



Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) – Wohnbauförderung

Das AHR ist für alle Aufgaben gemäss dem Wohnbauförderungsgesetz zuständig, sofern diese nicht ausdrücklich der Regierung oder den Gemeinden zugeordnet werden. Dem Amt obliegt insbesondere:

- a) Die unverbindliche und kostenlose Beratung in Fragen der Wohnbauförderung;
- b) die Entscheidung über die Gewährung von Förderungsmitteln;
- c) die Überprüfung der finanziellen und planerischen Voraussetzungen der Bezüger von Förderungsmitteln im Rahmen des privaten Wohnungsbaus.

Das Amt für Hochbau und Raumplanung, Stabsstelle Wohnbauförderung, bietet eine unverbindliche und kostenlose Beratung in Fragen der Wohnbauförderung. Mit einem Antrag auf Fördermittel werden die finanziellen Voraussetzungen der Antragsteller und die Förderungswürdigkeit des zu fördernden Objektes überprüft. Das Amt entscheidet dann über die Gewährung von Förderungsmitteln.

Kontakt

Amt für Hochbau und Raumplanung
Stabsstelle Wohnbauförderung
Städtle 38
9490 Vaduz

T + 423 236 64 76

wbf@llv.li
www.ahr.llv.li



Inhalt:

1. Einleitung
2. Anspruchsberechtigte Personen
3. Förderungswürdige Eigenheime
4. Flächenberechnung – Nettowohnflächen und Nebenflächen
5. Voraussetzungen für eine Förderung
6. Wohnnutzung (Eigenbedarf) und Verkaufsverbot
7. Zusätzliche Wohneinheit
8. Holz- und Geräteschuppen
9. Ein- und Anbau von Gewerberäumen
10. Einmalige Förderung
11. Einkommensverhältnisse
12. Darlehen
13. Darlehen für Wohneinheiten in verdichteter Überbauung
14. Bankhypothek
15. Berechnungsbeispiel
16. Antragstellung
17. Fristen für die Antragstellung
18. Endabrechnung und Auszahlung
19. Tilgung des Darlehens
20. Vorzeitige und sofortige Rückzahlung
21. Vermietung
22. Nachträglicher An- oder Ausbau

1. Einleitung

Das Wohnbauförderungsgesetz ist 2012 einer eingehenden Überarbeitung unterzogen worden. Die abgeänderten und neuen Bestimmungen sind am 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Unter anderem wurden die Kindersubventionen wie auch die Subvention für Bauten in verdichteter Bauweise abgeschafft. Das vorliegende Merkblatt informiert über die wesentlichen Inhalte des Wohnbauförderungsgesetzes und der Verordnung zu diesem Gesetz.

2. Anspruchsberechtigte Personen

Die Förderungsmittel werden an volljährige Personen mit Wohnsitz in Liechtenstein gewährt, die das liechtensteinische Landesbürgerrecht oder die Staatsangehörigkeit einer Vertragspartei des Europäischen Wirtschaftsraumes besitzen oder aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen gleichgestellt sind.

Aufgrund einer zwischenstaatlichen Vereinbarung sind schweizerische Staatsangehörige ebenfalls förderungsbe-rechtigt. Antragsteller und deren Ehegatten, die jeder für sich oder gemeinsam bereits über familiengerechtes Wohneigentum in Liechtenstein verfügen, sind von einer Förderung ausgenommen.

3. Förderungswürdige Eigenheime

Gefördert werden die Erstellung, der Erwerb und die Erneuerung, soweit diese mit einem Eigentumswechsel im Zusammen-hang steht, von Einfamilienhäusern und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung im Inland. Förderungswürdig sind Einfamilienhäuser und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung mit einer Nettowohnfläche von mindestens 60 m² und höchstens 150 m².

Objekte, die ehemals nach dem Kubikmetersystem gefördert und nicht verändert wurden, können im Falle einer Eigen-tumsübertragung erneut nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gefördert werden, auch wenn die höchstzulässige Net-towohnfläche von 150 m² überschritten wird.



4. Flächenberechnung (Nettowohnfläche und Nebenflächen)

Die anrechenbare Nettowohnfläche ergibt sich aus der Berechnung der Bruttogeschossfläche gemäss Baugesetz abzüglich der Wand- und Mauerquerschnitte. Die Berechnung der Nebenflächen erfolgt aufgrund der Abstände von Wand zu Wand.

Die zur Nettowohnfläche und zur Nebenfläche dazugehörigen Erschliessungsflächen und Bereiche der Gemeinschaftsanlagen werden mit einem prozentualen Anteil dazu gerechnet. Zu den Nebenflächen und Gemeinschaftsanlagen zählen jene Räume, welche gemäss Baugesetz nicht der Bruttogeschossfläche zugerechnet werden müssen. Estriche, welche gemäss Baugesetz als nicht ausbaubar gelten, werden nicht zur Nebenfläche gerechnet. Nebenflächen und Gemeinschaftsanlagen dürfen zusammen 50 % der tatsächlichen Nettowohnfläche nicht überschreiten. Bei Wohnungsgrössen bis 100 m² Nettowohnfläche ist eine maximale Nebenfläche von 50 m² zulässig.

5. Voraussetzung für eine Förderung

Die Erstellung und der Erwerb eines Objektes werden gefördert, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) der Antragsteller hat das Eigentum oder ein auf mindestens 40 Jahre vereinbartes, selbständiges Baurecht an einem Baugrundstück im Inland nachzuweisen;
- b) das Objekt darf die vorgeschriebene Mindestfläche nicht unterschreiten und die höchstzulässigen Nettowohnflächen und Nebenflächen nicht überschreiten;
- c) der Antragsteller muss die persönlichen Voraussetzungen für die Förderung erfüllen.

6. Wohnnutzung (Eigenbedarf) und Verkaufsverbot

Geförderte Objekte müssen für die dauernde Wohnnutzung des Antragstellers/der Antragstellerin und, gegebenenfalls, seiner/ihrer Familienangehörigen (Ehegatte, Kinder) bestimmt sein. Solange das Darlehen nicht vollständig getilgt wurde, kann das Objekt nicht verkauft werden.

7. Zusätzliche Wohneinheit

Zusätzlich darf zu der zu fördernden Wohneinheit im selben Objekt eine zweite Wohneinheit erstellt oder erworben werden. Die zusätzliche Wohneinheit muss wohnbauförderungskonform sein und ist von einer Förderung ausgenommen. Sie ist im Stockwerkeigentum auszubilden.

8. Holz- und Geräteschuppen

Kleine angebaute oder freistehende Holz- und Geräteschuppen sowie Autounterstellplätze, für welche gemäss Baugesetz innerhalb der Bauzonen ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung kommt, werden bei der Berechnung der zulässigen Nebenflächen nicht berücksichtigt.

9. Ein- und Anbau von Gewerberäume

Gewerberäume können in ein gefördertes Objekt integriert oder angebaut werden, sofern der Antragsteller/die Antragstellerin bzw. sein/ihr Ehegatte ein gemäss Gewerbegesetz bewilligtes Gewerbe/einen freien Beruf ausübt/einen sonst gesetzlich zugelassenen Geschäftsbetrieb führt. Die Gewerberäume sind von einer Förderung ausgenommen. Sie sind im Stockwerkeigentum auszubilden.

10. Einmalige Förderung

Förderungsmittel dürfen an gleiche Personen, einschliesslich Ehegatten, nur einmal ausgerichtet werden. Es besteht die Möglichkeit, die noch geschuldeten Förderungsmittel auf ein neues Objekt zu übertragen, sofern dieses den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und das bisher geförderte Objekt veräussert wird (Eigentumswechsel). Geschiedene oder gerichtlich Getrennte, welche bereits Förderungsmittel erhalten haben, sind wieder anspruchsberechtigt, wenn das geförderte Objekt an den geschiedenen oder getrennten Partner übergegangen ist.

11. Einkommensverhältnisse

Der massgebende Erwerb setzt sich zusammen aus dem steuerlichen Bruttoerwerb (Ziff. 15), Kapitalleistungen (Ziff. 13.5a) sowie einem Zwanzigstel des Reinvermögens, soweit dieses CHF 150'000 übersteigt. Geleistete Alimamente (Ziff. 18.2) und der Sollertrag werden vom Bruttoerwerb abgezogen. Bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen werden Förderungsmittel gewährt, wenn das Einkommen, welches sich aus dem Durchschnitt der vergangenen zwei Jahre ergibt, CHF 100'000 nicht übersteigt. Bei verheirateten Antragstellern wird nur das Einkommen



des Ehegatten berücksichtigt, welcher den höheren Erwerb erzielt. Das Einkommenslimit von CHF 100'000 wird für jedes minderjährige Kind um CHF 5'000 erhöht. Übersteigt das Einkommen den festgelegten Betrag, müssen die Förderungsmittel für je CHF 1'000 Mehrerwerb um 10 % gekürzt werden. Die Regierung kann mit Verordnung die Einkommensgrenzen der Teuerung anpassen.

12. Darlehen (Art. 21 WBFG)

Das Darlehen wird zinsfrei gewährt und entspricht bei einer Mindest-Nettowohnfläche von 60 m² einem Betrag von CHF 60'000. Das Darlehen erhöht sich bei jedem weiteren vollen Quadratmeter um jeweils CHF 1'000, so dass bei einem Objekt mit der höchstzulässigen Nettowohnfläche von 150 m² das Darlehen CHF 150'000 beträgt.

13. Darlehen für Wohneinheiten in verdichteter Überbauung (Art. 22 WBFG)

Bei der Erstellung oder dem Erwerb von Wohneinheiten in verdichteter Überbauung wird ein zusätzliches, zinsfreies Darlehen von einem Drittel des Darlehens gemäss Art. 21 WBFG gewährt.

14. Bankhypothek

Das Darlehen ist grundbücherlich im zweiten Rang sicherzustellen. Die Bankhypothek im ersten Rang darf 65 % des vierfachen Betrages des Darlehens gemäss Art. 21 nicht überschreiten.

15. Berechnungsbeispiel der Fördermittel und der max. Bankhypothek

Berechnungsbeispiel der Förderungsmittel -> eine Wohnung mit 120 m² Nettowohnfläche

Zinslose Darlehen (1. Darlehen) = 120 m² x CHF 1'000 = CHF 120'000

Zinslose Darlehen für verdichtetes Bauen (2. Darlehen) = 1/3 von CHF 120'000 = CHF 40'000

Total gewährte Fördermittel CHF 160'000

*Max. Bankhypothek 1. Rang CHF 312'000 (=120'000*4*65/100)*

WBF-Grundpfandsicherung 2. Rang CHF 160'000

Eine allfällige Restfinanzierung muss mit der Bank geregelt werden.

16. Antragstellung

Der Antrag auf Ausrichtung von Förderungsmitteln ist auf den amtlichen Formularen einzureichen. Diese können beim Amt für Hochbau und Raumplanung bezogen werden.

17. Fristen für die Antragstellung

Bei der Erstellung eines Objektes ist der Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln vor dem Baubeginn zu stellen. Mit dem Bau darf erst nach Zustellung der Entscheidung über die Gewährung der Förderungsmittel begonnen werden. Beim Erwerb eines Objektes ist der Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln binnen eines Jahres ab Grundbucheintrag zu stellen. Bei Erneuerung eines Objektes ist der Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln im Hinblick auf die entsprechenden baulichen Massnahmen binnen eines Jahres ab Grundbucheintrag zu stellen. Bei Nichtbeachtung dieser Fristen geht der Förderungsanspruch verloren.

18. Endabrechnung und Auszahlung

Die Auszahlung der Förderungsmittel erfolgt:

- a) bei der Erstellung eines Objektes nach dessen Fertigstellung und dem Vorliegen der Endabrechnung;
- b) beim Erwerb eines Objektes nach der grundbürgerlichen Durchführung.

Mit der Auszahlung der Förderungsmittel beginnt die gesetzliche Laufzeit des zinslosen Darlehens. Die Bank kann das gewährte Darlehen vorfinanzieren. Die Förderungsmittel werden auf das bei der Bank geführte Baukreditkonto überwiesen.



19. Tilgung des Darlehens

Die Tilgung des Darlehens beginnt unter Vorbehalt der Vermietung des Objektes im fünften Jahr nach der Auszahlung des Darlehens. Die jährliche Tilgungsrate beträgt 3 % bei einem Einkommen bis CHF 100'000 bis zu 15 % ab einem Einkommen von CHF 180'000. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für jedes minderjährige Kind um CHF 5'000. Bei Verheirateten wird das Einkommen beider Ehegatten angerechnet.

Empfänger von Förderungsmitteln, die während der Laufzeit des Darlehens die Einkommensgrenzen überschreiten, haben ihren Einkommensverhältnissen entsprechend höhere jährliche Tilgungsraten zu leisten. Bedeutet die Tilgung des Darlehens eine erhebliche Härte, kann das Amt für Hochbau und Raumplanung als Überbrückungsmassnahme über Antrag kleinere Tilgungsraten (Sistierung) oder eine Stundung bewilligen.

20. Vorzeitige und sofortige Rückzahlung

Die vorzeitige (freiwillige) Rückzahlung des zinslosen Darlehens ist jederzeit möglich. Erfolgt diese Rückzahlung innerhalb von fünf Jahren nach Auszahlung der Förderungsmittel, so ist die Subvention für verdichtetes Bauen vollständig zurückzuzahlen. Bei einer freiwilligen Rückzahlung ab dem fünften und bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach Auszahlung der Förderungsmittel, ist die Hälfte des entsprechenden Subventionsbetrages zurückzuerstatten. Das Darlehen wird zur sofortigen Rückzahlung fällig und die Subventionen sind zurückzuerstatten, wenn:

- bauliche Veränderungen ohne Bewilligung des Amtes für Hochbau und Raumplanung durchgeführt werden;
- das geförderte Objekt ganz oder in wesentlichen Teilen unbewilligt vermietet, sonst einer Fremdnutzung zugeführt oder mehr als ein Jahr nicht genutzt wird;
- sich nachträglich herausstellt, dass der Antragsteller die Förderungsmittel erschlichen hat.

In diesen Fällen sind das Darlehen und allfällige Subventionen*, unter Berechnung des während der Laufzeit des Darlehens gültigen variablen Hypothekarzinssatzes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen der Liechtensteinischen Landesbank AG, zurückzuerstatten. * Gilt nur für Objekte die vor dem 1.1.2013 bewilligt wurden.

21. Vermietung

Geförderte Objekte dürfen für die Dauer von drei Jahren direkt ab Fertigstellung/Erwerb des Objektes vermietet werden. In diesem Falle beginnt die Darlehenstilgung in dem der Auszahlung der Förderungsmittel folgenden Jahr.

In begründeten Fällen kann das Amt für Hochbau und Raumplanung diese Vermietungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern oder eine spätere Vermietung befristet bewilligen, wobei die gesamte Vermietungsdauer fünf Jahre nicht übersteigen darf. Der Antrag auf Vermietung muss schriftlich und vor Beginn einer allfälligen Vermietung gestellt werden.

22. nachträglicher An- oder Ausbau

Während der Laufzeit des Darlehens dürfen an geförderten Objekten nur bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wenn das Amt für Hochbau und Raumplanung dies bewilligt und die höchstzulässigen Flächen nicht überschritten werden. Nachträgliche bauliche Veränderungen sind von einer Förderung ausgenommen.