

Staatliche Wohnbauförderung

März 2008 (Ministère du logement et de la ville)

(Übersetzung des französischen
Originals)

Keine professionelle Übersetzung! Fehler und Ungenauigkeiten sind nicht ausgeschlossen.)

Inhaltsverzeichnis

- **Gesamtüberblick**
 - Darlehensprinzipien
- **Der soziale Mietsektor** (secteur locatif social)
 - Charakteristika der Darlehen PLAI & PLUS...5
 - Charakteristika des PLS-Darlehens.....6
 - Höchstgrenzen der Mieten PLAI – PLUS – PLS.....7
 - Staatliche Subvention bei PLAI und PLUS....9
 - Staatliche Subvention für Mehrbelastungen bei Grund.....13
 - Hilfsmittelobergrenzen PLAI – PLUS –PLS..15
 - PALULOS und ergänzende Darlehen/PAM/PAMbo.....19
- **Der intermediäre Mietsektor** (secteur locatif intermédiaire)
 - Intermediäre Mietdarlehen (PLI).....21
- **Der Wohnungseigentumssektor** (secteur de l'accession)
 - prêt conventionné (Wohnbaudarlehen).....23
 - Neues 0%-Darlehen.....25
 - Soziales Miet-Erwerbs-Darlehen (prêt sociale de location-accession PSLA).....32
 - PASS-FONCIER.....35
- **Mietinvestitionssektor** (secteur investissement locatif)
 - Fiskalischer Apparat für Miet-Investitionen..37
- **Geographische Zoneneinteilung**
 - Zonen ABC.....38
 - Zonen I-II-III.....39
- Tabellenverzeichnis.....40

Gesamtüberblick: Darlehensprinzipien

Geförderte Mietdarlehen

Geförderte Mietwohnungen sind für gewöhnlich nach dem Darlehen benannt, das zu ihrer Finanzierung beigetragen hat.

- **Das Mietdarlehen für den sozialen Gebrauch (PLUS) (1)** ist aktuell das meistgenutzte Mittel zur Finanzierung sozialen Wohnraums. Seine Charakteristika berücksichtigen das Ziel der sozialen Durchmischung
- **Das geförderte Integrations-Mietdarlehen (PLAI) (2)** finanziert geförderte Mietwohnungen für Haushalte, die wirtschaftliche und soziale Schwierigkeiten haben.
- **Das soziale Mietdarlehen (PLS) (3)** finanziert geförderte Mietwohnungen, die sich vorrangig in Zonen mit einem angespannten Immobilienmarkt befinden. Geförderte Mietwohnungen, die mit einem dieser drei Darlehen finanziert werden unterliegen einer Regelung, die einen Rahmen für die Ziele der Wohnung vorausieht (nämlich Obergrenzen für Mieten und Einkommen und dass den Mietern erlaubt ist personalisierte Wohnbeihilfe (APL) in Anspruch zu nehmen). Sie werden nach Artikel 55 des SRU-Gesetzes registriert (20%-Quote von Sozialwohnungen) (4).

- **Prämie für die Aufbesserung von Wohnungen für den Mietgebrauch und eine soziale Nutzung (PALULOS)** und das ergänzende Darlehen dienen zur Finanzierung der Sanierung von Wohnungen des Sozialbereichs.
 - **Das intermediäre Mietdarlehen (PLI) (5)** schließlich finanziert Wohnungen, die sich vorrangig in Zonen, wo der Immobilienmarkt besonders angespannt ist. PLI-Wohnungen profitieren nicht von den steuerlichen Vorteilen für geförderte Mietwohnungen (reduzierte MwSt-Rate und Befreiung von der TFPB (Landsteuer auf bebaute Liegenschaften) für 25 Jahre) und sind nicht nach Artikel 55 des SRU-Gesetzes registriert.
1. Rundschreiben UC/FB-DH/21 n° 99-71 vom 14. Oktober 1999
 2. Rundschreiben UC n° 94-55 vom 4. Juli 1994
 3. Rundschreiben UHC/DH2/3 n° 2001-14 vom 6. März 2001 und UHC/FB3/29 n°2003-79 vom 30. Dezember 2003
 4. Kodifizierte Regelung nach Artikeln L.302-5 und folgende des Codes über Bauwirtschaft und Wohnraum (CCH).
 5. Art. R. 391-1 und folgende des CCH.

Darlehen für Eigentum

- **Das Prêt conventionné (Wohnbaudarlehen)** finanziert den Erwerb eines Hauptwohnsitzes und erlaubt, unter bestimmten Bedingungen des Einkommens, die Inanspruchnahme von personalisierten Wohnbeihilfen (APL). Bestimmte Wohnbaudarlehen unter Einkommensbedingungen (Soziale Wohnungseigentumsdarlehen, PAS) profitieren von der staatlichen Garantie.
- **Das neue 0%-Darlehen** trägt, unter gewissen Einkommensbedingungen, zur Finanzierung von Projekten des ersten Erwerbs von Besitz bei. Die Entschädigung für die fehlenden Zinsen wird vom Staat übernommen. Es kann unter gewissen Bedingungen durch die Förderung einer Gemeinde erhöht werden.
- **Das soziale Miet-Erwerbs-Darlehen (prêt sociale de location-accession PSLA)** finanziert Wohnungen einer innovativen Eigentumserwerbsform, die 2004 neu ins Leben gerufen wurde. Sie ist unter gewissen Einkommensbedingungen zugänglich und besteht aus einer Mietphase und einer Eigentumserwerbsphase und erlaubt es von steuerlichen Vorteilen und einer Versicherung zu profitieren (Wiederkaufgarantie und Umquartierungsgarantie im Falle des Scheiterns des Erwerbsprojekts).

Der soziale Mietsektor: Charakteristika der Darlehen PLAI und PLUS

- **Ziel des Darlehens.** Das PLAI und PLUS können hauptsächlich den Erwerb oder Bau von Mietwohnungen finanzieren, sowie gegebenenfalls entsprechende Sanierungsarbeiten. (1) Sie eröffnen das Recht auf staatliche Subventionen.
 - **Betrag.** Der Darlehensbetrag wird aufgrund des voraussichtlichen Finanzierungsplans so fixiert, dass höchstens der gesamte Selbstkostenpreis abzüglich Subventionen abgedeckt ist.
 - **Tilgungsdauer.** 40 Jahre Maximum, mit der Option auf 50 Jahre für einen repräsentativen Anteil Grund- oder Immobilienbelastung
 - **Auszahlungsperiode und anfängliche rückzahlungsfreie Zeit** Es gibt 2 Optionen, die dem Darlehensnehmer zur Verfügung stehen:
 - Auszahlung in Form einer Vorfinanzierungsperiode, mit einer Dauer von 3 bis 24 Monaten, in der weder Zinszahlungen noch Kapitalrückzahlungen geleistet werden müssen.
 - Auf 10 Monate verteilte Auszahlung mit einer rückzahlungsfreien Zeit von 12 oder 24 Monaten
 - **Finanzierungsbedingungen.** Die Rückzahlung erfolgt mit jährlicher Fälligkeit progressiv, wobei die Progressivität zwischen 0% und 0,5% umfassen kann.
- Die Zinsrate ist 4,30% für PLUS und 3,30% für PLAI (2) während der gesamten Darlehensdauer einschließlich eventueller rückzahlungsfreier Perioden. Sie ist überprüfbar und indiziert nach der Rate des A-Sparbuchs. (3) Bei jeder Veränderung der Rate des A-Sparbuchs, in die Höhe wie in die Tiefe, variiert die Progressionsrate der Annuitäten ebenso und glättet so die Entwicklung der Annuitäten (Mechanismus der „doppelten Überprüfung“).
- **Steuerliche Vorteile.** Operationen, die durch PLUS oder PLAI finanziert werden erlauben es von der reduzierten MwSt-Rate und der TFPB-Befreiung für 25 Jahre (ausgedehnt auf 30 Jahre für Neubauten, die gewisse Umweltqualitätskriterien erfüllen) (4) zu profitieren.
 - **Distributionskanal.** Diese Darlehen werden ausschließlich von der Depositenkasse ausgegeben.
 1. Die vollständige Liste der finanzierbaren Operationen ist im Abschnitt I des Artikels R. 331-1 des CCH präzisiert.
 2. Rate für ein A-Sparbuch gegeben mit 3,50%.
 3. Deren Variation kann am 1. Februar und 1. August jeden Jahres zustande kommen.
 4. Die Erfüllung von 4 der 5 Kriterien, die in Artikel R. 1384 A des allgemeinen Steuerkodex erwähnt werden.

Charakteristika des PLS-Darlehens

- **Ziel des Darlehens** Das PLS kann hauptsächlich den Erwerb oder Bau von Mietwohnungen finanzieren, sowie gegebenenfalls entsprechende Sanierungsarbeiten (1). Das PLS eröffnet kein recht auf staatliche Subventionen (2). Dafür erlaubt es die Inanspruchnahme des reduzierten MwSt-Satzes und der 25-jährigen TFPB-Befreiung (3). Die Vermieter müssen sich zu einer unterschriebenen Vereinbarung mit dem Staat verpflichten, deren Dauer mindestens so lange ist, wie die Dauer jenes Teils des Darlehens, der nicht die Grund- oder Immobilienabgabe finanziert und kann nicht kürzer sein als 15 Jahre und nicht länger als 30 Jahre.
- **Betrag** Der Minimalbetrag des Darlehens entspricht 50% des Selbstkostenpreises der Operation, abzüglich Subventionen.
- **Finanzierungsbedingungen**
 - Überprüfbare Rate, indexiert für Sparbuch A (4). Die Rückzahlungsdauer beträgt maximal 30 Jahre, mit der Option auf 50 Jahre für einen repräsentativen Anteil der Grund- oder Immobilienbelastung. Die Kreditinstitute sind frei Darlehen anzubieten, die besondere Bestimmungen betreffend die Rückzahlung (mit konstantem Fälligkeitsdatum oder konstanter Tilgung), oder die Dauer der Rückzahlung vorsehen.
 - Möglichkeit der Auszahlung der Mittel in Form einer Vorfinanzierungsperiode, mit einer Dauer von 3 bis 24 Monaten, in der weder Zinszahlungen noch Kapitalrückzahlungen geleistet werden müssen.
- **Distributionskanäle**

Diese Darlehen werden von Kreditinstituten vergeben, die Submittenten des Bezugs der Darlehen sind, die jedes Jahr zugeteilt werden, mit der Ausnahme der CDC (Depositenkasse), die nur an juristische Personen verleihen darf (5). Die vergebenden Kreditinstitute werden nach dem jährlichen Vergabeverfahren des Bezugs von Darlehen ausgewählt.

 1. Die vollständige Liste der finanzierbaren Operationen ist in Artikel R. 331-1 des CCH präzisiert.
 2. Dekret n° 2001-207 vom 6. März 2001
 3. Kann auf 30 Jahre ausgedehnt werden, für Neubauten, die bestimmte Umweltqualitätskriterien erfüllen, nach den selben Bedingungen wie für PLUS und PLAI (s.4 Seite 5) s. 4 Seite 5
 - 4.
 5. Dekret 2008-29 vom 8. Jänner 2008. Die Ergebnisse der Vergabe 2008 sind bei Druck noch nicht bekannt.

Der soziale Mietsektor: Mietobergrenzen PLAI-PLUS-PLS

Festlegung der Maximalmiete

Wohnungen, die durch PLAI, PLUS und PLS finanziert wurden, fallen unter die APL- Bestimmungen. Die Mietobergrenzen der APL-Regelung können einen Betrag nicht übersteigen, der als Funktion der Maximalmiete der ordnungsmäßigen Zone, des Koeffizienten der Operationsstruktur und eventueller lokaler Preisspannen(1) bestimmt wird, und zwar nach der folgenden Formel: $LM_{conv} = LM_{zone} \times CS \times (1 + \text{Marge})$, ausgedrückt in Euro pro m² Nutzfläche (2), wo:

- LMzone eine Maximalmiete pro m² Nutzfläche ist, die von der Zone abhängt, wie Tabelle 1 zeigt (3).
- CS: Strukturkoeffizient, entspricht $0,77 \times [1 + (NL \times 20m^2 / SU)]$, wo NL die Zahl der Wohnungen und SU, die Nutzfläche ist

- Marge: für Gebiete außerhalb der Kompetenzdelegationen (délégations de compétences), beträgt die Marge maximal 12% (18% für Gebäude mit Aufzug); erlaubt der DDE eine Miete pro m² zu fixieren, die höher ist als der Standardwert, entsprechend fixer Kriterien für ihre Leistungen, wie zum Beispiel Dämmqualität oder Heizungsart, Lage, etc. Die Richtlinien sind in Tabelle 2 präzisiert; für die Kompetenzdelegierten (délégataires de compétence) beträgt die Marge maximal 20%. Die Möglichkeit einer Marge gibt es nur bei PLUS und PLAI (nicht bei PLS). Die Beachtung der Mietobergrenzen wird nach dem Maßstab des Projekts bewertet, auf Basis der Summe der Miete aller Wohnungen, bezogen auf die Nutzfläche des Gesamtprojekts. Unter diesem Vorbehalt, können die Mieten pro m² Nutzfläche jeder Wohnung eines Projekts angepasst werden.

Tabelle 1: Maximalmiete pro Zone (1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008)

LMzone	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Mit PLAI finanzierte Wohnungen	5,42 €/m ²	5,09 €/m ²	4,46 €/m ²	4,14 €/m ²
Mit PLUS (4) finanzierte Wohnungen	6,09 €/m ²	5,73 €/m ²	5,03 €/m ²	4,67 €/m ²
Mit PLS finanzierte Wohnungen	9,14 €/m ²	8,60 €/m ²	7,54 €/m ²	7,01 €/m ²
Mit PCL (5) finanzierte Wohnungen	6,77 €/m ²	6,38 €/m ²	5,57 €/m ²	5,18 €/m ²

Tabelle 2: Relative Empfehlungen für lokale Margen auf Mieten nach fachlichen Kriterien (6,7)

1) Projekte, die nach RT 2000 vorgelegt wurden (Baugenehmigung vor dem 1. September 2006 eingereicht)		Vorschrifts mäßiges Niveau RT 2000	Label HPE RT 2000	Label THPE RT 2000	Vorhandense in eines Aufzugs	Vorhandensein von Gemeinsschaftswohn räumlichkeiten
Erhöhung der Miete pro m²	Minimum				4%	
	Empfohlen				5% - 6%	(0,77 x Slcr)/(CS x SU)
	Maximum	-	1%	2%	-	
2) Projekte die nach RT 2005 vorgelgt wurden (Baugenehmigung nach dem 1. September 2006 eingereicht)		Vorschrifts mäßiges Niveau RT 2005	Label HPE 2005 oder Label HPE EnR 2005	Label THPE 2005 oder THPE EnR 2005 oder BBC 2005	Vorhanden sein eines Aufzugs	Vorhandensein von Gemeinsschaftswohn räumlichkeiten
Erhöhung der Miete pro m²	Minimum				4%	
	Empfohlen				5% - 6%	(0,77 x Slcr)/(CS x SU)
	Maximum	2%	3%	4%	-	

1. Dekret n° 95-708 vom 9. Mai 1995 und Dekret n° 96-656 vom 22. Juli 1996, sowie Rundschreiben UHC/DH2 n°2007-41 vom 6. Juli 2007
2. Die Nutzfläche der Wohnung (oder des Gesamtprojekts), die betrachtet werden muss, entspricht der Wohnfläche der Wohnung (oder der Gesamtwohnfläche des Projekts) erhöht um die Hälfte zugehöriger Flächen (Keller, Balkone, Dachboden, Loggias,...); Erlass vom 9. Mai 1996 und vom 10. Mai 1996
3. Rundschreiben UHC/DH2/n° 2007-41 vom 6. Juli 2007.
4. Rundschreiben n° 99-73/UHC/DH vom 18. Oktober 1999; es ist anzumerken, dass höchstens 10% der Wohnungen um maximal 33% von der Höchstmiete der Konvention APL abweichen

5. können und nur an Haushalte vermietet werden dürfen, die Einkünfte von weniger als 120% der Einkommensobergrenze PLUS haben.
5. Im Falle neuer, reell erhöhter, steuerlicher Belastungen (oder Immobilienbelastungen bei Erwerb-Sanierung) , kann die LMZone ine einem Limit von 50& erhöht werden; diese Erhöhung versteht sich einschließlich „Marge DDE“.
6. Empfehlungen werden im Anhang des jährlichen Rundschreibens der Mieten UHC/DH2 n° 2007-41 vom 6. Juli 2007 präzisiert.
7. s. S. 11 und 12 für die Definition der Kürzel

Sozialer Mietsektor: Staatliche Subventionen bei PLAI und PLUS

Die staatliche Subvention (1) ist unabhängig vom Selbstkostenpreis (2) und entspricht (3) im Allgemeinen dem Produkt einer Subventionsrate mal einer Subventionsgrundlage.

auf einem Niveau laut Rundschreiben fixiert, das in Tabelle 4 (5) gegeben ist. Die Kompetenzdelegierten (délégataires compétence) können bis zur vorgeschriebenen Höchststrate gehen, eventuelle erhöht in einem Rahmen von 5 Punkten (6).

Berechnung der Subventionsrate

Die Subventionsrate wird im Limit der vorgeschriebenen Höchstgrenzen (4), die in Tabelle 3 gegeben sind für Gebiete außerhalb der Kompetenzdelegationen (délégations de compétence)

Tabelle 3: vorgeschriebene Höchstgrenzen für Subventionsraten					
		Metropole außerhalb Korsika		Korsika	
		Neu	Erwerb-Sanierung	Neu	Erwerb-Sanierung
PLAI	Basisrate	20%	20%	30%	30%
	Erhöhte Rate (6)	-	25%	-	35%
PLUS	Basisrate	5%	10%	14,5%	17%
	Erhöhte Rate (6)	6,5%	11,5%	17,5%	18,5%
	Experimentelle Projekte	8%	15%	17,5%	22%
PLUS CD (7)		12%	12%	20%	20%

Tabelle 4: anwendbare Subventionsraten

		Ile-de-France		Außerhalb Ile-de-France		Korsika	
		Neu	Erwerb-Sanierung	Neu	Erwerb-Sanierung	Neu	Erwerb-Sanierung
PLAI	Klassische Projekte	16,5%	16,5%	15%	15%	28%	28%
	Assoziative Bauherrschaft	20%	25%	20%	25%	30%	35%
PLUS und PLUS CD (8)	Basisrate	3%	4,6%	2,5%	4%	8%	10,5%
	Erhöhte Rate (7)	5%	7,8%	4,2%	6,8%	13,6%	17,8%
	Experimentelle Projekte	5%	7,8%	4,2%	6,8%	13,6%	17,8%

1. Die präsentierten Berechnungsmodalitäten für Subventionen sind außerhalb des Einsatzgebiets von ANRU gültig, wo andere Regeln angewendet werden können.
2. Bis auf Erwerb-Sanierung, wo die Subvention mit 13% (einfache Wohnung) oder 25%(PLAI) des Selbstkostenpreises beschränkt ist.
3. Dekret n° 95-637 vom 5. Mai 1995, modifiziert durch Dekret n° 96-55 vom 24. Jänner 1996 und durch Dekret n° 97-1261 vom 29. Dezember 1997, und Erlass vom 5. Mai 1995 (Gegendarstellung am 1. Juli 1995), modifiziert durch einen von 2 Erlässen am 10. Juni 1996
4. Art. R. 331-15 des CCH, modifiziert zuletzt durch Dekret n° 2000-104 vom 8. Februar 2000.
5. Arbeitsplanungs Rundschreiben n° 2007-37 UHC/IUH2 vom 16. Mai 2007.
6. Diese Erhöhung ist nur möglich bei lokalen und demographischen Besonderheiten, wo die Situation des Wohnungsmarkts es notwendig macht um das finanzielle Gleichgewicht des Projekts sicherzustellen (art. R. 331-15-1 des CCH).
7. Diese erhöhten Raten sind für höchstens 25% jener Wohnungen anwendbar, die bei den, in den Zielverträgen zwischen dem Präfekten einer Region und jeder HLM-Organisation oder Gruppe von HLM-Organisation angegebenen Projekten, aufgeführt sind. (2° und 3° des Artikel R. 331-15 des CCH).
8. PLUS CD und PLUS finanzieren Bau-Abriss Projekte.
9. Laut präfektoraler Ausnahme (Rundschreiben n° 2004-50 vom 20. September 2004).

Sozialer Mietsektor: Staatliche Subventionen bei PLAI und PLUS

Berechnung der Subventionsgrundlage

Die Subventionsgrundlage (AS), wird nach folgender Formel festgelegt:

AS = SU x CS x VB x (1+MQ+ML)+CFG x NG, mit:

SU Gesamte Nutzfläche

CS Strukturkoeffizient (s. Definition S. 7)

VB Basiswert gegeben (1) in Tabelle 5

CFG Pauschalkosten für Garagen, gegeben in Tabelle 6

NG berücksichtigte Zahl der Garagen, beschränkt mit der Zahl der Wohnungen des Objekts

MQ Erhöhung für Qualität (Tabelle 7 zeigt die empfohlenen oder maximalen Werte für MQ)

ML Lokale Erhöhung fixiert durch den Präfekten als Funktion aller aufeinander treffenden Vorgaben, die Merkmale haben können, wie Lage oder Qualitäts- und Dienstleistungskriterien. MQ + ML kann 30% nicht überschreiten (2).

Die Kompetenzdelegierten (délégataires de compétence) Entscheiden an Stelle on MQ und ML selbst über die Bemessungsgrundlage ihrer Margen, mit einer Beschränkung von 30%.

Tabelle 5: Basiswerte

Basiswete	Zone 1		Zone 2	
	Kollektiv	Individuell	Kollektiv	Individuell
Neu	1392€/m ²	1392€/m ²	1161€/m ²	1276€/m ²
Erwerb-Sanierung	1392€/m ²	1392€/m ²	1089€/m ²	1161€/m ²
Familienheim	1392€/m ²	1392€/m ²	1161€/m ²	1161€/m ²

Tabelle 6: Pauschalkosten der Garagen

Pauschalkosten Garagen (CFG)	Zone 1	Zone 2
Unterirdische Garagen	11599€	10439€
Oberirdische Garagen	7887€	7192€

1. Rundschreiben UHC/FB3 vom 20. Dezember 2007.
2. Artikel R. 331-15 des CCH.
3. Erlass vom 10. Juni 1996 modifiziert durch Erlass vom 17. Jänner 2007 und Erlass vom 3. Mai 2007 (welcher in Folge der Entwicklung neuer Labels bald modifiziert werden könnte).

Tabelle 7: Erhöhungskoeffizient für Qualität (3)

	Neu (im Rahmen von 24%)		Erwerb-Sanierung
	Einfache Wohnungen	Qualitätsbestandteile	Vorgeschriebenes Niveau RT 2005 0%
Qualitätszertifikation 8%			Behindertengerechtigkeit: 1,5x der Prozentsatz extra realisierter Arbeiten für die Erreichbarkeit für körperlich Behinderte, im Rahmen von 6% Einsparungen für wichtige Arbeiten: 50%-Tg/(CSxSUxVB), wenn das Ergebnis positiv ist, wobei Tg der Betrag der Arbeitsstunden ist, außer ehrenamtliche
Label HPE 2005 und HPE EnR 2005 +5%		+	
Label THPE, THPE EnR 2005 und BBC 2005 +10%			
Neu und Erwerb-Sanierung			
Größe		3% - $NL_p \times 0,0003$, wobei NL_p die Zahl der Wohnungen ist, die subventioniert werden sollen	
Aufzug	5% und 6% wenn das Untergeschoss vom Aufzug bedient wird		
Gemeinschaftswohnraum	$(0,77 \times S_{lcr}) / (CS \times SU)$, wobei S_{lcr} die nur von den Mietern genutzte Fläche ist		
Familienheime	Neu und Erwerb-Sanierung		
	Qualitätsbestandteile	Label HPE 2005 und HPE EnR 2005	+5%
		Label THPE 2005 und THPE EnR 2005	+8%
	Größe	3% - $NL_p \times 0,0003$, wobei NL_p die Zahl der Wohnungen ist, die subventioniert werden sollen, im Rahmen von 100 Wohnungen	
	Aufzug	Maximal 4% m ausdehnbar auf maximal 5%, wenn das Untergeschoss bedient wird	
	Gemeinschaftswohnraum	$0,77 \times (SLC - NL \times 18m^2) / (CS \times SU)$, wobei SLC die Fläche der Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Wohnleistungen zur gemeinsamen Nutzung ist	
Sozialwohnungen: Gemeinschaftsräume zur gemeinsamen Nutzung	$[SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12m^2)] / (2,9 \times SU)$		

Sozialer Mietsektor: Staatliche Subvention für steuerliche Mehrbelastung

Zur staatlichen Subvention wie sie auf Seite 9 beschrieben ist, kann bei PLAI und PLUS (1), eine steuerliche Subvention dazukommen für die Überschreitung steuerlicher

Referenzwerte (VF), die in Tabelle 8 gegeben sind. Diese Subvention wird nicht automatisch bewilligt.

Tabelle 8: Referenzsteuerwerte (2)						
Steuerliche Referenzwerte (VF) in €/m² NF	Zone 1		Zone 2		Zonen 2 und 3	
	Kollektiv	Individuell	Kollektiv	Individuell	Kollektiv	Individuell
Neu (VFN) (VFA)	200€	290€	150€	210€	100€	130€
Erwerb-Sanierung (VFA)	1300€	1300€	1150€	1150€	1000€	1000€

Der Maximalbetrag der Subvention entspricht dem Produkt einer Rate mal einer begrenzten Grundlage. Die begrenzte Grundlage setzt errechnet sich aus der Differenz der realen steuerlichen Belastung (3) und der steuerlichen Referenzbelastung (Produkt des steuerlichen Referenzwerts mal der Nutzfläche des Objekts), limitiert durch eine Höchstgrenze Die Subvention kann nur bewilligt werden,

wenn die Beteiligung von Gemeinden mindestens 20% der Überschreitung der steuerlichen Referenzbelastung beträgt (4). Subventionsrate und Obergrenze der Grundlage der Subvention sind in Tabelle 9 gegeben.

Tabelle 9: Rate und Grundlage der Subvention für steuerliche Überbelastung (5)

		Subventionsrate	Obergrenze der Grundlage
Neu	Maximalrate	50%	200% der steuerlichen Referenzbelastung für Neubauten
	Objekte, die sich in operativen Zonen befinden (indikative Rate)	30%	
	Allgemeiner Fall (indikative Rate)	40%	
	Vorrangige Objekte (indikative Rate)	50%	
Erwerb-Sanierung	Maximalrate	50%	40% der steuerlichen Referenzbelastung für Erwerb-Sanierung
	Allgemeiner Fall (indikative Rate)	40%	
	Vorrangige Objekte (indikative Rate)	50%	

1. Außerdem kann diese Subvention genauso durch einen Ausnahmebescheid für PLS-Objekte in Zone A oder in Ile-de-France bewilligt werden, sowie für PLI-Objekte in Ile-de-France
2. Erlass vom 5. Mai 1995 modifiziert (siehe modifizierenden Erlass vom 28. Dezember 2001).
3. Oder die Summe der Immobilienbelastung und der Arbeiten im Falle von Erwerb-Sanierung
4. Für die Bewilligungsbedingungen und die Subventionsrate siehe Art. R. 331-24 des CCH, Erlass vom 5. Mai 2005 modifiziert, Rundschreiben n° 89-80 vom 14. Dezember 1989
5. Erlass vom 5. Mai 1995 modifiziert (siehe modifizierenden Erlass vom 28. Dezember 2001).

Sozialer Mietsektor: Einkommensobergrenzen PLAI-PLUS-PLS

Die Einkommensobergrenzen für soziale Mietwohnungen sind definiert durch das steuerliche Referenzeinkommen (1) des Jahres N-2 als Funktion der Zusammensetzung des Haushalts (Menge der Personen, welche die Wohnung bewohnen) und der Lage des Guts. Sie werden jedes Jahr neu evaluiert (2).

Gefördertes Integrationsmietdarlehen (PLAI)

Die anwendbaren Einkommensobergrenzen sind in Tabelle 10 gegeben (3).

Mietdarlehen zur sozialen Nutzung (PLUS)

Die anwendbaren Einkommensobergrenzen (4,5) sind in Tabelle 11 gegeben. Trotzdem müssen für jedes Objekt, die folgenden Beschränkungen beachtet werden:

- **Mindestens** 30% der Wohnungen müssen von Haushalten bewohnt werden, deren Einkommen 60% der gegebenen Grenzen nicht überschreitet,
- **Höchstens** 10% der Wohnungen können an Haushalte vermietet werden, deren Einkommen 120 % der gegebenen Grenzen nicht überschreitet.

1. Erlass vom 29. Juli 1987, modifiziert durch den Erlass vom 3. Dezember 2007 und Rundschreiben UHC/FB3 vom 20. Dezember 2007. Das steuerliche Referenzeinkommen wird berechnet durch steuerliche Leistungen und entspricht der Summe der verschiedenen kategorialen Nettoeinkommen erhöht um gewisse Summen, abzüglich des besteuerten Einkommens (Einkommen, die einer pauschalen, schuldentilgenden Einzugsermächtigung unterliegen und Einkommen, die an bestimmte steuerliche Einrichtungen gebunden sind). Als Anhaltspunkt entspricht es für Gehälter, Löhne, Pensionen... dem Nettoeinkommen nach Abzug der Berufskosten (reelle Kosten oder Abschlag von 10%). Für industrielle oder kommerzielle Gewinne, nicht-kommerzielle oder landwirtschaftliche Gewinne entspricht es dem besteuerten Gewinn (erhöht um 25% nur im Falle der Nicht-Zugehörigkeit zu einem zugelassenen Verwaltungszentrum). Für Gewinne von Grund, Kapitalerträge und sonstige Gewinne, entspricht es Gewinnen und verminderten Überschüssen, gegebenenfalls abzüglich Belastungen und eventueller spezieller Abschläge. Übertragenen Vorjahresverluste werden vom besteuerten Einkommen abgezogen, welches durch pauschale, schuldentilgende Einziehungsaufträge besteuertes Einkommen nicht umfasst.
2. Artikel L.441-1 des CCH.
3. Die Einkommensobergrenzen PLAI übersteigen nicht 60% von PLUS, aber entsprechen nicht immer genau diesem Niveau.
4. Erlass vom 29. Juli 1987 modifiziert durch Erlass vom 3. Dezember 2007 und Rundschreiben UHC/FB3 vom 20. Dezember 2007.
5. Unter bestimmten Bedingungen die in Artikel R. 441-1-2 des CCH präzisiert werden, können Délégués de compétence diese Einkommensobergrenzen bis zu 30% erhöhen.

Tabelle 10: Einkommensobergrenzen PLAI

Haushaltskategorie	Paris und angrenzende Gemeinden	Ile-de-France (außer Paris und angrenzende Gemeinden)	Andere Regionen
1	12956 €	12956 €	11261 €
2	21120 €	21120 €	16407 €
3	27686 €	25388 €	19730 €
4	30303 €	27875 €	21955 €
5	36 050 €	33001 €	25686 €
6	40568 €	37135 €	28947 €
Pro zusätzlicher Person	4521 €	4138 €	3228 €

Tabelle 11: Einkommensobergrenzen PLUS

Haushaltskategorie	Paris und angrenzende Gemeinden	Ile-de-France (außer Paris und angrenzende Gemeinden)	Andere Regionen
1	23553 €	23553 €	20477 €
2	35200 €	35200 €	27345 €
3	46144 €	42314 €	32 885 €
4	55093 €	50683 €	39968 €
5	65548 €	60000€	46701 €
6	73759 €	67517 €	52630 €
Pro zusätzlicher Person	8218 €	7523 €	5871 €

Sozialer Mietsektor: Einkommensobergrenzen PLAI-PLUS-PLS

Soziale Mietdarlehen (PLS) (1)

Die anwendbaren Einkommensobergrenzen entsprechen jenen von PLUS um 30% erhöht. Sie sind in Tabelle 12 gegeben (2).

Tabelle 12: Einkommensobergrenzen PLS			
Haushaltskategorie	Paris und angrenzende Gemeinden	Ile-de-France (außer Paris und angrenzende Gemeinden)	Andere Regionen
1	30619 €	30619 €	26620 €
2	45760 €	45760 €	35549 €
3	59987 €	55008 €	42751 €
4	71621 €	65888 €	51607 €
5	85212 €	78000€	60711 €
6	95887 €	87772 €	68419 €
Pro zusätzlicher Person	10683 €	9780 €	7632 €

1. Dekret n° 2001-207 vom 6. März 2001.
2. Erlass vom 29. Juli 1987 modifiziert durch den Erlass vom 26. Juni 1998 und Erlass vom 13. August 1999; Rundschreiben UHC/FB3 n° 2005-83 vom 13. Dezember 2005

Haushaltskategorie

Die Definition der Haushaltskategorie, welche für die Anwendbarkeit der Einkommensobergrenzen PLAI, PLUS und PLS, sowie PLI herangezogen wird ist in Tabelle 13 gegeben.

Tabelle 13: Definition der Haushaltskategorie für soziale Mietwohnungen		
Haushaltskategorie	Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen	
1	Eine einzelne Person	<p>Bemerkung: ein junger Haushalt besteht aus einem verheirateten Paar bestehend wo die Summe ihrer Alter höchstens 55 Jahre beträgt (3).</p> <p>3. Erlass vom 29. Juli 1987</p>
2	2 Personen davon keine zu betreuende Person, ausgenommen junge Haushalte	
3	3 Personen -Oder eine einzelne Person mit einer zu betreuenden Person -Oder ein junger Haushalt ohne zu betreuende Person	
4	4 Personen - Oder eine einzelnen Person mit 2 zu betreuenden Personen	
5	5 Personen - Oder eine einzelnen Person mit 3 zu betreuenden Personen	
6	6 Personen - Oder eine einzelnen Person mit 4 zu betreuenden Personen	

Sozialer Mietsektor: PALULOS und Komplementärdarlehen/ PAM/

- **Ziel des PALULOS**

Die Prämie für die Sanierung von Wohnungen für den Gebrauch als Mietwohnungen und für eine soziale Verwendung (PALULOS) kann vom Staat ausbezahlt werden um Sanierungsarbeiten in Gebäuden zu finanzieren, die sozialen Vermietern gehören oder von ihnen verwaltet werden, und zwar Arbeiten, die Normen bezüglich Bewohnbarkeit, Energiesparsamkeit, Belastungssparsamkeit, Verstärkung der Sicherheit von Personen und Gütern Entsprechen, sowie Sanierungsarbeiten des täglichen Lebens (1). Durch ihre Bewilligung kommt eine Bestimmung zum Tragen, die Miet- und Einkommensobergrenzen beinhaltet.

- **Charakteristika von PALULOS**

Der Maximalbetrag bei PALULOS ist mit 10% (2) der voraussichtlichen Arbeitskosten begrenzt. Diese Quote kann unter speziellen Bedingungen auf 15%, auf 25% oder Aufgrund von Ausnahmegenehmigungen Voraussetzungen auf 40% ausgedehnt werden (3).

Die voraussichtlichen Arbeitskosten werden begrenzt mit 13000€ pro Wohnung berücksichtigt. Dieser betrag kann auf 20000€ ausgedehnt werden, für den Fall einer Erhöhung der Wohnfläche um mehr als 10% in Wohnungen, die vor dem 31. Dezember 1960 fertig gestellt wurde.

Sie kann ebenso durch präfektoralen Beschluss erhöht werden, für Projekte an beschädigten Gebäuden und für gebäudeinterne Umbauprojekte oder die Wiederherstellung der Außenarchitektur.

1. Art. R. 323-1 und folgende des CCH; Erlass vom 30. Dezember 1987 für die Liste der wählbaren Arbeiten; Rundschreiben n° 88-01 vom 6. Jänner 1988
2. Quote um 20% höher in Korsika
3. Bedingungen werden erwähnt in Artikel R. 323-7 des CCH: Die Abweichungsraten sind in Korsika höher.

Komplementärdarlehen für PALULOS und PAM

- **Komplementärdarlehen PALULOS**

PALULOS kann durch ein Darlehen komplettiert werden und zwar durch ein Komplementärdarlehen für PALULOS, das von der Depositenkasse genehmigt wird und das den gesamten Betrag aller betroffenen Arbeiten abzüglich Subventionen finanzieren kann.

Seine Tilgungsperiode beträgt maximal 25 Jahre. Die Rückzahlung erfolgt durch progressive, jährliche Tilgung, wobei die Progressivität zwischen 0% und 0,5% liegen kann. Die Rate ist die des PLUS (4,30% für eine A-Sparbuch-Rate von 3,50%). Sie ist überprüfbar und indexiert an der Rate des A-Sparbuch (4), und benutzt den Mechanismus der „doppelten Überprüfbarkeit“ (5). Eine Auswahl von Darlehen mit vergünstigter Rate der CDC (Depositenbank) für eine Dauer von maximal 20 Jahren (3,95% für ein A-Sparbuch von 3,5%) ist ebenso verfügbar (6). Diese Darlehen sind vorrangig an Operatoren gerichtet, die in einem Bearbeitungsvorhaben eines strategischen Vermögensplans eingeschrieben sind.

- **Sanierungsdarlehen (PAM) der Depositenkasse (7)**

Die Sanierungsdarlehen der CDC können finanzieren:

- Bei PALULOS wählbare, aber nicht subventionierte Arbeiten (vorbehaltlich einer positiven Entscheidung des Präfekten)
- Bei PALULOS nicht wählbare Arbeiten

Seine Charakteristika sind äquivalent jenen der PALULOS Komplementärdarlehen. Eine Auswahl von Darlehen mit vergünstigter Rate der CDC (3,95% für ein A-Sparbuch von 3,5%) ist ebenso verfügbar (6). Diese Darlehen sind vorrangig an Operatoren gerichtet, die in einem Bearbeitungsvorhaben eines strategischen Vermögensplans eingeschrieben sind, und können nur Arbeiten finanzieren, die bei PALULOS wählbar sind.

4. s. 3 Seite 5

5. s. Seite 5

6. Rundschreiben UHC/FB3 n° 2004-52 vom 17. September 2004 und UHC/FB3 n° 2004-55 vom 21. Oktober 2004

7. Rundschreiben vom 4. September 1995

Intermediärer Mietsektor: Intermediäres Mietdarlehen (PLI)⁽¹⁾

- **Ziel des Darlehens**

Das PLI kann vorrangig den Erwerb oder Bau von Wohnungen zum Gebrauch als Mietwohnungen finanzieren, sowie gegebenenfalls ebensolche Sanierungsarbeiten (2).

Das PLI eröffnet kein Recht auf staatliche Subventionen.

- **Geographische Zonen**

PLI-Objekte sind auch ohne vorherige administrative Genehmigung möglich für Wohnungen, die sich in den Zonen A und B der ABC-Zonung befinden (3). Eine vorherige administrative Genehmigung ist jedoch in Sektor C vonnöten.

- **Betrag**

Der Darlehensbetrag ist fixiert als Funktion des voraussichtlichen Finanzierungsplans und des Gleichgewichts des Projekts. Der Selbstkostenpreis des Projekts ist nicht begrenzt.

- **Finanzielle Bedingungen**

Überprüfbar und nach dem A-Sparbuch indexierte Rate.
Maximale Dauer von 30 Jahren, mit Option auf 50 Jahre für einen repräsentativen Anteil der steuerlichen Belastung oder Immobilienbelastung.

- **Distributionskanäle**

Mit Ausnahme der CDC, die nur an juristische Personen verleihen darf, werden die ausgebenden Kreditinstitute nach einer jährlichen Zuteilung der verfügbaren Darlehen bestimmt.

- **Mietobergrenzen**

Die Mieten sind mit zwei Drittel der Mietobergrenzen „Robien“ (4) begrenzt, ausgedrückt in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. In Paris und den angrenzenden Gemeinden kann der in Zone A erreichte Wert um 20% erhöht werden. Die Mietobergrenzen sind in Tabelle 14 gegeben.

1. Dekret n° 2001-208 vom 6. März, das CCH und zwei Erlässe des selben Tages abändernd: ein interministerieller Erlass der das Darlehensregime definiert und ein relativer ministerieller Erlass zum Selbstkostenpreis des Operateurs. Diese Regelungen sind in Artikel R 391-1 bis R 391-9 des CCH kodifiziert. Modifizierender Erlass vom 29. Juli 2004.
2. Vollständige Liste
3. S. Seite 36
4. Steuerliche Anweisung BO1 5D-1-08 vom 7. Februar 2008.

Tabelle 14: PLI Mietobergrenzen			
Zone A bis	Zone A	Zone B	Zone C
16,82 €/m ²	14,01 €/m ²	9,74 €/m ²	7,01 €/m ²

- **Einkommensobergrenzen**

Die Einkommensobergrenzen sind im Verhältnis zu jenen von PLUS (1) definiert, definiert als steuerlicher Referenzgewinn (2) des Jahres N-2 als Funktion der Haushaltszusammensetzung und der Lage des Guts. Sie werden jedes Jahr neu evaluiert und sind in Tabelle 15 Gegeben (3).

1. Die Berechnungsmodalitäten sind die folgenden: Zone A – 180% der PLUS Obergrenzen „Ile-de-France außer Paris und angrenzende Gemeinden“; Zone B – 160% der PLUS Obergrenzen „Andere Regionen“; Zone C – 140% der PLUS Obergrenzen „Andere Regionen“.
2. s. 1 Seite 15
3. Erlass vom 29. Juli 1987 modifiziert durch Erlass vom 3. Dezember 2007 und Rundschreiben UHC/FB3 vom 20. Dezember 2007.

Tabelle 15: PLI Einkommensobergrenzen			
Hauhaltskategorie	Zone A	Zone B	Zone C
1	42395 €	32763 €	28668 €
2	63360 €	43752 €	38283 €
3	76165 €	52616 €	46039 €
4	91229 €	63517 €	55577 €
5	108000 €	74722 €	65381 €
6	121531 €	84208 €	73682 €
Pro zusätzlicher Person	13541 €	9394 €	8219 €

Wohungseigentumssektor: Wohnbaudarlehen (prêt conventionné)

- **Ziel des Darlehens (1)**

Die Wohnbaudarlehen (PC) können dienen um folgendes zu finanzieren:

- Der Bau oder Erwerb von neuen Wohnungen, gegebenenfalls begleitet vom Erwerb von Baurecht und Land, sowie Einrichtungen von Wohnungen an Orten, die nicht zu Wohnzwecken gedacht waren;
- Erwerb einer alten Wohnung und gegebenenfalls notwendige Sanierungsarbeiten;
- Bestimmte Verbesserungsarbeiten (2):
 - Vergrößerung der Wohnfläche (ohne Bedingung eines Wohnungsalters)
 - Adaption für behinderte Personen oder einfache Verbesserung (für Wohnungen, die vor mindestens 6 Jahren fertig gestellt wurden),
 - Energiesparsamkeit (für Wohnungen, die vor dem 1. Jänner 1981 fertig gestellt wurden).

- **Unterscheidung PC und PAS**

Man unterscheidet zwischen Wohnbaudarlehen, welche von einer staatlichen Garantie profitieren, die in Artikel L.312-1 des CCH vorgesehen ist, die als PAS bezeichnet werden. Das PAS ist ausschließlich eine nicht garantierten PC und wird unter Einkommensbedingungen bewilligt.

- **Betrag**

Bis zu 100% der Projektkosten (Verkaufspreis oder Selbstkostenpreis).

- **Begrenzte Zinsrate**

Die Zinsrate von PC und PAS kann Höchstzinsen nicht überschreiten, welche einer Referenzzinsrate plus Marge entsprechen (3). Sie können niedriger sein als diese Höchstzinsen. Die anwendbaren Höchstzinsen sind in Tabelle 16 gegeben.

Tabelle 16: Anwendbare Höchstzinsen ab 1. Februar 2008					
Darlehen zu Fixrate					Darlehen zu flexibler Rate
Dauer	12 Jahre und weniger	13 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	Mehr als 20 Jahre	
PC (außer PAS)	6,70%	6,90%	7,05%	7,15%	6,70%
PAS	6,10%	6,30%	6,45%	6,55%	6,10%

- **Tilgungsdauer**

5 bis 30 Jahre. Im Falle einer Revisionsklausel der Zinsrate, die einer Verlängerung der Tilgungsdauer impliziert, kann diese weder 5 Jahre überschreiten, noch die gesamte Tilgungsdauer auf mehr als 35 Jahre ausdehnen (4).

- **Einkommensobergrenzen bei PAS**

Im Gegensatz zu anderen PC, sind PAS Einkommensgrenzen unterworfen, die in Tabelle 17 gegeben sind. Sie sind definiert als steuerliches Referenzeinkommen (5) als Funktion der Haushaltszusammensetzung (Anzahl der Personen, welche die Wohnung bewohnen) und der Lage des Objekts. Die berücksichtigten Einkommen sind jene des Jahres N-2 für eine Darlehensausgabe zwischen dem 1. Jänner und 31. Mai und des Jahres N-1 für eine Darlehensausgabe zwischen dem 1. Juni und 31. Dezember.

1. Dekret n° 2001-911 vom 4. Oktober 2001, modifiziert durch Dekret n° 2004-286 vom 26. März 2004; Erlass vom 4. Oktober 2001, modifiziert durch Erlass vom 25. August 2005.
2. Unter der Voraussetzung eines Minimalarbeitsbetrags von 4000 € einschließlich Steuern.
3. Die Referenzrate entspricht, unter Berücksichtigung des letzten Monats jeden Quartals, dem Mittelwert über drei Monate der durchschnittlichen Rate staatlicher Darlehen für 7 Jahre und mehr (TME), gemessen im ersten Monat des Quartals. Sie wird nur neu berechnet, wenn sie um mindestens 25 Punkte der Basis im Vergleich zu ihrem vorherigen Wert variiert hat und wird auf das nächste Vielfache von 5 Basispunkten abgerundet. Die Marge ist laut Regelwerk definiert.

Zahl der Personen eines Haushalts	Zone A	Zone B
1	19005 €	15183 €
2	27895 €	22205 €
3	33500 €	26705 €
4	39118 €	31199 €
5	44751 €	35713 €
Pro zusätzlicher Person	5623 €	4498 €

4. Die Anwendung von Revisionsklauseln der Rate kann eine Verlängerung oder Reduktion der Darlehensdauer mit sich bringen. Über die Maximaldauer hinaus ist der Darlehensnehmer von allen Regel über finanzielle Belastungen befreit, mit der Ausnahme von Schulden, die durch einen eventuellen Rückstand entstehen.
5. Das steuerliche Referenzeinkommen entspricht dem besteuerten Einkommen (s. 1 Seite 15) erhöht um gewisse vom besteuerten Einkommen abzuziehende Summen (Einkommen, das einem pauschalen Einziehungsauftrag unterworfen ist und an gewisse steuerliche Instrumente geknüpftes Einkommen).

Wohnungseigentumssektor: Neues 0%-Darlehen

- **Ziel des Darlehens**

Das „Neue 0%-Darlehen des Wohnungsministeriums“ ist ein Komplementärdarlehen ohne Zinsen, das an ersterwerbende Haushalte gerichtet ist (die während der beiden vergangenen Jahre nicht Besitzer ihres Hauptwohnsitzes waren) unter Einkommensgrenzen.

Es kann finanzieren:

- Den Bau eines Eigenheims, gegebenenfalls gekoppelt mit dem Erwerb von Baurecht oder Grund, sowie die Einrichtung zu Wohnzwecken von Orten, die nicht dafür gedacht waren;
- Den Erwerb eines alten Gebäudes und gegebenenfalls notwendige Sanierungsarbeiten
- Den Erwerb einer Wohnung durch Miet-Erwerb (mit Ausnahme von durch PSLA finanzierten Wohnungen)

Die Wohnung muss während der Darlehensdauer als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die begünstigten Haushalte können von den fehlenden Zinsen profitieren, da diese der Staat durch eine an die Kreditinstitute ausgeschüttete Kompensation übernimmt.

- **Distributionskanäle**

Es wird über Kreditinstitute ausgeschüttet, die ein Übereinkommen mit dem Staat eingegangen sind. Das Kreditinstitut schätzt auf eigene Verantwortung die Zahlungsfähigkeit und vom Haushalt präsentierte Rückzahlungsgarantien ein.

- **Betrag**

Der Betrag des neuen 0%-Darlehens kann den kleineren der beiden folgenden Beträge nicht übersteigen:

- 20% der Projektkosten begrenzt mit den Maximalkosten, die sich aus Tabelle 18 ergeben (1),
- 50% der Summe anderer Darlehen

- **Erhöhung**

Das neue 0%-Darlehen kann unter gewissen Bedingungen um einem Maximalbetrag von 15000€ erhöht werden (2).

1. Artikel R. 318-10 des CCH. Diese Rate kann in jenen sensiblen städtischen Zonen und freien städtischen Zonen, die in Artikel 42 des Gesetzes vom 4. Februar 1995 erwähnt werden, auf 30% erhöht werden
2. S. Seite 29

Tabelle 18: Maximalbetrag der berücksichtigten Projektkosten

Zahl der Personen	Altes Gebäude			Neues Gebäude	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B oder C
1 Person	72000€	44000€	41250€	80000€	55000€
2 Personen	101250€	66000€	61875€	112500€	82500€
3 Personen	112500€	76000€	71250€	125000€	95000€
4 Personen	123750€	86000€	80625€	137500€	107500€
5 Personen	135000€	96000€	90000€	150000€	120000€
6 und mehr	146250€	106000€	99375€	162500€	132500€

Beispiele

Einzelne Person (1 Person)

Operationskosten in Zone A	80000€
Maximal berücksichtigter Betrag	80000€
<i>20% der berücksichtigten Kosten</i>	16000€
Andere Darlehen	40000€
<i>50% anderer Darlehen</i>	20000€
Betrag des neuen 0%-Darlehens begrenzt mit	16000€

Paar mit 2 Kindern (4 Personen)

Operationskosten in Zone B	120000€
Maximal berücksichtigter Betrag	107500€
<i>20% der berücksichtigten Kosten</i>	21500€
Andere Darlehen	78500€
<i>50% anderer Darlehen</i>	39250€
Betrag des neuen 0%-Darlehens begrenzt mit	21500€

Paar (2 Personen)

Operationskosten in Zone C	70000€
Maximal berücksichtigter Betrag	61875€
<i>20% der berücksichtigten Kosten</i>	12375€
Andere Darlehen	24000€
<i>50% anderer Darlehen</i>	12000€
Betrag des neuen 0%-Darlehens begrenzt mit	12000€

Wohnungseigentumssektor: Neues 0%-Darlehen

- **Rückzahlungsbedingungen**

Die Rückzahlungsbedingungen des neuen 0%-Darlehens sind abhängig vom Haushaltseinkommen (1), unter den in Tabelle 19 gegebenen Bedingungen. Abhängig von ihrem Einkommen können die Darlehensnehmer eine tilgungsfreie Zeit (total oder partiell) in Anspruch nehmen oder nicht.

Man unterscheidet bei Darlehen, je nachdem ob der Haushalt eine tilgungsfreie Zeit in Anspruch nehmen kann oder nicht, eine oder zwei folgendermaßen definierte Perioden:

- **Tilgungsfreie Periode**

Während dieser Zeit, zahlt der Darlehensnehmer, der von einer tilgungsfreien Periode profitiert das 0%-Darlehen nicht zurück oder nur einen Teil des Betrags (partielle tilgungsfreie Zeit). Die Dauer dieser Zeit kann gegebenenfalls die längste Dauer der für dasselbe Projekt vereinbarten Darlehen nicht überschreiten. Der Darlehensnehmer kann um eine geringere Dauer mit einem Minimum von 6 Jahren ansuchen.

- **Rückzahlungsperiode**

Während dieser Periode zahlt der Darlehensnehmer jenen Teil des Betrags des 0%-Darlehens zurück, der nicht Teil der rückzahlungsfreien Periode war (partiell) oder den gesamten Betrag (totale oder keine tilgungsfreie Zeit).

Beispiel

Ein Haushalt bestehend aus 4 Personen, der über ein steuerliches Referenzeinkommen von 18360€ verfügt (monatliches Nettoeinkommen von 1700€) der eine neue Wohnung um 120000€ in Zonen B erwerben will, mit einer Eigenleistung von 20000€ kann ein neues 0%-Darlehen mit Einem Maximalbetrag von 21500€ bekommen.

Die angebotenen Rückzahlungsbedingungen sind die folgenden:

Tilgungsfreie zeit über 75% des Darlehens also 16125€

Dauer der tilgungsfreien Zeit: 18 Jahre

Rückzahlungsdauer: 3 Jahre

Das heißt: Rückzahlung von 5375€; in 216 Monatsraten (18 Jahre) zu: 24,88€ ($21500/10000 \times 11,57$)

Danach: Rückzahlung des Saldo von 16125€; in 36 Monatsraten (3 Jahre) zu: 447,91€ ($21500/10000 \times 208,33$)

Ein Hauptdarlehen über 78500€ über 18 Jahre und einer fixen Rate von 4% bedeutet Monatsraten von 510,41€, macht eine Gesamtmonatsrate von 535,29€ in der tilgungsfreien Zeit angestrebte Rate 31%) und von 44791€ in der Rückzahlungsperiode (angestrebte Rate 26%). Hätte der Haushalt nicht vom neuen 0%-Darlehen profitiert und hätte 100000€ mit einem Hauptdarlehen über 21 Jahre mit einer fixen Rate von 4% finanziert, hätte die monatliche Belastung 587,18€ betragen, das sind 51,90€ mehr in der tilgungsfreien Periode und 139,27€ mehr in der Rückzahlungsperiode.

Tabelle 19: Rückzahlungsbedingungen (1) abhängig vom Einkommen für das 0%-Darlehen ohne Erhöhung

Steuerliches Referenzeinkommen (2)	% des in der tilgungsfreien Zeit rückzuzahlenden Darlehens	Tilgungsfreie Zeit		Rückzahlungsperiode	
		Maximaldauer	Monatsrate für geliehene 10000€	Maximaldauer	Monatsrate für geliehene 10000€
Weniger als 15801€	0%	18 Jahre	-	4 Jahre	208,33€
15801€ bis 19750€	25%	18 Jahre	11,57€	3 Jahre	208,33€
19751€ bis 23688€	50%	15 Jahre	27,78€	2 Jahre	208,33€
23689€ bis 31599€	100%	8 Jahre	104,17€		
Mehr als 31588€	100%	6 Jahre	138,89€		

Es wäre für den Haushalt wahrscheinlich nicht möglich gewesen eine Finanzierung mit der resultierenden Rate von 35% zu bekommen.

Einkommengrenzen

Die Einkommengrenzen sind als steuerliches Referenzeinkommen, abhängig von der Haushaltszusammensetzung (Zahl der im Haushalt lebenden Personen) und der Lage des Objekts definiert. Sie sind in Tabelle 20 gegeben. Die berücksichtigten Einkommen sind jene des Jahres N-2 für ein Darlehensangebot zwischen 1. Jänner und 31. Mai und des Jahres N-1 für ein Darlehensangebot zwischen 1. Juni und 31. Dezember.

1. Die Monatsrate ist ohne Versicherungen kalkuliert.
2. s. 1 S14. Die Einkommen werden unter den selben Bedingungen geschätzt, wie für die Schätzung der Einkommengrenzen

Tabelle 20: Einkommengrenzen des neuen 0%-Darlehens

Zahl der im Haushalt lebenden Personen	Zone A	Zone B
1	31250€	23688€
2	43750€	31588€
3	50000€	36583€
4	56875€	40488€
5	64875€	44425€
Zusätzliche Person	-	-

Wohnungseigentumssektor: Neues 0%-Darlehen

- **Erhöhung des neuen 0%-Darlehens (1)**

Bedingungen

- a) Der Haushalt und das Projekt müssen für das neue 0%-Darlehen wählbar sein
- b) Die Wohnung muss neu sein
- c) Der Haushalt muss eine Besitzförderung einer oder mehrerer Gemeinden des Ortes der Ansiedlung der Wohnung beziehen. Diese Beihilfe kann mehrere Formen annehmen:
 - eine Subvention, die höher ist, als ein per Dekret fixierter Schwellenwert, abhängig von der Zahl der Personen, die in der Wohnung leben sollen und der Lage des Gebäudes

- Ein Bonus der die Zuerkennung eines Darlehens erlaubt, das zinsfrei ist oder zinsreduziert im Verhältnis zu den Marktkonditionen
- Die Bereitstellung einer Erbpacht oder einer Pacht zum Bau auf dem betroffenen Grund, die die Miete mittelt oder eine Abgabe, die 15 Euro im Jahr nicht übersteigt
- Der Schwellenwert der Subvention oder die Kosten des Bonus sind in Tabelle 21 gegeben.

- d) Der Haushalt muss die in Tabelle 22 gegebenen Einkommensgrenzen berücksichtigen

1. Artikel R.318-10-1 des CCH und Rundschreiben n° 2007-42 vom 10. Juli 2007; Artikel 244 quater J des CGI

Tabelle 21: Subventionsschwellenwerte für die Erhöhung des neuen 0%-Darlehens

Zahl der Personen	Zone A	Zone B und C
1-3 Personen	4000€	3000€
4 und mehr Personen	5000€	4000€

Tabelle 22: Einkommengrenzen für die Erhöhung des neuen 0%-Darlehens

Zahl der Personen	Paris und angrenzende Gemeinden	Rest von Ile-de-France	Andere Regionen
1	23079€	23079€	20065€
2	34491€	34491€	26794€
3	45215€	41461€	32223€
4	53984€	49663€	38899€
5	64228€	58791€	45760€
6	72247€	66158€	51570€
Zusätzliche Person	8053€	7371€	5753€

Wohnungseigentumssektor: Neues 0%-Darlehen

- Betrag**

Der betrag des neuen 0%-Darlehens wird um die in Tabelle 23 gegeben betröge erhöht.

- Rückzahlungsbedingungen**

Die gesamten Rückzahlungsbedingungen für das neue 0%-Darlehen, wenn es erhöht ist sind in Tabelle 24 gegeben.

1. Die Monatsrate ist ohne Versicherung kalkuliert.
2. s. 1 S 15

Zahl der Personen	Zone A	Zone B und C
1-3 Personen	12500€	10000€
4 und mehr Personen	15000€	12500€

Steuerliches Referenzeinkommen (2)	% des in der tilgungsfreien Zeit rückzuzahlenden Darlehens	Tilgungsfreie Zeit		Rückzahlungsperiode	
		Maximaldauer	Monatsrate für geliehene 10000€	Maximaldauer	Monatsrate für geliehene 10000€
Weniger als 15801€	0%	18 Jahre	-	6 Jahre	138,89€
15801€ bis 19750€	25%	18 Jahre	11,57€	5 Jahre	138,89€
19751€ bis 23688€	50%	15 Jahre	27,78€	3 Jahre	138,89€
23689€ bis 31599€	100%	12 Jahre	69,44€		
Mehr als 31588€	100%	9 Jahre	92,59€		

Soziales Darlehen für den Miet-Erwerb (PSLA)

- **Ziel des Darlehens**

Das PLSA (1) ist ein Wohnbaudarlehen, das dem Miet-Erwerb gewidmet ist (2). Es ermöglicht die Inanspruchnahme eines reduzierten MwSt-Satzes und einer TFPB (Grundsteuer) Befreiung von 15 Jahren. Um davon begünstigt zu sein, muss Der Bauherr eine Vereinbarung mit dem Staat unterzeichnen und eine Genehmigung erhalten.

- **Etappen des Miet-Erwerbs**

Ein Miet-Erwerb besteht aus 2 Phasen:

- Eine Mietphase während der der Haushalt eine Gebühr abführt, die sich aus einem Mietteil und einem Erwerbs-Teil zusammensetzt (welcher vom Kaufpreis abgezogen wird);
1. Dekret n° 2004-286 und Erlass vom 26. März 2004; Rundschreiben UHC/FB1-FB3 2004/11 vom 26. Mai 2004 und UHC/FB1-FB3 2006/10 vom 20. Februar 2006; Dekret n° 2005-1487 und Erlass vom 2. Dezember 2005
 2. Das Regime des Miet-Erwerbs ist im Gesetz n° 85-595 vom 12. Juli 1984 definiert.

- Eine Erwerbsphase, die beginnt, sobald der Haushalt die Kaufoption auf die Wohnung in Anspruch nimmt, gegebenenfalls unter finanziellen Bedingungen, die bereits am Anfang vorgesehen wurden.

Das PLSA ist ursprünglich ein Vermieterdarlehen, das im Fall der Inanspruchnahme der Kaufoption auf den Haushalt übergeht.

- **Betrag**

Bis zu 100% des Projekts.

Wohnungseigentumssektor: Soziales Darlehen für den Miet-Erwerb (PSLA)

- **Finanzierungsbedingungen**

Maximaldauer von 30 Jahren. Das PSLA kann entweder mit freien Mitteln durch ein Kreditinstitut, das berechtigt ist Wohnbadaurlehen zu gewähren, bewilligt werden oder durch Mittel die an das A-Sparbuch angelehnt sind.

Im ersten Fall entspricht die Rate der Marktrate (limitiert durch die Höchststrate für Wohnbadaurlehen).

Im zweiten Fall ist es eine flexible Rate, indexiert an jener des A-Sparbuchs und die Darlehen werden im Rahmen der bei der jährlichen Verteilung ausgegebenen Darlehen gewährt.

Die ausgebenden Kreditinstitute werden durch eine jährliche Ausschreibung der für ein Jahr verfügbaren Darlehen gewählt. Die Resultate der Zuteilung 2008 sind bei Druck dieser Unterlage noch nicht bekannt.

1. Art. R.331-76-5-1 des CCH und Erlass vom 2. Dezember 2005 modifiziert durch Erlass vom 27. März 2007 und Rundschreiben UHC/DH2 n° 2006-51 vom 17. Juli 2006.
2. Die Grenzen sind in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche ausgedrückt, welche in einem Rahmen von 6m² erhöht werden kann um die Hälfte der Garagenfläche oder Parkplätze (Erlass vom 26, März 2004).

- **Miet- und Preisobergrenzen (1)**

Der Mietanteil der gebühr (während der Mietphase) und der Kaufpreis sind begrenzt auf den in Tabelle 25 gegebenen Niveaus (2). Der Kaufpreis wird pro Mietjahr um 1,5% verringert.

- **Einkommengrenzen (3)**

Die Einkommengrenzen sind definiert als staatliches Referenzeinkommen (4) abhängig von der Haushaltszusammensetzung (Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen) und der Lage des Objekts. Sie sind in Tabelle 26 gegeben. Die berücksichtigten Einkommen sind jene des Jahres N-2 für eine Darlehensausgabe zwischen dem 1. Jänner und 31. Mai und des Jahres N-1 für eine Darlehensausgabe zwischen dem 1. Juni und 31. Dezember.

3. Art. R.331-76-5-1 des CCH modifiziert durch Dekret n° 2005-1487 vom 2. Dezember 2005 und Erlass vom 2. Dezember 2005.
4. Das steuerliche Referenzeinkommen entspricht dem besteuerebare Einkommen (s. 1 S 15) erhöht um gewisse vom besteuerebaren Einkommen abzuziehende Summen (Einkommen, das einem pauschalen Einziehungsauftrag unterworfen ist und an gewisse steuerliche Instrumente geknüpftes Einkommen).

Tabelle 25: Mietobergrenzen in der Mietphase und Preisobergrenzen				
	Zone A bis	Zone A	Zone B	Zone C
Mietobergrenzen (1 Aug. 2007)	10,26€/m ²	9,68€/m ²	7,54€/m ²	6,99€/m ²
Preisobergrenzen (1. Aug. 2007)	3667€/m ²	3667€/m ²	2112€/m ²	1867€/m ²

Tabelle 26: Einkommensobergrenzen PSLA		
Zahl der im Haushalt lebenden Personen	Zone A	Zone B und C
1	27638€	23688€
2	35525€	31588€
3	40488€	36538€
4	44425€	40488€
5	48363€	44425€
Pro zusätzlicher Person	-	-

- **Nutzen des PASS-FONCIER für den Bezieher**

- Beihilfe beim sozialen Erwerb von Eigentum einer Gemeinde: von 3000 bis 5000€,

- Finanzierung des Grunds für 1% der Wohnungen

- MwSt von 5,5% für das gesamte Projekt (offene Bemessung bis Ende 2009).

- Im Falle eines Lebensunfalls gibt es eine Rückkaufgarantie zum Kaufpreis während der ersten 5 Jahre, danach eine Ermäßigung von 2,5% pro Jahr.

Die MwSt von 5,5,% ist momentan nur auf isolierte oder gruppierte Einzelhäuser anwendbar.

Das Projekt „**mein Haus für 15 Euro am Tag**“ beruht auf dem PASS-FONCIER und wendet sich an Haushalte mit mindestens 3 Personen mit einem Einkommen zwischen 1500 und 2000€. Eine von den Parteien signierte Urkunde (Bauträger, 1% der Wohnungen, Banken) definiert die technischen Minimalkriterien (Haus von mindestens 85 m², Beachtung der thermischen Vorschriften – 10% Darlehen für sehr hochverschuldete). Alle Partner verpflichten sich einen Beirat für die Bezieher einzubringen.

Für die gesamte Information, www.logement.gouv.fr

Mietinvestitionssektor (secteur investissement locatif)

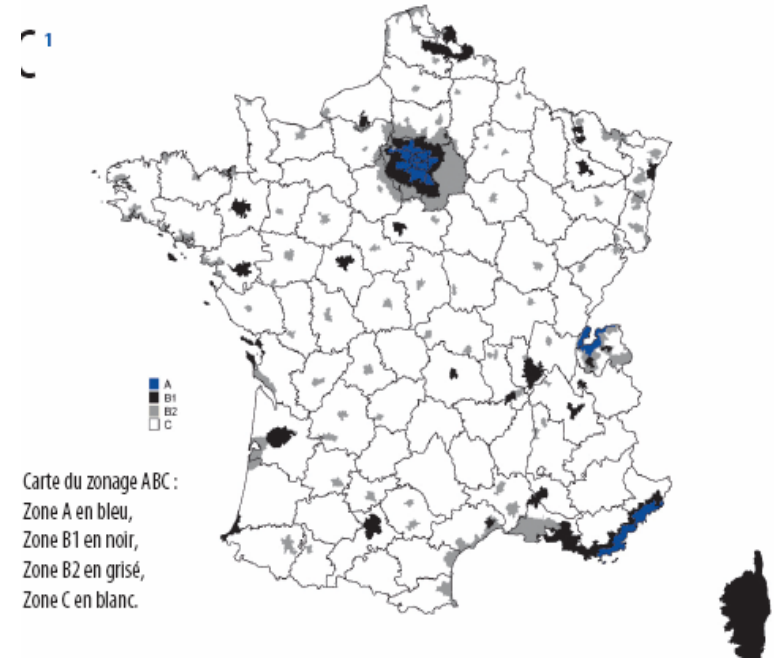
Tabelle 27: Hauptcharakteristika fiskalischer Beihilfeinstrumente für Mietinvestitionen, anwendbar nach dem Votum des ENL-Gesetzes					
Art des Instruments	Sortiment der Abschreibung des Objekts			Sortiment einer ANAH- Vereinbarung (mit oder ohne subventionierte Arbeit)	
Name des Instruments	Robien neu bestimmt	Robien ZZR neu bestimmt	Borloo - neu	Borloo alt (intemediär)	Borloo alt (sozial/ sehr sozial APL)
CGI: Artikel 31	h von 1 von I	k von 1 von I	l von 1 von I	M von 1 von I	
Investments	Neu und alt saniert (unter Bedingungen); gegen Entgelt erworbene Wohnungen			Neue oder alte Wohnungen	
Einkommengrenzen	nein		PLI	ANAH intermediär	ANAH Sozial/ sehr sozial – APL (1)
Mietgrenzen mit 1. Jänner 2008	Zone A: 21,02€, Zone B1: 14,61€ - Zone B2: 11,95€, Zone C: 8,76€		Zone A: 16,82€, Zone B1: 11,69€ - Zone B2: 9,56€, Zone C: 7,01€	Zone A: 16,81€/m ² Zone B: 10,98€/m ² Zone C: 7,95€/m ²	Zone A: 6,06/5,47 €/m ² Zone B: 5,51/5,36€/m ² Zone C: 4,95/4,76 €/m ²
Tilgungsrate	6% während 7 Jahren 4% während 2 Jahren		6% während 7 und 4% während 2 Jahren mit der Option: 2,5% für 2 Perioden von 3 Jahren	Ohne Ziel	
Abschreibungsrate	0%	26%	30%	30%	45%
Dauer der Mietverpflichtung	9 Jahre		9 Jahre, 2 Perioden 3 Jahre auf Option	6 Jahre (ohne Arbeit) oder 9 Jahre (mit Arbeit) (2)	6 Jahre (ohne Arbeit) oder 9 Jahre (mit Arbeit) (3)
Miete an Vor-/ Nachfahren	Ja		Nein	Nein	

1. Miete „sozial“/„sehr sozial“ €/m². Abweichungen von diesen Mietgrenzen können eventuell unter bestimmten Bedingungen angewendet werden.
2. Regelung ANAH intermediär (Art. L.321-4, des CCH). 3. Regelung ANAH/APL (Art. L. 321-8 des CCH).

Geographische Zonung: Zonen ABC (1)

Die ABC-Zonung (oder „Robien-Zonung“) wird insbesondere für Tabellen verwendet, die bei Beihilfen betreffend den Eigentumserwerb angewendet werden sowie beim PLI.

- **Zone A bis (2)**
 - Paris und angrenzende Gemeinden
- **Zone A**
 - Großraum Paris – Côte d'Azur (Küstenzone Hyères-Menton) - französisch Genf
- **Zone B**
 - Zone B1
 - Ballungsraum mit mehr als 250000 Einwohnern (4)
 - Großer Kranz rund um Paris
 - einige teure Ballungsräume (5)
 - Inseln - Departments und Länder in Übersee
 - Außenlinie der Côte d'Azur
 - Zone B2
 - Andere Ballungsräume mit mehr als 50000 Einwohnern
 - Andere teure Gemeinden in Grenz- oder Küstenregionen - Außenlinie von Ile-de-France
- **Zone C**
 - Rest des Staatsgebiets

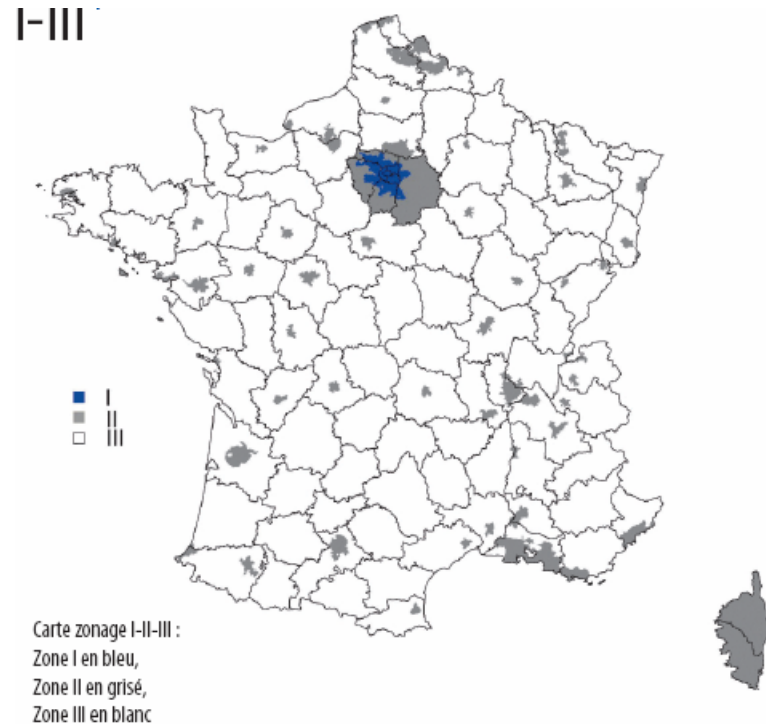


1. Erlass vom 19. Dezember 2003 modifiziert durch Erlass vom 10. August 2006
2. Nicht vorgesehen nach Erlass vom 19. Dezember 2003; Definition kreiert für PSLA und PLI.
3. Zone B umfasst Zone B1 und Zone B2 (Erlass vom 10. August 2006). Diese Unterscheidung wird aktuell nur verwendet um die Mietobergrenzen von den lokalen Beihilfen zu Investitionen in Miete zu unterscheiden (Robien und Borloo sind beliebt).
4. Aix-en-Provence-Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon.
5. Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo

Geographische Zonung: Zonen I-II-III (1)

Die I-II-III Zonung (soziale Mietzonung) wird insbesondere für Tabellen verwendet, die bei sozialen Mietwohnungen zur Anwendung kommen.

- **Zone I bis (2)**
 - Paris und angrenzende Gemeinden
- **Zone I**
 - Großraum Paris und großer Kranz rundum Paris
- **Zone II**
 - Region Ile-de-France außer Zone I
 - Ballungsräume und Stadtgemeinden mit mehr als 100000 Einwohnern
 - städtische Zone und neue Städte außerhalb der Region Ile-de-France
 - Nicht mit dem Kontinent verbunden Inseln
 - Kantone des Department Oise: Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Saint-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin,
 - französisch Genf
 - Departments und Länder in Übersee
- **Zone III**
 - Rest des Staatsgebiets



1. Nomenklatur kreiert durch Erlass vom 17. März 1978 einige Male modifiziert; letzte Modifikation durch Erlass vom 28. November 2005 (Ausweitung der Zone I auf Ile-de-France).
2. Mangels einer speziellen Grenze, wird die Grenze der Zone I angewandt,

Sources de référence

SITES INSTITUTIONNELS

Ministère du Logement et de la Ville www.logement.gouv.fr

Agence nationale d'information sur le logement www.anil.org

La mise à jour des informations contenues dans cette plaquette peut se faire grâce aux liens suivants :

Textes législatifs et réglementaires <http://www.legifrance.gouv.fr>

Circulaires DGUHC (plafonds de loyer, valeurs de base...) http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=43

Plaquette des aides financières de l'État au logement ¹ www.logement.gouv.fr Rubrique « Publications / location-accession »

Taux plafonds des prêts conventionnés www.sgfgas.fr Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »

Conditions financières des prêts de la CDC www.cdc-net.com/habitat Rubrique « Prêts à l'habitat et à la ville »

Conditions financières des prêts alloués par adjudication www.minefe.gouv.fr Rubrique « Espace presse / communiqués / Économie, finances et emploi »

INFOS PRATIQUES

Prêts et aides http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=666

Calcul des prêts http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=254

¹. La version mise en ligne sera complétée par des résultats des adjudications 2008.

Ministère du Logement et de la Ville
Arche de la Défense - paroi sud
92055 La Défense cedex
www.logement.gouv.fr