

FAQ Bausparen

Ab 01.03.2019

Beschluss der Landesregierung Nr. 1210 vom 20.11.2018 in geltender Fassung

Inhalt:

1. Das Bausparmodell und das Bauspardarlehen
2. Zweck des Bauspardarlehens
3. Voraussetzungen für den Zugriff auf ein Bauspardarlehen
4. Eigenschaften des Bauspardarlehens
5. Antrag und Abschluss des Bauspardarlehens

1. Das Bausparmodell und das Bauspardarlehen

1.1 Was ist das Bausparmodell?

Das Bausparmodell der Autonomen Provinz Bozen soll einen Anreiz zum privaten Sparen zur Finanzierung des Eigenheims darstellen. Das Bausparmodell setzt sich aus einer ersten Sparphase von mindestens 8 Jahren durch die Beitragszahlung in eine Zusatzvorsorgeform (z.B. Rentenfonds) und einer darauffolgenden begünstigten Finanzierungsphase (z.B. durch das Bauspardarlehen) zusammen.

1.2 Was ist ein Bauspardarlehen?

Das Bauspardarlehen ist ein mittel- bis langfristiges zinsgünstiges Darlehen (mindestens 18 Monate bis höchstens 20 Jahre), das ausschließlich für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung von der Autonomen Provinz Bozen gewährt wird die beauftragte Einrichtung mit welche die Banken vertragsgebunden sind. Das Bauspardarlehen wird an Mitglieder von Rentenfonds gewährt, die dem Bausparmodell beigetreten sind. Die vertragsgebundene Bank überprüft die Voraussetzungen des/der Antragstellers/in welcher ein Darlehen in maximal doppelter Höhe (für öffentlich Bedienstete in dreifacher Höhe) des im Rentenfonds angesparten Kapitals gewährt bekommen kann.

1.3 Was versteht man unter vertragsgebundenen Banken und welche sind das?

Um ein Bauspardarlehen auszahlen zu können, muss die Bank über die von der Autonomen Provinz Bozen beauftragte Einrichtung ein „Abkommen“ abschließen.

Die Banken, die das Abkommen abgeschlossen haben, sind auf der Webseite www.bausparen.bz.it unter der Rubrik [Die Partner](#) veröffentlicht.

1.4 Welche Rentenfonds nehmen am Bausparmodell teil?

Nur die Mitglieder der Rentenfonds, die am Bausparmodell teilnehmen, können auf ein Bauspardarlehen zugreifen.

Die Rentenfonds, die am Bausparmodell teilnehmen, sind auf der Webseite www.bausparen.bz.it unter der Rubrik [Die Partner](#) veröffentlicht.

1.5 Wo finde ich mehr Informationen zum Bausparmodell und/oder zum Bauspardarlehen?

Für allgemeine Informationen zum Bausparmodell können Sie sich entweder an Pensplan oder an einen der 52 Pensplan Infopoints in der Provinz Bozen oder an eine der vertragsgebundenen Banken wenden. Bei den Pensplan Infopoints haben Sie außerdem die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenlos zum Thema Zusatzvorsorge beraten zu lassen.

Für genauere Informationen zum Bauspardarlehen bzw. um zu prüfen, ob Sie alle Voraussetzungen für den Zugriff auf ein Bauspardarlehen erfüllen, wenden Sie sich bitte an eine vertragsgebundene Bank.

Für Informationen und Erklärungen bezüglich der Vorgänge, die das Abkommen betreffen, wenden Sie sich bitte an die von der Autonomen Provinz Bozen beauftragte Einrichtung, welche auf der Webseite www.bausparen.bz.it unter der Rubrik [Die Partner](#) angegeben ist.

2. Zweck des Bauspardarlehens

2.1 Für welche Zwecke kann ich ein Bauspardarlehen beantragen?

Das Bauspardarlehen wird in Bezug auf die Erstwohnung des/der Antragstellers/in für die folgenden Zwecke gewährt:

- Kauf im Rahmen eines Verkaufs, sowie Kauf in Wohnbaugenossenschaften oder Kauf von Immobilien in der Bauphase, sofern die Baukonzession nicht auf den/die Antragsteller/in des Bauspardarlehens ausgestellt ist, sondern z.B. auf eine Baufirma;
- Bau (oder Kauf während des Baus, wenn der Käufer den Bau der Wohnung abschließt): in diesem Fall wird die Baukonzession auf den/die Antragsteller/in des Bauspardarlehens ausgestellt;
- Maßnahmen zur Wiedergewinnung des Bauvermögens gemäß Art. 59 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997 (Landesraumordnungsgesetz), für die eine Mitteilung des Arbeitsbeginns und –abschlusses an die zuständige Behörde, die auch die Erklärung **des beauftragten Technikers** beinhaltet, verlangt wird (sind diese Mitteilungen nicht vorhanden, kann das Bauspardarlehen nicht gewährt werden).

In jedem Fall muss der/die Antragsteller/in (bei Wiedergewinnung oder Bau) Eigentümer sein oder (bei Kauf) Eigentümer der Wohnung werden. Wenn die Wohnung, die gekauft, gebaut oder wiedergewonnen werden soll, durch ein Nutzungsrecht anderer belastet ist (z.B. Fruchtgenuss, Wohnrecht, Unterhaltungspflichten) kann kein Bauspardarlehen gewährt werden.

2.2 Was versteht man unter Kauf während der Bauphase?

Der Kauf der Wohnung durch den Bauherrn oder durch eine Wohnbaugenossenschaft werden zum Zweck des Bauspardarlehens wie ein einfacher Kauf behandelt, da die Baukonzession auf den Bauherrn oder die Wohnbaugenossenschaft ausgestellt bleibt.

Der Kauf während der Bauphase erfolgt, wenn der/die Antragsteller/in auf Bauspardarlehen eine Wohnung in der Bauphase kauft und somit vorsieht, den Bau der Wohnung abzuschließen. Dieses Vorhaben kann nur dann mit einem Bauspardarlehen für den Neubau finanziert werden, wenn die Baukonzession auf den/die Antragsteller/in ausgestellt ist oder vor dem Antrag auf Bauspardarlehen auf ihn/sie übertragen wird.

2.3 Was versteht man unter Wiedergewinnung oder Renovierung der Erstwohnung zum Zwecke des Bauspardarlehens?

Unter Wiedergewinnung oder Renovierung zum Zwecke des Bauspardarlehens versteht man Maßnahmen zur Wiedergewinnung des Bauvermögens gemäß Art. 59 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997, die die Erstwohnung im Besitz des/der Antragstellers/in betreffen. Insbesondere legt Art. 59 folgende Wiedergewinnungsmaßnahmen fest:

1. Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung: diese umfassen Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionstätig zu erhalten;
2. Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung: diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile – auch tragende Elemente oder solche, die die Struktur des Gebäudes betreffen – zu erneuern oder auszutauschen, oder um hygienisch-sanitäre und technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen: dabei dürfen das Volumen, die Nutzfläche sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden;
3. Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten: diese sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet; es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der

Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benützung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen;

4. Arbeiten zur baulichen Umgestaltung: diese sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude in äußerer Form, Fläche, Dimension und Typologie führen. Diese Arbeiten umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptteile des Gebäudes sowie das Entfernen, das Ändern und den Neueinbau von Elementen und Anlagen;

Bei Wiedergewinnungen, bei denen keine Mitteilung des Baubeginns oder des Abschlusses an die zuständige Behörde, die auch die Erklärung des Sachbearbeiters beinhaltet, vorgesehen ist, kann nicht auf ein Bauspardarlehen zugegriffen werden.

Gemeinschaftsanteile (z. B. Dach, Stiegenhaus, Außenmauer etc.) können nur dann finanziert werden, wenn das Bauspardarlehen gleichzeitig auch für die Wiedergewinnung der Erstwohnung verwendet wird.

2.4 Welche Dokumente müssen für die Genehmigung von der Gemeinde ausgestellt werden, falls man eine Wohnung kauft, baut oder renoviert?

Wenn man ein Bauspardarlehen beantragen möchte, muss eines der Dokumente von der zuständigen Gemeinde ausgestellt werden:

- Baukonzession;
- Beginn der Bautätigkeiten (sog.BBM), wenn die Baukonzession nicht zwingend vorgelegt werden muss, jedoch das zuständige Gemeindebüro gemäß Art. 132 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr.13 entsprechend informiert werden muss;
- Genehmigung des Bürgermeisters, den Bau vorzunehmen (Erhebung der Ausführung interner Bauarbeiten gemäß Art. 98 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997).

2.5 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für die Wiedergewinnung einer Wohnung zugreifen, zu deren Nutzung ich berechtigt bin?

Das Bauspardarlehen für die Wiedergewinnung kann nur von jener Person beantragt werden, die das Eigentum an der gegenständlichen Wohnung hält und diese nicht durch ein Nutzungsrecht anderer belastet ist (z.B. Fruchtgenuss, Wohnrecht, Unterhaltspflichten).

2.6 Kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, wenn ich vom Bauherrn eine Wohnung in der Bau- oder Wiedergewinnungsphase kaufe oder in einer Wohnbaugenossenschaft bin?

Bei Kauf einer Wohnung in der Bau- oder Wiedergewinnungsphase oder wenn man in einer Wohnbaugenossenschaft baut, kann man nur ein Bauspardarlehen beantragen, wenn es sich hierbei auch wirklich um den Kauf der Erstwohnung handelt. In diesen Fällen ist es tatsächlich nicht möglich, ein Bauspardarlehen für den Bau oder die Wiedergewinnung zu beantragen, da die Baukonzession nicht auf den/die Antragsteller/in, sondern auf den Bauherrn bzw. die Wohnbaugenossenschaft ausgestellt ist.

2.7 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf des „nackten Eigentums“ einer Wohnung zugreifen?

Das Bauspardarlehen wird nicht allein für den Kauf des „nackten Eigentums“ der Wohnung gewährt, bzw. für Wohnungen, die vom dinglichen Nutzungsrecht Dritter betroffen sind (z.B. Oberflächen-, Fruchtgenuss- und Wohnungsrecht, Reallast bei geschlossenen Höfen usw.).

2.8 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf der Nutzungsrechte zugreifen?

Man kann nicht auf ein Bauspardarlehen für den Kauf der Nutzungsrechte vom Eigentum Dritter zugreifen (z.B. Oberflächen-, Fruchtgenuss- und Wohnungsrecht usw.).

2.9 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf von Zubehör (z.B. Garage) oder Immobilienteile zugreifen?

Immobilienheiten, die in die Katasterkategorien C/2, C/6 und C/7 (sog. Zubehöre wie z.B. die Garage) eingeteilt oder einteilbar sind, werden nur dann als Teil der Erstwohnung gehandelt, wenn der Kauf, der Bau oder die Wiedergewinnung dieser Zubehöre zum selben Zeitpunkt durchgeführt wird, an dem die Wohnung gebaut, gekauft oder wiedergewonnen wird.

Ein Bauspardarlehen kann beantragt werden, wenn der Immobilienteil als Erweiterung der Erstwohnung genutzt wird (z.B. ein Zimmer oder eine ganze angrenzende Wohnung).

2.10 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf eines Eigentumsanteils des Ehepartners oder der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person zugreifen?

Auf ein Bauspardarlehen kann nicht für den Kauf eines Eigentumsanteils oder des gesamten Eigentums des Ehepartners oder der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person zugegriffen werden.

2.11 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf eines Eigentumsanteils zugreifen, das der Ehepartner oder die in eheähnlicher Beziehung lebende Person gerade baut?

Auf ein Bauspardarlehen kann nicht zugegriffen werden, um einen Eigentumsanteils einer Immobilie in der Bauphase zu kaufen. Man kann jedoch ein Bauspardarlehen beantragen, um die Bauarbeiten zu finanzieren, sofern der/die Antragsteller/in in der Zwischenzeit Eigentümer eines Anteils der Immobilie in der Bauphase geworden ist und die Baukonzession auf beide Ehepartner oder auf beide in einer eheähnlichen Beziehung lebenden Personen ausgestellt wurde.

2.12 Kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, wenn ich bereits eine Wohnung besitze?

Eine grundlegende Voraussetzung ist, dass das Bauspardarlehen für die Wohnung genutzt wird, die gemäß dem Bausparmodell (für Details siehe FAQ) als Erstwohnung gilt.

2.13 Kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, um Möbel zu kaufen?

Auf ein Bauspardarlehen kann nicht für den Kauf von Möbeln zugegriffen werden.

2.14 Kann man auch im Falle einer Schenkung auf ein Bauspardarlehen zugreifen?

Das Bauspardarlehen setzt immer voraus, dass vom/von der Antragsteller/in Ausgaben getätigt werden. Sollte das Eigentum aus Großzügigkeitsgründen, wie z.B. einer Schenkung, übertragen werden, kann kein Bauspardarlehen gewährt werden.

2.15 Kann man ein Bauspardarlehen beantragen, um ein vorher abgeschlossenes Darlehen für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung zu tilgen?

Es ist nicht möglich, ein Bauspardarlehen zu beantragen, um ein vorher abgeschlossenes Darlehen zu tilgen. Man kann jedoch das Bauspardarlehen zur Tilgung einer eventuellen Vorfinanzierung nutzen (sofern alle anderen Voraussetzungen erfüllt werden, insbesondere die Fristen betreffend: z.B. gleichzeitiger Abschluss des Bauspardarlehens und des notariellen Kaufvertrags/ der notariellen Urkunde).

2.16 Besteht die Möglichkeit, für den Kauf einer Erstwohnung über eine Genossenschaft ein Bauspardarlehen zu beantragen, wenn man über das Bauprogramm für den Mittelstand eine Förderung für den Wohnungskauf erhält?

Nein, für den Kauf einer Erstwohnung über eine Genossenschaft, die über das Bauprogramm für den Mittelstand eine Förderung erhalten hat, kann kein Bauspardarlehen beantragt werden.

2.17 Können Ausgaben, die aufgrund einer Eigenleistung entstehen, mit einem Bauspardarlehen finanziert werden?

Ausgaben, die aufgrund einer Eigenleistung entstehen, können nicht mit einem Bauspardarlehen finanziert werden.

2.18 Können Ausgaben wie Klimahauszertifizierungen, Notarspesen oder andere Gemeindegebühren mit einem Bauspardarlehen finanziert werden?

Nein, diese Ausgaben können nicht mit einem Bauspardarlehen finanziert werden.

3. Voraussetzungen für den Zugriff auf ein Bauspardarlehen

3.1 Welche Voraussetzungen müssen für ein Bauspardarlehen erfüllt werden?

Folgende Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Einreichens des Antrages auf Bauspardarlehen vorhanden sein und sind folgende:

- Mitgliedschaft in einem Rentenfonds, der am Bausparmodell teilnimmt
- Ansässigkeit seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in der Provinz Bozen
- Alter nicht über 65 Jahre
- Einschreibung seit mindestens 8 Jahren in die Zusatzvorsorge
- persönliche Zusatzrentenposition von mindestens 15.000,00 Euro frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen
- die Immobilie, die gekauft, gebaut oder wiedergewonnen werden soll, muss sich auf dem Gebiet der Provinz Bozen befinden. Außerdem muss die Wohnung Immobilie der Erstwohnsitz des/der Antragstellers/in sowie dessen volles Eigentum bzw. Miteigentum mit dem Ehepartner oder mit der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person sein oder werden.

Der Antragsteller muss zum Zwecke der Gewährung des Bauspardarlehens die gesamte Finanzierbarkeit des Kauf-, Bau- und Wiedergewinnungsprojektes für die Erstwohnung nachweisen.

Wenn die notarielle Urkunde für den Kauf bereits ausgestellt wurde oder die Zuteilung in der Wohnbaugenossenschaft schon durchgeführt wurde, bzw. die Bau- oder Wiedergewinnungsarbeiten bereits abgeschlossen wurden, kann man nicht auf das Bauspardarlehen zugreifen.

3.2 Was versteht man unter der Erstwohnung?

Die „Erstwohnung“ zum Zweck des Bausparmodells ist eine in der Provinz Bozen befindliche Immobilie, die gekauft, gebaut oder wiedergewonnen werden soll und gemäß Art. 43 des italienischen Zivilgesetzbuches als Wohnsitz und Eigentum des/der Antragstellers/in gilt.

3.3 Wann wird die Voraussetzung des Alters von unter 65 Jahren bewertet?

Das Alter wird zu dem Zeitpunkt bewertet, an dem der Antrag auf Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank eingereicht wird. Wenn das Alter von 65 Jahren und 1 Tag erreicht wird, verliert man die Voraussetzungen, um einen Antrag auf Bauspardarlehen zu stellen.

3.4 Wie werden die 5 Jahre Ansässigkeit in der Autonome Provinz Bozen bewertet?

Man muss seit mindestens 5 Jahren dauerhaft in der Provinz Bozen ansässig sein (die Eintragung im Melderegister der italienischen Staatsbürger mit Wohnsitz im Ausland (AIRE) gilt als Unterbrechung der Ansässigkeit in der Provinz Bozen).

3.5 Was versteht man unter Paaren, die in einer eheähnlichen Beziehung im Sinne des Bausparmodells leben?

Als Paare in einer eheähnlichen Beziehung gelten jene, die seit mindestens 2 Jahren einen gemeinsamen Wohnsitz und keine Verwandtschaftsbeziehungen bis zum 3. Grad in direkter oder indirekter Linie haben.

3.6 Wie kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, wenn ich Mitglied eines Rentenfonds bin, der nicht am Bausparmodell teilnimmt?

Sie können entweder Ihrem Rentenfonds vorschlagen, dem Bausparmodell beizutreten oder Ihre Zusatzrentenposition auf einen Fonds übertragen, der bereits am Bausparmodell teilnimmt.

3.7 Kann ich unabhängig von meinem Lohn auf ein Bauspardarlehen zugreifen?

Der Lohn steht in keinem Zusammenhang mit den Voraussetzungen. Dennoch wirkt sich die Kreditwürdigkeit auf die Bewertung der vertragsgebundenen Bank aus.

3.8 Ist beim Bauspardarlehen auch die Anmerkung der Sozialbindung vorgesehen?

Das Bauspardarlehen bringt nicht die Anmerkung der Sozialbindung mit sich.

3.9 Kann ich ein Bauspardarlehen beantragen, auch wenn ich bereits eine Wohnbauförderung der Provinz Bozen und/oder des Staates erhalte?

Das Bauspardarlehen kann gemeinsam mit dem Schenkungsbeitrag von der Abteilung Wohnungsbau des Landes gewährt werden. Das Bauspardarlehen ist mit den vom Land gewährten Beiträgen für die energetische Sanierung und Vorschüssen auf die Steuerabzüge für die Sanierung nicht kumulierbar.

Der Betrag all dieser Begünstigungen darf allerdings nicht die tatsächlichen Ausgaben für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung übersteigen, ausgenommen sind dabei die Notariatsspesen.

Bei Spesen für Energieeinsparungsmaßnahmen, kann der Bürger zwischen den staatlichen Steuerabzügen und die Beiträge durch die Agentur für Umwelt und Klimaschutz des Landes entscheiden.

4. Eigenschaften des Bausparmodells

4.1. Wie hoch ist die maximale Finanzierung durch ein Bauspardarlehen?

Der Betrag des Bauspardarlehens darf nicht höher als die doppelte bzw. bei öffentlich Bediensteten die dreifache persönliche Zusatzrentenposition sein und muss auf jeden Fall zwischen 15.000,00 und 200.000,00 Euro betragen. Für Verheiratete oder Paare in einer eheähnlichen Beziehung liegt der Betrag zwischen 30.000,00 und 300.000,00 Euro. Außerdem darf der Darlehensbetrag die Kosten für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung nicht überschreiten.

Die Kosten, für die ein Bauspardarlehen beantragt werden kann, beinhalten die Mehrwertsteuer.

4.2. Werden bei der Berechnung des maximalen Darlehenswertes alle Beiträge berücksichtigt, die in den Rentenfonds eingezahlt wurden?

Für die Prüfung der Voraussetzungen und die Festlegung des maximalen Darlehenswerts werden alle Beiträge berücksichtigt, die in einen Rentenfonds eingezahlt werden, der am Bausparmodell teilnimmt, es sei denn:

- Beiträge, die in den 8 Jahren vor dem Antrag auf Bauspardarlehen eingezahlt wurden und den Wert von 15.000 Euro übersteigen, werden nicht berücksichtigt;
- die (direkt oder über den Arbeitgeber) in den Rentenfonds eingezahlten Beiträge werden nur dann berücksichtigt, wenn der Rentenfonds bereits die entsprechenden Anteile der persönlichen Rentenposition des Mitglieds zugeteilt hat; normalerweise teilen die kollektivvertraglichen/geschlossenen Fonds die Anteile der Beiträge zum Monatsende zu, die offenen Fonds hingegen zur Monatsmitte und zum Monatsende.

4.3. Wie wird der zulässige Höchstbetrag eines Bauspardarlehens berechnet, wenn ich in mehreren Rentenfonds eingeschrieben bin, die am Bausparmodell teilnehmen?

Pensplan erstellt auf Anfrage einer vertragsgebundenen Bank eine Bestätigung, die alle teilnehmenden Rentenfonds berücksichtigt, in denen der/die Antragsteller/in eingeschrieben ist (nur die vertragsgebundene Bank kann um die Ausstellung der Bestätigung ansuchen). Zu diesem Zweck müssen im Ansuchen der Bank alle teilnehmenden Rentenfonds angegeben werden, für welche die obengenannte Bestätigung ausgestellt werden soll (dem/der Antragsteller/in kann in jedem Fall entscheiden, welche Rentenfonds in der Bestätigung berücksichtigt werden sollen). Der/die Antragsteller/in muss seit mindestens 8 Jahren in wenigstens einem der Rentenfonds eingeschrieben sein, an die das Ansuchen gestellt wird (es gilt das Datum der Ersteinschreibung in die Zusatzvorsorge). Für die Berechnung des Mindestbetrags eines Bauspardarlehens von 15.000 Euro wird die Summe aller Beträge der einzelnen Rentenfonds berücksichtigt. Außerdem ist zu bedenken, dass die jährliche Höchstgrenze von 15.000 Euro bezüglich der Beiträge der vorherigen 8 Jahre, die für die Berechnung des zulässigen Höchstbetrags anerkannt werden, nicht für den einzelnen sondern für alle Rentenfonds gilt, für die eine Bestätigung angefordert wird.

Falls der/die Antragssteller/in im öffentlichen Dienst beschäftigt und in einem für öffentlich Bedienstete vorgesehenen und dem Bausparmodell beigetretenen Rentenfonds eingeschrieben ist (z.B. kollektivvertraglicher Rentenfonds oder Kategoriefonds), kann für das Bauspardarlehen ein Betrag ausgezahlt werden, der bis zur dreifachen Höhe der im Rentenfonds angereiften persönlichen Zusatzrentenposition beträgt. Sollte der/die Antragssteller/in zusätzlich in anderen Rentenfonds die dem Bausparmodell beigetretenen sind, eingeschrieben sein (z.B. offene Pensionsfonds), können die dort angereiften Zusatzrentenpositionen bis zur doppelten Höhe berücksichtigt werden.

4.4. Welche Arten der Rückzahlung sind für das Bauspardarlehen vorgesehen?

Das Bauspardarlehen kann auf zwei verschiedene Arten zurückgezahlt werden:

1. Ratenzahlung des Kapitals (französische Tilgungsart): jede regelmäßige Rate besteht aus einem Anteil des erhaltenen Finanzierungskapitals und einer Zinsrate, wie bei jedem anderen gewöhnlichen Darlehen;
2. Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit (Bullet): über die gesamte Finanzierungslaufzeit bestehen die Raten nur aus Zinsen, das Gesamtkapital wird erst am Ende der Laufzeit zurückgezahlt.

Nach Abschluss des Bauspardarlehens kann die Rückzahlungsmethode von Bullet auf die Rückzahlung mit französischer Tilgung geändert werden. Umgekehrt ist dies jedoch nicht erlaubt.

Die Raten können ausschließlich monatlich oder halbjährlich zurückgezahlt werden. Es besteht die Möglichkeit, die Rückzahlung von halbjährliche auf monatlich umzustellen, umgekehrt ist dies jedoch nicht erlaubt.

Die Entscheidung, ob das Darlehen gewährt wird, liegt bei der Bank. Diese bewertet auch, ob das Kapital zu einem späteren Zeitpunkt zurückgezahlt werden kann (Bullet).

4.5. Wie hoch ist der Zinssatz des Bauspardarlehens?

Das Bauspardarlehen wird zu einem jährlichen fixen Nominalzinssatz von 1,0% gewährt. Die Option eines variablen Zinssatzes ist nicht vorgesehen.

4.6. Welche Kosten entstehen beim Bauspardarlehen?

Die einzigen Kosten, die für den Darlehensnehmer vorgesehen werden können, sind: Gebühren und Steuern, die vom Gesetz vorgesehen sind; Ausgaben, die mit dem Abschluss und der Registrierung des Darlehensvertrags zusammenhängen; die Rückerstattung von nachweisbaren Ausgaben; Ausgaben für die Bestellung oder die Löschung von Sicherstellungen; Ausgaben für die Krediteintreibung.

Die vertragsgebundenen Banken können keine weiteren Kosten (als die im vorherigen Punkt angegebenen) über die gesamte Laufzeit des Bauspardarlehens fordern, die insbesondere die Tätigkeiten der Bank vergüten. Folgende Spesen gehen nicht zulasten des/der Antragstellers/in:

- Kreditbearbeitungsgebühren
- Spesen für die Ausstellung der Bescheinigung für Zinsaufwendungen
- Spesen für die Tätigkeit der Bank beim Erstellen von Dokumenten (z.B. Transparenzmitteilungen, Kopien von Dokumenten)
- Spesen für die Fälligkeitsanzeigen und Mahnspesen
- Inkassogebühren pro Zahlung
- Spesen für die Übernahme der Schuld aus dem Darlehen
- Spesen für die Tätigkeit der Bank in Zusammenhang mit den Neuverhandlungen und Zusatzvereinbarungen
- Spesen für die Übersendung von Mitteilungen (ausgenommen Postspesen, die zu den nachweisbaren Spesen zählen)
- Spesen für die Tätigkeit der Bank in Zusammenhang mit der Aussetzung der Zahlung von Darlehensraten
- Spesen für vorzeitige Tilgung oder Teiltilgung

4.7. Ist die vertragsgebundene Bank dazu verpflichtet, ein Bauspardarlehen zu gewähren?

Die Bank prüft die Kreditwürdigkeit des/der Antragstellers/in und ist nicht dazu verpflichtet, das Bauspardarlehen zu gewähren.

4.8. Wird beim Bauspardarlehen zwingend eine Hypothek verlangt?

Die Bank kann auch entscheiden, keine Hypothek auf die Immobilie zu verlangen. Diesbezüglich wird daran erinnert, dass nur die Zinsen, die auf ein Hypothekendarlehen gezahlt werden, steuerlich abgesetzt werden können.

4.9. Können die Passivzinsen des Bauspardarlehens von der Steuer abgesetzt werden?

Nur wenn die einschlägigen steuerlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Eine der grundlegenden Voraussetzungen, um die Zinsen eines Darlehens absetzen zu können, ist die Hypothek auf die Immobilie.

4.10. Was geschieht wenn das Bauspardarlehen bzw. die Investitionssumme nicht mit entsprechenden Rechnungen belegt werden kann?

Kann ein Bauspardarlehen bzw. die Investitionssumme nicht mit entsprechenden Rechnungen belegt werden muss der Darlehensbetrag ganz oder teilweise rückerstattet werden.

5. Antrag und Abschluss des Bauspardarlehens

5.1. Wo muss ich den Antrag auf Bauspardarlehen einreichen, wenn ich alle Voraussetzungen erfülle?

Werden die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, wendet man sich an die vertragsgebundene Bank des Vertrauens, die alle Informationen liefern und die nötigen Dokumente sammeln wird. Beim ersten Bankbesuch ist es empfehlenswert, ein Dokument des Rentenfonds mitzunehmen, das die angereifte Summe der persönlichen Rentenposition wiedergibt (z.B. periodische Mitteilung, Kontoauszug usw.).

5.2. Innerhalb welches Zeitraums muss der Antrag auf Bauspardarlehen eingereicht werden?

Im Falle des Kaufes der Erstwohnung muss der notarielle Kaufvertrag und der gleichzeitige Abschluss des Bauspardarlehens innerhalb von 18 Monaten ab Einreichung des Antrages auf Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank abgeschlossen werden. Es besteht keine Möglichkeit, nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags auf ein Bauspardarlehen zuzugreifen.

Im Falle einer Wohnbaugenossenschaft muss das Bauspardarlehen zeitgleich zur Zuteilung der Wohnung abgeschlossen werden.

Im Falle von Bau, Kauf einer in Bau befindlichen Wohnung oder bei Wiedergewinnung der Erstwohnung muss den Antrag auf Bauspardarlehen bei der vertragsgebundenen Bank innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum der Baukonzession oder der Genehmigung des Bürgermeisters (Ausführung interner Bauarbeiten) oder nach Ablauf der Frist von 30 Tagen nach dem Einreichen der Mitteilung des Baubeginns (BBM) und auf jeden Fall vor Abschluss der Arbeiten, eingereicht werden.

Bei Wiedergewinnungen, die keine Mitteilung des Baubeginns oder des Abschlusses an die zuständige Behörde, die auch die Erklärung des beauftragten Technikers beinhaltet, kann ebenso wenig auf ein Bauspardarlehen zugegriffen werden.

5.3. Wann beginnt die Frist von 18 Monaten, innerhalb welcher bei der vertragsgebundenen Bank der Antrag auf Bauspardarlehen für den Bau, den Kauf während der Bauphase oder die Wiedergewinnung eingereicht werden muss?

Der Antrag auf Bauspardarlehen muss innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum der Baukonzession oder der Genehmigung des Bürgermeisters oder nach Ablauf der Frist von 30 Tagen nach dem Einreichen der Mitteilung des Baubeginns (BBM) und auf jeden Fall vor Abschluss der Bauarbeiten eingereicht werden.

Wiedergewinnungsmaßnahmen, für die keines der obengenannten Dokumente vorliegt, können nicht mit dem Bauspardarlehen finanziert werden.

5.4. Was passiert, wenn beim Kauf der Erstwohnung ab der Einreichung des Antrages auf Bauspardarlehen mehr als 18 Monate vergehen, ohne dass der notarielle Vertrag abgeschlossen wird?

Sollten mehr als 18 Monate ab der Einreichung des Antrages auf Bauspardarlehen an die vertragsgebundene Bank vergehen, ohne dass der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird, wird der Vorgang ohne Auszahlung des Darlehens abgeschlossen. In diesem Fall verfällt die Vormerkung der Mittel bei beauftragte Einrichtung. Daher muss der/die Antragsteller/in über die vertragsgebundene Bank ein neues Bauspardarlehen und eine neue Zertifizierung seitens Pensplan beantragen. Die Bank nimmt nach dem neuen Beschluss die neue Vormerkung der Mittel bei beauftragte Einrichtung vor. Bei Vorhandensein der Mittel bleiben dieselben für die Dauer von 18 Monaten ab dem Datum des neuen Antrages bei der Bank vorgemerkt. Die notarielle Urkunde und der gleichzeitige Darlehensabschluss müssen innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum des neuen Antrages erfolgen.

5.5. Was passiert, wenn bei Bau, Wiedergewinnung oder Kauf in der Bauphase der Erstwohnung mehr als 18 Monate ab dem Datum des Antrages an die Bank vergehen, ohne dass die Bau- oder Wiedergewinnungsarbeiten abgeschlossen wurden und das Darlehen somit auch nicht ausgezahlt wurde?

Wenn mehr als 18 Monate ab dem Datum des Antrages auf Bauspardarlehen an die Bank vergehen, ohne dass das Darlehen ausgezahlt wurde, wird der Vorgang ohne Auszahlung des Darlehens abgeschlossen. In diesem Fall verfällt die Vormerkung der Mittel bei der beauftragten Einrichtung. In diesem Fall kann für denselben Gegenstand kein weiterer Antrag gestellt werden.

5.6. Müssen die notarielle Urkunde und der Abschluss des Bauspardarlehens immer gleichzeitig stattfinden?

Die Ausstellung der notariellen Urkunde (oder die Zuteilung der Wohnung bei Wohnbaugenossenschaften) muss immer gleichzeitig mit dem Abschluss des Bauspardarlehens stattfinden, außer im Falle des Kaufes einer versteigerten Immobilie.

5.7. Kann man mehr als ein Bauspardarlehen abschließen?

Jede Person, die die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, kann auf ein einziges Bauspardarlehen zugreifen, bzw. nur ein einziges Mal ein Bauspardarlehen beantragen.

5.8. Kann das Bauspardarlehen auch auf zwei Personen ausgestellt werden?

Das Bauspardarlehen kann nur dann auf zwei Personen ausgestellt werden, wenn die Antragsteller:

- Verheiratet sind oder im Sinne des Bausparmodells in einer eheähnlichen Beziehung leben (siehe FAQ);
- Beide die Voraussetzungen für das Bauspardarlehen erfüllen;
- Und beide Miteigentümer der Erstwohnung sind.

Sollten die Antragsteller verheiratet sein oder in einer eheähnlichen Beziehung leben, aber nur einer von beiden die Voraussetzungen erfüllen, kann nur letzterer auf das Bauspardarlehen zugreifen. Der Ehepartner, der die Voraussetzungen nicht erfüllt, aber Eigentümer der Wohnung ist oder wird, kann eventuell als Drittbesteller/in im Vertrag festgelegt werden.

Sollten die Antragsteller verheiratet sein oder in einer eheähnlichen Beziehung leben, und nur einer Eigentümer der Wohnung sein oder werden, kann nur letzterer auf das Bauspardarlehen zugreifen, sofern er/sie alle anderen Voraussetzungen erfüllt.

5.9. Kann ein Bauspardarlehen an eine in einer Partnerschaft lebende Person ausgestellt werden, wenn diese nicht verheiratet ist oder nicht in einer eheähnlichen Beziehung lebt sowie nur Miteigentümer des zu finanzierenden Objekts ist?

Für eine in einer Partnerschaft lebende Person, die nicht verheiratet ist und im Sinne des Bausparmodells nicht in einer eheähnlichen Beziehung lebt, sowie nicht das volle Eigentum an dem zu finanzierenden Objekt besitzt oder erwirbt, kann kein Bauspardarlehen vergeben werden. Sofern er/sie hingegen das volle Eigentum besitzt oder erwirbt und alle anderen Voraussetzungen für ein Bauspardarlehen gegeben sind kann dieses in Anspruch genommen werden.

5.10. Wie hoch ist der maximal auszahlbare Darlehensbetrag, wenn ein Ehepaar oder Personen, die in einer eheähnlichen Beziehung leben, die Absicht haben, eine sich im Miteigentum befindende Erstwohnung zu kaufen, zu bauen oder zu sanieren, dabei jedoch zwei getrennte Bauspardarlehen abschließen wollen?

Der maximal auszahlbare Darlehensbetrag für ein Ehepaar oder Personen, die in einer eheähnlichen Beziehung leben und Miteigentümer der zu finanzierenden Erstwohnung sind / werden, beträgt Euro 300.000,00, auch wenn zwei getrennte Bauspardarlehen abgeschlossen werden.

5.11. Innerhalb welches Zeitraums muss ich meinen Wohnsitz in der Erstwohnung anmelden, die ich mit einem Bauspardarlehen gekauft, gebaut oder wiedergewonnen habe?

Die Frist beträgt 18 Monate ab dem notariellen Kaufvertrag, ab der Zuteilung der Wohnung sofern es sich um eine Wohnbaugenossenschaft handelt oder nach Abschluss der Bauarbeiten (bei Kauf während der Bauphase, Wiedergewinnung oder Neubau).

5.12. Was passiert mit meiner persönlichen Zusatzrentenposition, nachdem ich ein Bauspardarlehen beantragt habe? Sind besondere Verpflichtungen oder Bindungen vorgesehen?

Im Zeitraum zwischen dem Antragsdatum auf Gewährung eines Bauspardarlehens und dem Datum des Darlehensabschlusses darf der/die Antragsteller/in keinen Verfügungsakt in Bezug auf seine persönliche Zusatzrentenposition vornehmen (z.B. er/sie darf beim Rentenfonds kein Ansuchen um jegliche Leistungsart, Vorschuss, Ablöse oder Übertragung stellen), andernfalls kann das Bauspardarlehen nicht abgeschlossen und ausgezahlt werden.

In den 18 Monaten nach der Auszahlung des Bauspardarlehens verpflichtet sich der/die Antragsteller/in, beim Zusatzrentenfonds keinen Vorschuss für denselben Zweck des Darlehensvertrags, keine Ablöse von mehr als 50% der angereiften Zusatzrentenposition, mit Ausnahme der Ablöse in Fällen dauernder Invalidität und keine Übertragung auf einen anderen Zusatzrentenfonds, der nicht dem Bausparmodell beigetreten ist, zu beantragen.

Sollte diese Verpflichtung nicht eingehalten werden, wird die Bank den Bausparvertrag auflösen.

5.13. Was passiert im Falle einer Trennung oder Scheidung, wenn das Bauspardarlehen auf beide Ehepartner ausgestellt ist?

Das Bauspardarlehen kann im Falle einer Trennung oder Scheidung einer der beiden Parteien „übertragen“ werden; dies entscheiden die Parteien oder das Gerichtsurteil. Eventuelle Änderungen der Inhaberschaft des Bauspardarlehens müssen der Bank mitgeteilt werden, die mit der beauftragten Einrichtung vertragsgebunden ist. Der Ehepartner, dem der Darlehensvertrag „übertragen“ wird (oder der Ehepartner, der von der Verpflichtung der Rückzahlung des Darlehens befreit wurde), kann kein neues Bauspardarlehen für eine andere Wohnung beantragen, da ihm/ihr bereits eines gewährt wurde.

5.14. Kann ich mein Bauspardarlehen für die erste Wohnung beibehalten, wenn ich mich für den Kauf einer neuen Wohnung entscheide?

Bei Verkauf und anschließendem Kauf einer neuen Erstwohnung kann das Bauspardarlehen beibehalten und die eventuelle Hypothek auf die neue Wohnung übertragen werden.

5.15. Kann das Bauspardarlehen übertragen werden?

Außer in den zuvor genannten Fällen wie Trennung der Ehepartner oder bei Übernahme der Gesamtschuld durch eine der beiden Parteien kann das Bauspardarlehen nicht übertragen werden.

5.16. Wieviel Zeit benötigt die Bank für die Ausarbeitung des Antrages auf Bauspardarlehen?

Die vertragsgebundene Bank ist verpflichtet innerhalb 4 Monate ab Datum des erhaltenen Antrages auf Bauspardarlehen, nach Überprüfung der Voraussetzung und der Kreditwürdigkeit des/der Antragstellers/in, die Gewährung oder die nicht Gewährung des Darlehens zu beschließen und bei der beauftragten Einrichtung die Vormerkung der Mittel anzufragen. Nach Erhalt der Bestätigung der Vormerkung der Mittel, kann die Bank die Auszahlung bei der beauftragten Einrichtung beantragen.