



Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

1. Persönliche Voraussetzungen

Begünstigte, natürliche Person
(siehe Seite 5), die die notwendigen Eigenmittel aufbringt.

Eigenmittelmindesteinsatz
Ein bestimmter Mindestanteil des Kaufpreises muss mit Eigenmitteln (keine Fremdfinanzierung) finanziert werden.

Berechnung

$$\frac{\text{Prozentsatz je nach Familienstand vom Fördersatz} - \text{Ökopunkte}}{\text{Mindestens aufzubringende Eigenmittel}}$$

Als Untergrenze für den Eigenmittelmindesteinsatz gelten 10 % des Fördersatzes.

Die Finanzierung des Erwerbes der Wohnung muss gesichert sein:

Als Richtschnur sollten Sie wenigstens folgende Beträge zur Verfügung haben:

- + **Existenzminimum:**
seit 1.1.2005 € 662,- für eine Person
€ 132,- für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person
- + **Mindestzumutbarkeit, derzeit**
€ 3,88/Quadratmeter förderbarer Nutzfläche
- + **Rückzahlungsrate** für ein allfälliges weiteres Darlehen

Eigenmittelmindesteinsatz		
Generell	Wachsende Familie ohne Kind und nicht wachsende Familie mit 2 Kindern	Wachsende Familie oder Alleinstehende(r) mit mind. 1 Kind sowie kinderreiche Familie
25 %	15 %	10 %

2. Förderung

Die Förderung besteht in rückzahlbaren, unverzinslichen Annuitätenzuschüssen zu einem Hypothekendarlehen. Die Höhe dieses Darlehens (= förderbarer Kaufpreis) errechnet sich aus dem **Fördersatz plus Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen mal der förderbaren Nutzfläche**.

Das Darlehen muss den Förderungsbestimmungen entsprechen (siehe Seite 9).

Fördersatz
 in der Stadt Salzburg € 2.000,-
 in den sonstigen Gemeinden € 1.750,-

Der Fördersatz erhöht sich um € 15,- je Punkt bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems (siehe Seite 12 und SIR-Infoblatt „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“)

Für die Berechnung des Annuitätenzuschusses sind die Höhe der Annuität des Darlehens und der zumutbare Wohnungsaufwand (berechnet anhand Familiengröße und Haushaltseinkommen) maßgeblich. Der monatliche Annuitätenzuschuss muss daher jährlich neu berechnet werden.

Familienstruktur und Einkommen sind die Grundlagen für die Berechnung des **zumutbaren Wohnungsaufwandes**. Dieser beträgt

- maximal 25 % des Haushaltseinkommens (siehe Tabelle Seite 11)
- mindestens € 3,88 x förderbarer Nutzfläche (siehe Seite 10).



Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

Fortsetzung **2. Förderung**

Jener Teil der Annuität, der über den zumutbaren Wohnungsaufwand hinausgeht, wird als **rückzahlbarer, unverzinslicher Annuitätzuschuss** vom Land Salzburg bezahlt.

Die monatliche Auszahlung der Annuitätzuschüsse beginnt ab dem auf die Übergabe der Wohnung folgenden Kalendermonat.

Rückzahlung der Annuitätzuschüsse:

Die Annuitätzuschüsse müssen an das Land zurückbezahlt werden. Die Höhe der Rückzahlung ist abhängig vom zumutbaren Wohnungsaufwand.

Meistens beginnt die Rückzahlung nach Tilgung des Hypothekendarlehens. Bei sehr gutem Einkommen und/oder niedrigen Annuitäten des Hypothekendarlehens kann die Rückzahlungsphase bereits während der Laufzeit des Hypothekendarlehens eintreten.

3. Weitere Voraussetzungen

Die Förderung des Erwerbs neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser verlangt die Einhaltung einer Reihe weiterer Voraussetzungen, die zum Teil in einer dem Förderansuchen beizulegenden „Bauträgererklärung“ durch den Verkäufer, den Käufer der Wohnung und den Treuhänder zu vereinbaren/bestätigen sind, beispielsweise:

- der Verkäufer muss **gewerblicher oder gemeinnütziger Bauträger** sein;
- der Verkäufer muss **grundbücherlicher Eigentümer** der Kaufliegenschaft sein;
- die Wohnung muss entweder in einem **Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum** mit einem maximalen Grundstücksbedarf von 250 m² im Durchschnitt je Wohnung der Gesamtanlage sein (Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, sind nicht einzurechnen), oder
- in einem **Haus in der Gruppe** (Definition siehe Seite 9);
- der **Übergabetermin** muss vertraglich vereinbart sein und darf 24 Monate nicht überschreiten;
- der **Kauf- bzw. Kaufanwartschaftsvertrag** (Kaufvorvertrag, Kaufanbot, ...) für die Wohnung darf zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderansuchens **nicht älter als sechs Monate** sein;
- die **Bauvollendung** darf im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens **höchstens drei Jahre zurückliegen** und die Wohnung darf noch nicht für Wohnzwecke genutzt worden sein, außer der bisherige Erstmietler übernimmt die Wohnung ins Eigentum;
- die **Wohnungsübergabe** darf zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderansuchens **nicht länger als 6 Monate** zurückliegen, außer der Erstmietler erwirbt;
- die Bestimmungen zur **Kaufpreissicherung** müssen eingehalten werden;
- dem Käufer muss bis zur Zusicherung ein **kostenloses Rücktrittsrecht** von den zum Erwerb der Wohnung führenden Vereinbarungen eingeräumt werden (vom Rücktrittsrecht nicht umfasst sind Kosten von Sonderwünschen, Anwaltskosten ...)



Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

4. Förderungsansuchen

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 4), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten. Formulare für diese Förderung können auch via Internet (<http://www.salzburg.gv.at>, weiterer Link Bauen/Wohnen) oder über das SIR bezogen werden.

Folgende SachbearbeiterInnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderansuchens zuständig:

Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Hr. Aichinger	Zi. B 282	DW 3719	Stadt Salzburg (A - R)
Fr. Lamprecht	Zi. A 207	DW 3715	Stadt Salzburg (S - Z) und Lungau
Fr. Tockner	Zi. B 280	DW 3738	Pinzgau, Pongau
Hr. Vereno	Zi. B 285	DW 3739	Flachgau (Gem. A bis D und F bis O)
Hr. Matsch	Zi. B 281	DW 3729	Flachgau (Gemeinden P bis Z)
Fr. Flöcklmüller	Zi. B 279	DW 3731	Flachgau (Gemeinden E)
Fr. Spindler	Zi. B 279	DW 3721	Tennengau
Fr. Landrichinger	Zi. A 216	DW 3726	AUSKUNFT, Entgegennahme von Anträgen
Fr. Mayrhofer	Zi. A 208	DW 3730	AUSKUNFT, Entgegennahme von Anträgen
Fr. Hagenauer	Zi. B 283	DW 3728	AUSKUNFT, Entgegennahme von Anträgen



Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

5. Beispiel

Ein Ehepaar (verheiratet seit 12 Jahren, d. h. keine wachsende Familie) mit einem Kind kauft in Salzburg eine 85 m² große Wohnung. Der Kaufpreis beträgt € 2.540,-/m² inklusive Abstellplatz im Freien. Das Haushaltseinkommen (1/12 Jahreseinkommen) beträgt € 1.670,-. Eigenmittel sind vorhanden. Es werden 6 Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen zuerkannt.

ANNAHMEN	Gesamtkosten Kaufpreis + Nebenkosten	€ 231.013,-	tatsächliche Wohnnutzfläche	85 m ²
	Kaufpreis Wohnung inkl. Autoabstellplatz	€ 215.900,-	tatsächlicher Kaufpreis/m ²	€ 2.540,-
	Nebenkosten (ca. 7 %)	€ 15.113,-	Personenanzahl	3
			Haushaltseinkommen	€ 1.670,-
FÖRDERUNG	förderbare Nutzfläche (f. NfL.)	80 m ²	Berechnung EIGENMITTELMINDESTEINSATZ	
	Berechnung FÖRDERSATZ		Je nach Familienstand 10%, 15% od. 25 % mind. jedoch 10 % des Fördersatzes	
	Fördersatz/m ²	€ 2.000,-	25 % des Fördersatzes	€ 500,-
	Ökopunkte 6 Pkt. x € 15,- =	€ 90,-	- Ökopunkte	€ 90,-
	Summe Fördersatz	€ 2.090,-	Eigenmittelmindesteinsatz/m ²	€ 410,-
	* ist zu vergleichen mit Summe Fördersatz (inkl. Zuschlagspunkte); der niedrigere Betrag ergibt den förderbaren Kaufpreis		10 % d. Fördersatzes	€ 200,-
tatsächlicher Kaufpreis/m ² minus Eigenmittel- mindesteinsatz/m ²	€ 2.130,-*	10 % d. Fördersatzes	IL. Berechnung	€ 410,-
		Vergleich	Der höhere Betrag wird zur Berechnung herangezogen	€ 410,-
			€ 410,- x 80 m ² f.NfL. =	€ 32.800,-
FINANZIERUNG	förderbarer Kaufpreis: (förderb. Kaufpreis/m ² x förderb. Wohnnutzfläche)	€ 167.200,-	monatliche BELASTUNG	
	€ 2.090,- x 80 m ²			
	AZ-gestütztes Darlehen	€ 167.200,-		
	Berechnung der Annuitätzuschüsse:		Rückzahlung bei 3,625% Verzinsung, 7,05 % Annuität	€ 982.30
	zumutbarer Wohnungsaufwand:		jedenfalls mind. € 3,88 x 80 m ² f. NfL. = € 310,40	
	Tabellenwert	23,7 %	Abzüge	- 3,0 %
	Prozentwert	20,7 %	von € 1.670,- =	€ 345,69
		max. 25 % vom Haushaltseinkommen		€ 345,69
	monatlicher Annuitätzuschuß vom Land			€ 636,61
	ACHTUNG: wird erst nach Bezug gewährt!			
Restfinanzierung: (Gesamtkaufpreis abzüglich dem förderbaren Preis)	€ 63.813,-			
davon: vorhandene EIGENMITTEL	€ 55.000,-			
RESTBETRAG ... Annahme: 7,05 % Annuität Weitere Finanzierung überlegen!!!	€ 8.813,-		€ 51,78	
geschätzte Betriebskosten	ca. € 2,2 /m ²		€ 190,-	
Gesamte monatliche Belastung			€ 587,47	



Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

6. Grundbücherliche Sicherstellung

Die grundbücherliche Sicherstellung (= Pfandrechteintragungen) von Bankkrediten und Wohnbauförderungsmitteln wird im Grundbuch im Lastenblatt (C-Blatt), in folgender Reihenfolge vorgenommen:

Grundsätzlich	oder	Vorrangbestimmung § 5 (6) WFV
AZ-gestütztes Bankdarlehen Hypothekar- oder Bauspardarlehen zu dem nach Bezug der Wohnung Annuitätzuschüsse gewährt werden.	RANG 1	AZ-gestütztes Bankdarlehen
Summe der Annuitätzuschüsse Höchstbetragshypothek v. 130 % des AZ-gestützten Darlehensbetrages für das Land Salzburg	RANG 2	weiteres Hypothekdarlehen (Bank) = VORRANGDARLEHEN : maximal 85 % des Kaufpreises der Wohnung abzüglich Pfandrechte des im 1. Rang besicherten AZ-gestützten Bankdarlehens. Zu berücksichtigen ist der Eigenmittelmindesteinsatz.
Hypothekendarlehen (Bank) für Zusatzfinanzierung	RANG 3	Summe der Annuitätzuschüsse Höchstbetragshypothek für das Land Salzburg
	RANG 4	Evt. weiteres Hypothekendarlehen für verbliebene Restfinanzierung

Ein für die Restfinanzierung allenfalls benötigtes Bankdarlehen könnte vorrangig (= im 2. grundbücherlichen Rang) besichert werden, allerdings nur unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die den vorangehenden Pfandrechten zugrunde liegenden Darlehen dienen zur Finanzierung des Wohnungskaufs
2. Das AZ-gestützte Bankdarlehen und das Vorrangdarlehen dürfen in ihrer Höhe zusammen höchstens 85 % des Gesamtkaufpreises der Wohnung erreichen. Das Vorrangdarlehen darf aber jedenfalls nicht höher sein als das Ergebnis aus Kaufpreis abzüglich AZ-gestütztem Darlehen abzüglich Eigenmittelmindesteinsatz (siehe Beispiel).
3. Sämtliche vorrangig sichergestellten Darlehen müssen den Voraussetzungen des § 11 WFG iVm § 3 WFV entsprechen (Laufzeit, Zinssatz etc. – siehe Seite 9).

Das Beispiel auf Seite 16 ergäbe nach Berechnung der Vorrangmöglichkeit folgende **grundbücherliche Belastung** im C-Blatt:

Gesamtkaufpreis der Whg.:	€ 215.900,-	Gesamtkaufpreis der Whg.:	€ 215.900,-
davon 85 %	€ 183.515,-	abzgl. AZ-Darlehen	- € 167.200,-
abzgl. AZ-Darlehen	- € 167.200,-	abzgl. Eigenmittelmindesteinsatz	- € 32.800,-
max. möglicher Vorrang:	€ 16.315,-	ergibt	€ 15.900,-

Der **geringere Betrag** kann im Vorrang besichert werden.

C-LNR (Rang)	1 Pfandrecht von € 167.200,- zugunsten Bank
	2 Vorrangdarlehen für Restfinanzierung € 15.900,- , zugunsten Bank
	3 Höchstbetragshypothek € 217.360,- zugunsten Land

Zugunsten des Landes ist ein **Veräußerungs- und Belastungsverbot** im Grundbuch einzuverleiben. Die Liegenschaft kann ohne Zustimmung des Landes nachträglich weder belastet noch veräußert werden.