der von ihm neu errichteten Bauten auf dem Grundstück. Bei Ablauf der vereinbarten Dauer muss der Eigentümer dem Erbbaupächter den gegenwärtigen Wert der vom Letzteren errichteten Bauten auf dem Grundstück ersetzen. Der Eigentümer muss nicht Wertersatz leisten für Bauten, die sich bereits bei Pachtbeginn auf dem Grundstück befunden haben.

3. DIE ERBPACHT (DROIT D'EMPHYTÉOSE)

Die Erbpacht muss für mindestens 27 Jahre und darf für höchstens 99 Jahre vereinbart werden. Soweit die Erbpacht ein Wohngebäude betrifft, beträgt die Mindestdauer 50 Jahre. Sie kann verlängert werden. Der Erbpächter erhält das Nutznießungsrecht und das Fruchtziehungsrecht an den Früchten. Im Gegensatz zum Erbbaupächter muss der Erbpächter das Grundstück in dem Zustand hinterlassen, in dem er es bekommen hat. Das heißt, bei Ablauf der Pacht muss er sämtliche, von ihm errichteten Bauten auf Verlangen des Eigentümers zurückbauen. Der Eigentümer ist nicht zum Wertersatz verpflichtet.

VII. Erwerbsnebenkosten

1. ALLGEMEINES

Beim Kauf einer Immobilie werden die anfallenden Erwerbsnebenkosten grundsätzlich durch den Notar eingezogen. Die Rechnung des Notars setzt sich zusammen aus dem Honorar des Notars, den Kosten für die durch ihn eingeholten behördlichen Informationen, Bescheinigungen und Nachweise, den Kosten für die Eintragungen (Registersteuern) und einer pauschalen Verwaltungsgebühr.

Insgesamt liegen die Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für anwaltliche Beratung und ohne die Kosten für die Eintragung einer Hypothek zur Finanzierung) bei ca. 10 % für Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Luxemburg und ca. 7 % bei Immobilien im Rest des Landes.

2. NOTARKOSTEN

Zum einen fallen Notarkosten an, die Vorschriften zu Art und Höhe finden sich in der großherzoglichen Verordnung vom 09.10.1984 zur Abänderung der Tarifordnung der Notare.

3. REGISTERSTEUERN (DROITS D'ENREGISTREMENT)

Die Eintragung der Transaktion bei der Einregistrierungsverwaltung unterliegt grundsätzlich Registersteuern *(droits d'enregistrement)* in Höhe von insgesamt 6 %. Bei Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Luxemburg kommt eine städtische Zusatztaxe *(surtaxe communale)* von 50 % der Registersteuern, also in der Regel 3 %, zur Anwendung.

Unter bestimmten gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen kann eine Steuervergünstigung für Ersteigentümer einer Immobilie beansprucht werden.

Weitere Besonderheiten und ermäßigte Sätze können beim Ankauf einer Immobilie zum Weiterverkauf zur Anwendung kommen.

Registersteuer und Umsatzsteuer schließen sich aus; somit unterliegen diejenigen Gebäudeteile, die der Mehrwertsteuer unterliegen, nicht der variablen Registersteuer.

4. UMSATZSTEUER

Der Verkauf von Immobilien ist in Luxemburg nach Artikel 44 1.f. des Umsatzsteuergesetzes vom 12.02.1979 *(Loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée)* grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.

Ausgenommen sind beim Verkauf von noch zu errichtenden Bauwerken diejenigen Bestandteile, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht errichtet sind.

Weiter können beim Verkauf von Immobilien zwischen steuerbaren Personen Käufer und Verkäufer nach der großherzoglichen Verordnung vom 07.03.1980 *(Règlement grand-ducal du 7 mars 1980 déterminant les limites et les conditions de l'exercice du droit d'option pour l'application de la T.V.A. aux opérations immobilières)* die Transaktion durch eine entsprechende Optionserklärung der Umsatzsteuer unterwerfen. Die Option muss vor Abschluss des Vertrags beantragt und durch die Verwaltung genehmigt sein.

Der Umsatzsteuersatz beträgt 15 %. Es besteht die Möglichkeit, die Befreiung bzw. Rückerstattung von 12 % dieser 15 % zu beantragen, wenn Wohnraum geschaffen wurde oder anderweitiger Raum in Wohnraum umgewandelt wurde. Dieser ermäßigte Satz kann auch für bestimmte Renovierungs- und Umbauarbeiten von Wohnimmobilien zur Anwendung kommen.

VIII. Laufende Steuern

1. EINKOMMENSTEUER/KÖRPERSCHAFTSSTEUER

Erträge aus Immobilien, die in Luxemburg belegen sind, unterliegen der luxemburgischen Einkommensteuer bzw. für Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer.

2. UMSATZSTEUER

Mieten sind nach Artikel 44 1.g. des Umsatzsteuergesetzes vom 12.02.1979 grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Soweit ein Vermieter die Umsatzsteuer zu Anwendung bringen möchte, um die Vorsteuer auf den Baukosten oder Unterhaltskosten erstattet bekommen zu können, muss dies im Wege einer Option nach der großherzoglichen Verordnung vom 07.03.1980 bei der Verwaltung beantragt und von dieser genehmigt werden. Der Mieter muss insoweit hinsichtlich seiner eigenen Tätigkeit überwiegend vorsteuerabzugsberechtigt sein; der Antrag muss in jedem Fall vor Beginn des Mietverhältnisses genehmigt sein, ansonsten wird der Vorsteuerabzug ganz oder teilweise verweigert. Eine rückwirkende Regularisierung ist nicht möglich.

3. GRUNDSTEUER

Darüber hinaus fällt eine Grundsteuer *(impôt foncier)* an, die von den Gemeinden erhoben wird. Die dabei zugrunde gelegten Einheitswerte liegen grundsätzlich erheblich unter dem Verkehrswert.

IX. Immobilien bei Erbfall und Schenkung

1. INTERNATIONALES PRIVATRECHT

Gemäß dem „Recht der belegenen Sache", verankert in den Bestimmungen des luxemburgischen Internationalen Privatrechts sowie Artikel 3 des Code civil, werden Immobilien, die sich in Luxemburg befinden, nach dem luxemburgischen Recht vererbt. Es wird nicht darauf abgestellt, welche Nationalität der Erblasser oder der Erbe besaß oder besitzt, sondern darauf, wo sich die Immobilie befindet. Je nach Belegenheit des Erbes und des Wohnsitzes von Erblasser und Erben in mehreren Ländern kann es zu einer Kollision von Normen verschiedener Rechtsordnungen kommen.

Eine nicht unerhebliche Vereinfachung dieser Situation dürfte durch die neue EU-Erbrechtsverordnung erreicht werden, die am 08.06.2012 vom Rat der EU-Justizminister angenommen wurde. Diese legt für alle Mitgliedstaaten der EU außer Dänemark, Irland und Großbritannien einheitliche Regeln darüber fest, welches Erbrecht auf einen internationalen Erbfall anzuwenden ist. Die Verordnung wird im Jahre 2015 in Kraft treten.

2. BESTEUERUNG DES ERBFALLS

Die Vererbung und Übertragung von Todes wegen von in Luxemburg belegenen Immobilien unterliegt der luxemburgischen Erbschaftsteuer *(droits de succession)*, wenn der Erblasser in Luxemburg ansässig gewesen ist, bzw. der Nachlasssteuer *(droits de mutation)*, wenn der Erblasser nicht in Luxemburg ansässig gewesen ist. Die Höhe der zahlbaren Erbschaft- und Nachlasssteuern ist abhängig vom Verwandtschaftsgrad und vom Umfang der Erbmasse, wobei höhere Sätze zur Anwendung kommen, wenn der Erwerb über den kraft gesetzlicher Erbfolge vorgesehenen Umfang hinausgeht.

Wenn Verwandte gerader Linie, Ehegatten und seit mehr als drei Jahren eingetragene Lebenspartner, soweit sie mit dem verstorbenen Partner gemeinsame Kinder haben, nicht mehr, als ihnen gesetzlich zustünde, erben, entfällt die Erbschaftsteuer bzw. die Nachlasssteuer.

Es soll an dieser Stelle angemerkt werden, dass in vielen Publikationen noch zu lesen ist, dass die Nachlasssteuer zum Teil anders geregelt ist als die Erbschaftsteuer und z.B. bei einer Vererbung in direkter Linie anders als für die Erbschaftsteuer die Nachlasssteuer zur

Anwendung kommt. Dies ist seit 2010 aber nicht mehr der Fall; insoweit sind die steuerlichen Bestimmungen für Erbschaftsteuer und Nachlasssteuer angeglichen worden.

Im Übrigen würde eine detaillierte Darstellung den hier gesetzten Rahmen sprengen; nähere Einzelheiten finden sich u.a. auf der Internetpräsentation der luxemburgischen Einregistrierungsverwaltung:

http://www.aed.public.lu/successions/index.html.

3. BESTEUERUNG DER SCHENKUNG

Die unentgeltliche Zuwendung unter Lebenden von in Luxemburg belegenen Immobilien ist notariell zu beurkunden und unterliegt einer mit der Schenkungsteuer vergleichbaren Registersteuer, deren Höhe vom Verwandtschaftsgrad und der Höhe der Zuwendung abhängt.

Auch hier gilt bei in der Stadt Luxemburg belegenen Immobilien die Zusatztaxe i.H.v. 50 % der Registersteuern.

X. Abschließend

Wir hoffen, Ihnen mit der Übersicht einen Überblick über das Immobilienrecht in Luxemburg vermittelt zu haben. Detailfragen können hier aufgrund der Kürze der Darstellung und der vielfältigen Konstellationen, die sich im Einzelfall ergeben, selbstverständlich nicht abgebildet werden. Im Einzelfall dürfte es unabdingbar sein, sich anwaltlich beraten zu lassen, um eine im Einzelfall geeignete Lösung zu erarbeiten, um Risiken weitestgehend auszuschließen oder zu minimieren und um steuerliche Aspekte sowie etwaige Gesetzesänderungen gebührend zu berücksichtigen.

Luxemburg, Oktober 2012
Mario Di Stefano
Avocat à la Cour und Rechtsanwalt
Luxemburg