

Medieninformation

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall
Telefon: 0791/46-6385
Telefax: 0791/46-4072
presse@schwaebisch-hall.de
www.schwaebisch-hall.de

Bauspar-Glossar

Abschlussgebühr	2
Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB)	2
Arbeitnehmer-Sparzulage auf Bausparen (ASZ)	2
Bausparen	2
Bauspardarlehen	3
Bausparförderung	3
Bausparguthaben	3
Bausparkassengesetz (BauSparkG).....	4
Bausparsumme	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungszahl	4
Bewertungszahlfaktor.....	4
Bindungsfrist	5
Blankodarlehen.....	5
Flexibilität des Bausparens.....	5
Vertragsänderungen	5
Weitere Möglichkeiten der Vertragsgestaltung.....	6
Kombi-Kredite	6
Kündigung	7
Leistungsfaktor.....	7
Mindestsparguthaben	7
Regelsparbeitrag.....	7
Sparzeit.....	8
Vermögenswirksame Leistungen (vL)	8
Verwendungsmöglichkeiten.....	8
Wohn-Riester	8
Wohnungsbau-Prämie (WoP)	10
Zuteilung	10

Medieninformation

Abschlussgebühr

Mit der Vereinbarung eines Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr erhoben. Sie ist ein integraler Bestandteil des Bausparsystems und beträgt bei Schwäbisch Hall 1 Prozent der Bausparsumme.

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB)

Die ABB sind die Grundlage für Bausparverträge und beinhalten die Vertragsbedingungen eines Bauspartarifs. Sie bilden damit die rechtliche Grundlage zwischen Bausparer und Bausparkasse.

Arbeitnehmer-Sparzulage auf Bausparen (ASZ)

Der Staat fördert die Anlage der vermögenswirksamen Leistungen (vL) auf Bausparverträge mit der Arbeitnehmer-Sparzulage. Maximal werden pro Jahr und Arbeitnehmer 470 EUR mit neun Prozent gefördert. Jeder Arbeitnehmer kann folglich eine jährliche Förderung von bis zu 43 EUR erhalten. Dabei müssen Einkommensgrenzen berücksichtigt werden: Das zu versteuernde Einkommen darf bei Alleinstehenden 17.900 EUR und bei Verheirateten 35.800 EUR nicht überschreiten. Die ASZ wird mit der jährlichen Einkommenssteuererklärung beantragt und in der Regel nach Zuteilung oder nach Ablauf der siebenjährigen Bindungsfrist dem Bausparkonto gutgeschrieben. Werden vL während der Darlehensphase überwiesen, zahlt das Finanzamt die ASZ direkt an den Arbeitnehmer aus.

Bausparen

Bausparen ist Sparen bei einer Bausparkasse mit der Absicht, später ein zinsgünstiges und zinssicheres Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke zu erhalten. Die Bausparidee basiert dabei auf einem weitgehend geschlossenen Spar- und Finanzierungskreislauf. In der Gemeinschaft mit anderen Bausparern bespart der Vertragsinhaber zunächst seinen Bausparvertrag. Ist ein

Medieninformation

bestimmtes Mindestguthaben vorhanden und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrags das angesparte Bausparguthaben inkl. Zinsen und Prämien, sowie das Bauspardarlehen.

Bauspardarlehen

Die Kunden sichern sich mit Abschluss eines Bausparvertrags den Anspruch auf ein zinsgünstiges und zinssicheres Bauspardarlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Zinsen stehen dabei bereits bei Vertragsabschluss dauerhaft fest. Die Höhe des Bauspardarlehens ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem bereits angesparten Bausparguthaben und beträgt in den aktuellen Tarifvarianten bei Schwäbisch Hall 40, bei Wahlzuteilung 25 Prozent der Bausparsumme.

Bausparförderung

Bausparen ist unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert: Für eigene Einzahlungen kann der Bausparer die Wohnungsbauprämie (WoP) und für vermögenswirksamen Leistungen (vL) die Arbeitnehmersparzulage (ASZ) erhalten. Seit 2008 ist Bausparen in die Riester-Förderung integriert (Stichwort Wohn-Riester).

Bausparguthaben

Das Bausparguthaben setzt sich zusammen aus sämtlichen Einzahlungen, Zinsen und staatlichen Prämien. Ein Bausparvertrag muss in der Regel, je nach Tarifvariante, ein Sparguthaben von mindestens 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme haben, um eine der Voraussetzungen für die Zuteilung zu erfüllen (Ausnahme Wahlzuteilung).

Medieninformation

Bausparkassengesetz (BauSparkG)

Das BauSparkG bildet den rechtlichen Rahmen des Bausparkassengeschäfts und regelt den Betrieb einer Bausparkasse. Es wurde 2015 novelliert.

Bausparsumme

Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Summe abgeschlossen. An der Bausparsumme orientiert sich der Regelsparbeitrag und der spätere Zins- und Tilgungsbeitrag.

Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist jeweils der letzte Tag eines Kalendermonats. Zu diesem Stichtag wird die Bewertungszahl für jeden Bausparvertrag berechnet und geprüft, ob alle für die Zuteilung erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Verträge, die die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllen, können drei Monate nach dem Bewertungstichtag ausgezahlt werden.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl wird für jeden Vertrag berechnet und legt fest, in welcher Reihenfolge die Zuteilung der Bausparverträge erfolgen kann. Sie dient der Gleichbehandlung aller Bausparer bei der Zuteilung der Bausparmittel. Die Art der Berechnung der Bewertungszahl ist in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) geregelt und errechnet sich aus den Zinsen für die Einzahlungen, der Bausparsumme, dem durch die Tarifvariante gewählten Bewertungszahlfaktor sowie dem Leistungsfaktor.

Bewertungszahlfaktor

Der Bewertungszahlfaktor wird durch die gewählte Tarifvariante bei Vertragsabschluss automatisch festgelegt. Er fließt in die Berechnung der Be-

Medieninformation

wertungszahl ein und beeinflusst damit auch die Sparzeit des Vertrags. Ist der Bewertungszahlfaktor hoch, wird der Vertrag schneller zugeteilt; ist der Bewertungszahlfaktor niedrig, ist die Zeit bis zur Zuteilung etwas länger.

Bindungsfrist

Für Bausparverträge, die nach 2008 abgeschlossen wurden, ist die Wohnungsbau-Prämie (WoP) dauerhaft an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden. Eine Ausnahme gilt für junge Sparer, die bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Sie können auch bei nicht wohnwirtschaftlicher Verwendung die Förderung einmalig für die letzten sieben Sparjahre in Anspruch nehmen.

Blankodarlehen

Ein Blankodarlehen sind Darlehen ohne Sicherstellung im Grundbuch und werden bei Schwäbisch Hall bis zu einer Höhe von 30.000 EUR gewährt.

Flexibilität des Bausparens

Moderne Tarife bieten eine Vielzahl von Optionen und können an veränderte Ziele und Wünsche der Kunden angepasst werden.

Vertragsänderungen

Schwäbisch Hall-Kunden können mit Zustimmung der Bausparkasse eine Vielzahl von Vertragsänderungen durchführen.

Kunden können bei Bedarf die **Bausparsumme erhöhen**. Bei Verträgen aus früheren Tarifen ist zuvor eine Umwandlung in das aktuelle Tarifprogramm erforderlich und auch die Bewertungszahl wird zum nächsten Bewertungstichtag neu berechnet.

Auch eine **Ermäßigung der Bausparsumme** bis zur Mindestbausparsumme ist möglich. Die Bewertungszahl wird rückwirkend neu berechnet.

Medieninformation

Bei einer **Teilung** kann der Bausparvertrag nach Zustimmung der Bausparkasse in mehrere Teilverträge aufgeteilt werden. Schwäbisch Hall ermöglicht eine Teilung des Guthabens im gleichen Verhältnis der Bausparsummen sowie eine flexible Aufteilung des Bausparguthabens auf Teilbausparsummen. Die Mindestbausparsumme darf dabei nicht unterschritten werden. Auch ein **Wechsel der Tarifvariante** ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Zusammenlegung: Zwei oder mehrere Bausparverträge können zu einem Vertrag zusammengelegt werden. Die beteiligten Verträge müssen dazu den gleichen Tarif und die gleiche Tarifvariante aufweisen. Mit der Zusammenlegung werden die Guthaben und Bausparsummen jeweils zu einer Summe addiert. Die Bewertungszahl wird neu berechnet.

Weitere Möglichkeiten der Vertragsgestaltung

Unabhängig von der Höhe des Regelsparbeitrags sind im aktuellen Tarif in der Sparphase jederzeit **Sonderzahlungen** erlaubt. Die Sparer verkürzen dadurch die Zeit bis zur Zuteilung.

Sondertilgungen sind beim Bauspardarlehen jederzeit, in beliebiger Höhe und ohne Zusatzkosten möglich.

Bei der **Wahlzuteilung** kann die Zuteilung bereits ab einem Mindestsparguthaben von 25 Prozent der Bausparsumme erfolgen (nicht im Tarif Fuchs XM). Die Bausparer können damit früher und über ein höheres Darlehen verfügen. Als Folge der Wahlzuteilung erhöht sich der Tilgungsbeitrag. Die genauen Regelungen sind in den ABB zu finden.

Kombi-Kredite

Kombi-Kredite verbinden einen Bausparvertrag mit einem tilgungsfreien Vorausdarlehen. Bei Vertragsabschluss erhalten die Kunden sofort einen Kredit und zahlen dafür ausschließlich die vereinbarten Zinsen. Gleichzeitig

Medieninformation

besparen sie den Bausparvertrag, mit dem sie bei Zuteilung das Vorausdarlehen ablösen.

Kündigung

Der Bausparer kann einen Bausparvertrag jederzeit kündigen. Das Bausparguthaben wird dann frühestens sechs Monate nach der Kündigung ausgezahlt. Soll das Guthaben früher ausgezahlt werden, wird ein Kündigungsdiskont berechnet.

Auch den Bausparkassen steht nach BGB § 489 Abs. 1 Nr. 2 ein Kündigungsrecht zu. Auf dieser rechtlichen Grundlage kündigen Bausparkassen Verträge, die seit zehn Jahren zuteilungsreif sind.

Leistungsfaktor

Einzahlungen über das Mindestguthaben hinaus werden durch den Leistungsfaktor besonders belohnt. Die Bewertungszahl steigt schneller und die Sparzeit bis zur Zuteilung wird verkürzt.

Mindestsparguthaben

Das Mindestsparguthaben ist eine Zuteilungsvoraussetzung und muss je nach Tarifvariante 40 Prozent oder 50 Prozent der Bausparsumme erreichen. Eine Ausnahme ist die Wahlzuteilung (siehe „weitere Möglichkeiten der Vertragsgestaltung“).

Regelsparbeitrag

Der Regelsparbeitrag ist ein Richtwert für die monatlichen Einzahlungen auf den Bausparvertrag. Je nach Tarifvariante sind das 4 oder 5 EUR pro 1.000 EUR der Bausparsumme.

Medieninformation

Sparzeit

Die Sparzeit ist der Zeitraum zwischen dem Abschluss des Bausparvertrags und seiner Zuteilung. Je nach Tarifvariante betragen die Sparzeiten bis zur Zuteilung zwischen drei und 8,5 Jahren.

Vermögenswirksame Leistungen (vL)

Vermögenswirksame Leistungen können vom Arbeitgeber zusätzlich zum Arbeitslohn gewährt werden und sind oftmals tarifvertraglich festgelegt. Die Höhe schwankt je nach Branche zwischen 6 EUR bis 40 EUR je Monat. Vermögenswirksame Leistungen dürfen nur in ausgewählte Anlageformen angelegt werden, wie beispielsweise Bausparverträgen. Jeder Arbeitnehmer kann jährlich bis zu 470 EUR auf einen Bausparvertrag und bis zu 400 EUR in einem Investmentfonds sparen. Die Einzahlungen werden mit der Arbeitnehmer-Sparzulage (ASZ) gefördert. Es gelten Einkommensgrenzen.

Verwendungsmöglichkeiten

Nach dem Bausparkassengesetz dürfen Bauspardarlehen nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen gewährt werden. Hierzu zählen im Wesentlichen der Bau und der Kauf von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sowie deren Renovierung, Modernisierung und Erweiterung. Auch der Erwerb von Bauland, Erbbaurechten, Dauernutzungsrechten sowie Maßnahmen zur Erschließung und Förderung von Wohngebieten können finanziert werden. Mit dem Bauspardarlehen dürfen auch Kredite abgelöst werden, die zuvor für die genannten Maßnahmen aufgenommen wurden.

Wohn-Riester

Als Wohn-Riester (auch Eigenheimrente) wird die Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die Förderung durch die Altersvorsorgezulage bezeichnet. Fast alle Bundesbürger sind förderberechtigt. Selbstständige

Medieninformation

kommen nur dann in den Genuss der Förderung, wenn sie freiwillig gesetzlich versichert sind. Eine Sonderregelung gilt für Ehepaare: Ist nur ein Ehepartner förderberechtigt, besteht für den anderen eine Förderberechtigung, wenn dieser selbst einen Riester-Vertrag abgeschlossen hat, vom Ehepartner nicht dauernd getrennt lebt und der förderberechtigte Ehepartner seinen Vertrag aktiv bespart.

Die volle Riester-Zulage erhält, wer vier Prozent seines beitragspflichtigen Vorjahres-Einkommens, maximal 2.100 EUR inklusive Zulagen anlegt. Förderberechtigte ohne beitragspflichtiges Vorjahreseinkommen müssen mindestens 60 EUR p.a. einzahlen.

Die Zulage setzt sich zusammen aus Grund-Zulage und Kinder-Zulage. Die Grund-Zulage beträgt jährlich 154 EUR für Erwachsene. Die Kinderzulage beträgt 300 EUR (für Kinder, die vor 2008 geboren wurden 185 EUR). Jugendliche unter 25 Jahren erhalten einen einmaligen Berufseinsteigerbonus von 200 EUR. Riester-Sparer können ihre Einzahlungen bis zu 2.100 EUR (inklusive Zulage) als Sonderausgaben geltend machen. Das Finanzamt prüft anschließend automatisch, ob der Sparer über die Zulagen hinaus zusätzliche Steuervorteile erhält und berücksichtigt diese bei der Steuerveranlagung.

Gefördert wird der Bau oder Kauf einer Immobilie und seit 2014 der Barriere-reduzierende Umbau. Zudem ist es in der Ansparphase jederzeit möglich, Mittel zu entnehmen und damit vorzeitig zu entschulden. Grundsätzlich ist immer zu beachten, dass die Immobilie

- selbst genutzt werden muss,
- im Inland oder in der EU liegt
- und den Hauptwohnsitz des Zulagenberechtigten darstellt.

Eigenheimbesitzer, die ihre geförderte Immobilie nicht weiter zu eigenen Wohnzwecken nutzen, müssen den Gegenwert des Wohnförderkontos innerhalb von zwei Jahren vor der Aufgabe der Selbstnutzung oder innerhalb

Medieninformation

von fünf Jahren danach in eine andere selbst genutzte Immobilie investieren. Andernfalls gilt die Aufgabe der Selbstnutzung als förderschädliche Verwendung. In diesem Fall ist der Betrag auf dem Wohnförderkonto mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Ein Umzug aus beruflichen Gründen erlaubt die vorübergehende Aufgabe der Immobilie als Erstwohnsitz. Die Wohnung muss jedoch bis zum 67. Lebensjahr wieder bezogen werden.

Wohnungsbau-Prämie (WoP)

Eigene Einzahlungen auf einen Bausparvertrag belohnt der Staat mit 8,8 Prozent Wohnungsbau-Prämie. Gefördert werden jährlich bis zu 512 EUR bei Alleinstehenden und 1.024 EUR bei Ehepaaren. Das entspricht einer maximalen WoP von 45,06 EUR bzw. 90,11 EUR. Die jährliche Mindestbesparung für den Erhalt der WoP beträgt 50 EUR. Personen ab 16 Jahren, die einkommenssteuerpflichtig sind, erhalten die WoP. Für alle Bausparverträge, die ab 2009 abgeschlossen wurden, ist die Förderung dauerhaft an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden. Eine Ausnahme gilt für junge Sparer, die bei Abschluss eines Bausparvertrages das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Das zu versteuernde Einkommen darf 25.600 EUR bei Alleinstehenden bzw. 51.200 EUR bei Verheirateten nicht übersteigen.

Zuteilung

Zuteilung bedeutet, dass der Bausparvertrag alle drei Voraussetzungen erfüllt, die für die Auszahlung des Guthabens und die Beantragung des Bauspardarlehens notwendig sind. Neben dem Mindestsparguthaben muss der Bausparvertrag auch die für die Zuteilung erforderliche Bewertungszahl erreicht haben. Zusätzlich bedarf es einer Erklärung des Bausparers, dass er die Zuteilung annimmt. Alle Bausparverträge, die diese Voraussetzungen erfüllen, werden nach der Höhe der Bewertungszahlen geordnet. Im Rahmen

Medieninformation

der verfügbaren Zuteilungsmittel werden anschließend die Bausparverträge von der höchsten Bewertungszahl abwärts zugeteilt, bis die vorhandenen Mittel aufgebraucht sind. Der letzte zugeteilte Vertrag hat die so genannte "erforderliche Bewertungszahl", die Zielbewertungszahl. Außerhalb dieser Reihenfolge dürfen keine Verträge zugeteilt werden. Überprüft wird die Richtigkeit der Zuteilung vom Vertrauensmann, der von der Aufsichtsbehörde benannt wird.

Stand: Januar 2016