

Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf (Erbbau) stadteigener Grundstücke für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie - (Neufassung durch neues Einkommenssteuergesetz)

Beschluss Nr. III-742/01 der Ratsversammlung vom 20.06. 2001,
(veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 24 vom 24.11.2001)
(veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 23 vom 13.11.2004).

I. Allgemeines

Die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum (Eigenheime oder Eigentumswohnungen) für Familien mit Kindern innerhalb des Stadtgebietes ist erklärtes Ziel der Stadt Leipzig. Um auch einkommensschwächeren Familien mit zwei oder mehr Kindern eine reelle Chance zur Schaffung von Wohneigentum zu geben, können Preisnachlässe nach Maßgabe dieser Richtlinie gewährt werden.

II. Art der Förderung

Die Stadt Leipzig veräußert aus ihrem Grundbesitz geeignete Baugrundstücke mit einer nach Einkommen und Familiengröße gestaffelten Preisreduzierung bzw. bestellt an entsprechenden Grundstücken vergünstigte Erbbaurechte.

III. Begünstigter Personenkreis

1. Antragsberechtigt sind:

- Familien mit mindestens zwei im Haushalt lebenden Kindern unter sechzehn Jahren,
- Familien mit einem im Haushalt lebenden minderjährigen Kind, wenn mindestens eine Person körperlich oder geistig behindert ist (Behinderung oder Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 70 Prozent).

Bei der Zahl der Kinder wird auch ein Kind berücksichtigt, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung erwartet werden kann.

2. Keine finanzielle Förderung erhalten:

- Familien, deren Einkommen i. S. des § 2 Abs. 5a EStG die jeweilige Einkommensgrenze nach § 25 II WoBauG *1) um mehr als 60 v. H. überschreitet,
- Familien, sofern ein Familienmitglied Eigentümer oder Teileigentümer (mindestens 25 Prozent) von für Wohnungsnutzung geeigneten Immobilien ist.

Im Einzelfall ist eine Anpassung der Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes *1) an die Einkommensgrenzen des Wohnungsbauförderungsprogramms des Freistaates Sachsen möglich.

IV. Förderfähige Vorhaben

Förderfähig sind Hauptwohnungen in eigengenutzten Familienheimen (auch Eigentumswohnungen). Die zulässige Größe der Hauptwohnung in eigengenutzten Familienheimen richtet sich nach § 39 II WoBauG *1) und beträgt unabhängig von der tatsächlichen Raumzahl 130 m², bei Familienheimen mit 2 Wohnungen 200 m², wobei die erste Wohnung eine Größe von 130 m² nicht übersteigen darf. Gehören bei Antragstellung zum Familienhaushalt mehr als 4 Personen, erhöht sich die zulässige Wohnfläche um 20 m² je weitere Person.

V. Umfang und Dauer der Förderung

1. Veräußerung

Durch die Stadt Leipzig werden bei der Veräußerung von Grundstücken folgende Kaufpreisnachlässe vom aktuellen Verkehrswert gewährt:

- a) für Familien mit einem Kind, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (mindestens 70 Prozent) ein Nachlass von 10 Prozent.
- b) für Familien mit zwei Kinder i. S. von Punkt III ein Nachlass von 15 Prozent.
- c) für jedes weitere Kind i. S. von Punkt III ein Nachlass von jeweils 10 Prozent.

- d) für Familien mit mehreren behinderten Kindern für jedes weitere behinderte Kind zusätzlich ein Nachlass von 5 Prozent
- e) für Familien, die Nachlässe gem. den Punkten a) bis d) erhalten und deren Einkommen die Grenzen des § 25 II WobauG *1) um nicht mehr als 30 Prozent überschreitet, ein weiterer Nachlass von 10 Prozent.

Die Summe der unter a) bis e) beschriebenen Nachlässe darf nicht mehr als 60 Prozent betragen.

2. Erbbaurecht

Als Berechnungsgrundlage wird ein Erbbauzins von 5 Prozent des aktuellen Verkehrswertes des Grundstückes abzüglich der im Punkt V.1 genannten Nachlässe festgesetzt. Die Förderung wird für einen Zeitraum von längstens 15 Jahren gewährt. Danach wird ein Erbbauzins von 5 Prozent erhoben. Ändern sich beim Antragsteller die Förderungsvoraussetzungen während des Förderungszeitraumes, können die Förderungsleistungen angepasst bzw. eingestellt werden.

VI. Bauverpflichtung – Wiederkaufsrecht

1. Die Begünstigten verpflichten sich, auf dem nach Maßgabe dieser Richtlinie erworbenen Grundstück ein förderfähiges Familienheim zu errichten.
2. Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach Erteilung der entsprechenden behördlichen Genehmigungen zu beginnen. Die Begünstigten verpflichten sich, die Erteilung dieser Genehmigungen unverzüglich nach Vertragsschluss zu beantragen. Das Familienheim ist innerhalb von 2 1/2 Jahren nach Kaufvertragsschluss bzw. nach Bestellung des Erbbaurechts bezugsfertig zu errichten.
3. Des Weiteren unterwirft sich die begünstigte Familie einer Selbstnutzungsverpflichtung für die Dauer von zwanzig Jahren. Bei einem Verstoß gegen die Selbstnutzungsverpflichtung innerhalb der ersten zehn Jahre nach Vertragsabschluss ist die Differenz zum Verkehrswert in voller Höhe und innerhalb der folgenden zehn Jahre zu 50 Prozent an die Stadt zu zahlen.
4. Bei Verletzung der Verpflichtungen gemäß der Punkte 1, 2 und 3 hat die Stadt Leipzig ein Wiederkaufsrecht. Das Wiederkaufsrecht der Stadt Leipzig und ihr daraus erwachsender Anspruch auf Rückübereignung des Grundstückes wird durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung dinglich gesichert. Die Kosten der Bewilligung, Beantragung und ggf. Löschung gehen zu Lasten des Begünstigten.
5. Sollte der Erwerber des Grundstückes, welches er mit einer Förderung gemäß Punkt I erworben hat, innerhalb von 20 Jahren nach Erwerb an einen Dritten veräußern, so bedarf dies der Genehmigung der Stadt.

VII. Verfahren

Von den Antragstellern sind folgende Unterlagen beizubringen:

- a) Antrag auf Gewährung einer Förderung i. S. dieser Richtlinie
- b) Lohn- oder Einkommenssteuerbescheid für das der Antragstellung vorausgegangene Jahr und ggf. Nachweis über Veränderungen der Einkommensverhältnisse
- c) Meldebescheinigung über Hauptwohnsitz und Familiengröße
- d) Nachweis über die zur Familie gehörenden im Haushalt lebenden Kinder i. S. des Bundeskindergeldgesetzes
- e) ggf. Bescheinigung über das Vorliegen einer Schwangerschaft
- f) Finanzierungsnachweis über die zu erwartenden Gesamtbaukosten, einschließlich Eigenkapitalnachweis
- g) Erklärung des Antragstellers, dass er bzw. ein begünstigtes Familienmitglied kein Eigentümer für die Wohnnutzung geeigneter Immobilien ist.

Hinsichtlich der Ermittlung der Einkommensverhältnisse und der Einkommensgrenzen sowie der Mitwirkungspflichten gelten die Vorschriften des II. WoBauG *1) entsprechend.

VIII. Allgemeine Regelung

Die Gewährung von Nachlässen nach dieser Richtlinie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Leipzig, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Der bewilligte Nachlass kann widerrufen und zurückgefordert werden, wenn er aufgrund falscher Angaben erfolgte oder schuldhaft Verpflichtungen aus dieser Richtlinie verletzt wurden. Die Stadt ist in derartigen Fällen zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt. Entstandene Kosten sind allein vom Antragsteller zu tragen. Andere Wohnungsbaufördermittel des Bundes oder des Landes bleiben bei diesem Verfahren unberücksichtigt.

IX. Härtefälle

Abweichend von den in dieser Richtlinie genannten Kriterien können zur Vermeidung unbilliger Härten Einzelfälle benannt werden, bei denen über die Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses der Fachausschuss Grundstücksverkehr entscheidet.

X. Wirksamkeit

Diese Neufassung der Richtlinie tritt mit Ablauf des 31.12.2001 in Kraft.

*1) Durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) ist das II. WoBauG mit Wirkung vom 01.01.2002 aufgehoben worden. An seine Stelle ist ab 01.01.2002 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) getreten, das künftig Rechtsgrundlage für die Förderung von Wohnraum bildet.