

Erläuterung zum Antrag auf Förderbestätigung und ISB-Darlehen für selbst genutztes Wohneigentum

Vorbemerkung

Verwenden Sie den Antrag, wenn Sie ein ISB-Darlehen für den Neubau, den Ersterwerb, den Kauf, den Ersatzneubau, den Ankauf mit baulicher Maßnahme (Kombimaßnahme), den Umbau, Ausbau, die Umwandlung, die Erweiterung oder die Modernisierung von bestehendem Wohnraum oder den Kauf mit gleichzeitiger Modernisierung in Anspruch nehmen wollen. Unter Ersterwerb wird der erstmalige Erwerb neugeschaffenen Wohnraums innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit verstanden, z.B. eine Maßnahme wird vom Bauträger erworben.

Achten Sie bitte darauf, dass bei Ankauf und Ersterwerb ein Förderantrag innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages gestellt werden muss.

Den vollständig ausgefüllten Antrag für das ISB-Darlehen reichen Sie bitte mit den erforderlichen Unterlagen (siehe Seite 8 des Antrags) bei der für den Objektstandort zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung ein. Zweifelsfragen sind mit dieser Stelle zu klären. Die zuständige Verwaltung prüft die Förder-voraussetzungen und erteilt eine Förderbestätigung. Eine Ausfertigung der Förderbestätigung und die sonstigen Antragsunterlagen werden von der Verwaltung an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zur abschließenden Antragsbearbeitung gesandt.

Informationen zum ISB-Darlehen Wohneigentum und ISB-Darlehen Modernisierung von Wohneigentum finden Sie auf unserer Homepage www.isb.rlp.de.

1. Persönliche Angaben

Antragsteller können Einzelpersonen, Eheleute, alleinerziehende Elternteile sowie Partner von eingetragenen Lebenspartnerschaften sein.

Antragsteller ohne deutsche Staatsangehörigkeit können das ISB-Darlehen beantragen, wenn dem Aufenthalt in Deutschland auf Dauer nichts im Wege steht. Ihre Niederlassungserlaubnis haben Personen vorzulegen die weder Staatsangehörige eines EU-Mitgliedstaates noch von Island, Lichtenstein, Norwegen und der Schweiz sind.

Anzugeben sind **Kinder**, die im Haushalt des Antragstellers leben. Als haushaltsangehörig gelten auch Kinder getrennt lebender Eltern, soweit für diese zusätzlicher Wohnraum bereit gehalten wird, ein gemeinsames Sorgerecht besteht und eine Betreuung erfolgt.

Unter **Weitere Personen** sind die Haushaltsangehörigen, die neben dem Antragsteller und seinen Kindern zum Haushalt gehören, einzutragen. Per-

sonen, die voraussichtlich alsbald und auf Dauer dem Haushalt angehören werden, gelten ebenfalls als haushaltsangehörig.

Machen Sie Angaben zu Haushaltsangehörigen mit **Schwerbehinderung** (Grad der Behinderung von wenigstens 50) oder die einem Pflegegrad >1 zugeordnet sind (§ 15 LWoFG). Bitte fügen Sie eine Kopie des Behindertenausweises bzw. einen Nachweis über den Pflegegrad bei.

2. Objekt

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe aller Räume (auch von Küchen, Badezimmer, Gästetoiletten, Fluren, Abstellkammern etc.) die zur Wohnung gehören und sich auf der Ebene mit den Wohnräumen befinden. Keller und ähnliche Nebenräume, die nach ihrer baulichen Gestaltung nur als Vorrats- oder Abstellraum dienen, zählen nicht zur Wohnfläche.

Kellerersatzräume, die sich in der Wohnung befinden, weil kein Keller zur Verfügung steht, zählen zur Wohnfläche. Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich in diesem Fall um 15 m².

3. Ermittlung des ISB-Darlehen Wohneigentum

Ermitteln Sie zunächst selbst das maximal mögliche ISB-Darlehen Wohneigentum:

Das ISB-Darlehen Wohneigentum setzt sich zusammen aus einem Grunddarlehen und ggf. weiteren Zusatzdarlehen.

Das **Grunddarlehen** beträgt bis zu **30% der Gesamtkosten**.

Gesamtkosten beim Ankauf sind der Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten (Gerichts- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Makler).

Bei Neubau sind es die Kosten bzw. Wert des Baugrundstücks, die Baukosten und die Nebenkosten.

Bei Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung sind die Baukosten und Nebenkosten anzusetzen.

Bei einem Ersatzneubau sind die Abrisskosten, Kosten bzw. Wert des Baugrundstücks, die Baukosten und Nebenkosten zu berücksichtigen.

Sofern Sie einen Kauf planen und zeitnah im Anschluss daran ein Ausbau, ein Umbau, eine Umwandlung oder Erweiterung geplant ist (Kombinationsmaßnahme), können Gesamtkosten aus dem Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten und aus den Baukosten incl. Baunebenkosten für die Anbau-, Ausbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahme zur Finanzierung beantragt werden.

Neben dem Grunddarlehen können **Zusatzdarlehen** in Höhe von **jeweils 5%** der Gesamtkosten gewährt werden

- bei **Ersatzneubau**
- bei Haushalten, deren **Einkommen die Einkommensgrenze** des § 13 LWoFG um nicht mehr als 10% überschreitet
- je **Kind**
- je haushaltsangehörige **Person** mit einem **Grad der Behinderung von wenigstens 50** oder **ab Pflegegrad 2** (§ 15 LWoFG)
- bei der Förderung einer Kombinationsmaßnahme, bestehend aus Kauf und Umbau/Umwandlung/Ausbau oder Erweiterung des gekauften Objektes.

Beantragen Sie Ihr ISB-Darlehen Wohneigentum, indem Sie die Darlehenshöhe (bitte Darlehenshöchstbetrag Nr. 11 Seite 7 des Antrags beachten) eintragen. Bitte kreuzen Sie unbedingt an, wie lange die Zinsen festgeschrieben werden sollen.

4. Ermittlung des ISB-Darlehen Modernisierung

Ermitteln Sie zunächst selbst wie hoch das maximal mögliche ISB-Darlehen Modernisierung sein kann:

Für einen Haushalt mit bis **zu vier Personen** kann das ISB-Darlehen Modernisierung in Höhe von **maximal 60.000 Euro** gewährt werden. Für jedes **weitere Haushaltsmitglied** kann das Darlehen um **5.000 Euro** erhöht werden.

Das Darlehen ist jedoch begrenzt auf die Höhe der **voraussichtlichen Investitionskosten** und wird kaufmännisch auf volle Tausend Euro gerundet. Die Investitionskosten sind durch einen **fachkundig erstellten Kostenvoranschlag** zu belegen. Tragen Sie bitte die Kosten aus den Kostenvoranschlägen der einzelnen Gewerke in die Kostenaufstellung (Anlage 3 des Antrags) auf der linken Seite ein.

Beantragen Sie Ihr ISB-Darlehen Modernisierung, indem Sie die **Darlehenshöhe** (max. in Höhe der zuvor ermittelten Darlehensobergrenze) eintragen. Bitte kreuzen Sie unbedingt an, wie lange die Zinsen festgeschrieben werden sollen.

Sie können einen **Tilgungszuschuss** von bis zu 15% des ISB-Darlehens Modernisierung maximal 6.000 Euro beantragen, wenn Ihr Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 10% übersteigt.

5. Kosten – und Finanzierungsplan

Stellen Sie bitte den Kosten- und Finanzierungsplan für ihre Baumaßnahme auf; z.B. Neubau Nr. 5.1. Soll z.B. ein Ankauf mit gleichzeitiger Modernisierung gefördert werden füllen Sie bitte 5.2 für die Kosten des Ankaufs und 5.3 für die Kosten der Modernisierung aus. Soll ausschließlich modernisiert werden füllen Sie nur 5.3 aus. Im Kosten- und Finanzierungsplan können keine objektfremde Kosten bzw. objektfremde

Finanzierungen z.B. Umschuldung bestehender Finanzierungen eingetragen werden.

Kostenplan

5.1 Beim **Neubau** geben Sie bitte den Kaufpreis des Grundstücks an. Sofern das Grundstück bereits in Ihrem Eigentum ist, können Sie den Wert über den Gutachterausschuss bei Ihrem Vermessungs- und Katasteramt oder über das Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland-Pfalz (BORIS.RLP) erfragen.

Zu den **Erschließungskosten** gehören beispielsweise

- Kosten für das Herrichten des Grundstücks (abholzen, roden, Abbruch)
- Kosten für den Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Versorgungsnetz
- Ausgleichsabgaben

Die Kosten des Hausanschlusses an das öffentliche Leitungsnetz gehören zu den Kosten der Außenanlagen.

Die **Grunderwerbskosten** können sich zusammensetzen aus

- Gerichts- und Notarkosten
- Grunderwerbsteuer
- Maklerprovision
- Vermessungskosten
- Kosten für Bodenuntersuchungen
- Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen

Zu den **Baukosten** zählen sämtliche Bauleistungen, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich sind.

Zu den Neben- und Finanzierungskosten gehören zum Beispiel

- Kosten der Behördenleistungen
- Kosten für die Zwischenfinanzierung während der Bauzeit
- Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel (Disagio, Kreditprovision)

5.2 Beim **Ankauf** oder **Ersterwerb** setzen Sie den Kaufpreis sowie Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Gerichts- und Notarkosten) ein.

5.3 Unter **Modernisierung** tragen Sie bitte die Kosten für die durchzuführende Modernisierung zuzüglich Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen ein. Werden Modernisierungsarbeiten in Selbsthilfe erbracht, können in diesem Feld nur Materialkosten eingesetzt werden. Der Vordruck „Nachweis der Selbsthilfe“ (Nr. 00002) ist ab einer Darlehenshöhe von Euro 30.000 auszufüllen.

Finanzierungsplan

5.1/5.2 Alle Finanzierungsmittel, die für die **Finanzierung** des Neubaus/Ersatzneubaus, des

Ankaufs, des Ersterwerbs, des Umbaus vorgesehen sind, sind hier anzugeben. Das **Eigenkapital** (z.B. Guthaben bei Banken und Bausparkassen oder bezahltes Grundstück und/ oder bezahlte Rechnungen) muss mindestens 10 % der Gesamtkosten betragen.

Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahme vom Bauherrn selbst, seinen Angehörigen oder von Dritten unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbracht werden. Ihr Wert ist in Höhe der dabei ersparten Baukosten anzusetzen.

Eigenkapitalersatzdarlehen können am Förderobjekt nur nachrangig nach dem ISB-Darlehen abgesichert werden.

5.3 Werden die Modernisierungskosten mit Darlehen ihrer Bank und der ISB finanziert, tragen Sie bitte die anteiligen Darlehen ein. Modernisierungsmaßnahmen, die nicht von der ISB, sondern einer anderen Bank finanziert werden, sind unter **Darlehen Mitfinanzierer** einzutragen. Sofern für diese Fremdmittel eine Absicherung vor dem ISB-Darlehen aus einer Ankaufsförderung im Grundbuch erfolgen soll, beantragen Sie bitte formlos eine Vorrangeinräumung. Sprechen Sie hierzu Ihre Bank an, die die Finanzierung der Modernisierung übernehmen wird.

Das ISB-Darlehen Modernisierung ist in voller Höhe, vor Abzug eines möglichen Tilgungszuschusses, einzutragen.

Die Summe der **Gesamtfinanzierung** und die Summe der **Gesamtkosten** muss in den Feldern 5.1, 5.2 und 5.3 übereinstimmen.

5.4 Darlehen für das Förderobjekt

Tragen Sie bitte die Darlehen/ Kredite, die für die Finanzierung des beantragten Objektes vorgesehen sind, mit Konditionen in die Tabelle ein.

Soll die Tilgung für das ISB-Darlehen oder ein vorrangiges Darlehen ausgesetzt werden und dafür ein Tilgungersatz zum Beispiel durch die Ansparung eines Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung eingesetzt werden, ist bei dem jeweiligen Darlehen unter **B Tilgung** kein Wert und unter **C Tilgungersatz** zum Beispiel die jährliche Rate für den Bausparvertrag oder die jährliche Prämie für die Lebensversicherung einzutragen.

6. Vermögensverhältnisse

Anzugeben sind alle Vermögenswerte aus Bankguthaben, Wertpapieren, Grundstücken und Gebäuden, soweit sie nicht in die Finanzierung der beantragten Maßnahme eingebracht werden. Weiterhin sind hier alle Kredite und sonstige Zahlungsverpflichtungen anzugeben, die nicht die geplante Maßnahme betreffen.

7. Hinweise und Erklärungen

Wirtschaftlich Berechtigter und Beteiligte,

die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben (Nr. 9)

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir zur Feststellung und Dokumentation eines wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des Geldwäschegesetzes verpflichtet. Wirtschaftlich berechtigt sind natürliche Personen, zu deren Gunsten letztlich der Vertragsabschluss erfolgt, ohne selbst Vertragspartner zu sein.

Bekleiden Sie, Ihre Familienmitglieder bzw. nahestehende Personen oder, soweit vorhanden, der wirtschaftlich Berechtigte ein wichtiges öffentliches Amt, so sind wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, auch diese Informationen von Ihnen abzufragen.

Wir weisen auf die Anlage 1 zu dem Antrag und die dazugehörigen Erläuterungen hin.

Die Frage zum wirtschaftlich Berechtigten ist nur auszufüllen, wenn der Antragsteller eine juristische Person ist, die Frage nach dem PEP (politisch exponierte Person) allerdings immer.

Bitte geben Sie Ihre **Telefonnummer** und Ihre **E-Mail** an. Sie erleichtern die Kontaktaufnahme bei eventuellen Rückfragen.

8. Erforderliche Unterlagen/Nachweise

Die Unterlagen sind der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung im Original und - sofern nicht anders angegeben - in einfacher Ausfertigung vorzulegen.

Bitte beachten Sie, dass je nach Fördermaßnahme unterschiedliche Unterlagen vorzulegen sind. So sind z.B. nur bei der Modernisierung Kostenvoranschläge der Kreis-/ Stadtverwaltung einzureichen.

Die **Wohnflächenberechnung** ist bei Neubau nach der Wohnflächenverordnung zu erstellen. Bei Ankauf kann, soweit keine Wohnflächenberechnungen vorhanden sind, auf andere Nachweise zurückgegriffen werden. Zum Beispiel Exposé, Angaben aus dem Kaufvertrag, Aufmass.

Finanzierungsnachweise zu den Fremdmitteln müssen Angaben zum Darlehensbetrag, Zinssatz einschließlich Dauer der Festschreibung enthalten. Die Nachweise können Darlehenszusagen/-verträge, Darlehensangebote aber auch grundsätzliche Bereitschaftserklärungen eines Finanzierers sein. Über Barguthaben bei Kreditinstituten bzw. Bausparkassen legen Sie uns bitte entsprechende Kontoauszüge oder Bankbestätigungen vor. Die Guthaben müssen frei verfügbar sein.

Der **Kaufvertrag** kann bei Antragstellung auch als Vertragsentwurf eingereicht werden. Liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung noch kein Kaufvertrag vor, so genügen anderweitige Nachweise, die Angaben zum Kaufobjekt enthalten, zum Beispiel ein Exposé.

Bei Modernisierung ist zwingend ein fachkundig erstellter **Kostenvoranschlag** mit einzureichen. Der Kostenvoranschlag kann z.B. von einem Handwerksbetrieb, Architekten oder Fachingenieur sowie bei energetischen Maßnahmen von einem Energie-

berater angefertigt werden. Daneben ist die „Kostenaufstellung“ (Anlage 3) ausgefüllt mit dem Antrag einzureichen. Tragen Sie in diese Aufstellung die Kosten der jeweiligen Gewerke ein wie sie sich aus den Kostenvoranschlägen ergeben. Denken Sie bitte daran, für sich eine Kopie der ausgefüllten Kostenaufstellung zu behalten. Nach Fertigstellung der Maßnahme tragen Sie darauf bitte die tatsächlichen Kosten in der Gegenüberstellung ein.

9. Einkommen

Für die Beantragung eines ISB-Darlehens ist die Einhaltung der Einkommensgrenze Voraussetzung. Maßgebend ist das voraussichtliche Gesamteinkommen aller Haushaltsangehörigen im Monat der Antragstellung und in den folgenden elf Monaten.

Zur Ermittlung des anzurechnenden Einkommens des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen sind dem Antrag die Bruttoeinkommensnachweise aller Einkommensbezieher für die letzten zwölf Monate beizulegen. Dies gilt auch für ausländische Einkommen.

Ist das Einkommen erkennbar konstant, so ist das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist, zugrunde zu legen. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind (zum Beispiel Geburt eines Kindes).

Abzusetzen sind insbesondere die nachgewiesenen Werbungskosten nach § 9 Einkommensteuergesetz (EStG). Bei Arbeitnehmern wird mindestens der Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro gemäß § 9a Satz 1 Nr. 1a EStG berücksichtigt. Für geringfügig Beschäftigte gilt der Pauschbetrag nicht.

Ausgangspunkt ist in jedem Fall die Summe aller positiven Einkünfte. Ein Ausgleich mit negativen Einkommen aus anderen Einkommensarten oder mit negativem Einkommen anderen Haushaltsangehöriger ist nicht möglich.

Geben Sie bitte auch das Kindergeld und Ihnen zufließende Unterhaltszahlungen an. Das Kindergeld zählt nicht bei der Ermittlung des Einkommens zur Einhaltung der Einkommensgrenze, wird aber bei der Bonitätsprüfung zu Ihren Gunsten berücksichtigt.

Was ist Einkommen?

Zum Einkommen gehören grundsätzlich alle positiven Einkünfte (Bruttoeinnahmen abzüglich der Ausgaben) im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes.

Dies ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten bei:

- Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (z.B. Gehälter, Löhne, Gratifikationen, Tantiemen),

- Einkünfte aus Kapitalvermögen (z.B. Zinsen aus Sparguthaben, Ausschüttungen aus Wertpapieren),
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (jedoch ohne Einkünfte aus Untervermietung),
- Renten, Ruhegelder, Witwen- und Waisengelder.

Bei Einkünften aus selbstständiger Arbeit sowie Einkünften aus Gewerbebetrieb und aus Land- und Forstwirtschaft ist der Gewinn als Einkommen zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind neben den steuerpflichtigen Einkünften auch einige im Gesetz genannte steuerfreie bzw. teilweise steuerfreie Einnahmen sowie einige Freibeträge, Absetzungen oder Abschreibungen, die steuerrechtlich absetzbar sind. Das betrifft im Einzelnen u.a. folgende Einnahmen:

- Versorgungsbezüge (z.B. Wartegelder, Ruhegehalt, Witwen- oder Waisengelder) und andere Bezüge und Vorteile aus früheren Dienstleistungen,
- Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit,
- Arbeitslohn für geringfügig oder kurzfristig Beschäftigte, der vom Arbeitgeber pauschal besteuert wird (abzüglich der Aufwendungen),
- der Sparerpauschbetrag,
- Steuerfreie Leistungen zur Altersvorsorge,
- Rentenleistungen (z.B. Altersrenten, Witwen-/Witwerrenten, Berufsunfähigkeitsrenten, Erwerbsunfähigkeitsrenten, Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit, Renten aus privaten Versicherungen auf den Erlebens- und Todesfall, Versorgungsrenten),
- der Mietwert eigengenutzten Wohnraums,
- Ansparabschreibungen, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen,
- Rentenleistungen und Bezüge nach dem Bundesversorgungsgesetz und nach Gesetzen, die auf dieses verweisen,
- Lohn- und Einkommensersatzleistungen (z.B. Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld, Winterausfallgeld, Krankengeld, Krankentagegeld, Mutterschaftsgeld, Zuschuss zum Mutterschaftsgeld, Insolvenzgeld, Übergangsgeld, Unterhaltsgeld, Eingliederungshilfe, Verdienstausschüttung, Vorruhestandsgeld, Aufstockbeträge und Zuschläge zu den Leistungen, Elterngeld),
- Ausländische Einkünfte,
- die der Pflegeperson ersetzten Aufwendungen für die Kosten der Erziehung bei Tagespflege und bei Vollzeitpflege von Kindern und Jugendlichen und bei Vollzeitpflege für junge Volljährige sowie der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts für Minderjährige und junge Volljährige in betreuten Wohnformen,
- Ausbildungsbedingte Zuschüsse (z.B. Berufsausbildungsbeihilfe, Stipendien, Leistungen der Begabtenförderungswerke, Zuschüsse nach dem BAföG und nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz),
- als Zuschüsse gewährte Graduiertenförderung,
- pauschalbesteuerte Einkommen nach § 40 a EStG wie Minijob

- Unterhaltsleistungen (als Geld- oder Sachleistungen) von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen, Unterhaltshilfen, Unterhaltsbeihilfen und Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
- Abfindungen.

Auch einmaliges Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor der Antragstellung angefallen ist, ist zu berücksichtigen und daher anzugeben.

Anlage 3

Die Kostenaufstellung ist nur bei einer Modernisierung auszufüllen. Sie ist eine Gegenüberstellung der Kosten bei Antragstellung und bei Abschluss der Maßnahme. Füllen Sie bitte bei Antragstellung die linke Hälfte aus. Listen Sie bitte die einzelnen Gewerke mit Datum des Kostenvoranschlags und dem veranschlagten Betrag auf. Nach Abschluss der Maßnahme füllen Sie bitte die rechte Hälfte aus und ordnen Sie dem jeweiligen Gewerke die abschließende Rechnung mit Datum und Betrag zu.

Bei Fragen wenden Sie sich an unser **Servicetelefon** unter **06131 6172-1991**.