

Schweiz. Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE)

Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL)

Merkblatt Wohnbaudarlehen

Die Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE, vorm. WEG-LA) bezweckt aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) die Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum von sozial schwächeren Personen. Die Stiftung gewährt dazu zinsgünstige Darlehen für den Erwerb, die Erstellung und die Erneuerung von Wohnungen.

1. Wer kann ein Wohnbaudarlehen erhalten?

Gesuche um Gewährung eines Wohnbaudarlehen können von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten, aber auch von Nichtlandwirten eingereicht werden. Gesuchsteller ist der Eigentümer, welcher die Wohnung selber bewohnt. Bei landwirtschaftlichen Pachtbetrieben kann auch der Pächter unterstützt werden, vorausgesetzt die Restpachtdauer dauert mindestens so lange, wie die Tilgungsdauer des Darlehens (max. 20 Jahre) und der Verpächter stimmt der geplanten Investition zu.

Minimale Investition: Fr. 50'000.00.

Massgebend für die Gewährung eines Darlehens sind die Steuerverhältnisse des Eigentümers, des Bewohners oder des Pächters vor der Investition.

Einkommensgrenze	Vermögensgrenze
<ul style="list-style-type: none">• Ein Darlehen wird gewährt, wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, deren steuerbares Einkommen Fr. 50'000.00 nicht überschreitet.• Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen ohne nennenswertes Einkommen erhöht sich die Einkommensgrenze um Fr. 20'000.00 pro zusätzliche Person.• Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um Fr. 2'500.00.	<ul style="list-style-type: none">• Ein Darlehen wird gewährt, wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, deren Vermögen abzüglich ausgewiesener Schulden insgesamt Fr. 144'000.00 nicht übersteigt.• Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen ohne nennenswertes Vermögen erhöht sich die Vermögensgrenze um Fr. 40'000.00 pro zusätzliche Person.• Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um Fr. 16'900.00.• Die Vermögensgrenze erhöht sich um 25%:<ul style="list-style-type: none">• bei Personen, die Anspruch auf eine Altersrente der AHV haben;• bei Personen, die Anspruch auf mindestens eine halbe IV-Rente haben;• bei Personen, die für ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter angewiesen sind.

Wird die Einkommensgrenze überschritten, werden unter folgenden Voraussetzungen Ausnahmen bewilligt:

- Wenn durch die Änderungen beim Personenstand und damit zusammenhängend eine Änderung der Erwerbssituation auf den Zeitpunkt des Bezugs die Einkommenslimite eingehalten wird (Wegfall oder Reduktion von Zweit- bzw. Zusatzeinkommen). Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist mittels neuer Steuereinschätzung innerhalb von 18 Monaten zu belegen.
- Die Auszahlung erfolgt erst nach einem Nachweis der Einhaltung der Limite durch eine neue Steuereinschätzung.

Wird beim Vermögen die Grenze überschritten, wird unter folgender Voraussetzung eine Ausnahme bewilligt:

- Es erfolgt eine kombinierte Investition in den Wohn- und Ökonomiebereich. In diesem Fall werden 2/3 der Investitionen ins Ökonomiegebäude in Abzug gebracht.

2. Gesuche

Der Gesuchsteller reicht das Gesuch an die landw. Kreditkasse seines Wohnkantons ein. Die Kreditkasse ergänzt die Gesuchsunterlagen und stellt alsdann der Geschäftsstelle der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum die vollständigen Unterlagen zu. Den ergänzten Gesuchsunterlagen ebenfalls das ausgefüllte Steuerformular beilegen.

Gesuch von Nebenerwerbsbetrieben können auch von den kantonalen Beratungsstellen bearbeitet werden. Gesuche von Nichtlandwirten können direkt bei der SFWE eingereicht werden.

In jedem Fall sind ein **Finanzierungsplan** und eine **Tragbarkeitsberechnung** zu erstellen und mit den Gesuchsunterlagen einzureichen.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach dem Entscheid der SFWE über die Darlehensgewährung begonnen werden. Die Geschäftsstelle kann eine vorzeitige Baubewilligung erteilen.

3. Kostenlimiten und Baugrösse

3.1. Kostenlimiten für Eigentumsobjekte

Baukosten Wohnungen (eingebaute Wohnungen oder Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern):

Wohnungsgrösse	PHH	Stufe I	Stufe II	Stufe III	Stufe IV	Stufe V	Stufe VI
2-Zi-Wohnung	2	285'000	315'000	345'000	375'000	405'000	430'000
3-Zi-Wohnung	4	355'000	390'000	420'000	455'000	490'000	525'000
4-Zi-Wohnung	6	430'000	470'000	510'000	555'000	590'000	630'000
5-Zi-Wohnung	8	505'000	560'000	595'000	650'000	695'000	735'000

Baukosten für freistehende Häuser (Einfamilienhäuser):

Wohnungsgrösse	PHH	Stufe I	Stufe II	Stufe III	Stufe IV	Stufe V	Stufe VI
3-Zi-Wohnung	4	455'000	500'000	545'000	590'000	625'000	670'000
4-Zi-Wohnung	6	510'000	570'000	625'000	690'000	735'000	790'000
5-Zi-Wohnung	8	620'000	680'000	740'000	810'000	855'000	920'000

(PHH: Personenhaushalt; Anzahl Personen, die im gleichen Haushalt, dh. in der unterstützten Wohnung leben)

Die Schweizer Gemeinden sind den Kostenstufen I – VI zugeteilt. Die Einteilung ist abrufbar unter: www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/

3.2. Kostenlimiten für Abstellplätze und Nebenräume

	Stufe I + II	Stufe III + IV	Stufe V + VI
Garagenplatz oder Einstellplatz	27'000	30'000	33'000
Gedeckter Parkplatz	18'000	19'000	22'000
Parkplatz im Freien	6'000	8'000	10'000
Nebenraum	16'000	18'000	20'000

4. Anzahl Wohnungen pro Betrieb

Bei einem Landwirtschaftsbetrieb werden maximal zwei Wohnungen (Betriebsleiterwohnung und Altenteil) auf einem Betrieb unterstützt. Es ist anzugeben, wer die verbesserten Wohnungen bewohnt. Bei Nichtlandwirten wird die selbstbewohnte Wohnung unterstützt. Die Unterstützung von einer zusätzlichen, vermieteten Wohnung ist möglich, sofern die Bewohner/-innen die Einkommens- und Vermögenslimiten einhalten.

Bei Pächterwohnungen ist die Höhe des Pachtzinses anzugeben. In diesem Fall sind die Steuerverhältnisse des Pächters massgebend.

5. Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Investitionskrediten

Wird für das Bauvorhaben ein landwirtschaftlicher Investitionskredit gewährt, gilt Folgendes zu beachten:

- Betriebe in der Hügelizeone und im Berggebiet können zusätzlich zum Investitionskredit ein SFWE-Darlehen aus dem Fonds de Roulement erhalten.
- Bei Betrieben im Talgebiet, welche einen landwirtschaftlichen Investitionskredit erhalten, können aus dem Fonds de Roulement (Bundesmittel) keine Darlehen gewährt werden. Aus dem Stiftungsfonds der SFWE kann aber ein gleichwertiges Darlehen (Höhe, Verzinsung, Rückzahlung) gewährt werden, soweit Mittel des Stiftungsfonds zur Verfügung stehen.

6. Unterstützung bei Betriebsübernahme

Der Kauf von Wohneigentum im Zuge einer Betriebsübernahme kann mit einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement unterstützt werden. Betriebe in der Hügelizeone und im Berggebiet können zusätzlich zu der Starthilfe ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement beantragen. Bei Talbetrieben ist bei einer Betriebsübernahme die Unterstützung aus dem Fonds de Roulement nicht möglich, wenn gleichzeitig die Starthilfe ausgelöst wird.

7. Sicherstellung

Die Wohnbaudarlehen werden im Rahmen des normalen Bankkredites in der Regel unter dem Ertragswert eingesetzt. Für Darlehen aus dem Fonds de Roulement ist die Belastungsgrenze nicht zu beachten. Muss für die Sicherstellung eines Darlehens aus dem Stiftungsfonds die Belastungsgrenze überschritten werden, ist zusätzlich eine Bürgschaft einer anerkannten Organisation notwendig.

8. Rangfolge für Wohnbaudarlehen

Wohnbaudarlehen werden immer vor den Investitionskrediten und neuen kantonalen Krediten sichergestellt.

9. Kombination mit anderen Unterstützungen

SFWE-Darlehen können in Kombination mit anderen Unterstützungsmöglichkeiten gewährt werden, wie z.B. Investitionskredit, kant. Wohnbaudarlehen oder -beiträgen, etc.

10. Bonus für Energie-Effizienz

Bei der Gewährung von FDR – Darlehen wird ein Bonus gewährt, wenn besondere auf die Energieeffizienz ausgerichtete Massnahmen ergriffen werden. Folgende Massnahmen können unterstützt werden:

- Neubauten:
 - Höher als Minergie-Standard (Minergie-A, Minergie-P).
 - Gebäude aus Holz.
- Umbauten:
 - Massnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, die von den Kantonen unterstützt werden: GEAK-Plus –Ausweis.
 - Heizsysteme welche nicht auf fossilen oder elektrischen Energieträgern basieren.

Diese Massnahme ist als Impulsprogramm auf 3 Jahre befristet (7.2015 – 2018).

11. Höhe des Darlehens

Die maximale Darlehenshöhe beträgt:

- Fr. 50'000.00 für eine Wohnung;
- Fr. 80'000.00 für zwei Wohnungen.

Die Darlehen können um den Bonus für Energie-Effizienz erhöht werden:

- Neubauten: Fr. 20'000.00;
- Umbauten: Fr. 10'000.00, Massnahme kostet mindestens Fr. 30'000.00.

12. Darlehensbedingungen

Zins: 1 %

Tilgungsdauer: maximal 20 Jahre.

Sicherstellung: Grundpfand auf der unterstützten Liegenschaft.

Solothurn, 19. Juni 2015

Schweiz. Stiftung zur Förderung von Wohneigentum

Die Geschäftsstelle