

Kreditinformationsblatt zum Neubauförderungsantrag

Hauptmerkmale, Kosten und Risiken eines Neubauförderungskredits

Vorbemerkung: Gemäß § 27 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) müssen auch für Wohnbauförderungskredite vorvertragliche Informationen über die Hauptmerkmale, Risiken und Kosten von Förderungskrediten gegeben werden.

Bitte lesen Sie diese Information genau durch bevor Sie einen Förderungsantrag stellen und bestätigen Sie den Erhalt dieser Information

- entweder auf dem Förderungsantrag durch Ihre Unterschrift oder
- legen Sie dem Förderungsantrag dieses von Ihnen unterschriebene Informationsblatt bei.

Ohne diese Bestätigung kann Ihr Förderungsantrag nicht bearbeitet werden!

1. Hauptmerkmale:

Das **Land Vorarlberg, vertreten durch die Landesregierung, p.A. Amt der Vorarlberger Landesregierung, Römerstraße 15, 6900 Bregenz**, gewährt auf Basis des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idGF zinsbegünstigte Kredite für die Errichtung und den Ersterwerb von Eigenheimen, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen, sowie für Eigentums- und Investorenwohnungen.

Die personen- und objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen, die Höhe des Förderungskredits und die Kreditkonditionen werden dabei in der jeweils geltenden aktuellen Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau festgelegt.

Es handelt sich dabei um eine langfristige Wohnbaufinanzierung mit einer Laufzeit von 35 Jahren mit einer niedrigen Anfangsrate, die sich alle fünf Jahre durch Anhebung des Zins- und Tilgungsanteils erhöht. Alternativ kann eine fixe Rate über die gesamte Laufzeit gewählt werden. Die Rückzahlung erfolgt über monatliche Pauschalraten. Diese monatlichen Pauschalraten beinhalten Zinsen, Tilgung und Verwaltungskosten. Neubauförderungskredite werden im Grundbuch als Festbetragshypothek sichergestellt. Zusätzlich haften Förderungswerber und Förderungswerberinnen samt mitantragstellende Personen als Personalschuldner für einen Neubauförderungskredit.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Neubauförderungskredite ist jederzeit möglich. Ebenso die Übernahme eines Förderungskredits, wenn das geförderte Wohnobjekt an Personen verkauft oder rechtlich übergeben wird, welche die Förderungsvoraussetzungen erfüllen (Details siehe Regelungen zur Förderungsübernahme in der aktuellen Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau).

Förderungskredite müssen bei Eintreten von im Kreditvertrag vereinbarten Kündigungsgründen, z.B. bei erfolgloser Mahnung, bei Zahlungsverzug oder Nichteinhaltung von Förderungsbedingungen gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung fällig gestellt werden.

Mit der Erstellung der Kredit- und Pfandbestellungsurkunde, der grundbücherlichen Eintragung von Pfandrechten für Förderungskredite und der Verwaltung des einzelnen Förderungskontos (Buchungen, Mahnungen) hat das Land Vorarlberg die **Hypo Vorarlberg Bank AG Hypo-Passage 1, 6900 Bregenz**, betraut, welche im Namen des Landes Vorarlberg tätig wird.

2. Währung und Art der Sicherheit:

Neubauförderungskredite werden ausschließlich in der Währung Euro gewährt und durch eine Hypothek (Pfandrecht an der zu fördernden Liegenschaft) im Grundbuch besichert. Das Pfandrecht ist dabei im Lastenblatt C des Grundbuchs im ersten Rang einzutragen.

Neben dem Kreditkapital werden der Höchstzinssatz, der höchste Verzugszinssatz sowie Nebengebühren von 10 % des Kapitals eingetragen. Diese Nebengebührenkaution dient der zusätzlichen Sicherstellung von Zinsen, Kosten und Spesen.

Zusätzlich wird ein Veräußerungsverbot für das Land Vorarlberg einverleibt. Dies bezweckt, dass geförderte Liegenschaften (Eigenheime, Eigentumswohnungen) vor der gänzlichen Tilgung des Förderungskredits nicht ohne Zustimmung des Landes verkauft oder übertragen werden können.

3. Auszahlung des Kreditbetrags:

Das Land Vorarlberg zahlt Förderungskredite nach grundbücherlicher Sicherstellung gemäß Punkt 2 nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel nach dem Baufortschritt aus: 50 % ab Baubeginn und die restlichen 50 % nach Bauvollendung und Erfüllung allfälliger Förderungsauflagen.

4. Verzinsung und Rückzahlung des Kreditbetrags:

Die Rückzahlungsverpflichtung (Tilgung) beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die monatlichen Pauschalraten sind jeweils am Ersten jedes Monats zu überweisen. Um die Anfangsraten niedrig zu halten, sieht die aktuelle Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau in fünf Jahresschritten gestaffelte Zins- und Tilgungsanteile in der Rate vor:

	Jährliche Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen :
1. – 5. Jahr	1,00 %	0,25 %
6. – 10. Jahr	1,75 %	0,50 %
11. – 15. Jahr	2,75 %	0,75 %
16. – 20. Jahr	3,50 %	1,00 %
21. – 25. Jahr	4,25 %	1,25 %
26. – 30. Jahr	5,00 %	1,50 %
31. – 35. Jahr	5,50 %	1,50 %

Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet.

Die **monatliche Rate** für die einzelnen 5-Jahresstufen errechnet sich wie folgt:

„Kreditbetrag mal Prozent ‚Jährliche Annuität‘ dividiert durch 12 Monate zuzüglich € 1,00 Verwaltungskostenpauschale“.

Ratenbeispiel:

	Kredithöhe: € 100.000,00	Monatsrate:
1. – 5. Jahr	€ 100.000,00 x 1,00 %/12 + € 1,00	€ 84,33
6. – 10. Jahr	€ 100.000,00 x 1,75 %/12 + € 1,00	€ 146,83
11. – 15. Jahr	€ 100.000,00 x 2,75 %/12 + € 1,00	€ 230,17
16. – 20. Jahr	€ 100.000,00 x 3,50 %/12 + € 1,00	€ 292,67
21. – 25. Jahr	€ 100.000,00 x 4,25 %/12 + € 1,00	€ 355,17
26. – 30. Jahr	€ 100.000,00 x 5,00 %/12 + € 1,00	€ 417,67
31. – 35. Jahr	€ 100.000,00 x 5,50 %/12 + € 1,00	€ 459,33

Alternativ zu diesen gestaffelten Konditionen mit dem Vorteil einer niedrigen Anfangsrate kann im Förderungsantrag auch eine Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von 1,25 % gewählt werden. Die Annuität (Tilgung samt Zinsen) beträgt dabei gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag 3,55 %.

Ratenbeispiel bei Fixverzinsung:

	Kredithöhe: € 100.000,00	Monatsrate:
1. – 35. Jahr	€ 100.000,00 x 3,55 %/12 + € 1,00	€ 296,83

Einen konkreten **Tilgungsplan** über Ihren Förderungskredit erhalten Sie im Zuge der Endauszahlung zusammen mit den detaillierten Informationen über die Auszahlung und Rückzahlung des Förderungskredits. Einen allgemeinen Tilgungsplan können Sie auch selbst auf unserer Homepage (www.vorarlberg.at/wohnen) unter „Ratenberechnung für Förderungskredite“ erstellen.

5. Kosten:

- a. **Grundbuchsauszugspauschale.** Für die Erstellung der Kredit- und Pfandbestellungsurkunde ist ein aktueller Grundbuchsauszug erforderlich, für den vom Land eine Gebühr von € 10,00 verrechnet wird.
- b. **Beglaubigungskosten.** Die Eintragung im Grundbuch erfordert, dass die Kredit- und Pfandbestellungsurkunde von den Vertragspartnern beglaubigt unterfertigt wird. Diese Kosten sind abhängig von der Kredithöhe und direkt beim Bezirksgericht, beim Notar bzw. beim Legalisator von Ihnen zu begleichen.
- c. **Grundbuchseingabengebühr.** Für das Gesuch zur Eintragung sowie auch zur Löschung des Pfandrechts wird vom zuständigen Bezirksgericht eine einmalige Gebühr vorgeschrieben, welche an den Förderungsnehmer bzw. die Förderungsnehmerin weiterverrechnet wird. Diese Gebühr wird von der Justizverwaltung festgelegt und beträgt aktuell € 66,00. Gebührenfrei beantragte Pfandrechtseintragungen (siehe lit. d) sind von dieser Gebühr befreit.
- d. **Grundbuchseintragungsgebühr.** Für die Eintragung eines Pfandrechts wird vom jeweiligen Bezirksgericht eine Gebühr in Höhe von 1,2 % des Kreditbetrags samt Nebengebührensicherung vorgeschrieben. Gemäß § 53 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 entfällt diese Gebühr für Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sofern die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt. Diese Überprüfung obliegt den Bezirksgerichten und richtet sich nicht nach der Nutzflächendefinition in den Wohnbauförderungsrichtlinien. Somit sind nachträgliche Gebührenvorschreibungen durch das Bezirksgericht möglich.

Mit der Novelle des Gerichtsgebührengesetzes – GGG wurde befristet für Grundbuchseingaben über Pfandrechtseintragungen im Zeitraum 1.7.2024 bis 30.6.2026 unter bestimmten Voraussetzungen eine zusätzliche **temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis** eingeführt. Die Voraussetzungen für diese Gebührenbefreiung nach § 25a GGG sind:

- Entgeltliches Rechtsgeschäft (idR Kaufvertrag über Grunderwerb bzw. Wohnungskauf), das nach dem 31.3.2024 abgeschlossen wurde.
- Antrag auf Eintragung langt zwischen dem 1.7.2024 bis längstens 30.6.2026 beim Bezirksgericht ein.
- Der pfandrechtlich sichergestellte Betrag dient der Finanzierung einer Wohnstätte für den dringenden Eigenbedarf.
- Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,00, wobei mehrere Pfandrechte zusammengezählt werden müssen. Für den diesen Betrag übersteigenden Teil sind Eintragungsgebühren zu entrichten.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an dieser Liegenschaftsadresse nachzuweisen und zusätzlich ist nachzuweisen, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden.

Die Meldebestätigung ist samt Nachweis, dass die Wohnrechte an der bisherigen Wohnstätte aufgegeben wurden, innerhalb von drei Monaten ab Übergabe oder Fertigstellung der neuen Wohnstätte, spätestens aber fünf Jahre nach der Grundbucheintragung, selbst beim Bezirksgericht einzureichen.

Der Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ist gemäß Erläuterungen zu § 25b GGG entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers bei einer Mietwohnung zu erbringen oder durch den Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung bzw. das bisherige Eigenheim verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde.

Gebühren werden vorgeschrieben, wenn die oben angeführten Nachweise nicht rechtzeitig erbracht werden oder wenn innerhalb von fünf Jahren ab Übergabe oder Fertigstellung der Wohnstätte entweder das Eigentumsrecht daran aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt. Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Bezirksgericht oder der Vorschreibungsbehörde innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen.

Werden für das Pfandrecht für den Förderungskredit Eintragungsgebühren nachträglich vorgeschrieben, sind diese direkt selbst zu begleichen, andernfalls wird das Förderungskonto damit belastet und mit der nächsten Monatsrate für den Förderungskredit diese Gebühr zur Zahlung vorgeschrieben. Die Abwicklung von Gebühren für Fremdkredite ist mit dem finanzierenden Bankinstitut abzuklären.

Allfällige Rechtsmittel gegen eine Gebührevorschreibung sind von Ihnen auf eigene Kosten einzubringen.

- e. **Verwaltungskosten.** Für die Kontoführung verrechnet das Land Vorarlberg einen Pauschalbetrag in Höhe von monatlich € 1,00. Diese Kosten sind in die monatliche Rate bereits eingerechnet (siehe Ratenbeispiel).
- f. **Löschungsquittung.** Für die Erstellung einer Löschungsquittung sowie des Grundbuchgesuchs zur Löschung der Pfandrechtseintragung nach Rückzahlung des Kredits wird für einen einzelnen Förderungskredit vom Land keine Gebühr verrechnet. Werden mehrere Förderungen gleichzeitig mit einer Löschungsquittung im Grundbuch gelöscht, wird eine einmalige Gebühr von € 70,00 verrechnet.

Hinweis: Kosten, die nicht direkt zu begleichen sind, wie z.B. die Grundbucheingabegebühr, sofern keine Gebührenbefreiung vorliegt, und Kosten, die nicht in die Rate eingerechnet werden, wie z.B. die Verwaltungskosten in der Auszahlungsphase des Kredits, werden vom Land vorfinanziert und damit das konkrete Förderungskonto belastet, was den tatsächlichen Auszahlungsbetrag reduziert.

6. Risiken bei einem Neubauförderungskredit:

- a. **Mahngebühren.** Im Falle eines Zahlungsverzugs werden für die ersten vier Mahnungen vom Land jeweils € 10,00 als Mahngebühren verrechnet, für jede weitere Mahnung fallen € 15,00 an.
- b. **Verzugszinsen.** Bei Zahlungsrückständen werden vom Land vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Nominalzinssatz Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- c. **Kündigung und Fälligkeitstellung von Neubauförderungskrediten.** Das Wohnbauförderungsgesetz und die aktuelle Neubauförderungsrichtlinie legen Bestimmungen fest, bei deren Eintritt Förderungskredite mit sofortiger Wirkung gekündigt und binnen sechs Monaten zur Rückzahlung vorgeschrieben werden müssen.

Solche Kündigungsgründe, welche auch im Kreditvertrag festgeschrieben werden, sind insbesondere:

- Zahlungsverzug trotz Mahnung und Fristsetzung
 - Nichteinhaltung von Förderungsbedingungen
 - Nicht widmungsgemäße Verwendung von geförderten Eigenheimen und Wohnungen
- d. **Gerichtliche Zahlungsklage und Exekutionsmaßnahmen.** Auch das Land Vorarlberg ist zur Sicherstellung der entsprechenden Verwendung von öffentlichen Mitteln gezwungen, im Falle einer Kündigung eines Förderungskredits dessen Rückzahlung und Abdeckung notfalls gerichtlich durchzusetzen und die gesetzlichen Exekutionsmittel zu ergreifen, welche über Lohn- und Fahrnispfändung bis zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft reichen.
- e. **Zinsen.** Hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Zinsen besteht kein Risiko. Diese sind über die gesamte Laufzeit garantiert und fixiert. Allerdings ist bei der Finanzierungsplanung darauf zu achten, dass die Monatsraten für Neubauförderungskredite alle fünf Jahre ansteigen. Diesbezüglich wird auf das Berechnungsbeispiel zu Punkt 4 verwiesen.

Für sämtliche Fragen zu Ihrem Förderungskredit können Sie sich entweder an das Info-Center der Abteilung Wohnbauförderung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung (Tel: +43(0)5574/511-8080 bzw. E-Mail: wohnen@vorarlberg.at) oder an die mit der Verwaltung Ihres Förderungskontos beauftragte Hypo Vorarlberg Bank AG (Tel: +43(0)50/414-1580 bzw. E-Mail: wohnbaufoerderung@hypovbg.at) wenden.

Erklärung:

Mit meiner Unterschrift erkläre ich, diese vorvertraglichen Informationen über die Hauptmerkmale, Kosten und Risiken eines Neubauförderungskredits rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrags erhalten zu haben.

Antragstellende Person:

Ort Datum Unterschrift

Mitantragstellende Person:

Ort Datum Unterschrift

Gesetzliche Erwachsenenvertretung (Bestellungsbeschluss bzw. Urkunde beilegen):

Name und Adresse:

Ort Datum Unterschrift