

FAQ Bausparen

Ab 01.06.2021

Beschluss der Landesregierung Nr. 1210 vom 20.11.2018 in geltender Fassung

Inhalt:

1. Das Bausparmodell und das Bauspardarlehen.....	2
2. Zweck des Bauspardarlehens	3
3. Voraussetzungen für den Zugriff auf ein Bauspardarlehen.....	6
4. Eigenschaften des Bauspardarlehens	8
5. Antrag und Abschluss eines Bauspardarlehens	10

1. Das Bausparmodell und das Bauspardarlehen

1.1 Was ist das Bausparmodell?

Das Bausparmodell der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol soll einen Anreiz zum privaten Sparen zur Finanzierung des Eigenheims bieten. Das Bausparmodell sieht zwei Phasen vor: Zuerst eine Sparphase, während der mindestens 8 Jahre lang Beiträge in einen Zusatzrentenfonds eingezahlt werden und dann eine Finanzierungsphase mit dem begünstigten Bauspardarlehen.

1.2 Was ist das Bauspardarlehen?

Das Bauspardarlehen ist ein mittel- bis langfristiges zinsgünstiges Darlehen (über eine Laufzeit von mindestens 18 Monaten bis höchstens 20 Jahren), das ausschließlich für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung von der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol über eine beauftragte Einrichtung gewährt wird, mit der verschiedene Banken einen Vertrag abgeschlossen haben. Das Bauspardarlehen wird Mitgliedern von jenen Zusatzrentenfonds gewährt, die beim Bausparmodell mitmachen. Die vertragsgebundene Bank überprüft die Voraussetzungen des/der Antragstellers/in, welche/r ein Darlehen in maximal doppelter Höhe (für öffentlich Bedienstete in geschlossenen Zusatzrentenfonds bis zur dreifachen Höhe) des im Zusatzrentenfonds angesparten Kapitals gewährt bekommen kann. Grund für die höhere Darlehenssumme für öffentlich Bedienstete sind erhebliche kollektivvertragliche Einschränkungen, die anreifende Abfertigung in einen geschlossenen Zusatzrentenfonds einzuzahlen und damit gleich viel Kapital anzusparen wie Angestellte im Privatsektor.

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

Um Bauspardarlehen auszahlen zu können, muss eine Bank mit der von der Autonomen Provinz Bozen beauftragte Einrichtung einen Vertrag abschließen.

Die vertragsgebundenen Banken sind auf der Internetseite www.bausparen.bz.it unter der Rubrik [Die Partner](#) aufgelistet.

1.4 Welche Zusatzrentenfonds nehmen am Bausparmodell teil?

Die teilnehmenden Zusatzrentenfonds sind auf der Internetseite www.bausparen.bz.it unter der Rubrik [Die Partner](#) aufgelistet.

Nur die Mitglieder von Zusatzrentenfonds, die am Bausparmodell teilnehmen, können auf ein Bauspardarlehen zugreifen.

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

Für allgemeine Informationen zum Bausparmodell können Sie sich entweder an Pensplan, an einen der zahlreichen Pensplan Infopoints in Südtirol oder an eine der vertragsgebundenen Banken wenden. Bei den Pensplan Infopoints haben Sie außerdem die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenlos zur Zusatzrente beraten zu lassen.

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

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 (ohne diese Mitteilungen kann das Bauspardarlehen nicht gewährt werden)

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

2.2 Kann ich um ein Bauspardarlehen ansuchen, wenn ich bereits einen Vorschuss für denselben Zweck erhalten habe?

Nein, das Bauspardarlehen ist als Alternative zum Vorschuss für den Kauf, Bau oder die Renovierung der Erstwohnung gedacht.

2.3 Was ist beim Kauf während der Bauphase zu beachten?

Der Kauf der Wohnung vom Bauherrn oder von einer Wohnbaugenossenschaft während der Bauphase werden hinsichtlich des Bauspardarlehens wie ein normaler Kauf behandelt, da die Baukonzession auf den Bauherrn oder die Wohnbaugenossenschaft ausgestellt bleibt.

Kauft der/die Antragsteller/in hingegen eine Immobilie während der Bauphase, um den Bau selbst abzuschließen, handelt es sich um die Finanzierung eines Neubaus. Dementsprechend muss in diesem Fall für die Gewährung des Bauspardarlehens die Baukonzession auf den/die Antragsteller/in ausgestellt sein oder vor dem Antrag um das Bauspardarlehen auf ihn/sie übertragen werden.

2.4 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. 62, Abs. 1, Buchst. a), b), c) und d) des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10. Juli 2018, die die Erstwohnung im Besitz des/der Antragstellers/in betreffen. Insbesondere legt Art. 62 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; Zu den außerordentlichen Instandhaltung gehören auch diejenigen Arbeiten, die eine Unterteilung oder eine Zusammenlegung der Wohneinheiten vorsehen. Dies gilt auch, wenn es sich um die Änderung der Oberflächen einzelner Wohneinheiten handelt oder um eine urbanistische Mehrbelastung, auch wenn sich das Gesamtvolumen der Gebäude und deren Nutzungsarten nicht ändern.

3. Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen: die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks und zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, die unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur auch Nutzungsänderungen ermöglichen, sofern diese mit den genannten Eigenschaften vereinbar sind und jenen Zweckbestimmungen entsprechen, die von der Gemeindeplanung vorgegeben sind. Diese Maßnahmen umfassen die Konsolidierung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Bauwerks, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Verwendung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Bauwerk 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. Zu den Arbeiten der baulichen Umgestaltung gehören auch der Abriss und der Wiederaufbau in derselben Größe des vorherigen Gebäudes, ungeachtet der notwendigen Anpassung an die antiseismische Gesetzesregelung, der Wiederherstellung von verfallenen oder abgerissenen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Rekonstruktion, auch wenn deren vorherige Konsistenz nachvollzogen werden kann. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bleibt bestehen, dass die Abriss- und Wiederaufbauarbeiten sowie die Wiederherstellung verfallener oder abgerissener Gebäude nur dann als Restaurierung gelten, wenn der Umriss des vorherigen Gebäudes beibehalten wird.

Bei Wiedergewinnungen, bei denen keine Mitteilung des Baubeginns oder des Abschlusses an die zuständige Behörde, die auch die Erklärung des beauftragten Technikers beinhaltet, vorgesehen ist, kann nicht um ein Bauspardarlehen angesucht werden.

Die Sanierung von Gemeinschaftsanteilen (z. B. Dach, Stiegenhaus, Außenmauer etc.) kann nur dann finanziert werden, wenn das Bauspardarlehen gleichzeitig auch für die Sanierung der Erstwohnung verwendet wird.

2.5 Was für Dokumente stellt die Gemeinde als Genehmigung aus, falls man eine Wohnung kauft, baut oder renoviert?

Um ein Bauspardarlehen zu beantragen, benötigt man eines der folgenden Dokumente, die von der zuständigen Gemeinde ausgestellt werden:

- Baukonzession
- Baubeginnmeldung (sogenannte BBM), falls es keine Baukonzession braucht, aber eine Meldung an das zuständige Gemeindeamt gemäß Art. 132 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr.13
- Ermächtigung des Bürgermeisters zur Ausführung der Arbeiten (Bestätigung für die Ausführung von Innenarbeiten gemäß Art. 98 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997).

2.6 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. Zudem darf die Wohnung nicht durch ein Nutzungsrecht von anderen Personen belastet sein (z.B. Fruchtgenuss, Wohnrecht, Unterhaltspflichten).

2.7 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 für den Kauf der Erstwohnung beantragen. Ein Bauspardarlehen für den Bau oder die Wiedergewinnung kann in diesen Fällen hingegen nicht beantragt werden, da die Baukonzession auf den Bauherrn bzw. die Wohnbaugenossenschaft ausgestellt ist und nicht auf den/die Antragsteller/in.

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

Für den Kauf des „nackten Eigentums“ einer Wohnung kann man nicht auf ein Bauspardarlehen zugreifen. Gleiches gilt für Wohnungen, die von einem dinglichen Nutzungsrecht Dritter betroffen sind (z.B. Oberflächenrecht, Fruchtgenussrecht, Wohnrecht, Reallast bei geschlossenen Höfen usw.).

2.9 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf von Nutzungsrechten zugreifen?

Für den Kauf von Nutzungsrechten vom Eigentum Dritter kann man nicht auf ein Bauspardarlehen zugreifen (z.B. Oberflächen-, Fruchtgenuss- und Wohnungsrecht usw.).

2.10 Kann ich auf ein Bauspardarlehen für den Kauf von Zubehör (z.B. einer Garage) oder Immobilienteilen zugreifen?

Immobilienheiten, die in die Katasterkategorien C/2, C/6 und C/7 (sogenannte Zubehöre wie z.B. die Garage) eingeteilt oder einteilbar sind, gelten beim Bauspardarlehen nur dann als Teil der Erstwohnung, wenn der Kauf, der Bau oder die Wiedergewinnung dieser Zubehöre zeitgleich mit dem Kauf, Bau oder der Wiedergewinnung der Wohnung erfolgt.

Wird ein Immobilienteil zur Erweiterung der Erstwohnung gekauft (z.B. ein Zimmer oder die gesamte angrenzende Wohnung), kann ebenfalls ein Bauspardarlehen beantragt werden.

2.11 Kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, um einen Teil oder das gesamte Eigentum einer Immobilie zu erwerben, die derzeit der Ehepartner oder die in eheähnlicher Beziehung lebende Person besitzt?

Für den Erwerb eines Teils oder des gesamten Eigentums einer Immobilie, die derzeit der Ehepartner oder die in eheähnlicher Beziehung lebende Person besitzt, kann nicht auf ein Bauspardarlehen zugegriffen werden.

2.12 Kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, um einen Eigentumsanteil der Immobilie zu kaufen, die der Ehepartner oder die in eheähnlicher Beziehung lebende Person gerade baut?

Für den Kauf eines Eigentumsanteils einer Immobilie in der Bauphase kann man nicht auf ein Bauspardarlehen zugreifen. 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 lautet.

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

Nur falls die Grundvoraussetzung erfüllt wird, dass die Immobilie, für welche ein Bauspardarlehen beantragt wird, gemäß dem Bausparmodell als Erstwohnung gilt (siehe dazu auch die eigene FAQ).

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

Für den Kauf von Möbeln kann man nicht auf ein Bauspardarlehen zugreifen.

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

Das Bauspardarlehen setzt immer voraus, dass der/die Antragsteller/in Ausgaben tätigt. Erfolgt eine unentgeltliche Eigentumsübertragung (z.B. eine Schenkung), kann man nicht auf ein Bauspardarlehen zugreifen.

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

Für die Tilgung eines früheren Darlehens kann man kein Bauspardarlehen beantragen, wohl aber zur Tilgung einer eventuellen Vorfinanzierung. Dabei müssen aber auch alle anderen Voraussetzungen erfüllt werden und insbesondere die Einreichtermine (z.B. der gleichzeitige Abschluss des Bauspardarlehens und des notariellen Kaufvertrags/der notariellen Urkunde).

2.17 Kann man ein Bauspardarlehen beantragen für den Kauf einer Erstwohnung über eine Genossenschaft, welche eine Wohnbauförderung für das Mittelstandsprogramm erhalten hat?

Für den Kauf der Erstwohnung über eine Genossenschaft, welche eine Wohnbauförderung für das Mittelstandsprogramm erhalten hat, kann man kein Bauspardarlehen beantragen.

2.18 Können Arbeiten in Eigenregie mit einem Bauspardarlehen finanziert werden?

Arbeiten in Eigenregie können nicht mit einem Bauspardarlehen finanziert werden.

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

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?

Für ein Bauspardarlehen braucht bei Einreichen des Antrags folgende Voraussetzungen:

- Mitgliedschaft in einem Zusatzrentenfonds, der am Bausparmodell teilnimmt
- Ansässigkeit seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in der Provinz Bozen
- Alter nicht über 65 Jahre
- Mindestens 8 Jahre Mitgliedschaft bei einer Zusatzrentenform
- Persönliche Zusatzrentenposition von mindestens 15.000 Euro frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen
- Die Immobilie, die gekauft, gebaut oder wiedergewonnen werden soll, muss sich in der Provinz Bozen befinden. Außerdem muss die 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.

Für die Gewährung des Bauspardarlehens muss der/die Antragsteller/in die gesamte Finanzierbarkeit des Projekts für den Kauf-, Bau- oder Wiedergewinnung der 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 schon abgeschlossen wurden, kann man nicht mehr auf ein Bauspardarlehen zugreifen.

3.2 Was versteht man unter der Erstwohnung?

Beim Bausparmodell versteht man unter „Erstwohnung“ eine in der Provinz Bozen befindliche Immobilie, die gemäß Art. 43 des Zivilgesetzbuches als Wohnsitz des/der Antragstellers/in für ein Bauspardarlehen gilt und dessen/deren Eigentum ist oder wird.

3.3 Zu welchem Zeitpunkt darf man nicht älter als 65 Jahre sein?

Zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags auf ein Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank darf man nicht älter als 65 Jahre sein.

Wer also 65 Jahre und 1 Tag alt ist, hat nicht mehr die Voraussetzungen, um ein Bauspardarlehen zu beantragen.

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

Man muss seit mindestens 5 Jahren durchgehend und ohne Unterbrechung in der Provinz Bozen ansässig sein. Die ins Ausland Ausgewanderten, die vor ihrer Auswanderung für mindestens fünf Jahre im Lande ansässig waren, die die Absicht haben, ihren Wohnsitz wieder im Lande aufzuschlagen, sind für die Rechtswirkungen dieses Gesetzes den im Lande ansässigen Personen gleichgestellt.

3.5 Was versteht man beim Bausparmodell unter einem Paar, das in einer eheähnlichen Beziehung leben?

Als Paar in einer eheähnlichen Beziehung gelten jene, die seit mindestens 2 Jahren einen gemeinsamen Wohnsitz aufweisen und bis zum 3. Grad weder in direkter Linie noch Seitenlinie verwandt sind.

3.6 Wie kann ich auf ein Bauspardarlehen zugreifen, wenn ich in einem Zusatzrentenfonds eingeschrieben bin, der nicht beim Bausparmodell mitmacht?

Sie können entweder Ihrem Zusatzrentenfonds vorschlagen, beim Bausparmodell mitzumachen oder Ihre Zusatzrentenposition auf einen Fonds übertragen, der bereits beim Bausparmodell mitmacht.

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

Die Höhe des Einkommens ist keine Voraussetzung. Das Einkommen spielt aber eine Rolle bei der Bewertung der Kreditwürdigkeit durch die Bank.

3.8 Ist beim Bauspardarlehen auch die Anmerkung der Sozialbindung vorgesehen?

Das Bauspardarlehen bringt keine Anmerkung der Sozialbindung mit sich.

3.9 Kann ich ein Bauspardarlehen beantragen, wenn ich bereits eine Wohnbauförderung von der Provinz Bozen und/oder vom Staat erhalte?

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

Die Summe aller Begünstigungen darf allerdings nicht die tatsächlichen Ausgaben für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung übersteigen. Die Notarspesen zählen nicht als Ausgaben.

Bei Ausgaben für Energieeinsparungsmaßnahmen können die Bürger/innen wählen, die staatlichen Steuerabzüge oder die Beiträge der Agentur für Umwelt und Klimaschutz des Landes in Anspruch zu nehmen.

4. Eigenschaften des Bauspardarlehens

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

Das Bauspardarlehen kann maximal bis zum Doppelten der persönlichen Position gewährt werden, die beim mitwirkenden Zusatzrentenfonds angespart wurde. Öffentlich Bedienstete in einem geschlossenen Zusatzrentenfonds können ein Darlehen bis zum Dreifachen des angesparten Kapitals erhalten, da sie in diesen Fonds in den meisten Fällen nur einen Teil ihrer Abfertigung einzahlen können. In jedem Fall liegt der Darlehensbetrag zwischen 15.000 und 200.000 Euro; bei Verheirateten oder Paaren in einer eheähnlichen Beziehung liegt der Betrag zwischen 30.000 und 300.000 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, verstehen sich einschließlich der Mehrwertsteuer.

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

Für die Prüfung der Voraussetzungen und die Festlegung des maximalen Darlehensbetrags werden alle Beiträge berücksichtigt, die in einen mitwirkenden Zusatzrentenfonds eingezahlt wurden. Nicht berücksichtigt werden hingegen:

- Beiträge, die in den 8 Jahren vor dem Antrag auf ein Bauspardarlehen eingezahlt wurden und den Betrag von 15.000 Euro im Jahr übersteigen
- Beiträge, die (direkt oder über den Arbeitgeber) in den Zusatzrentenfonds eingezahlt wurden, aber noch nicht als Anteile auf der persönlichen Rentenposition des Mitglieds aufscheinen; normalerweise erfolgt die Zuteilung der Anteile bei kollektivvertraglichen/geschlossenen Fonds zum Monatsende, bei offenen Fonds hingegen zur Monatsmitte und zum Monatsende.

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

Pensplan erstellt auf Anfrage einer vertragsgebundenen Bank eine Bestätigung, die alle mitwirkende Zusatzrentenfonds 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 Zusatzrentenfonds angegeben werden, für welche die oben genannte Bestätigung ausgestellt werden soll (der/die Antragsteller/in kann in jedem Fall entscheiden, welche Zusatzrentenfonds in der Bestätigung berücksichtigt werden sollen). Der/die Antragsteller/in muss dabei seit mindestens 8 Jahren in wenigstens einem der Zusatzrentenfonds eingeschrieben sein, für welche die Bestätigung ausgestellt wird (es gilt das Datum der Ersteinschreibung in die Zusatzvorsorge). Für die Berechnung des Mindestbetrags von 15.000 Euro, um ein Bauspardarlehen zu beantragen, werden alle Beträge summiert, die laut Bestätigung bei verschiedenen Zusatzrentenfonds angespart wurden. Auch für die Berechnung des maximalen Darlehensbetrags werden alle in der Bestätigung aufscheinenden Zusatzrentenfonds herangezogen und maximal 15.000 Euro pro Jahr berücksichtigt, die in den letzten 8 Jahren vor dem Antrag auf das Bauspardarlehen in einen oder eben mehrere Fonds eingezahlt wurden.

Bei öffentlich Bediensteten in geschlossenen Zusatzrentenfonds kann der Betrag des Bauspardarlehens bis zum Dreifachen des in diesem Fonds angesparten Kapitals ausmachen. Hintergrund ist die eingeschränkte Möglichkeit für öffentlich Bedienstete, ihre gesamte Abfertigung in einen geschlossenen Zusatzrentenfonds einzuzahlen. Sollte der/die Antragssteller/in zusätzlich in anderen mitwirkenden Zusatzrentenfonds eingeschrieben sein (z.B. in einen offenen Zusatzrentenfonds), können die dort angereiften Ersparnisse bis zur doppelten Höhe berücksichtigt werden.

4.4. Welche Rückzahlungsarten sind für das Bauspardarlehen vorgesehen?

Das Bauspardarlehen kann auf zwei verschiedene Arten zurückgezahlt werden:

1. Rückzahlung des Kapitals in Raten (französischer Tilgungsplan): wie bei anderen Darlehen besteht jede aus einer Kapitalquote und einer Zinsrate
2. Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit (Bullet): über die gesamte Finanzierungslaufzeit bestehen die Raten nur aus Zinsen und das gesamte Kapital wird erst am Ende der Laufzeit zurückgezahlt.

Nach Abschluss des Bauspardarlehens kann die Rückzahlungsart vom Bullet auf die französische Tilgungsart geändert werden; umgekehrt ist dies aber nicht möglich.

Die Ratenzahlung erfolgt ausschließlich monatlich oder halbjährlich. Dabei besteht die Möglichkeit, von halbjährlichen auf monatliche Raten umzustellen, umgekehrt ist dies aber nicht möglich.

Die Entscheidung, ob ein Bauspardarlehen gewährt werden kann, trifft die Bank. Gleiches gilt für die Möglichkeit, das Darlehen mit dem Bullet-System zu tilgen.

4.5. Wie hoch ist der Zinssatz bei einem Bauspardarlehen?

Das Bauspardarlehen wird zu einem jährlichen fixen Nominalzinssatz von 1,0% gewährt. Ein variabler Zinssatz ist nicht vorgesehen.

4.6. Welche Kosten entstehen bei einem Bauspardarlehen?

Die einzigen Kosten, die zulasten des Darlehensnehmer gehen dürfen, sind: gesetzliche Gebühren und Steuern, 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 über die gesamte Laufzeit des Bauspardarlehens keine weiteren Kosten außer den genannten anrechnen, insbesondere keine Kosten für die Vergütung der eigenen Tätigkeit. Nachfolgend eine Auflistung der Kosten, die nicht zulasten des/der Antragstellers/in gehen dürfen:

- 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 bei Zahlung der Raten
- Spesen für die Übernahme der Schuld aus dem Darlehen
- Spesen für die Tätigkeit der Bank in Zusammenhang mit Neuverhandlungen und Zusatzvereinbarungen
- Spesen für den Versand von Mitteilungen (ausgenommen Postspesen, die dokumentiert werden können)
- Spesen für die Tätigkeit der Bank bei Aussetzung der Ratenzahlung
- Spesen bei vorzeitiger 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, ein Bauspardarlehen zu gewähren.

4.8. Wird beim Bauspardarlehen zwingend eine Hypothek verlangt?

Die Bank kann auch entscheiden, keine Hypothek auf die Immobilie zu verlangen. Steuerlich abzugsfähig sind aber nur jene Zinsen, die auf Hypothekendarlehen gezahlt werden.

4.9. Können die Passivzinsen bei einem Bauspardarlehen von der Steuer abgezogen werden?

Die Passivzinsen können von der Steuer abgezogen werden, falls die einschlägigen steuerlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Eine der grundlegenden Voraussetzungen für den Steuerabzug der Darlehenszinsen ist eine Hypothek auf die Immobilie.

4.10 Was geschieht, wenn bei einem Bauspardarlehen die Ausgaben nicht mit entsprechenden Rechnungen belegt werden?

Können die getätigten Ausgaben nicht mit entsprechenden Rechnungen belegt werden, muss der gesamte Darlehensbetrag oder ein Teil davon rückerstattet werden.

5. Antrag und Abschluss eines Bauspardarlehens

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

Wenn man alle Voraussetzungen erfüllt, kann man sich an die vertragsgebundene Bank des Vertrauens wenden. Die Bank erteilt alle Informationen und sammelt die notwendigen Unterlagen. Beim ersten Gespräch sollte man Unterlagen mitnehmen, aus denen hervorgeht, wieviel bisher beim Zusatzrentenfonds angespart wurde (z.B. die periodische Mitteilung oder einen Kontoauszug).

5.2. Welche Fristen gelten bei der Einreichung des Antrags auf ein Bauspardarlehen?

Bei Kauf der Erstwohnung muss der notarielle Kaufvertrag und der gleichzeitige Abschluss des Bauspardarlehens innerhalb von 18 Monaten ab Einreichung des Antrags auf ein Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank abgeschlossen werden. Nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags kann kein Bauspardarlehen mehr beantragt werden.

Bei einer Wohnbaugenossenschaft muss das Bauspardarlehen zeitgleich mit der Zuteilung der Wohnung abgeschlossen werden.

Bei Bau, Kauf der in Bau befindlichen oder Wiedergewinnung der Erstwohnung muss der Antrag auf ein 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 Baubeginnmeldung (BBM) und auf jeden Fall vor Abschluss der Arbeiten eingereicht werden.

Bei Wiedergewinnungen, bei denen keine Mitteilung des Baubeginns oder des Abschlusses an die zuständige Behörde, die auch die Erklärung des beauftragten Technikers beinhaltet, vorgesehen ist, kann nicht um ein Bauspardarlehen angesucht werden.

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

Vergehen ab der Einreichung des Antrags auf ein Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank mehr als 18 Monate, ohne dass der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird, wird der Vorgang ohne Auszahlung des Darlehens abgeschlossen und die Vormerkung der Mittel bei der vom Land beauftragten Einrichtung verfällt.

Daher muss der/die Antragsteller/in gegebenenfalls einen neuen Antrag auf ein Bauspardarlehen bei einer vertragsgebundenen Bank stellen. Auch von Pensplan muss eine neue Bestätigung erfolgen. Genehmigt die Bank dann das Bauspardarlehen, merkt sie erneut die Mittel bei der beauftragten Einrichtung vor. Diese bleiben dann, falls verfügbar, wieder für die Dauer von 18 Monaten ab dem Datum des neuen Antrages bei der Bank vorgemerkt. Innerhalb dieser Frist muss dann die notarielle Urkunde und der gleichzeitige Abschluss des Darlehens erfolgen.

5.4. Was passiert, wenn bei Bau, Wiedergewinnung oder Kauf der in Bau befindlichen Erstwohnung mehr als 18 Monate ab dem Datum des Antrags an die Bank vergehen, ohne dass das Darlehen ausgezahlt wurde?

Vergehen ab dem Datum des Antrags auf ein Bauspardarlehen an die Bank mehr als 18 Monate, 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 und es kann kein weiterer Antrag für diese Investition gestellt werden.

5.5. Müssen die Ausstellung der notariellen Urkunde und der Abschluss des Bauspardarlehens immer gleichzeitig erfolgen?

Die Ausstellung der notariellen Urkunde (oder die Zuteilung der Wohnung bei Wohnbaugenossenschaften) muss immer gleichzeitig mit dem Abschluss des Bauspardarlehens erfolgen. Einzige Ausnahme: der Kauf der Erstwohnung im Rahmen einer Versteigerung.

5.6. Kann man mehr als ein Bauspardarlehen erhalten?

Jede Person mit den notwendigen Voraussetzungen kann nur einmal ein Bauspardarlehen erhalten.

5.7. 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) und
- 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 der beiden die Voraussetzungen erfüllen, kann nur jener mit den Voraussetzungen auf das Bauspardarlehen zugreifen. Der Ehepartner bzw. die zusammenlebende Person ohne die Voraussetzungen, welcher/welche Miteigentümer der Wohnung ist oder wird, kann eventuell als Drittbesteller/in im Darlehensvertrag festgelegt werden.

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

5.8. Kann ein Bauspardarlehen einer in einer Partnerschaft lebende Person gewährt werden, wenn diese nicht verheiratet ist oder nicht in einer eheähnlichen Beziehung lebt und nur Miteigentümer/in der zu finanzierenden Wohnung ist?

Eine in einer Partnerschaft lebende Person, die nicht verheiratet ist oder im Sinne des Bausparmodells nicht in einer eheähnlichen Beziehung lebt sowie nur Miteigentümer/in der Wohnung ist, kann kein Bauspardarlehen bekommen. Falls diese Person hingegen das volle Eigentum hat oder erwirbt und alle anderen Voraussetzungen für ein Bauspardarlehen erfüllt, kann sie ein Bauspardarlehen beantragen.

5.9. Wie hoch ist maximal das Darlehen, das ein Ehepaar oder Personen erhalten, die in einer eheähnlichen Beziehung leben, eine Erstwohnung im gemeinsamen Besitz kaufen, bauen oder sanieren möchten, dabei jedoch zwei getrennte Bauspardarlehen abschließen wollen?

Der maximale Darlehensbetrag für ein Ehepaar oder Personen, die in einer eheähnlichen Beziehung leben und Miteigentümer der zu finanzierenden Erstwohnung sind bzw. werden, beträgt 300.000 Euro. Das gilt auch dann, falls zwei getrennte Bauspardarlehen abgeschlossen werden.

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

Der Wohnsitz muss innerhalb 18 Monaten ab dem notariellen Kaufvertrag, ab der Zuteilung der Wohnung im Fall von Wohnbaugenossenschaften oder nach Abschluss der Bauarbeiten (bei Kauf während der Bauphase, Wiedergewinnung oder Neubau) angemeldet werden.

5.11. Was passiert mit meiner persönlichen Position beim Zusatzrentenfonds, nachdem ich ein Bauspardarlehen beantragt habe? Sind besondere Verpflichtungen oder Bindungen vorgesehen?

Im Zeitraum zwischen der Stellung des Antrags auf Gewährung eines Bauspardarlehens und dem Abschluss des Darlehens darf der/die Antragsteller/in in keiner Weise auf seine persönliche Position beim Zusatzrentenfonds zugreifen (konkret darf kein Ansuchen um Vorschuss, Ablöse oder Übertragung gestellt werde); andernfalls kann das Bauspardarlehen nicht abgeschlossen und ausgezahlt werden.

In den ersten 18 Monaten nach der Auszahlung des Bauspardarlehens verpflichtet sich der/die Antragsteller/in,

- Keinen Vorschuss für denselben Zweck wie beim Bauspardarlehen zu beantragen, z. B. für den Kauf der Erstwohnung nach Abschluss des Bauspardarlehens
- Keine Ablöse von mehr als 50% des angereiften Kapitals (außer aufgrund von Dauerinvalidität) zu beantragen
- Keine Übertragung auf einen Zusatzrentenfonds, der nicht beim Bausparmodell mitmacht, zu beantragen.

Sollten diese Verpflichtungen nicht eingehalten werden, muss die Bank das Bauspardarlehen auflösen.

Fondsmitglieder, welche die vorzeitige, befristete Zusatzrente (RITA) oder die Zusatzrentenleistung in Kapital oder Rente beantragen, unterliegen nicht diesen Verpflichtungen. Sie können auch in den 18 Monaten nach Abschluss des Bauspardarlehens um diese Leistungen ansuchen.

5.12. Was passiert bei einer Trennung oder Scheidung, wenn das Bauspardarlehen auf beide Ehepartner ausgestellt ist?

Bei einer Trennung oder Scheidung kann das Bauspardarlehen auf einen der beiden Ehepartner „übertragen“ werden; dies erfolgt aufgrund des Gerichtsurteils oder wird von den Parteien entschieden. Eventuelle Änderungen der Inhaberschaft des Bauspardarlehens müssen von der Bank der beauftragten Einrichtung des Landes und Pensplan mitgeteilt werden. Der Ehepartner, der von der Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens entbunden wurde, kann kein weiteres Mal ein Bauspardarlehen für eine Wohnung beantragen, da ihm bereits eines gewährt wurde.

5.13. 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 werden. Eine eventuelle Hypothek wird auf die neue Wohnung übertragen.

5.14. Kann ein Bauspardarlehen übertragen werden?

Nein, das ist nur beim vorhin beschriebenen Fall der Trennung der Ehepartner möglich, wo eine Partei die Gesamtschuld übernimmt.

5.15. Wie lange dauert bei der Bank die Ausarbeitung des Antrags auf Bauspardarlehen?

Die vertragsgebundene Bank ist verpflichtet, innerhalb von 4 Monaten ab Einreichung des Antrags auf ein Bauspardarlehen die Kreditwürdigkeit des/der Antragstellers/in zu prüfen, die Gewährung oder die nicht Gewährung des Darlehens zu beschließen und die Anfrage um Vormerkung der Geldmittel bei der beauftragten Einrichtung des Landes zu stellen. Nach erfolgter Bestätigung der Vormerkung der Geldmittel kann die Bank die Auszahlung des Darlehens beantragen.