

# Schweiz. Stiftung zur Förderung von Wohneigentum

## Merkblatt - Wohnbaudarlehen

### 1. Wer kann ein Wohnbaudarlehen erhalten?

Gesuch um Gewährung eines Wohnbaudarlehens können von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten eingereicht werden. Gesuchsteller kann der Eigentümer oder der Pächter sein. Bei Pächtern muss die Restpachtdauer mindestens so lange sein, wie die Tilgungsdauer des angebehrten Darlehens (max. 20 Jahre).

Massgebend sind die aktuellen Steuerverhältnisse des Eigentümers, des Bewohners oder des Pächters vor der Investition.

<b>Bewirtschafter-Wohnungen</b>	<b>Bundessteuerpflichtiges Einkommen</b>	<b>Finanzvermögen* nach letzter kantonalen Einschätzung</b>
Obere Grenze für Darlehensgewährung	50'000.--	144'000.--
Zuschlag pro minderjähriges Kind und Kinder in Ausbildung	2'500.--	16'900.--
Alten- und Invalidenwohnungen (über 50 % invalid)		Vermögen darf höher sein 1/10 des Mehrvermögens zählt als Einkommen

\*Beim steuerpflichtigen Vermögen gemäss kantonalen Einschätzung sind die Vermögenswerte der betriebsnotwendigen Vieh- und Fahrhabe (Pächterinventar) in Abzug zu bringen. Das so bereinigte Vermögen darf die Vermögensgrenze nach Art. 29 der Verordnung WEG nicht überschreiten.

- Bei der Bewilligung wird auf die effektiven Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Gesuchsbearbeitung abgestellt (letzte rechtskräftige Veranlagung). Die Gesuchsbearbeitung erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten.
- Wird die Einkommensgrenze überschritten, wird unter folgender Voraussetzung eine Ausnahme bewilligt:
  - Wenn durch die Änderungen beim Personenstand und damit zusammenhängend eine Änderung der Erwerbssituation auf den Zeitpunkt des Bezugs die Einkommenslimite eingehalten wird (Wegfall Zusatzeinkommen).
  - In diesem Fall ist die Situation 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. Gesuchseinreichung

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

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

## 3. Kostenlimiten und Baugrösse

**Wenn die Anlagekosten für das Vorhaben unter Fr. 50'000.00 liegen, wird kein Darlehen gewährt.**

Folgende Baukosten müssen für **eingebaute Wohnungen oder Wohnungen in Häusern mit 2 und mehr Wohnungen** eingehalten werden:

Wohnungsgrösse	PHH	Stufe I	Stufe II	Stufe III	Stufe IV	Stufe V	Stufe VI
2-Zi-Wohnung	2	210'000	235'000	265'000	290'000	320'000	345'000
3-Zi-Wohnung	4	265'000	295'000	325'000	355'000	390'000	420'000
4-Zi-Wohnung	6	320'000	355'000	395'000	430'000	470'000	505'000
5-Zi-Wohnung	8	375'000	420'000	460'000	505'000	550'000	590'000

Die folgenden Baukosten müssen für **freistehende Häuser oder Stöckli mit nur einer Wohnung** eingehalten sein:

Wohnungsgrösse	PHH	Stufe I	Stufe II	Stufe III	Stufe IV	Stufe V	Stufe VI
3-Zi-Wohnung	4	345'000	385'000	430'000	470'000	510'000	550'000
4-Zi-Wohnung	6	390'000	440'000	495'000	550'000	600'000	650'000
5-Zi-Wohnung	8	470'000	525'000	585'000	645'000	700'000	760'000

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

### 3.1. Kostenlimiten für Abstellplätze und Nebenräume

Für Abstellplätze und Nebenräume können je nach Kostenstufe höchstens folgende Anlagekosten geltend gemacht werden:

	<b>Stufe I + II</b>	<b>Stufe III + IV</b>	<b>Stufe V + VI</b>
Garageplatz oder Einstellplatz	24'000	27'000	30'000
Gedeckter Parkplatz	14'000	17'000	20'000
Parkplatz im Freien	5'000	7'000	9'000
Nebenraum	11'000	14'000	17'000

#### **4. Anzahl Wohnungen pro Betrieb**

Es werden maximal zwei Wohnungen (Betriebsleiterwohnung und Altenteil) auf einem Betrieb unterstützt. Es ist anzugeben, wer die verbesserten Wohnungen bewohnt.

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

#### **5. Verhältnis zu den landw. Investitionskrediten**

Die Wohnbaudarlehen werden im Rahmen des normalen Bankkredites in der Regel unter dem Ertragswert eingesetzt. Die Gewährung erfolgt unabhängig von den landw. Investitionskrediten, d.h. ein Gesuchsteller kann sowohl einen pauschalen Investitionskredit, als auch ein Wohnbaudarlehen beanspruchen.

##### **5.1. Rangfolge für Wohnbaudarlehen**

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

#### **6. Kombination mit anderen Unterstützungen**

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

#### **7. Darlehensbedingungen**

Die Darlehen werden zu 1,5 % Zins gewährt. Für die erste Wohnung werden im Normalfall **Fr. 50'000.00** gewährt. Werden auf demselben Betrieb zwei Wohnungen finanziert, können maximal **Fr. 80'000.00** gewährt werden. Die Tilgungsdauer inkl. Schonfrist beträgt maximal 20 Jahre. Die zuständige kantonale Stelle soll gestützt auf den Finanzierungsplan angepasste Schon- und Rückzahlungsfristen vorschlagen.