

Merkblatt – Wohnraumförderung – Wohneigentumsförderung

Stand: 22.07.2016

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 selbstgenutzten Wohneigentums (Grundförderung) werden aus dem Programm „KfW-Wohneigentum“ 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 aus öffentlichen Mitteln gewährt werden (Zusatzförderung).

2. Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen, die selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigentumswohnung) bauen oder erwerben.

Eine Förderung 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 €,
 - 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 Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. 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.

Bei der Förderung werden folgende Kosten berücksichtigt:

beim Bau:

- Kosten des Baugrundstücks (wenn der Erwerb bei Antragseingang bei der SAB nicht länger als 6 Monate zurückliegt)

- Baukosten einschließlich Baunebenkosten
- Kosten der Außenanlagen

beim Erwerb:

- Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten und eventuell anfallende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten

Einbindung eines Sachverständigen

Sofern Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist zur Unterstützung des Bauherrn ein Sachverständiger erforderlich. Sachverständige sind am Bauvorhaben beteiligte, nach jeweiliger Landesbauverordnung Bauvorlageberechtigte, insb. Architekten, Bauingenieure oder weitere in § 21 der Energiesparverordnung (EnEV) – in der jeweils geltenden Fassung – benannte Personen.

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 „Energieeffizient Bauen“, „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ der Richtlinie „Wohnraumförderung“ ist in Abhängigkeit von Ihrem Vorhaben grundsätzlich möglich. Eine Kombination von Mitteln aus dem Programmteil „Wohneigentumsförderung“ und dem „KfW-Wohneigentumsprogramm“ 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. 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.

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?¹

Darlehenshöhe

Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten finanziert werden.

Die Darlehenshöhe beträgt mind. 20.000 € und

- max. 50.000 € (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:

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

Zinssatz

Grundförderung

Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre festgeschrieben.

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 ausgewiesen.

Bereitstellung/Sicherheitenbestellung

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

¹ 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.

In der Grundförderung wird für den noch nicht abgerufenen Darlehensbetrag 2 Bankarbeitstage und 4 Monate 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 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

Das Darlehen kann während der ersten Zinsbindungsfrist mit einer Anündigung von 10 Bankarbeitstagen zum nächsten Fälligkeitstermin unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vollständig getilgt werden. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Zusatzförderung

Das Förderdarlehen kann einmal jährlich mit einer Anündigung 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 Prozent 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.

Auskunfts- und Sorgfaltspflichten

Relevante Nachweise inklusive der Rechnungen sind für 10 Jahre aufzubewahren und der KfW/SAB auf Verlangen vorzulegen. Beim Ersterwerb sind anstelle von Rechnungen Nachweise über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers) aufzubewahren.

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitskosten 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 Nachweise sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/Maßnahmen vor.

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.

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 lei-

stungsfähiger 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.