

Affectation des fonds d'épargne-construction

L'affectation des fonds d'épargne (avoir et prêt d'épargne-construction), en dehors de la République fédérale d'Allemagne, avant expiration d'un délai de 7 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat entraîne la perte des primes.

Si l'utilisation a lieu en République fédérale d'Allemagne avant expiration du délai d'engagement légal, l'épargnant lui-même ou l'un des membres de sa famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande (AO*) doit affecter les fonds d'épargne (avoir d'épargne et prêt d'épargne-construction) immédiatement et directement à un investissement immobilier au sens des dispositions légales pour ne pas perdre les avantages perçus (prime d'épargne).

L'utilisation est dite immédiate lorsque les fonds d'épargne versés sont affectés à un investissement immobilier dans un délai de 12 mois.

L'investissement immobilier au sens des dispositions légales :

1. La construction, l'acquisition ou l'amélioration d'une habitation, d'un appartement en copropriété ou de tout autre immeuble, dans la mesure où ils sont destinés à des fins d'habitation.
2. L'acquisition d'un terrain en vue de construire une habitation ou tout autre immeuble dans la mesure où le terrain constitue une partie de l'immeuble destiné à des fins d'habitation, indépendamment du degré de viabilité du terrain.
3. L'acquisition d'un droit de résidence permanente comparable à la propriété (inscription au livre foncier nécessaire).
4. L'acquisition de droits à une utilisation personnelle et durable de locaux d'habitation dans des maisons de retraite (avec ou sans services de soins) et établissements pour personnes invalides.
5. La participation au financement d'une construction ou l'acquisition d'un immeuble en contrepartie de la mise à disposition d'un logement.
6. La réalisation de projets immobiliers du locataire pour moderniser son appartement en location.
7. Le remboursement de créances que l'épargnant ou un membre de la famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande a contractées dans le cadre de l'un des projets pré-cités. (Par exemple, purge d'hypothèque, mais aussi remboursement de créances immobilières non garanties par une inscription au livre foncier).

Si un immeuble est partiellement utilisé à des fins professionnelles, les fonds d'épargne ne peuvent être employés que pour couvrir des frais issus de la partie de l'immeuble destinée à des fins d'habitation dans la mesure où des avantages ont été perçus (sous réserve des dispositions précitées au paragraphe d'introduction).

Les documents suivants peuvent nous être remis à titre d'attestation :

- a) Une attestation écrite d'un architecte ou d'une entreprise du bâtiment, d'une banque ou d'un agent commercial de la Bausparkasse certifiant que l'épargnant lui-même ou l'un des membres de sa famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande (AO) *) affecte les sommes perçues, immédiatement et directement, à un investissement immobilier en République fédérale d'Allemagne. A ce titre, il est nécessaire d'indiquer le mode d'utilisation, par exemple :
 - Construction d'une maison individuelle.
 - Travaux d'amélioration d'une habitation existant déjà : installation du chauffage central ou d'éléments sanitaires. Renouvellement du crépi extérieur ou de l'encadrement des fenêtres ou autres travaux similaires.
 - Participation au financement d'une construction ou acquisition d'un immeuble en contrepartie de la mise à disposition d'un logement etc. La position de l'immeuble en termes de Rue et de Commune est à indiquer ainsi que les coûts relatifs à la construction du logement.
- b) Plan de construction récent, attestation d'achèvement du gros oeuvre d'une maison en construction, contrat d'achat d'un terrain.
- c) Attestation de l'acquisition d'une maison individuelle achetée ou d'un appartement en copropriété, délivrée par une société de construction de logement. Indiquer le mode d'utilisation (voir au point a.).
- d) Facture des frais de construction établie au nom de l'épargnant ou de l'un des membres de la famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande et dont les frais ont été ou seront payés avec les fonds d'épargne.
- e) Déclaration écrite d'un créancier selon laquelle l'épargnant ou l'un des membres de sa famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande (AO) rembourse ou a remboursé un prêt finançant des travaux de construction ou d'amélioration d'une habitation (indiquer la rue et le lieu) et ceci avec les fonds d'épargne.

Si dans un délai de 12 mois à partir du versement (virement des fonds), nous ne sommes pas en possession de l'attestation d'utilisation des fonds requise, nous serons contraints par les prescriptions légales d'informer les services fiscaux que le versement des fonds a lieu avant expiration du délai d'engagement fiscal ce qui entraînerait la restitution des avantages reçus aux services fiscaux.

*) Les membres de la famille au sens du § 15 de la loi fiscale allemande.

1. Le/la fiancé(e)
2. Le conjoint
3. Les parents et parents par alliance en ligne directe (fils, fille, père, mère, grand-père, etc, ainsi que le gendre, beaux-parents (par alliance), beau-père, belle-mère, enfant d'un autre lit
4. Frères et soeurs
5. Enfants des frères et soeurs (neveu, nièce)
6. Conjoints des frères et soeurs et frères et soeurs des conjoints (beau-frère et belle-soeur)
7. Frères et soeurs des parents (oncle et tante)
8. Personnes qui se sont engagées de façon permanente à subvenir aux besoins d'autres personnes et personnes bénéficiaires de ces soins (comme parents et enfants) et vivent ensemble sous un même toit (parents nourriciers, enfants en nourrice).

Les personnes pré-citées sont toujours membres de la famille même si

- Dans les cas 2, 3 et 6, le lien de parenté créé par le mariage n'existe plus
- Dans les cas 3 et 7, la parenté et parenté par alliance prennent fin par adoption
- Dans le cas 8, la communauté de ménage n'existe plus, mais dans la mesure où les personnes ont toujours des relations parents-enfants.