Merkblatt Sächsisches Förderdarlehen Familienwohnen

Wohnungsbau

1. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Dem gleichgestellt sind Haushalte mit zum Haushalt gehörenden Kindern mit Behinderung auch nach vollendetem 18. Lebensjahr.
Folgende Vorhaben können gefördert werden:

- Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- Umbau von Nichtwohnraum zu Wohnraum
- Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen, sofern diese im Zusammenhang mit dem Bestandserwerb erforderlich sind.
- Schaffung von Wohnraum durch gemeinschaftliche und auf Selbstnutzung ausgerichtete Wohnprojekte (gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte) durch Erwerb, Sanierung, Modernisierung und ggf. Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden
- Grundstückserwerb als Zwischenfinanzierung für die Errichtung oder den Umbau von Wohneigentum durch Mitglieder einer Erwerber- bzw. Baugemeinschaft

2. Wer wird gefördert?

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen, die selbstgenutztes Wohneigentums erwerben bzw. Gesellschaften, welche zum Zweck der Schaffung von Wohnraum in Wohngebäuden für ein überwiegend auf Selbstnutzung ausgerichtetes gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt abzielen bzw. der Erwerber des Grundstücks als Mitglied einer Erwerbs- oder Baugemeinschaft.

3. Wie wird gefördert?

Die Förderung besteht aus einem öffentlichen Ratendarlehen und soll mit einem KfW-Wohnraumförderdarlehen kombiniert werden. Die KfW-Darlehen können auch von der SAB ausgereicht werden.

Darlehenshöhe:

– Grundförderung:	– bis zu 80.000,00 EUR (mind. 30.000 EUR) pro Haushalt
	– Bis zu 500.000,00 EUR zur Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs
– Zusatzförderung:	– zusätzlich 10.000 EUR für Haushalte mit mind. einer Person mit mobilitätsbeeinträchtigender Behinderung (Merkzeichen G, aG oder H)
Laufzeit:	25 Jahre (abweichend davon 2,5 Jahre für Zwischenfinanzierung Grundstückserwerb)
Zinssatz:	1.-25. Jahr: Förderzinssatz[1]
Auszahlung:	100 %

Die Auszahlung von Darlehen bis 30 000 EUR erfolgt nach Abschluss der Maßnahme. Höhere Darlehen werden nach Baufortschritt in bis zu drei Teilbeträgen ausgezahlt.

Rückzahlung:
Die Rückzahlung erfolgt in gleichmäßigen Tilgungsraten während der Laufzeit.
Das Darlehen ist bei Vorhaben der Zwischenfinanzierung zum Grundstückserwerb tilgungsfrei und wird zum Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt.

Tilgungsfreie Zeit: 2 Jahre

Sondertilgungen (außer bei Zwischenfinanzierungen Grundstückserwerb):
Sondertilgungen sind einmal jährlich mit Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich (mind. 2 000 EUR).

4. Wo wird beantragt?

Der Antrag ist elektronisch über www.sab.sachsen.de oder mit den dafür vorgesehenen Vordrucken direkt bei der SAB zu stellen.

[1] Für alle Vorhaben wird ein Basisabschlag gewährt. Darüber hinaus können weitere Abschläge in Form eines Standardabschlages für Kinder im Haushalt, energetische Verbesserungen und Haushalte mit geringen Einkünften gewährt werden. Die aktuellen Bedingungen und Höhen der Zinsabschläge entnehmen Sie bitte der Programmseite „Familienwohnen“ auf unserer Webseite.

5. Was ist zu beachten?

Eine Förderung kann für die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum von Familien mit Kindern bzw. gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekten nur gewährt werden, wenn:

- im Haushalt des Antragstellers mindestens ein Kind lebt, welches bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das Kindergeld bezogen wird. Dem gleichgestellt sind Haushalte mit zum Haushalt gehörenden Kindern mit Behinderung nach vollendetem 18. Lebensjahr.
- das private und frei verfügbare Vermögen des Haushalts des Antragstellers gemäß seiner Selbstauskunft die Finanzierung des Bauvorhabens nicht abgedeckt und die Summe des zu versteuernden Einkommens des Haushalts des Antragstellers im Jahr:
  - bei Alleinstehenden 60.000 EUR
  - bei Paaren 100.000 EUR nicht übersteigt
  - der Betrag erhöht sich für jedes im Haushalt wohnende Kind um 10.000 EUR

  Maßgeblich für die Feststellung des Einkommens ist der Durchschnitt des 2 und 3. Jahres vor Antragstellung.
- Für Haushalte mit geringen Einkünften, die einen Zinsabschlag beantragen, wird das Einkommen nach §20 Wohnraumfördergesetz ermittelt. Maßgeblich sind dann die Einkommensgrenzen nach §2 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung.

Personen im Haushalt	Einkommensgrenze jährlich in EUR	entspricht regelmäßig einer Bruttoverdienstgrenze von jährlich[2] in EUR
1 Erwachsener, 1 Kind	36.445	53.300
2 Erwachsene, 1 Kind	44.522	66.100
1 Erwachsener, 2 Kinder	45.507	66.200
2 Erwachsene, 2 Kinder	53.584	79.000
1 Erwachsener, 3 Kinder	54.569	79.200
2 Erwachsene, 3 Kinder	62.646	92.000
2 Erwachsene, 4 Kinder	71.708	104.900

- die Gemeindeverwaltung bei einem Neubau/Ersterwerb/Ersatzneubau die Lage des Bauvorhabens (siehe Ziffer 6) bestätigt hat
- der Erwerber oder Bauherr das Wohneigentum während der Laufzeit des Darlehens selbst nutzt
- das Bauvorhaben nach den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung genehmigt wurde
- die nachstehenden Gesamtkostengrenzen eingehalten werden

Personen im Haushalt	Gesamtkostengrenze in EUR
bis zu 4	550.000
je weitere Person	zzgl. je 50.000

Weitere Hinweise:

- Das Bauvorhaben darf erst nach Zusage der Förderung begonnen werden. Als Vorhabensbeginn gilt der Baubeginn oder der Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrages der dem Vorhaben zuzurechnen ist. bzw. eines notariellen Kaufvertrages.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung des Vorhabens ein sachverständiger Dritter (z. B. nach jeweiliger Landesbauordnung Bauvorlageberechtigte, Architekten, Bauingenieure oder weitere in § 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung benannte Personen) einzubinden bzw. zu beteiligen.
- Der erforderliche finanzielle Eigenanteil zur Finanzierung beträgt 10 % der Gesamtkosten.
- Die vereinbarten monatlichen Raten und weitere Aufwendungen müssen für die Dauer der Finanzierung tragbar sein.
- Die Abruffrist des Darlehens beträgt grundsätzlich 36 Monate nach Bewilligung, davon 12 Monate bereitstellungszinsfrei.
- Die ausgereichten Förderdarlehen sind regelmäßig durch Grundschulden zu sichern.
- Eine Kumulierung mit anderen Förderdarlehen ist möglich, wenn die Fördervorschriften der anderen Programme dies zulassen. Die Gesamtsumme der Fördermittel darf die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigen.
- Antragsteller, welche bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates gefördert wurden, sind von der Förderung ausgeschlossen.

Bei Vorhaben zur Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs

- Eine Zuwendung kann eine Gesellschaft erhalten, die zum Zweck der Schaffung von Wohnraum in Wohngebäuden für ein überwiegend auf Selbstnutzung ausgerichtetes gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt gegründet worden ist.
- Die Gesellschaft soll sich zu mind. 90% im Eigentum der Bewohner und Nutzer des Bau- und Wohnprojektes befinden (Ein bis auf 60 Prozent verringerter Anteil kann akzeptiert werden bei Beteiligung einer unterstützenden Gesellschaft, die mehr als ein Grundstück besitzt).

Energieeffizienz

Sofern das Gebäude nicht als Baudenkmal, sonstige besonders geschützte oder besonders erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, anerkannt ist, setzt eine Förderung voraus, dass das Gebäude mindestens die Energieeffizienzklasse E für Wohngebäude gemäß Anlage 10 des GEG (zu § 86) besitzt oder im Rahmen des Vorhabens erreicht. Als Nachweis der Energieeffizienzklasse gilt ein gültiger Energiebedarfsausweis gemäß § 81 GEG.

[2] Die Bruttoverdienstgrenzen dienen lediglich zur Groborientierung und wurden auf volle 100er gerundet. Das Haushaltseinkommen wird nach den Vorgaben im Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001, in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt.

Steuerrechtlicher Hinweis:
Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz („Handwerkerleistungen“), die bei öffentlich geförderten Maßnahmen entfallen kann.

Bitte beachten Sie, dass die SAB zur steuerrechtlichen Behandlung der durch Förderdarlehen oder Zuschüsse geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Vielmehr sind die steuerrechtlichen Vorgaben, u.a. auch hinsichtlich der steuerrechtlichen Absetzbarkeit gemäß § 35a Abs. 3 EStG, von Ihnen eigenverantwortlich zu beachten. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen erhalten Sie auf Antrag bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen von der zuständigen Finanzbehörde. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberatern, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

6. Wo wird gefördert?

Die zuständige Gemeinde muss im Falle des Neubaus (einschließlich Ersatzneubau)/Ersterwerbs bestätigen (SAB - Vordruck 68902), dass das Vorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung im Innenbereich der Gemeinde liegt.

Sächsische Aufbaubank – Förderbank – Gerberstraße 5, 04105 Leipzig **Postanschrift:** 04022 Leipzig, **Telefon** 0341 70292-0, **Internet:** www.sab.sachsen.de
SWIFT/BIC: SABDDE81XXX **Gläubiger-ID:** DE42ZZZ00000034715 **USt-ID:** DE179593934