

Merkblatt Wohnbaudarlehen

Die Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) bezweckt aufgrund des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) die Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum von wirtschaftlich schwächeren Personen. Die Stiftung gewährt dazu Darlehen für den Erwerb, die Erstellung und die Erneuerung von Wohnungen.

1 Mögliche Unterstützung

Die SFWE kann Wohneigentümer in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen folgende Unterstützungen bieten:

1. Darlehen für den Erwerb, den Bau, die Erneuerung und Erweiterung von Wohnraum
2. Darlehen mit Energiebonus für den Erwerb, den Bau, die Erneuerung und Erweiterung von Wohnraum
3. Darlehen mit Bonus für Photovoltaikanlage (PVA)
4. Darlehen für die umfassende energetische Sanierung von bestehendem Wohnraum

Die Unterstützungsmöglichkeiten im Vergleich:

	1. Darlehen	2. Darlehen mit Energiebonus	3. Darlehen mit PVA-Bonus (2023 – 2025)	4. Sanierungsdarlehen (2021 – 2025)
Unterstützte Massnahmen	Erwerb, Neubau, Erneuerung, Erweiterung	Erwerb, Neubau, Erneuerung, Erweiterung	Neubau, Umbau	Umfassende energetische Sanierung bestehender Wohnraum
Anforderungen	Keine	Neubauten: • Holzhaus • Minergie-P • Minergie-A Erneuerungen: • GEAK-Plus Ausweis • Holzheizung • Wärmepumpen-Heizung	Unterstützt werden neue Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von mindestens 8 kWp.	Verbesserung der Gebäudehülle auf GEAK-Stufe B oder A bzw. Zertifizierung nach Minergie-Standard oder besser.
Darlehensbetrag	60'000 pro Wohnung	60'000 pro Wohnung plus Bonus: 20'000 bei Neubauten 10'000 bei Erneuerungen	CHF 60'000 pro Wohnung plus Bonus: CHF 10'000 für eine PVA-Anlage mit einer Leistung von 8 bis 24 kWp. CHF 20'000 für eine PVA-Anlage mit einer Leistung ab 25 kWp.	90'000 pro Wohnung
Zins aktuell	1%*)	1%*)	1%*)	zinsfrei für die ersten 10 Jahre, danach 1%*)
*) Zinsanpassungen	Der Zinssatz liegt maximal 2 Prozentpunkte unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht. Der Minimalzins beträgt 1 %.			
Tilgung	Dauer 20 Jahre mit jährlicher Tilgung.			Dauer 25 Jahre mit jährlicher Tilgung.
Sicherstellung	Grundpfand (Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung)			

2 Wer kann ein Wohnbaudarlehen erhalten?

Gesuche um Gewährung eines Wohnbaudarlehens 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. 25 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
- 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.	- 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. - Beim steuerpflichtigen Vermögen sind die Vermögenswerte der betriebsnotwendigen Vieh- und Fahrhabe (Pächterinventar) in Abzug zu bringen. - 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%: - 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.
Ausnahmen bei der Einkommensgrenze	Ausnahmen bei der Vermögensgrenze
- 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.	Es erfolgt eine kombinierte Investition in den Wohn- und Ökonomiebereich. In diesem Fall werden 2/3 der Investitionen ins Ökonomiegebäude in Abzug gebracht.

3 Gesuche

Der Gesuchsteller reicht das Gesuch bei der landwirtschaftlichen Kreditkasse seines Wohnkantons ein. Die Kreditkasse ergänzt die Gesuchsunterlagen und stellt der Geschäftsstelle der SFWE die vollständigen Unterlagen zu. Den ergänzten Gesuchsunterlagen ist ebenfalls das ausgefüllte Steuerformular beizulegen.

Gesuche 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 einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

4 Kostenlimiten und Baugrösse

Bei der Förderung mit einem SFWE-Darlehen sind Kostenlimiten zu beachten. Diese sind in der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte festgehalten. Die Schweizer Gemeinden sind den Kostenstufen I – VI zugeteilt. Entsprechend der Einstufung gelten Kostenlimiten. Diese sind verfügbar unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

5 Anzahl Wohnungen pro Gesuchsteller

Pro Gesuchsteller können maximal 3 Wohnung unterstützt werden. Bei Wohnungen, die dauerhaft an Dritte vermietet werden, ist eine Unterstützung möglich, wenn die Mieter die Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschreiten und die Kosteneinsparung als Mietzinsreduktion weitergegeben wird.

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

6 Kombination mit anderen Unterstützungen

SFWE-Darlehen können in Kombination mit anderen Unterstützungsmöglichkeiten gewährt werden, wie z.B. Investitionskredite, kantonale Wohnbaudarlehen oder -beiträge, Beiträge aus dem Gebäudeprogramm der Kantone, etc.

6.1 Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Investitionskrediten

Darlehen können in allen Produktionszonen in Kombination mit landw. Investitionskrediten gewährt werden.

7 Unterstützung bei Übernahme von Landwirtschaftsbetrieben

Der Kauf von Wohneigentum kann sowohl beim Erwerb von Dritten als auch bei landwirtschaftlichen Betriebsübernahme mit einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement unterstützt werden.

8 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.

8.1 Rangfolge für Wohnbaudarlehen

Wohnbaudarlehen werden immer vor den landwirtschaftlichen Investitionskrediten und neuen kantonalen Wohnbauförderkrediten sichergestellt.

Solothurn, 24. März 2023

**Schweiz. Stiftung zur Förderung
von Wohneigentum**

Die Geschäftsstelle