

## Merkblatt – Wohnraumförderung – Energieeffizient Bauen

Stand: 01.04.2016

### 1. Allgemeine Informationen zum Landesprogramm

Das Landesprogramm Wohnraumförderung dient der Verbesserung des Wohnungsangebots im Freistaat Sachsen durch die Erhöhung der Energieeffizienz von bestehenden Wohngebäuden, der Anpassung bestehender Wohngebäude an geänderte Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen, insbesondere der Verbesserung der Wohnsituation von Familien und von Menschen mit Behinderungen sowie die Unterstützung bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum. Durch die Kooperation zwischen der KfW-Bankengruppe, der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) und dem Freistaat Sachsen innerhalb dieses Programmes können Eigentümern von bestehenden Wohngebäuden/Eigentumswohnungen sowie Erwer-

bern/Bauherren von selbstgenutztem Wohnraum über einen langen Zeitraum zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt werden.

Die Darlehen zum Bau/Erwerb besonders energieeffizienten, selbstgenutzten Wohneigentums (Grundförderung) werden aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ refinanziert. Dabei werden die ohnehin günstigen Zinssätze der KfW zusätzlich aus Mitteln des Freistaates Sachsen für den Zeitraum von max. 10 Jahren verbilligt. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind kann eine Zusatzförderung in Form eines weiteren Förderdarlehens gewährt werden (Zusatzförderung).

### 2. Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen, die selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigentumswohnung) bauen oder erwerben (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme).

#### Hinweis für Ersterwerber

Der förderfähige Ersterwerb ist möglich für den Kauf von nach diesem Programmmerkblatt errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen. Der kreditnehmende Ersterwerber haftet für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen der KfW.

Beim Ersterwerb muss der Kauf- bzw. der Bauträgervertrag (verbundener Kauf- und Werkvertrag) eine Haftung des Verkäufers bzw. Bauträgers für das vereinbarte KfW-Effizienzhaus-Niveau gemäß „Bestätigung zum Antrag“ für den Förderkredit sowie die Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers“ an den Käufer enthalten.

Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages zu tragen, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus-Niveau nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. Die KfW/SAB kann den Förderkredit aus diesen Gründen vom Kreditnehmer innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB zurück fordern.

Eine Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn:

- das private und frei verfügbare Vermögen des Haushalts des Antragstellers gemäß seiner Selbstauskunft (VD 69009) die Finanzierung des Bauvorhabens nicht abdeckt und

- die Summe des Gesamtbetrags der positiven Einkünfte des Haushalts des Antragstellers
  - bei Alleinstehenden 60.000 € p. a. bzw.
  - bei Ehegatten und Lebenspartnerschaften 120.000 € p. a. nicht übersteigt.

Der Betrag erhöht sich für jedes Kind um 35.000 €, wenn der Antragsteller Kindergeld erhält und das Kind im Haushalt wohnt.

Maßgeblich für die Feststellung der Höhe der positiven Einkünfte ist der dem Jahr der Antragstellung vorangegangene Steuerbescheid des Antragstellers. Steht die Höhe der Einkünfte nicht aus steuerlichen Unterlagen zur Verfügung, so sind die Daten des Antragstellers der Selbstauskunft oder einer Lohn-/Gehaltsabrechnung abzüglich der Werbungskostenpauschale maßgeblich.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Antragsteller, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben oder errichten wollen dann, wenn sie bereits eine Förderung nach einem Eigentumsförderprogramm des Freistaats Sachsen erhalten haben.

### 3. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Bau oder Ersterwerb von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, sofern das Niveau eines Effizienzhauses erreicht wird. Eine Selbstnutzung liegt auch vor, wenn eine Einliegerwohnung Angehörigen im Sinne § 15 der Abgabenverordnung unentgeltlich überlassen wird.

Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen. Sie bestehen aus mindestens einem eigenen abschließbaren Zugang, einem Zimmer, einem Küchenraum oder einer Kochnische sowie einem Bad/WC.

Das Gebäude/die Eigentumswohnung ist während der ersten Zinsbindung selbst zu nutzen.

Auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden folgende Effizienzhausniveaus gefördert:

- Effizienzhaus 40 Plus
- Effizienzhaus 40
- Effizienzhaus 55
- Effizienzhaus 70

Gefördert werden auch durch Erweiterung bestehender Gebäude (z. B. Anbau) oder Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) neu entstehende Wohneinheiten.

Im Zuge der Errichtung oder des Ersterwerbs werden Anlagen zur Stromerzeugung (z. B. Photovoltaik, Windkraftanlagen, KWK-Anlagen) und Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert. Das heißt für diese Anlagen darf keine Förderung bzw. Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien- oder dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz in Anspruch genommen werden.

Alle Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ entsprechen. Weitere Details zur Förderung sowie die für Effizienzhäuser zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in der Anlage „Technische Mindestanforderungen“ und in der „Liste der technischen FAQ“ zum KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ geregelt und können unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de) abgerufen werden.

Für das Effizienzhaus 70 gelten dabei die „Technischen Mindestanforderungen“ der KfW in der Version 06/2014.

#### Einbindung eines Sachverständigen

Ein energieeffizienter Neubau erfordert eine fundierte Fachplanung und qualifizierte Begleitung bei der Errichtung. Im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung eines geförderten Vorhabens ist zur Unterstützung des Bauherrn ein Sachverständiger erforderlich.

Mit der Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens (bis zur Bestätigung nach Durchführung) ist ein Sachverständiger zu beauftragen. Anerkannte Sachverständige sind die in der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) in der Kategorie „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ geführten Personen.

Der Sachverständige ist für das Bauvorhaben wirtschaftlich **unabhängig** zu beauftragen. Neben einer Beratung, Planung und Baubegleitung für das Vorhaben darf der Sachverständige weder in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen noch Lieferungen oder Leistungen vermitteln. Nicht unter diese Regelung fallen beim Antragsteller oder Verkäufer von neuen Wohneinheiten angestellte Sachverständige sowie angestellte Sachverständige von Bau- oder Handwerksunternehmen (z. B. Fertighausbauer), deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden.

Der Sachverständige führt eine energetische Fachplanung gemäß den Programmbedingungen dieses Merkblattes einschließlich der oben benannten KfW-Anlagen durch und erstellt die **„Bestätigung zum Antrag“**. Nach Abschluss der Baumaßnahmen prüft der Sachverständige die programmgemäße Durchführung der geförderten energetischen Maßnahmen und erstellt die **„Bestätigung nach Durchführung“**. Die fachlichen Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen des Sachverständigen sind in den oben benannten KfW-Anlagen beschrieben.

#### Nicht gefördert werden:

- Ferienhäuser und -wohnungen, Wochenendhäuser

### 4. Wo wird gefördert?

Schaffung/Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist förderfähig, wenn sich das Vorhaben in einer innerörtlichen Lage befindet und den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht sowie sonstige kommunale Belange nicht entgegenstehen. Dies weisen Sie der SAB mittels der Gemeindebestätigung (VD 69011) nach.

Für **Neubauten** bestätigt die Gemeinde **zusätzlich**, dass das Vorhaben grundsätzlich der Schließung einer städtebaulichen Lücke dient oder zur Beseitigung einer Brachfläche geeignet ist und dies aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und geboten ist.

## 5. Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

Die Förderung kann durch andere Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Fördermittel die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt.

Eine Kumulierung mit der Landeswohnraumförderung nach der Richtlinie „Wohneigentum (Innerstädtisch Wohnen)“ ist ausgeschlossen.

Eine Kumulierung mit den Programmteilen „Wohneigentumsförderung“, „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ der Richtlinie „Wohnraumförderung“ ist in Abhängigkeit von Ihrem Vorhaben grundsätzlich möglich. Weitere Informationen und Details zu den Programmteilen finden Sie in den jeweiligen Merkblättern. Eine Kombination von Mitteln aus dem Programmteil „Energieeffizient Bauen“ und dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ für das geförderte Vorhaben ist bis zum Erreichen des Förderhöchstbetrages des KfW-Programms möglich.

## 6. Wie erfolgt die Antragstellung?

### Verfahren

Der Antrag auf Förderung ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Alle Antragsformulare finden Sie unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de). Die Bearbeitung erfolgt nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen. Der Antragsteller darf für das beantragte Vorhaben noch kein anderes Kreditinstitut mit der Antragstellung bei der KfW betraut haben.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung des Vorhabens besteht nicht.

Der **Darlehensantrag** ist **vor Beginn des Vorhabens** bei der SAB zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten vor Ort bzw. der Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Der Antrag für den förderfähigen Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme und vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen.

Bei Verzicht auf die Zusage der SAB kann frühestens sechs Monate nach Eingang des Verzichts bei der SAB ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben gestellt werden (Sperrfrist). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

## 7. Wie sind die Konditionen?<sup>1</sup>

### Darlehenshöhe

Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der Bauwerkskosten (ohne Grundstück) finanziert werden.

Die Darlehenshöhe beträgt mind. 20.000 € und

- max. 100.000 € (Grundförderung)
- max. 75.000 € für jedes zum Haushalt gehörende Kind (Zusatzförderung).

Zum Haushalt zählen Kinder, für die der Antragsteller Kindergeld erhält und die in seinem Haushalt leben.

### Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- 20 Jahre (Grundförderung)
- 30 Jahre (Grundförderung)
- 25 Jahre (Zusatzförderung)  
grundsätzlich mit zwei Tilgungsfreijahren

### Zinssatz

Grundförderung

Der Zinssatz wird wahlweise für die ersten 10 oder 20

Jahre der Darlehenslaufzeit festgeschrieben. Die Zinsverbilligung des Freistaates Sachsen ist auf 10 Jahre begrenzt.

Zusatzförderung

Der Zinssatz wird für die komplette Laufzeit (25 Jahre) festgeschrieben.

Es gilt der am Tag der Zusage der SAB gültige Programmzinssatz. Der jeweils gültige Förderzinssatz (Soll- und Effektivzinssatz gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) ist in der Konditionenübersicht der SAB unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de) ausgewiesen.

### Bereitstellung/Sicherheitenbestellung

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Diese wird ohne gesonderten Antrag für jeweils 6 Monate um maximal 24 Monate verlängert.

In der Grundförderung wird für den noch nicht abgerufenen Darlehensbetrag mit Beginn des 13. Monats nach dem Zusagedatum der SAB eine Bereitstellungsprovision von 3,0 % pro Jahr fällig.

Für den noch nicht abgerufenen Darlehensbetrag der Zusatzförderung wird mit Beginn des 13. Monats nach dem

<sup>1</sup> Die in diesem Merkblatt dargestellten Konditionen für die Zusatzförderung von Haushalten mit Kindern gelten nur für bei der SAB bis einschließlich 18. Juli 2016 (Posteingangsdatum) eingegangene Anträge.

Zusagedatum der SAB eine Bereitstellungsprovision in Höhe des Förderzinses fällig.

Die Förderdarlehen der Grundförderung sind im Grundbuch zu Gunsten der SAB banküblich zu besichern.

Förderdarlehen der Zusatzförderung über 50.000 € sind in Darlehenshöhe an rangbereiter Stelle zu Gunsten der SAB dinglich zu sichern.

### Tilgung

Die Darlehen sind nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit in monatlichen Annuitäten zu tilgen. Die Höhe des Tilgungssatzes wird in Abhängigkeit von der geplanten Darlehenslaufzeit bestimmt.

#### Grundförderung

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen von mindestens 1.000 € ist während der ersten Sollzinsbindung mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zu den jeweiligen Zahlungsterminen kostenfrei möglich.

#### Zusatzförderung

Das Förderdarlehen kann einmal jährlich mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate ganz oder teilweise vorzeitig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Der Sondertilgungsbetrag bei einer Teilrückzahlung sollte dabei 10,0 % des bewilligten Darlehens, mindestens jedoch 2.000 € betragen.

### Auszahlung

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.

Die Auszahlung erfolgt bei Darlehenssummen von bis zu 25.000 € nach Abschluss der Maßnahme. Bei Darlehenssummen von mehr als 25.000 € kann die SAB in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt auszahlen. Eine Bestätigung des Baufortschrittes durch den Sachverständigen ist mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen.

Jeweils abgerufene Beträge müssen innerhalb von 6 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden.

### Nachweis der Verwendung

Mit Beantragung der Schlussauszahlung ist der Verwendungsnachweis unter Nutzung der dafür vorgesehenen Vordrucke zu erbringen. Alle Formulare finden Sie unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de).

Zusätzlich ist im Programmteil „**Energieeffizient Bauen**“ bei Vollauszahlung des Darlehens (spätestens jedoch innerhalb von 9 Monaten) der programmgemäße und fristgerechte Einsatz der Mittel wie folgt zu belegen:

- Der **Sachverständige** prüft und bestätigt das Erreichen des geförderten KfW-Effizienzhaus-Niveaus gemäß der Anlage „Technische Mindestanforderungen“ und erstellt die „Bestätigung nach Durchführung“.
- Der **Darlehensnehmer** bestätigt die Vorhabensdurchführung sowie die Höhe der Kosten im Formular „Bestätigung nach Durchführung“.

- Die **SAB** bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel am geförderten Wohngebäude.

### Tilgungszuschuss

Mit Nachweis des erreichten Effizienzhaus-Niveaus erhalten Sie einen Tilgungszuschuss auf den Darlehensbetrag der Grundförderung in folgender Höhe:

- Effizienzhaus 40 Plus 15,0 %
- Effizienzhaus 40: 10,0 %
- Effizienzhaus 55: 5,0 %

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der „Bestätigung nach Durchführung“ folgt. Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Anerkennung der „Bestätigung nach Durchführung“ gültigen Zusagebetrag berechnet und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet (Verkürzung der Kreditlaufzeit bei gleich bleibenden Annuitäten).

Sofern zum Zeitpunkt der Gutschrift die Kreditvaluta geringer ist als die Höhe des Gutschriftbetrages, erfolgt der Tilgungszuschuss nur in Höhe der aktuellen Kreditvaluta. Eine Barauszahlung oder Überweisung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten

Innerhalb von 10 Jahren nach Darlehenszusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW/SAB auf Verlangen vorzulegen:

- Die vollständigen Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus (siehe dazu unter „Notwendige Nachweise und Dokumente für ein KfW-Effizienzhaus, die vom Bauherren aufzubewahren sind“ in der Anlage „Technische Mindestanforderungen“) sowie alle vorhabensbezogenen Rechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen.
- Beim Ersterwerb: die vorgenannten Unterlagen zum KfW-Effizienzhaus, anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und begleitende Durchführung – siehe hierzu auch die mögliche Dokumentation beim Fertighausbau in den FAQ unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153)),
- Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage auf dem Bestätigungsformular des VdZ – Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V. ([www.intelligent-heizen.info/broschueren](http://www.intelligent-heizen.info/broschueren)),
- Bei einer erforderlichen Luftdichtheitsmessung: Dokumentation des Messergebnisses in einem Messprotokoll.

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Rechnungen über förderfähige Maßnahmen sind unbar zu begleichen. Die entsprechenden Belege (z. B. Kontoauszüge) sind als Zahlungsnachweis aufzubewahren.

KfW und SAB behalten sich eine jederzeitige Überprüfung der Unterlagen sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/Maßnahmen vor.

Sofern Sie innerhalb von 10 Jahren nach Darlehenszusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW und auf das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach § 11 Absatz 1 EnEV hinzuweisen.

Alle Angaben im Antrag zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere

den steuerlichen Ansatz von absetzungsfähigen Investitionskosten.

Bitte beachten Sie, dass die SAB zu der steuerrechtlichen Behandlung der durch Darlehen gemäß RL Wohnraumförderung geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch diese Darlehen oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

## 8. Was ist zu beachten?

Bei der Vergabe von Aufträgen gelten die in der Richtlinie „Wohnraumförderung“ unter Ziff. VI. Nr. 6 abweichend getroffenen Regelungen. Unter anderem ist für natürliche Personen geregelt, dass die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung erforderlich ist. Eine Beratung zur Vergabe von Aufträgen kann bei der Auftragsberatungsstelle Sachsen e. V., Mügelner Straße 40 in 01237 Dresden eingeholt werden.

Zu beachtende Anlagen des KfW-Programms Energieeffizient Bauen

- Technische Mindestanforderungen
- Liste der technischen FAQ