

Förderprogramme bei Immobilien Teil 1

Mit Zuschüssen und geförderten Krediten zum Eigenheim

Roman Sostin, Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund Bayern

Immobilieigentum ist eine teure Angelegenheit. Egal, ob es um den Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung geht oder um die Instandsetzung bzw. Modernisierung einer Bestandsimmobilie. Vielleicht besteht für den Eigentümer aber auch der Wunsch nach einem Ausbau oder nach mehr Unabhängigkeit durch eine eigene Photovoltaikanlage. Auf jeden Fall muss hierfür tief in die Tasche gegriffen werden. Gut, dass es staatliche Fördermöglichkeiten gibt. Doch teilweise ist das Angebot von Bundesanstalten wie der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) unüberschaubar. Hinzu kommen Angebote der Bundesländer und der Kommunen. In dieser Serie stellen wir Ihnen daher Förderprogramme für bestimmte Projekte vor, beginnend mit den Möglichkeiten bei einem Neubau bzw. dem Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstücks.

Energieeffizienz lohnt sich!

In diesem Segment lohnt es sich besonders, auf die Energieeffizienz zu achten. Die KfW hat einen technischen Standard für Immobilien, das sogenannte KfW-Effizienzhaus, entwickelt. Dieses gibt es in den Alternativen 40, 40 Plus und 55. Je kleiner der Wert, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie im Vergleich zu einem Effizienzhaus 100, das lediglich den gesetzlichen Mindeststandards der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Beispielsweise benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 Prozent der Primärenergie wie das nach EnEV erbaute Gebäude. Wer ein solches Gebäude oder eine nach diesen Standards errichtete Wohnung baut, kann einen KfW-Kredit für die Bau- und Baunebenkosten sowie die Kosten der Beratung, Planung und Baubegleitung beantragen. Bei Ersterwerb eines Effizienzhauses wird der Kaufpreis für das Wohngebäude mit dem Kredit gefördert. Die Kredithöhe beträgt dabei maximal 120.000 Euro pro abgeschlossener Wohneinheit. Dieser Förderkredit wird je nach Laufzeit mit 0,75 Prozent bzw. 0,95 Prozent Effektivzins pro Jahr verzinst, wobei in der tilgungsfreien Anlaufzeit, die je nach Laufzeit 1 bis 5 Jahre beträgt, lediglich die monatlichen Zinsen zu zahlen sind, bevor die eigentliche Tilgung beginnt. Besonders attraktiv ist der Tilgungszuschuss der KfW. Je nach Grad des Effizienzhauses gewährt die Bank dabei einen Zuschuss zwischen 18.000 Euro und 30.000 Euro pro Wohneinheit, der vom Kreditbetrag nach Abschluss der Arbeiten in Abzug gebracht wird.

Vor Beantragung der Förderung muss aber zwingend ein Experte für Energieeffizienz eingeschaltet werden, der die Planung und den Bau begleitet und sicherstellen soll, dass die Baumaßnahmen auch zu dem gewünschten Effizienzhaus-Grad führen. Einen Experten in Ihrer Nähe finden Sie auf der Homepage der KfW oder der Deutschen Energie-Agentur. Die Kosten für den Energieeffizienzexperten werden dabei wiederum über einen KfW-Zuschuss gefördert. Die KfW übernimmt dabei 50 Prozent der Kosten, maximal 4.000 Euro. Mit der vom Effizienzexperten ausgestellten „Bestätigung zum Antrag“ können Sie sodann bei dem Finanzierungspartner Ihrer Wahl einen Kreditvertrag abschließen und die Förderung durch die KfW beantragt werden. Nach Zusage der Förderung kann mit dem Bau begonnen bzw. der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Nach Vorlage der „Bestätigung nach Durchführung“ schreibt Ihnen die KfW den Tilgungszuschuss nach Beendigung der Arbeiten gut.

Weitere Förderung für Selbstnutzer möglich

Möchten Sie das hiernach errichtete oder erworbene Effizienzhaus im Anschluss selbst bewohnen und nicht etwa vermieten, lässt sich die Förderung auch mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm verbinden. Dieses Programm sieht bis zu 100.000 Euro als weiteren Kredit vor, der je nach Laufzeit mit 0,78 Prozent bzw. 0,87 Prozent pro Jahr verzinst wird. Die Beantragung erfolgt wie beim Bau oder Erwerb des Effizienzhauses über den eigenen Finanzierungspartner. Wichtig ist aber auch hier, dass die Antragstellung vor Baubeginn bzw. vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgt. Diese Förderung kommt auch in Betracht, wenn der Effizienzstandard nicht erreicht wird. Ein Effizienzexperte muss daher ebenfalls nicht beauftragt werden.

Zusätzliche Fördermittel aus Bayern

Für bayerische Bauherren bzw. Immobilienkäufer existiert neben dem Angebot der KfW auch das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm. In diesem Rahmen bietet die BayernLabo insbesondere Familien mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen verschiedene Darlehensvarianten mit 10- und 15-jähriger Zinsfestschreibung an. Gefördert werden auch der Neubau von Wohnraum sowie der Ersterwerb von neu geschaffenem Wohnraum. Hinzu kommt aber auch der Erwerb von Bestandsimmobilien, der sogenannte Zweiterwerb. Der Darlehensbetrag beträgt bis zu einem Drittel der Baukosten bzw. des Kaufpreises. Wer gefördert wird, richtet sich nach dem Jahresbruttoeinkommen des Haushaltes. Die Förderrichtlinie sieht gewisse Einkommensgrenzen vor. Sind diese überschritten, kann die Förderung nicht beantragt werden. Bei einem Zweipersonenhaushalt liegt diese Grenze beispielsweise bei 34.500 Euro, wobei pro weiterem Haushaltsangehörigen Zuschläge vorgesehen sind, pro Kind beispielsweise 11.000 Euro. Darüber hinaus sieht die entsprechende Förderrichtlinie in einzelnen Fällen Freibeträge bei der Einkommensberechnung vor. Diese gelten beispielsweise für Menschen mit Behinderung oder Personen, die an frühere Ehepartner Unterhalt zahlen. Der Förderantrag kann bei der zuständigen Behörde gestellt werden. In der Regel ist dies das Landratsamt bzw. bei kreisfreien Städten das Kreisverwaltungsreferat. Dort liegen auch die entsprechenden Formulare bereit. Für die Antragsstellung werden in jedem Fall folgende Unterlagen benötigt: Letzte Einkommensteuererklärung, Verdienst- oder Rentenbescheinigung, Kopien der letzten zwölf Gehaltsabrechnungen bzw. bei Selbstständigen Kopien der beiden letzten Jahresabschlüsse, Nachweise über Sparguthaben oder aus eigenen Mitteln erworbene Grundstücke, Auflistung aller veranschlagten Gesamtkosten zur Berechnung der Darlehenshöhe und der daraus resultierenden monatlichen Belastung.

Für Familien: Baukindergeld nutzen

Schließlich bietet auch das Baukindergeld einen attraktiven Zuschuss für den Erwerb von Immobilien. Die KfW bietet in diesem Rahmen einen Zuschuss von 12.000 Euro pro Kind für den Bau oder Kauf der eigenen Immobilie. Die Fördersumme wird dabei über zehn Jahre zu jeweils 1.200 Euro ausbezahlt. Antragsberechtigt ist dabei jeder Haushalt, dessen Einkommen maximal 90.000 Euro jährlich beträgt. Pro weiterem Kind erhöht sich diese Grenze um 15.000 Euro. Auch der Zuschuss erhöht sich entsprechend der Kinderanzahl. Wichtig ist hier: Der Antrag auf Baukindergeld kann erst nach Bezug der Wohnung oder des Hauses beantragt werden. Darüber hinaus muss der Antrag innerhalb von sechs Monaten online gestellt werden. Als Nachweis des Einzugsdatums gilt dabei die Meldebestätigung der Kommune. Wer seit mindestens einem Jahre seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Bayern hat und darüber hinaus seit mindestens einem Jahr einer dauerhaften Erwerbstätigkeit in Bayern nachgeht, erhält auf Antrag zusätzlich das Baukindergeld Plus des Freistaats. Dieses Förderprogramm

sieht weitere 3.000 Euro pro Kind und Jahr vor. Der entsprechende Antrag ist bei der BayernLabo zu stellen. Die Frist hierfür beträgt drei Monate ab dem Datum der Auszahlungsbestätigung der KfW für das Baukindergeld. Auch hier kann der Antrag online gestellt werden.

Diese Serie soll Ihnen einen Überblick über bestimmte Fördermöglichkeiten geben. Bei Fragen zu Einzelheiten der Förderung oder ihrer eigenen Fördermöglichkeiten steht Ihnen im Regelfall auch Ihr Haus & Grund-Verein zur Verfügung. Im nächsten Teil der Serie geht es dann um Fördermöglichkeiten im Bereich der Modernisierungen und Instandsetzungen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Homepage der KfW

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>

und auf der Homepage der BayernLabo

<https://bayernlabo.de/eigenwohnraumfoerderung/eigenheimfinanzierung/>

Auf der Homepage der Deutschen Energieagentur finden Sie einen Effizienzexperten in Ihrer Nähe

<https://www.energie-effizienz-experten.de/>