



AMT FÜR BAU UND INFRASTRUKTUR
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

Wohnbauförderung



Inhalt

2 |

3 Einleitung

- 4 Das Amt für Bau und Infrastruktur
 - 5 Wer kann Wohnbauförderung beanspruchen?
 - 5 Was wird gefördert?
-

- 6 Flächenberechnung –
Nettowohnflächen und Nebenflächen
 - 6 Voraussetzungen für eine Förderung
 - 7 Wohnnutzung (Eigenbedarf) und Verkaufsverbot
 - 7 Zusätzliche Wohneinheit
 - 7 Holz- und Geräteschuppen
-

- 8 Ein- und Anbau von Gewerberäumen
 - 8 Einmalige Förderung
 - 9 Einkommensverhältnisse
 - 9 Darlehen
-

- 10 Darlehen für Wohneinheiten
in verdichteter Überbauung
 - 10 Bankhypothek
 - 11 Berechnungsbeispiel
 - 11 Nachträglicher An- oder Ausbau
-

- 12 Antragstellung
 - 12 Fristen für die Antragstellung
 - 13 Endabrechnung und Auszahlung
 - 13 Tilgung des Darlehens
-

- 14 Vermietung
- 15 Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens
und der Subventionen

Einleitung

Das Wohnbauförderungsgesetz ist einer eingehenden Überarbeitung unterzogen worden. Die abgeänderten und neuen Bestimmungen sind am 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Die vorliegende Broschüre informiert über die wesentlichen Inhalte des Wohnbauförderungsgesetzes und der Verordnung zu diesem Gesetz. Zudem wurden ab dem 1. Januar 2015 die Subventionen für Kinder abgeschafft.

Einleitung

4 |

Das Amt für Bau und Infrastruktur

Das Amt für Bau und Infrastruktur ist für alle Aufgaben gemäss diesem Gesetz 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 Fördermitteln;
- c) die Überprüfung der finanziellen und planerischen Voraussetzungen der Bezüger von Fördermittel im Rahmen des privaten Wohnungsbaues.

Amt für Bau und Infrastruktur

T +423 236 69 11

F +423 236 69 39

info@abi.llv.li | www.abi.li

Wer kann Wohnbauförderung beanspruchen?

Die Förderungsmittel werden an volljährige Personen mit Wohnsitz in Liechtenstein gewährt, die das liechtensteinischen Landesbürgerrecht oder die Staatsangehörigkeit einer Vertragspartei des Europäischen Wirtschaftsraumes besitzen oder aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen gleichgestellt sind. Aufgrund einer zwischenstaatlichen Vereinbarung sind schweizerische Staatsangehörige ebenfalls förderungsberechtigt.

Antragsteller und deren Ehegatten, die jeder für sich oder gemeinsam bereits über familiengerechtes Wohneigentum in Liechtenstein verfügen, sind von einer Förderung ausgenommen.

Was wird gefördert?

Gefördert werden die Erstellung, der Erwerb und die Erneuerung, soweit diese mit einem Eigentumswechsel im Zusammenhang steht, von Einfamilienhäusern und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung im Inland.

Förderungswürdig sind Einfamilienhäuser und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung mit einer Nettowohnfläche von mindestens 60m² und höchstens 150m².

Objekte, die nach dem Kubikmetersystem gefördert und nicht verändert wurden und die höchstzulässige Nettowohnfläche von 150m² überschreiten, können im Falle einer Eigentumsübertragung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gefördert werden.

Flächenberechnung – Nettowohnflächen 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 dazu gehörigen 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 aushaubbar gelten, werden nicht zur Nebenfläche gerechnet. Nebenflächen und Gemeinschaftsanlagen dürfen zusammen 50% der tatsächlichen Nettowohnfläche nicht überschreiten. Bei Wohnungsgrössen bis 100m² Nettowohnfläche ist eine maximale Nebenfläche von 50m² zulässig.

Voraussetzungen 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.

Wohnnutzung (Eigenbedarf) und Verkaufsverbot

Geförderte Objekte müssen für die dauernde Wohnnutzung des Antragstellers/der Antragstellerin und, gegebenenfalls, seiner / ihrer Familienangehörigen bestimmt sein. Solange das Darlehen nicht restlos zurückbezahlt wurde, kann das Objekt nicht verkauft werden.

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.

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.

Ein- und Anbau von Gewerberäumen

Gewerberäume können in ein gefördertes Objekt integriert oder an ein gefördertes Objekt angebaut werden, sofern der Antragsteller / die Antragstellerin oder sein / ihr Ehegatte ein gemäss Gewerbegesetz bewilligtes Gewerbe oder einen freien Beruf ausübt, oder einen sonst gesetzlich zugelassenen Geschäftsbetrieb führt.

Die Gewerberäume sind von einer Förderung ausgenommen. Sie sind im Stockwerkeigentum auszubilden.

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.

Geschiedene oder gerichtlich Getrennte, welche bereits Förderungsmittel erhalten haben, sind wieder anspruchsberechtigt, wenn das geförderte Objekt an den geschiedenen oder getrennten Partner übergegangen ist.

Einkommensverhältnisse

Das Einkommen setzt sich zusammen aus dem steuerlichen Bruttoerwerb sowie einem Zwanzigstel des Reinvermögens, soweit dieses CHF 150'000.– übersteigt. Alimentenzahlungen werden vom Bruttoerwerb abgezogen.

Bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen werden die 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. Der Betrag wird für jedes subventionsberechtigten Kind um CHF 5'000.– erhöht. Übersteigt das Einkommen den festgelegten Betrag, werden die Förderungsmittel für je CHF 1'000.– Mehrerwerb um 10 % gekürzt.

Die Regierung kann mit Verordnung die Einkommensgrenzen der Teuerung anpassen.

Darlehen

Das Darlehen wird zinsfrei gewährt und entspricht bei einer Mindest-Nettowoohnfläche von 60m² 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 Nettowoohnfläche von 150m² das Darlehen CHF 150'000.– beträgt.

10 |

Darlehen für Wohneinheiten in verdichteter Überbauung

Bei der Erstellung oder dem Erwerb von Wohneinheiten in verdichteter Überbauung wird ein zinsfreies Darlehen von einem Drittel des Darlehens gewährt.

Bankhypothek

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

Berechnungsbeispiel der Förderungsmittel bzw. der Finanzierung

Wohnung mit 120m² Nettowohnfläche

pro m² Nettowohnfläche CHF 1'000.– Förderungsmittel
 zinsloses Darlehen 120m² x CHF 1'000.–
 = 120'000.–

Bei Objekten in verdichteter Überbauung wird ein zinsloses Darlehen für verdichtetes Bauen gewährt. Dieses beträgt 1/3 des gewährten Darlehens.

Zinsloses Darlehen für verdichtetes Bauen

1/3 von CHF 120'000.– = 40'000.–

Die Bankhypothek im 1. Rang darf 65% des vierfachen Betrages des Darlehens nicht übersteigen.

Zinsloses Darlehen CHF 120'000.–
 (4 x 120'000.– = 480'000.–)
 davon 65 % = **312'000.–**

Eine allfällige Restfinanzierung muss mit der Bank geregelt werden.

Nachträglicher An- oder Ausbau

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

Antragstellung

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

Frist 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.

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.

Tilgung des Darlehens

Die Tilgung des zinslosen Darlehens beginnt unter Vorbehalt der Vermietung des Objektes im fünften Jahr nach der Auszahlung des Darlehens. Die jährliche Tilgungsrate beträgt bei einem Einkommen bis CHF 100'000.– 3%. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für jedes subventionsberechtigende 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 entsprechende höhere jährliche Tilgungsraten zu leisten.

14 | Ab einem Einkommen von CHF 180'000.– beträgt die Tilgungsrate höchstens 15% des Darlehens.

Bedeutet die Tilgung des Darlehens eine erhebliche Härte, kann das Amt für Bau und Infrastruktur als Überbrückungsmassnahme über Antrag kleinere Tilgungsraten oder eine Stundung bewilligen.

Vermietung

Geförderte Objekte dürfen für die Dauer von drei Jahren ab Fertigstellung oder 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 Bau und Infrastruktur die Vermietungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern oder eine spätere Vermietung befristet bewilligen, wobei die gesamte Vermietungsdauer fünf Jahre nicht übersteigen darf.

Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens und der Subventionen

Das Darlehen wird zur sofortigen Rückzahlung fällig und die Subventionen sind zurückzuerstatten, wenn:

- bauliche Veränderungen ohne Bewilligung des Amtes für Bau und Infrastruktur durchgeführt werden;
- vorbehaltlich das geförderte Objekt ganz oder in wesentlichen Teilen 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 Hypothekarzinsatzes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen der Liechtensteinischen Landesbank AG, zurückzuerstatten. Die vorzeitige 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 vorzeitigen Rückzahlung ab dem fünften und bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach Auszahlung der Förderungsmittel ist die Hälfte des entsprechenden Subventionsbetrages zurückzuerstatten.

* Gilt nur für Objekte die vor dem 1.1.2013 bewilligt wurden.

Amt für Bau und Infrastruktur

Städtle 38

9490 Vaduz

Liechtenstein

T +423 236 69 11

F +423 236 69 39

info@abi.llv.li

www.abi.li

www.liechtenstein.li