

ANZEIGE

# baugeld & mehr

Neues und Wissenswertes zum Thema Finanzierung

**baugeld & mehr**  
Finanzvermittlung GmbH



Markus Gerner

- Bankkaufmann
- Baufinanzierungsspezialist

Konstanzenstr. 15  
90439 Nürnberg

Telefon: 0911 37 65 33 0  
Fax: 0911 37 65 33 33  
E-Mail: info@baugeldundmehr.de  
www.baugeldundmehr.de

## So hilft der Staat beim Immobilienkauf

Die Förderung des Wohnungsbaus ist derzeit in aller Munde. Die entscheidende Frage ist – „welche Fördermittel gibt es und bekomme ich überhaupt eine Förderung“. Mit diesem Artikel zeigen wir Ihnen, welche Fördermöglichkeiten es derzeit gibt und welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, um in den Genuss der Mittel zu kommen. Fördermittel werden nach sozialer Dringlichkeit vergeben, unterliegen der Einzelfallprüfung und sind nur in begrenzten Umfang und befristet verfügbar.

### • Staatliches Baudarlehen vom Freistaat Bayern

Das vom Freistaat Bayern zur Verfügung gestellte Darlehen dient zur Förderung junger Familien beim Erwerb von Immobilieneigentum. Gefördert wird der Neubau, der Erwerb von Bestandsobjekten und der Ausbau von vorhandenem Wohneigentum.

Die Beantragung erfolgt über die zuständige Kommune der künftigen Wohnadresse. Für die Vergabe ist das Einhalten von Einkommensgrenzen, der Einsatz von mind. 15 Prozent Eigenkapital der förderfähigen Gesamtkosten, die Tragbarkeit der Darlehensverpflichtung, die Objektgröße, der Objektwert und die Anzahl der Familiengröße maßgeblich. Werden die Voraussetzungen erfüllt, legt die Kommune die Höhe des förderfähigen Darlehens fest. Familien mit Kindern erhalten je Kind einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro, der auf das erforderliche Eigenkapital angerechnet werden kann.

Das Darlehen wird derzeit in den ersten 15 Jahren mit 0,5 Prozent verzinst und in der

Regel mit 1 Prozent getilgt. Die Absicherung erfolgt durch eine Grundschuld im Nachrang zum Bankdarlehen.

### Fazit:

Durch die geringe monatliche Darlehensrate sind gerade junge Familien, mit meist nur einem Haushaltseinkommen, eher in der Lage sich eine Wunschimmobilie zu leisten und langfristig eine planbare Verpflichtung gesichert einzugehen.

Als Besonderheit fördert der Freistaat Bayern den Zweiterwerb mit einem Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der Gesamtförderkosten (max. 30.000 Euro – Zweiterwerbszuschuss). Dieser ist nur in Kombination mit dem staatlichen Baudarlehen möglich.

### • Zinsverbilligungsprogramm vom Freistaat Bayern

Dieses Darlehen wird ebenfalls über die zuständige Kommune beantragt. Es kann in Verbindung mit dem staatlichen Baudarlehen, aber auch allein beantragt werden (bei bereits vorhandenen Immobilienvermögen oder bei Überschreiten von bestimmten Einkommensgrenzen). Dann sind allerdings 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten an Eigenkapital aufzubringen. Die Bewilligungsvoraussetzungen sind an die Bedingungen des staatlichen Darlehens angelehnt.

Der Zins des Darlehens kann auf 10 und 15 Jahre mit 1 Prozent Tilgung oder auf 30 Jahre als Volltilgerdarlehen festgeschrieben werden. Die Absicherung erfolgt ebenfalls im Nachrang zum Bankdarlehen.

### Fazit:

Diese Darlehensvariante mit niedriger Tilgung ist eine sinnvolle Ergänzung zum staatlichen Baudarlehen. Die moderate monatliche Verpflichtung aus diesen beiden Darlehensbausteinen schafft ausreichend Spielraum für die Rückzahlung des Bankdarlehens, der Objektnebenkosten und gibt der Familie Freiraum für die Ausgaben des täglichen Bedarfs und eine notwendige Rücklagenbildung.

### • Baukindergeld vom Bund

Die aktuell bekannteste Förderung ist das Baukindergeld vom Bund. Je Kind erhält man einen jährlichen Zuschuss von 1.200 Euro auf 10 Jahre begrenzt. Voraussetzungen für die Förderung ist das Kaufdatum, bzw. die Baugenehmigung beim Hausbau, die nach dem 01.01.2018 liegen müssen. Die Kinder dürfen zum Einzugsdatum noch nicht das 18. Lebensjahr vollendet haben. Es darf kein Wohneigentum zu diesem Zeitpunkt vorhanden sein. Der Zuschuss muss innerhalb von 3 Monaten nach Bezug beantragt werden. Das zu versteuernde Gesamteinkommen des vor- und vorvorletzten Jahres aller Antragsteller mit einem Kind darf nicht höher als durchschnittlich 90.000 Euro sein. Die Einkommensgrenze erhöht sich je weiterem Kind um 15.000 Euro. Die Beantragung ist online über das KfW-Zuschussportal vorzunehmen. Benötigt werden die Meldebescheinigung sowie die Steuerbescheide des vor- und vorvorletzten Jahres.

### • Baukindergeld Plus vom Freistaat Bayern

Der Freistaat Bayern gewährt zusätzlich ein Baukindergeld Plus mit 300 Euro jährlich je Kind auf 10 Jahre verteilt. Das Baukindergeld Plus wird nur bewilligt, wenn der Antragsteller das Baukindergeld vom Bund erhalten hat. Der Antragsteller muss mindestens ein Jahr seinen Wohnsitz, bzw. gewöhnlichen Aufenthaltsort in Bayern haben oder dort mindestens ein Jahr dauerhaft erwerbstätig sein. Den Antrag auf Baukindergeld Plus stellt man bei der BayernLabo. Benötigt wird die Meldebescheinigung sowie die Auszahlungsbestätigung der KfW für das Baukindergeld des Bundes.

### Fazit:

Das Baukindergeld sowie das Baukindergeld Plus wird bei der Finanzierung und den Förderdarlehen nicht als Eigenkapital gesehen, da die Mittel nicht in einer Summe sofort zur Verfügung stehen. Die Zuschüsse können als Sondertilgung zur rascheren Entschuldung eingesetzt oder mit einem Ansparprogramm zur Zinsabsicherung der

Darlehensrestschuld zum Zinsbindungsende verwendet werden. Wir empfehlen, diese Zuschüsse keinesfalls für den Konsum zu verwenden.

### • Eigenheimzulage vom Freistaat Bayern

Der Antragsteller erhält 10.000 Euro Zuschuss für den Erwerb einer eigengenutzten Immobilie. Der Zuschuss wird nach Bezug gezahlt. Der Antrag ist innerhalb von 6 Monaten nach Bezug zu stellen. Voraussetzung für die Bewilligung ist wie beim Baukindergeld Plus, dass der Antragsteller seit mindestens einem Jahr seinen Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in Bayern hat oder mindestens ein Jahr dauerhaft dort erwerbstätig ist. Bei einer Person darf das zu versteuernde Einkommen 50.000 Euro betragen. Bei zwei Personen 75.000 Euro und je Kind kommen zusätzlich 15.000 Euro hinzu. Die Beantragung erfolgt über die BayernLabo gegen Vorlage der Steuerbescheide des vor- und vorvorletzten Jahres.

### Fazit:

Der Zuschuss wird ebenfalls wegen späterer Auszahlung (bei Bezug) nicht als Eigenkapital betrachtet. Es empfiehlt sich diesen Betrag ähnlich wie beim Baukindergeld zu verwenden.

Zusätzlich können Darlehen und Zuschüsse aus energetischen Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau genutzt werden. Manche Städte und Gemeinden stellen zusätzliche Förderprogramme zur Verfügung.

### Abschließende Betrachtung

Der Staat unterstützt vielfältig mit diversen Förderprogrammen durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse den Eigentumserwerb. Verschenken Sie daher kein Geld und prüfen Sie bei Ihrer Finanzierung generell, welche Möglichkeiten der Förderung beansprucht werden können.

Ihre Förder- und Baufinanzierungsexperten von baugeld & mehr beraten seit knapp 17 Jahren Familien bei der Immobilienfinanzierung und unterstützen bei der Beantragung der öffentlichen Fördermittel.

Zusammen mit Ihnen prüfen wir Ihre Fördermöglichkeiten und erstellen Ihre maßgeschneiderte Finanzierung und bringen Sie sicher ins eigene Heim.

Die Angaben zu den Förderungen sind freibleibend und ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Stand 17.10.2018.

Sie wollen eine  
Immobilie kaufen  
oder verkaufen?



Setzen Sie auf  
Kompetenz  
und Engagement!

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

0911/ 23 55 69-0  
www.immoservice.de

**Carmen A. Rieger**  
Geschäftsführerin  
Sachverständige für  
Immobilienbewertung  
(D1 + D1 Plus-Zertifiziert  
durch DEKRA-Certification)



**kgh.de**  
meine anwälte.

**Armin Göbler**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Bernd Kreuzer**  
Fachanwalt für Familienrecht  
AnwaltMediator (DAA)  
Spezialist für internationales Familienrecht

**Carl-Peter Horlamus**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

**Oliver Fouquet**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Stefan Böhmer**  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Erbrecht

**Oliver Stigler**  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für gewerblichen  
Rechtsschutz

**Katja Gumbert**  
Fachanwältin für Medizinrecht

**Sprachen**

- Englisch
- Italienisch
- Französisch
- Russisch
- Polnisch

Nürnberg: Fürther Straße 98-100, Tel. 0911.32 38 6-0 · Fürth: Gustav-Schickedanz-Str. 15, Tel. 0911.32 38 6-66 · info@kgh.de · www.kgh.de