

DAS „BAUSPARMODELL“ IN SÜDTIROL:



**Die Unterstützungsmaßnahme
zur Finanzierung der
Erstwohnung in Verbindung
mit der Zusatzvorsorge**



Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Südtirol
SÜDTIROL · ALTO ADIGE

 **Pensplan
Centrum** 
Dienstleistungen für die regionale Zusatzvorsorge



Was ist das Bausparmodell und wie funktioniert es?

Das Bausparmodell wurde 2015 in der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol auf Initiative der Pensplan Centrum AG eingeführt. Es bietet Bürgerinnen und Bürgern, die Mitglied eines Zusatzrentenfonds sind, die Möglichkeit, **auf ein zinsbegünstigtes Darlehen für den Kauf, den Bau oder die Sanierung der eigenen Erstwohnung zuzugreifen.**

Wer Mitglied eines Zusatzrentenfonds ist, der am Bausparmodell teilnimmt, und die vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt (siehe S. 4), kann ein Bauspardarlehen beantragen.

Das Darlehen wird von einer Bank gewährt, die eine entsprechende Vereinbarung mit der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol getroffen hat. Das Bauspardarlehen kann im Allgemeinen bis zum Doppelten oder Dreifachen des im Zusatzrentenfonds angesparten Kapitals beantragt werden, vorbehaltlich besonderer Fälle. Das angesparte Kapital verbleibt dabei in der individuellen Zusatzrentenposition des Mitglieds.

Der für die Finanzierung vorgesehene begünstigte Zinssatz ist **fix** und beträgt **0,7 %**.

Das Bauspardarlehen kann mit dem Schenkungsbeitrag im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Autonome Provinz Bozen – Südtirol kombiniert werden.



Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Sie können ein Bauspardarlehen beantragen, wenn Sie zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der Bank folgende Voraussetzungen erfüllen:

-  **Sie haben das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet.**
-  **Sie sind seit mindestens 5** aufeinanderfolgenden Jahren in der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol ansässig.
-  **Sie sind seit mindestens 8 Jahren** Mitglied der Zusatzvorsorge, mit folgenden Ausnahmen:
 - Wenn Sie jünger als 36 Jahre sind, genügen 5 Jahre Mitgliedschaft.
 - Wenn Sie zu zweit als Ehepaar oder als Paar in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft das Bauspardarlehen beantragen, sind mindestens 12 Jahre kumulative Mitgliedschaft erforderlich, wobei jede/r Antragsteller/in mindestens 4 Jahre Mitglied sein muss.
 - Wenn Sie aus der Provinz ausgewandert sind und beabsichtigen zurückzukehren, entfällt die Mindestmitgliedschaftsdauer.
-  Sie verfügen über ein **Mindestkapital von 15.000 €** in Ihrem Zusatzrentenfonds.
-  Die **Immobilie**, die Sie kaufen, bauen oder sanieren möchten, befindet sich in **der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol** und muss Ihre Erstwohnung sein oder werden.



Besonderer Fall:

Personen, die aus der Provinz ausgewandert sind und ihren Wohnsitz wieder in die Autonome Provinz Bozen – Südtirol rückverlegen möchten

Wenn Sie aus dem Gebiet der Provinz ausgewandert sind und zurückkehren möchten, mindestens 3 Jahre außerhalb der Provinz ansässig waren und den Antrag auf das Bauspardarlehen innerhalb von 5 Jahren nach Rückverlegung Ihres Wohnsitzes in der Provinz stellen:

-  sind Sie von der Mindestmitgliedschaftsdauer in der Zusatzrente befreit.
-  gilt die Begrenzung des maximalen jährlichen Beitrags von 10.000 € in den 8 Jahren vor Antragstellung für die Berechnung des maximalen Darlehensbetrags (150.000 €/ 250.000 €) nicht. Daher können die Beiträge gemeinsam bis zum vorgesehenen Höchstbetrag von 80.000 € eingezahlt werden.

WICHTIG:

Wenn Sie den Antrag später als 5 Jahre nach Rückverlegung des Wohnsitzes stellen, gelten die regulären Bestimmungen.

Wie beantragt man das Bauspardarlehen und mit welchem Beitrag kann man rechnen?

Um das Bauspardarlehen zu beantragen, können Sie sich an eine Bank wenden, die ein entsprechendes Abkommen mit der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol abgeschlossen hat (s. Infobox). Nach der Überprüfung, ob alle vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind (siehe S. 4), kann die Bank ein Darlehen gewähren, das bis zum Doppelten des im Zusatzrentenfonds angesparten Kapitals beträgt. Dabei gelten folgende Ausnahmen:

🏠 **Wenn Sie öffentlich Bedienstete/r und Mitglied** in dem Ihrer Arbeiterkategorie vorbehaltenen Zusatzrentenfonds sind, kann das Darlehen sogar bis zum Dreifachen des angesparten Kapitals betragen (Dies aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit, die Abfertigung in einen Zusatzrentenfonds einzuzahlen);

🏠 **Wenn Sie jünger als 36 Jahre** sind, wird ein Kapitalanteil von bis zu 25.000 € in Ihrer Zusatzrentenposition mit dem Dreifachen (bzw. bei öffentlich Bediensteten sogar mit dem Vierfachen) angesetzt.

Für Einzelpersonen liegt der Darlehensbetrag zwischen 30.000 und 150.000 €. Für zwei antragstellende Personen, die verheiratet sind oder in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft leben, liegt der Darlehensbetrag zwischen 30.000 und 250.000 €.

Übersicht der Partnerbanken:



Wie lange ist die Laufzeit des Bauspardarlehens?

Das Bauspardarlehen ist ein **mittel- bis langfristiges Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 18 Monaten bis höchstens 20 Jahren.**

18 → **20**
Monate **Jahre**

Wenn zu **Ihrem Haushalt** in der mit dem Bauspardarlehen finanzierten Immobilie nach Auszahlung des Darlehens Kinder (leibliche, adoptierte oder Pflegekinder) hinzukommen, können Sie auf Antrag **die Laufzeit Ihres Darlehens einmalig um bis zu 5 Jahre verlängern**, auch über die sonst vorgesehene Höchstdauer hinaus.

 + **5**
Jahre



Welche Auflagen gelten für das Bauspardarlehen?

Antragstellung

-  Beim Kauf einer Immobilie muss der Antrag auf das Bauspardarlehen **vor Unterzeichnung des Kaufvertrags (Notariatsakt)** gestellt werden. Der Kaufvertrag muss **innerhalb von 12 Monaten** nach Antragstellung unterzeichnet werden, und das Bauspardarlehen muss **innerhalb von 12 Monaten** nach Unterzeichnung des Kaufvertrags abgeschlossen werden.
-  Das Bauspardarlehen kann nicht für den Kauf einer Immobilie, welche sich, auch teilweise, im Eigentum oder in nacktem Eigentum von **verwandten oder verschwägerten Personen ersten Grades** befindet, beantragt werden.

Auszahlung des Darlehens

-  Zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens dürfen Sie nicht Eigentümer/in, nackte Eigentümer/in, Inhaber/in des Fruchtgenussrechtes oder des Wohnrechtes von Wohnimmobilien im Landesgebiet sein, auch nicht in Anteilen mit dem Ehepartner oder mit der in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Person und den Verwandten ersten Grades einer der bisher genannten Personen, falls dadurch eine Eigentumsquote von 100 % erreicht wird. Ebenso dürfen der Ehepartner, die in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Person oder die zu Lasten lebenden Kinder zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens nicht Eigentümer, nackte Eigentümer, Inhaber des Fruchtgenussrechtes oder des Wohnrechtes von Wohnimmobilien im Landesgebiet sein, auch nicht in Anteilen mit einer der in diesem Satz genannten Personen, falls dadurch eine Eigentumsquote von 100 % erreicht wird.
-  Im Falle einer Wiedergewinnung wird die Immobilie, die Gegenstand des Antrages für das Bauspardarlehen für die Wiedergewinnung ist, nicht berücksichtigt, während allfällige weitere Immobilien hingegen Berücksichtigung finden.

- 🏠 Im Hinblick auf das nackte Eigentum findet der Ausschlussgrund nur Anwendung, wenn das Recht in den fünf Jahren vor dem Datum der Antragstellung begründet wurde.

Meldeamtlicher Wohnsitz

- 🏠 Sie müssen Ihren meldeamtlichen Wohnsitz innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Bauspardarlehensvertrags in die mit dem Darlehen finanzierte Immobilie verlegen; im Falle eines Baus oder einer Sanierung **innerhalb von 12 Monaten** ab Ausstellung der Benutzungsgenehmigung oder ab Abschluss der Arbeiten.
- 🏠 Sie müssen Ihren meldeamtlichen Wohnsitz für **die gesamte Dauer des Bauspardarlehens in der finanzierten Immobilie** beibehalten. Andernfalls ist das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen.

Wichtig: Bindung der Immobilie

Um ein Bauspardarlehen zu erhalten, müssen Sie die Verpflichtungen übernehmen, die für Wohnungen gelten, die im Gebiet der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol ortsansässigen Personen vorbehalten sind (Art. 39 des Landesgesetzes Nr. 9/2018).

Diese Verpflichtungen beinhalten unter anderem:

- 🏠 Die Eintragung der Bindung im Grundbuch **innerhalb von 12 Monaten** ab Vertragsabschluss für das Bauspardarlehen (Kauf) bzw. ab Ausstellung der Benutzungsgenehmigung oder der zertifizierten Erklärung der Benutzbarkeit (Bau/Sanierung). Andernfalls ist das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen.
- 🏠 Die Nutzung der Wohnung durch Personen, die seit mindestens **fünf aufeinanderfolgenden Jahren** in der Provinz ihren meldeamtlichen Wohnsitz haben. Wird die Immobilie **von einem Mehrpersonenhaushalt bewohnt**, genügt es, wenn mindestens eine Person diese Voraussetzung erfüllt.

🏠 Sollte die Immobilie frei werden und nicht **innerhalb von sechs Monaten** erneut von berechtigten Personen bewohnt werden, besteht die Verpflichtung, die Wohnung zum Landeszinssatz an Personen zu vermieten, die von der Gemeinde oder vom Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI) angegeben werden.

Die **Bindung ist dauerhaft** und wird weder durch die Rückzahlung des Bauspardarlehens noch durch den **Verkauf der begünstigten Immobilie aufgehoben** (die Bindung „folgt“ der begünstigten Immobilie). Die Gemeinden erlassen eine Verordnung, in der die Bedingungen festgelegt werden, unter denen die Bindung gegebenenfalls gelöscht werden kann.



FAQ auf der Website der
Pensplan Centrum AG



Website der Abteilung Wohnbau
der Autonomen Provinz Bozen

WICHTIG:

Diese Verpflichtung gilt auch rückwirkend für alle Anträge, die ab dem 20. Juni 2025 gestellt wurden.

Wie wird das Bauspardarlehen getilgt?

Das mit dem Bausparen gewährte Darlehen wird **in monatlichen oder halbjährlichen Raten** zurückgezahlt. Diese bestehen aus einem Kapitalanteil des erhaltenen Darlehens und einem Zinsanteil für die vereinbarte Laufzeit, wie bei jedem anderen herkömmlichen Darlehen auch.

Außerdem haben Sie die Möglichkeit, Kapitalanteile vorzeitig zurückzuzahlen und das Bauspardarlehen somit vor dem vorgesehenen Endtermin vollständig zu tilgen.

Wo kann man sich informieren?



Weitere Informationen zum Bausparmodell
finden Sie auf: www.pensplan.com



Für weitere Fragen und Informationen
wenden Sie sich an die Contact Center der
Pensplan Centrum AG oder an einen der
Pensplan Infopoints in der gesamten Region.



Für Informationen:

Pensplan Centrum AG

Contact Center Bolzano

Mustergasse 11
39100 Bozen
Tel. 0471 317600

Rechtssitz

Raingasse 26
39100 Bozen
Tel. 0471 317600

Contact Center Trient

Via Gazzoletti, n. 47
38122 Trient
Tel. 0461 274800

Zweitsitz

Piazza Silvio Pellico, n. 6
38122 Trient
Tel. 0461 274800

info@pensplan.com
www.pensplan.com