VI. Eigenmittelersatzkredit

1. Was versteht man unter einem Eigenmittelersatzkredit?

Unter einem Eigenmittelersatzkredit versteht man einen Kredit zur Finanzierung eines vorgeschriebenen Baukostenbeitrages im mehrgeschossigen Wohnbau (Pkt. V.1.)

Mit der **ab 1.9.2000 gültigen Neuregelung im mehrgeschossigen Wohnbau** haben Mieter für solche Wohnungen keinen Baukostenbeitrag zu erbringen, die ab dem 1.1.2001 zur Errichtung vorgesehen sind und eine Förderungszusage nach den neuen Bestimmungen des K-WBFG 1997 erhalten.

Bei den Wohnungen, für die noch die alten Bestimmungen gelten, ist jedoch in der Regel ein Baukostenbeitrag in der Höhe von 5 % der Gesamtbaukosten zu entrichten. Hat ein Nachfolgemieter innerhalb von 20 Jahren ab erstmaligem Bezug einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung Eigenmittelleistungen zu ersetzen, kann dafür dem Bauträger (Gemeinde, Gemeinnützige Bauvereinigung) ein Eigenmittelersatzkredit gewährt werden, sofern dem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel auf Grund seiner finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist.

2. Unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß wird ein Eigenmittelersatzkredit gewährt?

Ein Eigenmittelersatzkredit kann höchstens im Ausmaß der ursprünglich im Zeitpunkt des Erstbezuges der Wohnung aufzubringenden Eigenmittel abzüglich einer jährlichen Abschreibung in Höhe von 2 % gewährt werden, wobei Wertanpassungen nicht zu berücksichtigen sind.

Der Eigenmittelersatzkredit kann in der Höhe gewährt werden, als das unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche, des Familieneinkommens des Mieters und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung überschritten wird. Auf die Eigenmittelaufbringung anzurechnen ist der tatsächlich geleistete Eigenmittelanteil, maximal 5 % der zulässigen Gesamtbaukosten. Darlehen, die niedriger als der Mindestbetrag sind, sind nicht zu gewähren.

Bei Baulichkeiten, die vor mehr als 20 Jahren erstmals bezogen worden sind, wird kein Eigenmittelersatzkredit mehr gewährt.

3. Wer kann einen Eigenmittelersatzkredit beantragen?

Hat ein Nachfolgemieter einen Baukostenbeitrag zu erbringen, so wird dem Bauträger (Gemeinnützige Bauvereinigung, Gemeinde) für den Mieter ein allfälliger Eigenmittelersatzkredit gewährt. Die Antragstellung hat in diesem Fall durch den Bauträger zu erfolgen.

4. Wann spricht man hier von einer angemessenen Nutzfläche?

Die angemessene Nutzfläche für die Berechnung eines Eigenmittelersatzkredits beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 15 m². Bei Jungfamilien (alle Mitglieder unter 35 Jahren) werden bei der Ermittlung der angemessenen Nutzfläche drei Personen fiktiv hinzugerechnet. Überschreitet die tatsächliche Nutzfläche das angemessene Ausmaß, ist der Kreditbetrag anteilig zu kürzen.

5. Welcher Eigenmittelaufwand ist zumutbar?

Bis zu einem Familieneinkommen von € 1.050,– monatlich ist die Aufbringung von Eigenmitteln, die auf die angemessene Nutzfläche entfallen, nicht zumutbar.

Wenn das Familieneinkommen € 1.050,– übersteigt, beträgt das zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung das Zehnfache des € 1.050,– übersteigenden, auf volle € 75,– aufgerundeten Betrages. Für die zweite im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um € 1.500,–, für jede weitere um € 750,–. Bei Jungfamilien werden zusätzlich € 2.250,– in Abzug gebracht.

Die **Höhe des Eigenmittelersatzkredits** wird so berechnet, dass der zumutbare Eigenmittelaufwand vom anrechenbaren Baukostenbeitrag abgezogen wird.

Monatliches Einkommen = Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahres (Pkt. I.) dividiert durch zwölf.

6. Beispiel für die Berechnung eines Eigenmittelersatzkredits

BEISPIEL: Familie mit 2 Kindern Wohnnutzfläche 100 m² Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.400,– Baukostenbeitrag € 4.360,–	
✘ **Angemessene Nutzfläche** (50 + 15 + 15 + 15)	95 m²
✘ **Anrechenbarer Baukostenbeitrag** € 4.360,00 x 95 m² / 100 m²	€ 4.142,00
✘ Zumutbarer Eigenmittelaufwand Einkommen – Unzumutbarkeitsgrenze	 € 1.400,00 – € 1.050,00 **€ 350,00**
✘ € 375,00 x 10 – Ehegattin – 2 Kinder (€ 750,00 x 2) = **Zumutbarer Eigenmittelaufwand**	€ 3.750,00 – € 1.500,00 – € 1.500,00 **€ 750,00**
✘ Anrechenbarer Baukostenbeitrag –Zumutbarer Eigenmittelaufwand = **Eigenmittelersatzkredit**	€ 4.142,00 – € 750,00 **€ 3.392,00**

7. Wie lauten die Kreditbedingungen?

Der Eigenmittelersatzkredit hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt 1 % dekursiv. Die Verzinsung beginnt mit dem 1. März oder 1. September, welcher der Zuzählung des Kredits nachfolgt. Die Tilgung setzt sechs Monate nach Beginn der Verzinsung ein. Der Kredit ist in 20 gleichbleibenden, Zinsen und Tilgung umfassenden Halbjahresannuitäten zurückzuerstatten