



# Landesgesetzblatt

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter: <http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur>.

**Jahrgang 2015**      **Kundgemacht am 14. Dezember 2015**      **[www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)**

**103. Verordnung:**      **Rückzahlungs- und Mietkaufstützungsverordnung für Objektförderungen - RMV**

## **103. Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 3. Dezember 2015 über bestimmte Hilfen für Objektförderungen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen (Rückzahlungs- und Mietkaufstützungsverordnung für Objektförderungen - RMV)**

Auf Grund des § 50 Abs 2 Z 2 und 3 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015, LGBl Nr 23, wird verordnet:

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Abschnitt**

##### **Allgemeines**

§ 1 Anwendungsbereich

#### **2. Abschnitt**

##### **Vorzeitige Darlehensrückzahlung**

- § 2 Vorzeitige Rückzahlung mit Nachlass
- § 3 Voraussetzungen
- § 4 Höhe des Nachlasses
- § 5 Marktkonformer Barwert
- § 6 Rückzahlung und Fälligkeit
- § 7 Verfahren
- § 8 Kosten

#### **3. Abschnitt**

##### **Förderung des Miet-Kaufs**

- § 9 Zuschuss
- § 10 Höchstzulässiger Kaufpreis
- § 11 Verfahren

#### **4. Abschnitt**

##### **Schlussbestimmungen**

- § 12 In- und Außerkrafttreten

## **1. Abschnitt Allgemeines**

### **Anwendungsbereich**

#### **§ 1**

Diese Verordnung gilt für Förderungen, die für die Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 oder früheren Wohnbauförderungsgesetzen zugesichert worden sind. Sie gilt nicht für Förderungen nach dem Salzburger Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 2010 oder früheren Sonder-Wohnbauförderungsgesetzen.

## **2. Abschnitt**

### **Vorzeitige Darlehensrückzahlung**

#### **Vorzeitige Rückzahlung mit Nachlass**

#### **§ 2**

(1) Aushaftende Darlehen, die vom Land Salzburg auf Grund von Förderungen gemäß § 1 bis zum 31. Dezember 2013 vollständig zugezählt worden sind, können von den Darlehensnehmern unter Gewährung eines Nachlasses vorzeitig zurückbezahlt werden.

(2) Als Darlehen im Sinn dieses Abschnitts gelten sowohl Förderungsdarlehen als auch rückzahlbare Annuitätenzuschüsse.

#### **Voraussetzungen**

#### **§ 3**

(1) Voraussetzungen für eine vorzeitige Rückzahlung mit Nachlass sind:

1. Das Ansuchen ist von den jeweiligen Förderungsnehmern (Eigentümer, Bauberechtigte, Wohnungseigentümer, Baurechtswohnungseigentümer) zu stellen.
2. In das Ansuchen sind aufzunehmen:
  - a) bei Mietwohnungen im Fall einer Förderungsfortsetzung:
    - die Kündigung des Darlehensvertrages;
    - der Verzicht auf die weitere Gewährung von Annuitätenzuschüssen;
  - b) in allen anderen Fällen:
    - die Kündigung des Förderungs- und Darlehensvertrages;
    - der Verzicht auf die weitere Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Wohnbeihilfe.
3. Bei Einbringung des Ansuchens muss die Endabrechnung vorliegen, von der Landesregierung geprüft und ein allfälliger Rückforderungsbetrag beglichen sein. Außerdem darf für die Förderung
  - a) noch keine begünstigte Konversion in Anspruch genommen worden sein und
  - b) kein Sachverhalt bekannt sein, der zu einer Kündigung der Förderung führen kann.
4. Bei Inanspruchnahme der Rückzahlung muss die Förderung noch unberichtigt aushaften; allfällig bestehende Rückstände, Verzugszinsen odgl sind als Voraussetzung für eine Nachlassgewährung zur Gänze zu tilgen.

(2) Die Kündigung und der Verzicht werden zum nächstmöglichen Fälligkeitstermin (§ 6 Abs 2) wirksam und gelten nur für den Fall der tatsächlichen Inanspruchnahme der vorzeitigen Rückzahlung. Ab Wirksamkeit der Kündigung sind die Rückzahlung des Darlehens sowie die Auszahlung von Annuitätenzuschüssen und allenfalls von Wohnbeihilfe einzustellen.

#### **Höhe des Nachlasses**

#### **§ 4**

(1) Die Höhe des Nachlasses ergibt sich aus der Differenz zwischen dem zum Fälligkeitstermin aushaftenden nominellen Darlehenssaldo und dem marktkonformen Barwert des Darlehens.

(2) Die Höhe des Nachlasses ist mit 20 % des zum Fälligkeitstermin aushaftenden nominellen Darlehenssaldos begrenzt.

## Marktkonformer Barwert

### § 5

Der Barwert des aushaftenden Darlehens ist nach den Regeln der Finanzmathematik zu berechnen. Dabei ist von folgenden Grundlagen auszugehen:

1. Der Stichtag für die Berechnung des Barwerts ist der nächstmögliche Fälligkeitstermin gemäß § 6 Abs 2.
2. Die bis zum Ende der Laufzeit des aushaftenden Darlehens je Kalenderjahr anfallenden Zahlungsströme (Kapital und/oder Zinsen) sind zu einem Jahresbetrag zusammenzufassen, abzuzinsen und das Ergebnis auf die zweite Dezimalstelle kaufmännisch zu runden. Dabei ist immer von vollen Kalenderjahren auszugehen und gelten Rumpffahre als volle Kalenderjahre.
3. Die zukünftigen jährlichen Zahlungsströme sind wie folgt zu ermitteln:

Zeitpunkt der Förderung	Zahlungsströme
für Förderungen vor dem 1.1.2006	Cashflow bestehend aus der Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse und allenfalls der Annuität (Zinsen und Tilgung) des Förderungsdarlehens
für Förderungen ab dem 1.1.2006 (Landeswohnbaufonds)	Cashflow bestehend aus der Annuität (Zinsen und Tilgung) des Förderungsdarlehens

4. Als Referenzzinssatz für die Abzinsung ist heranzuziehen:
  - a) im Förderungsfortsetzungsfall bei Mietwohnungen (§ 3 Abs 1 Z 2 lit a): derjenige Euro-Zinsswap-Satz, welcher der Restlaufzeit des aushaftenden Darlehens entspricht;
  - b) in allen anderen Fällen: der fristenkonforme Euro-Zinsswap-Satz.
 Ist für eine bestimmte Laufzeit kein Euro-Zinsswap-Satz verlautbart, ist derjenige mit der nächstniedrigeren Laufzeit heranzuziehen.
5. Die Höhe des Abzinsungszinssatzes setzt sich zusammen:
  - a) aus dem am letzten Bankwerktag sechs Wochen vor dem Stichtag um 11 Uhr MEZ veröffentlichten Tageszinssatz des Zinsindikators (Z 4), und zwar in einem für die Veröffentlichung des Zinsindikators im Geschäftsverkehr von Banken zur Anwendung kommenden elektronischen Informationsdienst, und zusätzlich
  - b) im Förderungsfortsetzungsfall bei Mietwohnungen: dem am Markt erzielbaren niedrigsten Aufschlag bei Umschuldung des aushaftenden Darlehens.

## Rückzahlung und Fälligkeit

### § 6

(1) Die vorzeitige Rückzahlung mit Nachlass hat in einem Betrag zum nächst möglichen Fälligkeitstermin zu erfolgen.

(2) Als Fälligkeitstermine kommen je nach Wohnbauförderungsgesetz in Betracht:

für Förderungen nach dem	Fälligkeitstermine
WFG 1954	1. Jänner und 1. Juli
WFG 1968	1. April und 1. Oktober bei antizipativer Verzinsung
	31. März und 30. September bei dekursiver Verzinsung
WFG 1984	31. März und 30. September
S.WFG 1990	31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember, und zwar auch dann, wenn die Zahlung monatlich erfolgt

## Verfahren

### § 7

(1) Ansuchen um vorzeitige Rückzahlung mit Nachlass sind bei der Landesregierung schriftlich einzubringen. Sie können in jeder Lage des Verfahrens schriftlich zurückgezogen werden. Eine Nachlassgewährung zum nächstmöglichen Fälligkeitstermin setzt das Einlegen des Ansuchens bei der Landesregierung bis spätestens zehn Wochen vor diesem Fälligkeitstermin voraus.

(2) Dem Ansuchen ist ein Grundbuchsauszug neuesten Standes beizulegen.

(3) Im Förderungsfortsetzungsfall bei Mietwohnungen sind dem Ansuchen Angebote des Marktes zur Umschuldung der aushaftenden Darlehensschuld anzuschließen. Dabei können nur Angebote berücksichtigt werden, die unter folgenden Voraussetzungen zustande gekommen sind:

1. Die Antragsteller haben unbeschadet vergaberechtlicher Bestimmungen zumindest sieben verschiedene Kredit- oder Finanzierungsinstitute, davon jedenfalls eine Bausparkasse und eine Versicherung, zur Angebotslegung einzuladen; zusätzlich können die Antragsteller auch entsprechende eigene Angebote (zB Umschuldung durch den Einsatz von Eigenmitteln oder durch Begebung einer Anleihe) vorlegen.
2. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Angebote sind diese unter Vorgabe der zukünftigen Zahlungsströme ab Fälligkeitstermin, wobei gleichartige Zahlungsströme von mehreren Bauvorhaben zusammengefasst werden können, und einer Fixverzinsung bis zum Ende der Laufzeit des Darlehens zu erstellen; sie müssen jedenfalls den Zinsindikator und die Höhe des Aufschlags ausweisen.
3. Bis acht Wochen vor dem Fälligkeitstermin können bereits abgegebene Angebote nachgebessert und zusätzliche Angebote vorgelegt werden. Liegen bis dahin nicht zumindest fünf Angebote von verschiedenen Anbietern vor, kann einer Nachlassgewährung nicht zugestimmt werden; ist unter den Anbietern zumindest eine Bausparkasse, eine Versicherung oder ein eigenes Angebot der Antragsteller, genügen Angebote von zumindest drei verschiedenen Anbietern.

Nach Ablauf der Nachbesserungsfrist ist den Antragstellern umgehend mitzuteilen, welcher Aufschlag der Barwertberechnung zu Grunde gelegt wird (§ 5 Z 5 lit b).

(4) Das Ansuchen ist schriftlich zu erledigen. Wird dem Ansuchen zugestimmt, sind im Erledigungsschreiben auszuweisen:

1. der aushaftende nominelle Darlehenssaldo zum Stichtag,
2. die der Barwertberechnung zu Grunde gelegten zukünftigen Zahlungsströme,
3. die Höhe des Abzinsungszinssatzes (Basis und Aufschlag),
4. der Barwert, der Rückzahlungsbetrag und der Nachlass,
5. der Fälligkeitstermin und
6. die Bankverbindung (IBAN, BIC).

(5) Wird das Ansuchen abgelehnt, ist dies zu begründen. Im Förderungsfortsetzungsfall bei Mietwohnungen kann eine Ablehnung auch wegen Gefährdung finanzieller Interessen des Landes erfolgen.

(6) Die Zustimmung zur Nachlassgewährung erlischt, wenn der Fälligkeitstermin nicht eingehalten wird. Allenfalls bereits geleistete Zahlungen sind rückabzuwickeln.

#### **Kosten**

##### **§ 8**

Kosten, die den Antragstellern auf vorzeitige Rückzahlung im Förderungsfortsetzungsfall bei Mietwohnungen infolge einer Umschuldung des aushaftenden Darlehens nachweislich erwachsen (Grundbuchseintragungsgebühren, Beglaubigungskosten, Barauslagen udgl) und den Mietern auf Grund gesetzlicher Bestimmungen nicht überbunden werden dürfen, können auf gesonderten Antrag mit dem Rückzahlungsbetrag gegenverrechnet werden.

### **3. Abschnitt**

#### **Förderung des Miet-Kaufs**

##### **Zuschuss**

##### **§ 9**

(1) Den Mietern einer nach § 1 geförderten Mietwohnung, die diese auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchs ins Eigentum erwerben, kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden.

(2) Die Gewährung eines Zuschusses setzt voraus, dass

1. die Käufer begünstigte Person gemäß § 11 S.WFG 2015 sind, wobei die Einkommensverhältnisse und die Bedarfsvoraussetzungen nicht neuerlich zu prüfen sind;
2. die Käufer die Wohnbeihilfe, die ihnen für diese Wohnung gewährt worden ist, zurückgezahlt haben;

3. die Verkäufer die gewährte Förderung (Förderungsdarlehen, rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) zur Gänze oder nach Maßgabe des 2. Abschnitts zurückgezahlt und das Land aus einer allenfalls übernommenen Bürgschaft entlassen haben;
4. der Kaufpreis für die geförderte Wohnung den sich aus § 10 ergebenden Betrag nicht übersteigt; und
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb der geförderten Wohnung mit 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober wirksam wird.

(3) Die Höhe des Zuschusses beträgt bezogen auf einen Zeitraum von 300 Monaten ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase 500 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche. Bei Miet-Käufen innerhalb dieses Zeitraums gebührt nur der anteilige Zuschuss. Übersteigt der Kaufpreis je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche den jeweils heranzuziehenden Höchstbetrag gemäß § 10 Abs 2 WFV 2015, ist der Zuschuss in sinngemäßer Anwendung dieser Bestimmung zu kürzen.

(4) Der Zuschuss ist durch grundbücherliche Einverleibung eines Veräußerungsverbot und Pfandrechtes im Höchstbetrag sicherzustellen. Dem Höchstbetragspfandrecht dürfen Pfandrechte für Einmalkredite im Ausmaß bis zu 2.500 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche vorangehen, soweit sie für die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich sind und den Bedingungen des § 8 WFV 2015 entsprechen.

### **Höchstzulässiger Kaufpreis**

#### **§ 10**

(1) Der Kaufpreis für die geförderte Wohnung darf die Summe der Entgeltbestandteile nach Abs 2 abzüglich der Beiträge und Nachlässe nach Abs 3 nicht übersteigen.

(2) Als Entgeltbestandteile können eingerechnet werden:

1. die Grund- und Aufschließungskosten, aufgewertet entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder eines an seine Stelle tretenden Index von der Aufnahme der Bewirtschaftungsphase bis zur Wirksamkeit des Verfügungsgeschäftes, höchstens jedoch bis zur Höhe des Betrages gemäß § 15 Abs 2 WFV 2015,
2. die um 1 % jährlich abgeschriebenen Herstellungskosten, aufgewertet entsprechend der Z 1,
3. eine Pauschale von 6 % der Summe aus den Z 1 und 2,
4. die Nebenkosten zur Ausübung der Kaufoption und
5. die gesetzliche Umsatzsteuer.

(3) Abzuziehen sind der Finanzierungsbeitrag (vermindert um 1 % je verwohntem Kalenderjahr) und ein allenfalls im Rahmen der Konversion gewährter Nachlass für das Förderungsdarlehen.

### **Verfahren**

#### **§ 11**

(1) Ansuchen um Gewährung eines Zuschusses für den Miet-Kauf sind bei der Landesregierung schriftlich einzubringen. Sie können in jeder Lage des Verfahrens schriftlich zurückgezogen werden.

(2) Dem Ansuchen sind anzuschließen:

1. ein Nachweis über das Vorliegen der begünstigten Personeneigenschaft,
2. der unterfertigte Kaufvertrag und
3. ein Finanzierungsplan.

(3) Das Ansuchen ist schriftlich zu erledigen. Wird dem Ansuchen zugestimmt, sind im Erledigungsschreiben der Zuschussbetrag und der Auszahlungstermin bekanntzugeben. Wird das Ansuchen abgelehnt, ist dies zu begründen.

(4) Die Auszahlung des Zuschusses an die Käufer ist aufschiebend bedingt mit der Vorlage:

1. des Zahlungsbelegs über die Rückzahlung einer allfällig angefallenen Wohnbeihilfe;
2. der Zahlungsbelege über die Entrichtung der Abgaben und Gebühren für die Einverleibung des Eigentumsrechts und der zur Finanzierung erforderlichen Mittel;
3. des Grundbuchsbeschlusses über die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Erwerber und der Sicherungsrechte für das Land (Pfandrecht im Höchstbetrag, Veräußerungsverbot) im bedungenen Rang.

(5) Ist für die Errichtung des Kaufvertrages und dessen Abwicklung ein Treuhänder oder eine Treuhänderin (Notar bzw Notarin oder Rechtsanwalt bzw Rechtsanwältin) bestellt, kann der Zuschuss an diesen oder diese ausbezahlt werden, soweit durch Treuhandklärung sichergestellt ist, dass die

Einverleibung des Eigentumsrechts für die Erwerber und der Sicherungsrechte für das Land ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen im bedungenen Rang erfolgt.

#### **4. Abschnitt** **Schlussbestimmungen**

##### **In- und Außerkrafttreten**

##### **§ 12**

(1) Diese Verordnung tritt mit 15. Dezember 2015 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. die Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung 2005, LGBl Nr 67/2005, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl Nr 41/2011;
2. die Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungsverordnung für Mietwohnungen und Wohnheime, LGBl Nr 27/2009, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl Nr 42/2011; aufrechte Förderungszusicherungen bleiben davon unberührt.

(2) Nachlässe nach dem 2. Abschnitt können nur auf Grund von Ansuchen erteilt werden, die bis zum 31. Dezember 2016 beim Amt der Landesregierung einlangen.

(3) Zuschüsse nach dem 3. Abschnitt können auch für Miet-Käufe gewährt werden, deren Erwerb zwischen dem 1. Jänner 2015 und dem Inkrafttreten dieser Verordnung erfolgt ist, soweit das Ansuchen um Förderung bis spätestens 31. März 2016 eingebracht wird und keine Miet-Kauf Förderung nach dem S.WFG 1990 gewährt worden ist.

**Für die Landesregierung:**

**Der Landeshauptmann:**

**Haslauer**