

Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern

1. Persönliche Voraussetzungen

- **begünstigte, natürliche Person:**
siehe Seite 3
- **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft sein.**
- **Die Finanzierung muss gesichert sein.**
Ausgehend vom anrechenbaren Haushaltseinkommen müssen nach Abzug der anrechenbaren Wohnkosten mehr als der allgemeine Grundbetrag des Existenzminimums zuzüglich eines eventuellen Unterhalts-Grundbetrages verbleiben.

Zu den anrechenbaren monatlichen Wohnkosten zählen:

- ◆ der mindestens zumutbare Wohnungsaufwand;
- ◆ die Annuität einer allfälligen Fremdfinanzierung unter Zugrundelegung einer Verzinsung von mind. 6 % jährlich und 25 Jahren Laufzeit. Dies ist anzunehmen, soweit nicht eine dauerhaft günstigere Finanzierung nachgewiesen werden kann.

Im Jahr 2012 betragen der Existenzminimum-Grundbetrag € 814,- und der Unterhalts-Grundbetrag € 162,-.

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

	Fördersätze		
	Generell	Jungfamilie/ AlleinerzieherInnen	kinderreiche Familie
Errichtung	€ 1.000,-	€ 1.200,-	€ 1.400,-
Zu-, Auf-, oder Ausbauten zur Errichtung einer Wohnung oder eines zusätzlichen Wohnraumes zur Wohnung	€ 1.150,-	€ 1.350,-	€ 1.550,-

Zuschlag für ökologische Maßnahmen:

Die Fördersätze erhöhen sich um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems.

Beachten Sie die energiebezogenen Mindestanforderungen. Es handelt sich dabei um generelle Förderungsvoraussetzungen!



siehe „energieökologische Mindestvoraussetzungen“ und „Zuschlagspunkte“ sowie das entsprechende SIR-Konkret

3. Konditionen des Förderdarlehens

Höhe des Förderdarlehens
 = $\text{Summe Fördersatz} \times \text{förderbare Nutzfläche}$

G siehe „förderbare Nutzfläche“

Laufzeit: 30 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

Zinsen: 2% (jährl. Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen, dabei

ist der 12-Monats-Euribor abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

G siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

Annuität: 4,43 %

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Eine verstärkte Tilgung erfolgt immer dann, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderdarlehens übersteigt und allenfalls gewährte Annuitätenzuschüsse zurückbezahlt sind. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

4. Annuitätenzuschüsse zum Förderdarlehen

Übersteigt die Annuität des Förderdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden Annuitätenzuschüsse zur Tilgung des Förderdarlehens gewährt. Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst.

G siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

Tilgung der Annuitätenzuschüsse: Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderdarlehens.

5. Auszahlung des Förderdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderdarlehens:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderdarlehens

- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige
- Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

- bei Zu-, Auf- oder Ausbauten die Vorlage der Endabrechnung

Maximal 50 % des Förderungsdarlehens können frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus unter folgenden Voraussetzungen ausbezahlt werden (gilt nicht bei Zu-, Auf- oder Ausbauten):

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im

ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens

- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer bestätigte Fertigstellung des Rohbaus

Der Rest des Förderungsdarlehens wird nach Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige ausbezahlt.

6. Weitere Voraussetzungen

Kein Baubeginn vor Erteilung der Zusicherung!

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit der Ausführung des Bauvorhabens mit Ausnahme des Kellers nicht begonnen werden. Einem begründeten Ansuchen auf vorzeitigem Baubeginn/Weiterbauen kann zugestimmt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Aus der

Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden. Im Übrigen ist es empfehlenswert, die Finanzierung vor Baubeginn abzuklären.

- Die energiebezogenen Mindestanforderungen sind einzuhalten und müssen mit dem Ansuchen durch einen Planungs-Energieausweis samt Anlagenbeschreibung sowie nach Bauvollendung durch einen Fertigstellungs-Energieausweis bestätigt werden. Die Prüfung erfolgt durch das Referat 4/04.



siehe „Energiebezogene Mindestanforderung“

7. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
Rang 2	Hypothekendarlehen einer Bank oder Bausparkasse (vor dem Pfandrecht zugunsten der Annuitätenzuschüsse können Pfandrechte von insgesamt 80% des Gesamtwertes der Liegenschaft besichert werden. Das Pfandrecht für das Förderungsdarlehen ist dabei zu berücksichtigen) für Baukosten.
Rang 3	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 65 % des Förderungsdarlehens

Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient zur Finanzierung der Errichtung der Wohnung
- 6-Monats-Euribor oder Sekundärmarkttrendite für Emittenten gesamt (SMR) als Zinsbasis (ausgenommen Fixzinsvereinbarung sowie Bausparkassendarlehen)
- schriftliche Zustimmung zur Offenbarung des Bankgeheimnisses hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltener Darlehen

Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben.

8. Beispiele für Errichtung eines Einfamilienhauses

Annahmen	tatsächliche Wohnnutzfläche	140 m ²
	(Vorsicht: Entfall von Gebührenbefreiungen)	
	Baukosten samt Nebenkosten etc. geschätzt	€ 300.000,-
	Personenanzahl	4 (Jungfamilie)
	Haushaltseinkommen	€ 3.000,-
	Eigenmittel	€ 20.000,-
	Grund	bereits finanziert
	förderbare Nutzfläche	90 m ²
	Ökopunkte	20
Eigenleistung bewertet mit	€ 60.000,-	
Förderungsdarlehen	a) Förderungsdarlehen	
	Fördersatz/m ²	€ 1.000,-
	Zuschlag für Jungfamilie	€ 200,-
	Zuschlag für Ökopunkte	€ 300,-
	(20 Punkte à € 15,-)	
	Summe Fördersatz	€ 1.500,-
	Höhe des Förderungsdarlehens: € 1.500,- x 90 m ²	€ 135.000,-
	Die Rückzahlung erfolgt einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand	
	nach den Angaben hier monatlich	
	€ 750,-	

b) Berechnung Restfinanzierung		
Restfinanzierung	Gesamtkosten	€ 300.000,–
	Finanzierung:	
	Eigenmittel	€ 20.000,–
	Eigenleistung	€ 60.000,–
	Förderungsdarlehen	€ 135.000,–
	Kapitalmarktdarlehen	€ 85.000,–
	Summe	€ 300.000,–
c) Berechnung der gesicherten Finanzierung		
Gesicherte Finanzierung	Haushaltseinkommen	€ 3.000,–
	– Mindestzumutbarkeit	€ 409,50
	– Rate des Kapitalmarktdarlehens (6 % Zinsen/25 Jahre/Annuität 7,73 %)	_ € 547,54
	Verbleibendes Haushaltseinkommen	€ 2.042,96
	Mindestens müssen folgende Beträge verbleiben:	
	Existenzminimum-Grundbetrag	€ 814,–
	Unterhalts-Grundbetrag für 2 Personen	€ 324,–
	Summe	€ 1.138,–

9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet unter www.salzburg-wohnbauforderung.at oder über das SIR bezogen werden.

Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgende Sachbearbeiterinnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderungsansuchens und die laufende Förderungsbearbeitung zuständig:

Hr. Aichinger	Zi. B 239	DW 3708	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
Fr. Krieger	Zi. B 241	DW 3784	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrain, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
Fr. Lamprecht	Zi. B 240	DW 3751	Flachgau
Fr. Schlager	Zi. B 241	DW 3753	Pongau