

# Information zur Abwicklung der Annuitätenzuschüsse

## INHALT:

<b><i>Eigentumsübertragungen:</i></b>	<b><i>Seite 2</i></b>
<i>Verkauf, Schenkung, sonstige Veräußerung Ankauf – Sie wollen eine Förderung übernehmen</i>	
<b><i>Wechsel des Kreditinstitutes:</i></b>	<b><i>Seite 3</i></b>
<i>Bankwechsel - Sie nehmen die Ausleiherung bei einem anderen Institut auf, als ursprünglich beabsichtigt Umschuldung – Sie decken einen bestehenden Sanierungskredit mit einer neuen Ausleiherung ab</i>	
<b><i>Wissenswertes zum Kredit:</i></b>	<b><i>Seite 4</i></b>
<i>Förderung des Erwerbs von Eigenheimen zum Zwecke der thermischen Sanierung Fremdwährungskredite Endfällige Ausleiherungen</i>	
<b><i>Auszahlung des Annuitätenzuschusses:</i></b>	<b><i>Seite 5</i></b>
<i>Anweisungskonto Auszahlungsbeginn Zinssatzobergrenze Zuschussüberhang – Ihre Annuität war niedriger als der Zuschuss.</i>	
<b><i>Tilgung / Teiltilgung der Ausleiherung:</i></b>	<b><i>Seite 7</i></b>
<i>Teiltilgung der gestützten Ausleiherung Tilgung der gestützten Ausleiherung Tilgung des Förderungsdarlehens des Landes</i>	
<b><i>Förderungskündigung:</i></b>	<b><i>Seite 8</i></b>
<i>Kündigung der Förderung Rückzahlung von Zuschüssen</i>	
<b><i>Aufteilung der Förderung auf Wohnungen</i></b>	<b><i>Seite 9</i></b>
<b><i>Gesetzliche Bestimmungen und Förderungsbestimmungen für die Ausleiherung</i></b>	<b><i>Seite 10</i></b>

## **Eigentumsübertragungen:**

### *Verkauf, Schenkung, sonstige Veräußerung*

Die Inanspruchnahme der Förderung setzt den Besitz (Eigentum, Miete, Pacht) des Förderungsobjektes voraus. Nach Abschluss eines Kauf- Schenkungs- oder sonstigen Vertrages, mit dem Sie das Eigentum übertragen, können Sie die Zuschüsse nicht mehr zu Recht beziehen. Im Falle einer Veräußerung müssen Sie daher die Förderungsstelle umgehend informieren.

Der Erwerber kann die Förderung unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Ankauf) übernehmen

### *Ankauf – Sie wollen eine Förderung übernehmen.*

Die nachstehende Information trifft auf folgende Förderungsbereiche zu

- Förderung der Eigenheimsanierung
- Förderung der Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern (Wohnungssanierung) mit Zuschüssen mit einer Laufzeit bis zu 20 Jahren
- Förderungen mit Annuitätenzuschüssen mit 25-jähriger Laufzeit für die Sanierung, wenn in der Zusicherung für die Förderungswürdigkeit nur der Hauptwohnsitz ausbedungen ist.

Bei folgenden Förderungen finden Sie die benötigten Informationen auf unserer Homepage ([www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Kaufen-Verkaufen.html](http://www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Kaufen-Verkaufen.html))

- Förderungen mit einem Förderungsdarlehen des Landes
- Förderungen mit Annuitätenzuschüssen mit 25-jähriger Laufzeit für den Neubau
- Förderungen mit Annuitätenzuschüssen mit 25-jähriger Laufzeit für die Sanierung, wenn in der Zusicherung eine Einkommensgrenze für die Förderungswürdigkeit ausbedungen ist.

Die Übernahme der Förderung im Zuge des Ankaufs des Förderungsobjektes (nach Endabrechnung) ist nur möglich, wenn Sie das gestützte Darlehen vom Käufer mit

einer Schuldübernahme (Schuldübernahme gemäß § 1405 ABGB) übernehmen. Ohne Schuldübernahme kann keine Übertragung der Förderung auf Sie erfolgen. Es reicht nicht, wenn Sie im Zuge des Ankaufes eine neue Ausleihe aufnehmen. Das ist dann eine Finanzierung des Kaufpreises und nicht förderbar.

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn Sie oder Andere in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründen und dies nachweisen. Beide Partner/Innen einer Ehe oder Lebenspartnerschaft haben in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Eine Umschuldung (siehe Punkt „Umschuldung“) im Zuge des Ankaufes ist möglich, nachdem Sie eine Schuldübernahme vertraglich vereinbart haben.

## **Wechsel des Kreditinstitutes:**

*Bankwechsel - Sie nehmen die Ausleihe bei einem anderen Institut auf, als ursprünglich beabsichtigt*

Solange noch keine Endabrechnung erfolgt ist, ersuchen wir Sie, die Bank oder die Versicherung, bei der Sie die Ausleihe aufnehmen, schriftlich bekannt zu geben, weil Ihr Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen bei der Eigenheimsanierung anlässlich der Endabrechnung eine Information und den Vordruck für die Anforderung des Annuitätenzuschusses erhält.

Wenn Sie bereits einen Sanierungskredit aufgenommen haben: siehe Umschuldung

*Umschuldung – Sie decken einen bestehenden Sanierungskredit mit einer neuen Ausleihe ab*

Wichtig ist, dass Sie den das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen schon im Vorfeld der Darlehens-/Kredit-aufnahme über die Förderung informieren. Wenn Sie bereits eine Ausleihe zur Finanzierung der geförderten Maßnahmen

aufgenommen haben, erfolgt der Wechsel im Wege einer Umschuldung, wobei das neue Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen direkt die bestehende Ausleiherung bei dem bisherigen Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen abdeckt.

Hinweis: Sie ersehen die von Ihnen mit dem „alten“

Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Kündigungsfristen usw in Ihrem Darlehens-/Kreditvertrag.

Nach Beginn der Darlehens-/Kreditrückzahlung können Sie eine Übertragung der Zuschüsse mit folgenden Unterlagen veranlassen:

- Zuschussanforderung durch das neuen Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen
- Tilgungsmeldung des früheren Kreditinstitutes/Versicherungsunternehmens oder eine Mitteilung des neuen Kreditinstitutes/Versicherungsunternehmens, dass eine Umschuldung (Zug um Zug) der gestützten Ausleiherung vorgenommen wurde.
- bei „alten“ Förderungen: Nachweis über die Einhaltung des § 11 NÖ WFG

## **Wissenswertes zum Kredit:**

### *Förderung des Erwerbs von Eigenheimen zum Zwecke der thermischen Sanierung*

Diese Regelungen gelten alle auch für die Förderung für den Erwerb von Eigenheimen zum Zwecke der thermischen Sanierung. Dabei handelt es sich nicht um eine eigenständige Förderung, sondern um eine Aufstockung der Eigenheimsanierung. Es gelten ebenso die gemäß der fallbezogenen Zusicherung der Förderung der Eigenheimsanierung anzuwendenden Bestimmungen, auch wenn die Finanzierung des Ankaufs zeitlich vor dem Ansuchen um Eigenheimsanierung erfolgt sein sollte.

Jedoch kann für die Finanzierung des Erwerbs toleriert werden, dass die Rückzahlung der Ausleiherung nicht frühestens sechs Monate nach Zusicherung beginnt, sondern schon früher.

## *Fremdwährungskredite*

Zu Ausleihungen in Fremdwährung und/oder zu endfälligen Ausleihungen werden keine Annuitätenzuschüsse gewährt. Das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen darf für solche Ausleihungen keinen Zuschuss anfordern.

Frühere Förderungen:

Die bis zum 31. Dezember 2010 eingereichten Ansuchen wurden noch nach den bis dahin gültigen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 gefördert. Für solche Fälle werden im Sinne eines Vertrauensschutzes auch jetzt noch Zuschüsse auch für endfällige Fremdwährungskredite freigegeben, wenn diese vor dem 1. Jänner 2011 aufgenommen wurden. Endfällige Ausleihungen in Euro waren und sind nicht förderbar.

Sie finden die anzuwendenden Wohnungsförderungsrichtlinien im ersten Absatz der Zusicherung.

## *Endfällige Ausleihungen*

Zu endfälligen Ausleihungen werden keine Annuitätenzuschüsse gewährt. Das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen darf für solche Ausleihungen keinen Zuschuss anfordern.

## **Auszahlung des Annuitätenzuschusses:**

### *Anweisungskonto*

Grundsätzlich wird der Zuschuss auf Ihr Ausleihungskonto angewiesen. Unter der Voraussetzung, dass Ihr das Kreditinstitut die erforderlichen Verpflichtungs- und Haftungserklärungen abgibt, kann der Zuschuss auf ein Verrechnungskonto, von dem die Annuitäten gespeist werden, angewiesen werden. Das Verrechnungskonto kann auch Ihr Girokonto sein.

Auf Grund der notwendigen Haftungserklärungen muss die Überweisung vom Kreditinstitut beantragt werden. Da die Einhaltung der Verpflichtungs- und Haftungserklärungen nur innerhalb desselben Institutes gewährleistet ist, kann ein Verrechnungskonto faktisch nur bei Ihrem Kreditinstitut und nicht bei einer anderen Bank eingerichtet werden.

### *Auszahlungsbeginn*

Die Auszahlung von Zuschüssen zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen erfolgt halbjährlich zur Fälligkeit der Annuität. Bei monatlicher Zahlweise ist das Halbjahr mit der sechsten monatlichen Fälligkeit erfüllt und der Zuschuss daher zur sechsten monatlichen Annuität möglich.

Bei der Eigenheimsanierung muss die Endabrechnung erfolgt sein und zwischen der Einbringung des Förderungsansuchens und der ersten Fälligkeit für den Halbjahreszuschuss müssen mindestens sechs Monate liegen.

### *Zinssatzobergrenze*

In den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien ist seit dem 1. Jänner 2011 eine Obergrenze für den (variablen) Zinssatz geregelt, die nicht überschritten werden darf. Sie können selbstverständlich günstigere Konditionen vereinbaren. Wenn der vereinbarte Zinssatz nicht auf dem Durchschnittswert des 6-Monats-EURIBORS (genaue Regelung siehe Punkt gesetzliche Bestimmungen) basiert, muss die Zinssatzobergrenze zusätzlich im Ausleihungsvertrag vereinbart werden.

### *Zuschussüberhang – Ihre Annuität war niedriger als der Zuschuss*

Zuschüsse, die die Höhe der Annuität übersteigen, müssen gemäß § 3 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 als Kapitaltilgung gebucht werden. Sie müssen den Überschuss nicht zurücküberweisen, er darf Ihnen aber auch nicht ausbezahlt werden, sondern muss Ihnen am Ausleihungskonto gutgeschrieben werden.

## **Tilgung / Teiltilgung der Ausleiherung:**

### *Teiltilgung der gestützten Ausleiherung*

Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate. In diesen Fällen entfällt der Zuschuss gegen Ende der Laufzeit, weil Ihre Ausleiherung früher endet. Ausgenommen sind jene Fälle, deren Darlehenslaufzeit länger als die Laufzeit des Zuschusses ist (bei der Eigenheimsanierung 10 Jahre). Ist die Darlehenslaufzeit länger als die Zuschusslaufzeit, wird bei einer vorzeitigen Tilgung der Zuschuss gekürzt.

Im Falle der Verminderung Ihrer laufenden Zahlungsverpflichtung (Annuität) durch vorzeitige Tilgungen wird der Zuschuss verringert.

### *Tilgung der gestützten Ausleiherung*

Die Zuschüsse werden eingestellt, wenn Sie die mit Zuschuss gestützte Ausleiherung zurückzahlen. Die vorzeitige Tilgung des gestützten Darlehens führt nicht zu einer Rückforderung der bis dahin zu Recht erhaltenen Annuitätzuschüsse. (siehe auch Rückzahlung von Zuschüssen)

### *Tilgung des Förderungsdarlehens des Landes*

Im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung (Mehrfamilienwohnhäuser) gibt es eine kombinierte Förderung mittels Förderungsdarlehen des Landes und Annuitätzuschuss für eine Ausleiherung bei einer Bank/Versicherung.

Die Zuschüsse werden auch eingestellt, wenn Sie das Förderungsdarlehen des Landes tilgen.

Die teilweise Tilgung des Förderungsdarlehens hat keine unmittelbare Auswirkung. Allerdings endet der Annuitätzuschuss spätestens mit dem frühzeitigen Ende des Förderungsdarlehens.

## **Förderungskündigung:**

### *Kündigung der Förderung*

Die Auszahlung der Zuschüsse wird eingestellt:

- wenn Sie die mit Zuschuss gestützte Ausleihung zurückgezahlt haben
- wenn Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihung nicht termingerecht nachkommen und
- wenn der/die BenutzerIn die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.

Weiters wird die Auszahlung der Zuschüsse eingestellt

- wenn das Förderungsdarlehen gekündigt wird
- wenn Sie Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag, Schuldschein) nicht erfüllen oder einhalten;
- wenn Sie die mit Zuschuss gestützte Ausleihung nicht bestimmungsgemäß verwendet haben;
- wenn Sie ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändern oder dies zulassen;
- wenn Sie die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erlangt haben;

Bei der Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern (Wohnungsbau) werden die Zuschüsse auch eingestellt, wenn Sie ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lassen, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder [Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel usw.), Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie (Geschwister, Tanten, Onkel, Neffen, Nichten) und Schwägerte in gerader Linie] handelt. Dieser Kündigungsgrund kann auch bei umfangreichen Sanierungen von Mehrfamilien-Wohnhäusern (Wohnungssanierung) vertraglich vereinbart sein.



Weiters werden die Zuschüsse bei der kombinierten Förderung mit Förderungsdarlehen und Zuschüssen (Mehrfamilienwohnhäuser) auch eingestellt, wenn Sie das Förderungsdarlehen tilgen.

### *Rückzahlung von Zuschüssen*

Im Eigenheimsanierungsbereich erfolgt die Förderung mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Eine Ausnahme gibt es im Falle der Kündigung der Förderung: Zuschüsse werden vom Eintritt eines Kündigungsgrundes (siehe Punkt „Kündigung der Förderung“) an zurück gefordert.

Im Wohnungsbau und bei der Wohnungssanierung wird mit einer Kombination aus Förderungsdarlehen und teilweise rückzahlbaren Zuschüssen gefördert.

## **Aufteilung der Förderung auf Wohnungen**

Die Förderung wird als ein die Gesamtmaßnahme betreffender Zuschuss zuerkannt und auch so ausbezahlt. Eine Aufsplittung ist daher nicht möglich, jedoch ist eine Lösung in Form von Subkonten, wobei der Anweisung des Zuschusses weiterhin als Globalbetrag auf das Hauptkonto als Verrechnungskonto erfolgt, statthaft.

Die Möglichkeit von Umschuldungen auf ein anderes Institut wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **Gesetzliche Bestimmungen / Förderungsbestimmungen für die Ausleihung**

Für Ansuchen, die bis zum 31. Dezember 2005 gestellt wurden, gelten die Bestimmungen des § 11 NÖ WFG. Vom 1. Jänner 2006 bis zum 31. Dezember 2010 waren die Ausleihungskonditionen frei vereinbar. Für Ansuchen seit dem 1. Jänner 2011 sind die Bestimmungen des § 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 gültig.

Betrifft besonders Zusicherungen aus dem 1. Halbjahr 2006 und aus dem 1. Halbjahr 2011: Es ist der Zeitpunkt des Ansuchens maßgeblich, nicht das Datum der Zusicherung. Sie finden die anzuwendenden Wohnungsförderungsrichtlinien im ersten Absatz Ihrer Zusicherung.