



SIMULATEUR DE CAPACITE D'EMPRUNT - WWW.DECOURTIER.LU 04/2023

Notre outil de capacité d'emprunt calcule automatiquement le montant maximal que vous pourriez emprunter en fonction de la durée d'emprunt choisie et indique directement le prix d'achat approximatif d'un bien immobilier bien que vous pourriez acheter. Les fonds propres requis sont calculés en fonction du type d'achat que vous envisagez (1^{er} achat ou pas). Le calculateur tient compte de votre situation financière et familiale, et considère vos revenus mensuels ainsi que vos dépenses mensuelles fixes.

Le taux pourra être modifié manuellement et n'indique en aucun cas un taux acquis d'office, chaque simulation doit par force être revue et validée par un de nos courtiers agréés soit par e-mail sur info@decourtier.lu ou par notre formulaire de contact du site www.decourtier.lu .

Hypothèse

Notre modèle repose sur un taux d'endettement maximal de 45%, ratio accepté généralement par nos banques partenaires. La marge financière (reste à vivre) est la différence entre les revenus du ménage et toutes les dépenses du ménage comme p.ex. les mensualités de dettes existantes, frais de ménage (forfait de 700 € pour un célibataire et 1800 € pour un couple), frais d'enfant de 7% sur les revenus du ménage, charges ménagères de 6% sur les revenus et frais de voiture de 9% des revenus (par voiture). Cette marge financière (stressée à +3% si taux variable) devrait pour toute demande de crédit être supérieure à 700 € pour un célibataire et supérieure à 1500 € pour un couple.

Pour les fonds propres, les banques demandent en principe un apport d'au moins 5 % du prix d'achat (plus frais de notaire, d'enregistrement et d'assurance) s'il s'agit du tout premier achat pour résidence principale, le cas échéant un apport de 10% (plus frais annexes) pour l'achat d'une résidence principale. S'il s'agit d'un investissement locatif, l'apport s'élève souvent à plus de 20% et la durée d'emprunt est d'habitude revue à 20 ans.

Nous tenons compte que le crédit d'impôts lié des frais d'enregistrement soit entièrement utilisé lors d'un second achat, un recalcul est évidemment possible, merci de prendre contact avec un de nos courtiers pour un calcul précis. Les frais de notaire au Grand-Duché sont réglementés et fixés par l'Etat, notre simulateur retient des forfaits, mais qui peuvent varier en fonction de la complexité du dossier. Cependant notre provision n'est pas trop éloignée du prix réel que le notaire facturera.

Les frais bancaires correspondent à la commission unique que l'institut financier prélève le jour de l'acte notarié. Généralement cette commission peut être estimée à 2 000 € en fonction de l'établissement financier.

L'assurance solde restant dû est de même simulée en fonction de l'âge et basé sur un taux d'intérêt de 4% et un amortissement mensuel, couvre décès & invalidité totale et permanente, le tarif est donc une indication moyenne reçue de nos 3 partenaires principaux Foyer, Baloise et LaLux. Nous indiquons une prime unique à des fins fiscales, mais la prime pourrait être prévue en paiement fractionné (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel).

Notre outil ne permet de calculer un financement jusqu'à une durée de remboursement de 30 ans, certaines banques proposent exceptionnellement des amortissements qui peuvent aller jusqu'à 40 ans, l'âge à échéance du prêt ne devrait dépasser dans la plupart des cas les 70 ans du demandeur le plus âgé.