



Gemeinde Eischoll

Reglement

Wohnbauförderung



Wohnbauförderung Eischoll

Die Urversammlung der Einwohnergemeinde Eischoll
eingesehen:

- Artikel 50 und 108 der Bundesverfassung;
- Artikel 69, 75, 78 und 79 der Kantonsverfassung vom 8. März 1907;
- Artikel 2, 17, 106, 144, 146 und 147 des kantonalen Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004;
- Artikel 10 kantonales Gesetz über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988;
- Artikel 19 kantonales Gesetz über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008;
- Artikel 15 der Verordnung vom 9. Dezember 2009 zum kantonalen Gesetz über die Regionalpolitik;

beschliesst gestützt auf den Antrag «Wohnbauförderung» des Gemeinderats

A) Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Reglement bezweckt:

- a) Die Abwanderung und den Bevölkerungsverlust der Gemeinde Eischoll aufzuhalten;
- b) Den Verbleib und die dauerhafte Wohnsitznahme junger Menschen und Familien in der Gemeinde Eischoll zu fördern;
- c) Den Erwerb von Wohneigentum insbesondere für jüngere Personen zu ermöglichen;
- d) Eine funktionierende Gemeinde, ein intaktes Gemeinwesen und ein tragfähiges Vereinsleben zu erhalten;
- e) Die Existenz des lokalen Gewerbes und seine Arbeitsplätze zu unterstützen.

B) Wohnbauförderung

a. Begriffe und Geltungsbereich

Art. 2 Begriffe

In diesem Reglement bedeuten:

- a) Erstwohnungen sind Häuser und Wohnungen, die ganzjährig von mindestens einer Person mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde bewohnt werden;
- b) Neubauten sind Ein- und Mehrfamilienhäuser, die neu gebaut werden;
- c) Umbauten sind bestehende Häuser und Wohnungen oder Ökonomiegebäude, die zur dauernden, ganzjährigen Unterkunft um- und/oder ausgebaut werden;

Art. 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die im vorliegenden Reglement bestimmten Leistungen werden ausschliesslich für Neu- und Umbauten sowie Wohnungskäufe innerhalb der Bauzone gewährt, unter Berücksichtigung und Beachtung der laufenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung.

Objekte ausserhalb der Bauzone sind nicht beitragsberechtigt.

Art. 4 Objektbezogener Geltungsbereich

Die im vorliegenden Reglement bestimmten Leistungen werden ausschliesslich für Erstwohnungen gemäss Art. 2 lit. a gewährt.

Zweit- und Ferienwohnungen sowie gewerbliche Bauten sind nicht beitragsberechtigt.

b. Berechtigte Bauten**Art. 5 Beitragsberechtigte Objekte**

Beiträge gemäss Art. 13 dieses Reglements werden für folgende Objekte gewährt:

- a) Neubau von Einfamilienhäusern;
- b) Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern;
- c) Umbau von bestehenden Häusern und Wohnungen;
- d) Umbau von Ökonomiegebäuden (Ställe, Scheunen, Stadel, Spycher) für die Wohnnutzung;
- e) Kauf von bestehenden Häusern und Wohnungen;
- f) Kauf und Umbau von bestehenden Häusern, Wohnungen und Ökonomiegebäuden.

Art. 6 Mindestinvestition

Ab einer Investitionssumme von Fr. 100'000.-- wird gemäss Art. 13 ein Wohnbauförderungsbeitrag von fünf Prozent der Investitionskosten gewährt.

Ab einer Investitionssumme von Fr. 250'000.-- beträgt der Wohnbauförderungsbeitrag Fr. 25'000.-- gemäss Art. 13. Bei einer Investitionssumme unter Fr. 100'000.-- wird kein Wohnbauförderungsbeitrag gewährt.

Als Investitionskosten werden Kosten betrachtet, die in Zusammenhang mit folgenden Elementen stehen:

- a) das Grundstück;
- b) die Vorbereitungsarbeiten;
- c) die Umgebungsarbeiten;
- d) die Baunebenkosten (Notariatskosten, Bauzinsen, diverse Gebühren);
- e) die Bau- oder Renovationskosten;
- f) der Kaufpreis im Falle eines Kaufes;
- g) die Eigenleistungen.

Art. 7 Eigenleistungen

Eigenleistungen der Bauherrschaft werden zu ortsüblichen und vom Gemeinderat anerkannten Ansätzen berücksichtigt, wenn sie als Einkommen versteuert werden.

Art. 8 Auftragsvergaben

Die Finanzhilfen werden nur gewährt, wenn mindestens 80% der Baukosten von kantonalen Unternehmen oder durch anerkannte Eigenleistungen ausgeführt werden. Ansonsten werden die Finanzhilfen entsprechend gekürzt. Bei Bauten von Generalunternehmungen werden nur die von kantonalen Unternehmen erbrachten Bauleistungen berücksichtigt.

c. Beitragsgesuche

Art. 9 Zeitpunkt der Gesuchseinreichung

Die Beitragsgesuche müssen in jedem Fall vor Baubeginn bzw. vor der Anmeldung zur Eintragung des Erwerbsaktes beim Grundbuch mit dem offiziellen Gesuchsformular, das auf der Gemeindekanzlei bezogen oder auf der Webseite der Gemeinde (www.eischoll.ch) heruntergeladen werden kann, bei der Gemeinde eingereicht werden.

Beim Bau oder bei einer Renovation darf mit den Arbeiten erst begonnen werden, nachdem die gemäss öffentlichem Recht, insbesondere nach kantonalem und kommunalem Baurecht, erforderlichen Bewilligungen und der Beitragsentscheid des Gemeinderats rechtskräftig vorliegen oder die zuständigen Bau- und Beitragsbehörden ausnahmsweise eine schriftliche Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn erteilt haben.

Beim Kauf einer Wohnung, eines bestehenden oder sich im Bau befindenden Wohnhauses oder eines Ökonomiegebäudes darf der Erwerbsakt so lange nicht beim Grundbuch zur Eintragung angemeldet werden, bis ein rechtskräftiger Beitragsentscheid des Gemeinderats vorliegt oder bis der Gemeinderat eine schriftliche Bewilligung für die vorzeitige Anmeldung zur Eintragung beim Grundbuchamt erteilt hat.

Der Erwerbsakt für ein unbebautes Grundstück, für welches eine Überbauung vorgesehen ist, darf vorgängig beim Grundbuch zur Eintragung angemeldet werden, ohne dass ein rechtskräftiger Beitragsentscheid des Gemeinderats vorliegt. Mit den Arbeiten darf hingegen erst begonnen werden, nachdem der rechtskräftige Beitragsentscheid des Gemeinderats vorliegt oder der Gemeinderat ausnahmsweise eine schriftliche Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn erteilt hat.

Art. 10 Gesuchsunterlagen

Mit dem Beitragsgesuch sind zusätzlich zum offiziellen Gesuchsformular folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Eine Kopie des eingabereifen Baugesuches bei Neu- und Umbauten;
- b) Eine Kopie des Entwurfes des Erwerbsaktes beim Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder eines Ökonomiegebäudes (der Erwerbsakt darf noch nicht im Grundbuch eingetragen sein);
- c) Ein detaillierter Baukostenvoranschlag;
- d) Ein detaillierter Finanzierungsnachweis oder eine Bestätigung der Bank oder einer gleichwertigen Darlehensgeberin;
- e) Bei Ausländern eine Kopie der aktuellen Aufenthaltsbewilligung/Niederlassungsbewilligung.

Bei fehlenden Unterlagen wird auf das Gesuch nicht eingetreten, bis dieses vollständig ist.

Art. 11 Zuständigkeit

Für die Beschlussfassung über die Beitragsgesuche ist der Gemeinderat zuständig.

d. Beitragsberechtigte, Höhe der Beiträge, Grundbucheintrag und Rückzahlungspflicht**Art. 12 Anspruchsberechtigte Personen**

Der Wohnbauförderungsbeitrag gemäss diesem Reglement wird gewährt, wenn die gesuchstellende Person zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Volljährige Einzelpersonen bis zum erfüllten 45. Lebensjahr (abgestellt wird auf das Geburtsjahr);
- b) Volljährige Paare bis zum jeweiligen erfüllten 45. Lebensjahr (abgestellt wird auf das Geburtsjahr), die im gleichen Haushalt zusammenleben, unabhängig davon, ob sie verheiratet sind, in einer eingetragenen Partnerschaft oder im Konkubinat zusammenleben;
- c) Das Grundstück zu Allein-, Mit- oder Gesamteigentum besitzt/besitzen oder erwirbt/erwerben;
- d) Es sich um selbstbewohntes Eigentum der gesuchstellenden Person handelt;
- e) Es sich um eine Erstwohnung der gesuchstellenden Person gemäss Art. 2 lit. a handelt.
- f) Ausländerinnen und Ausländer müssen zum Zeitpunkt der Beitragsauszahlung im Besitz einer Aufenthaltsbewilligung B oder einer Niederlassungsbewilligung C sein.

Die gesuchstellende Person erhält für das gleiche Objekt während den nächsten 25 Jahren keinen erneuten Wohnbauförderungsbeitrag. Hingegen kann eine neue gesuchstellende Person für das gleiche Objekt einen erneuten Wohnbauförderungsbeitrag beantragen. Ebenfalls kann die ehemalige gesuchstellende Person für ein anderes Objekt einen Wohnbauförderungsbeitrag beantragen, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind und unter Berücksichtigung der allfälligen Rückzahlungspflicht des erstgewährten Wohnbauförderungsbeitrages.

Volljährige Einzelpersonen und volljährige Paare, die im gleichen Haushalt zusammenleben, haben ab dem erfüllten 45. Lebensjahr (abgestellt wird auf das Geburtsjahr) einen Anspruch auf einen Wohnbauförderungsbeitrag, sofern sie ihre bisherige Wohnung/ihr bisheriges Haus an Beitragsberechtigte gemäss Art. 12a oder 12b übertragen, welche das Objekt selbst und als Erstwohnung nutzen und sie für sich ein neues Objekt erstellen, erwerben oder umbauen. Die übrigen Voraussetzungen des Reglements müssen erfüllt sein (insbesondere beitragsberechtigte Objekte gemäss Art. 5 sowie anspruchsberechtigte Personen gemäss Art. 12 (ausgenommen lit. a und b)).

Art. 13 Höhe des Beitrages

Unter Vorbehalt der Bestimmungen in Art. 16, Art. 19 und Art. 20 wird folgender Beitrag einmalig à fonds perdu gewährt:

- Ab einer Investitionssumme von Fr. 100'000.--: Wohnbauförderungsbeitrag von fünf Prozent der Investitionskosten (Neubau, Umbau oder Kauf gemäss Art. 5);
- Ab einer Investitionssumme von Fr. 250'000.--: Wohnbauförderungsbeitrag von Fr. 25'000.-- (Neubau, Umbau oder Kauf gemäss Art. 5).

Art. 14 Gültigkeitsdauer der zugesicherten Beiträge

Die gesuchstellenden Personen reichen die definitive Schlussabrechnung bis spätestens drei Jahre nach Vorliegen des rechtskräftigen Beitragsentscheids bei der Gemeinde Eischoll ein. Nur auf ein begründetes Gesuch wird ausnahmsweise eine Fristverlängerung zum Einreichen der Schlussabrechnung gewährt.

Art. 15 Auszahlung

Die bewilligten Beiträge werden bei Neu- und Umbauten nach Vorliegen der Bauabrechnung und nach Bauabnahme der Gemeinde und bei einem Kauf von bestehenden Häusern und Wohnungen nach Eintragung des Erwerbaktes ins Grundbuch ausbezahlt.

Zum Zeitpunkt der Auszahlung muss die Bescheinigung vorliegen, dass die beitragsberechtigte(n) Person(en) ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Eischoll hat/haben.

Sofern die Finanzierung über eine Bank oder eine gleichwertige Darlehensgeberin bzw. einen gleichwertigen Darlehensgeber läuft, hat diese bzw. dieser zu Handen der Gemeinde die Kontodaten mitzuteilen und schriftlich zu bestätigen, dass der Wohnbauförderungsbeitrag ausschliesslich für das entsprechende Bau- oder Kaufobjekt verwendet wird.

Art. 16 Rückzahlung

Wer vor Ablauf von 25 Jahren nach Auszahlung des Wohnbauförderungsbeitrages das beitragsberechtigte Objekt veräussert, das Objekt nicht mehr selbst und als Erstwohnung nutzt oder den steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Eischoll aufgibt und wegzieht, muss den gewährten Wohnbauförderungsbeitrag vollumfänglich zurückerstatten.

Die Rückzahlungsfrist berechnet sich ab Auszahlung des jeweiligen, einzelnen Beitrages.

Art. 17 Eintrag ins Grundbuch

Der Wohnbauförderungsbeitrag wird als Anmerkung im Grundbuch mit Rückerstattungspflicht und zustimmungsbedürftiger Eigentumsübertragung eingetragen.

Die Anmerkung im Grundbuch wird von der Gemeinde Eischoll veranlasst und bezahlt.

Nach Ablauf von 25 Jahren wird der Eintrag im Grundbuch von der Gemeinde gelöscht.

Art. 18 Kantonale Wohnbauhilfe / Förderprogramme Finanzhilfe im Bereich Energie

Der Beitrag der Gemeinde wird zusätzlich zur Wohnbauhilfe und Finanzhilfe im Bereich Energie gewährt, die vom Kanton Wallis ausgerichtet werden.

Die Gemeindeverwaltung unterstützt alle Interessierten bei der Bereitstellung der erforderlichen Gesuche, solange der Kanton solche Hilfen gewährt und die Gemeinde Eischoll in Bezug auf die kantonale Wohnbauhilfe unter den begünstigten Gemeinden figuriert.

C) Finanzierung und Anpassung**Art. 19 Einrichtung eines Wohnbauförderungsfonds**

Zur Sicherstellung der Leistungen aus diesem Reglement richtet die Gemeinde in ihrem Finanzhaushalt einen speziellen Wohnbauförderungsfonds ein, der jährlich geäufnet wird, bis CHF 500'000.-- im Fonds zur Verfügung stehen. Die Gemeinde richtet zu diesem Zweck Konti für Spezialfinanzierungen ein.

Der Gemeinderat beantragt der Urversammlung im Rahmen des Voranschlags die entsprechenden finanziellen Mittel.

Im Falle einer Aufhebung des vorliegenden Reglements beschliesst die Urversammlung auf Antrag des Gemeinderats, welcher Zweckbestimmung der allfällige Restsaldo des zweckgebundenen Wohnbauförderungsfonds zugeführt wird.

Art. 20 Periodische Überprüfung der Förderung

Am Ende jeder Legislaturperiode überprüft der Gemeinderat die Auswirkungen der Wohnbauförderung und erstattet der Urversammlung darüber Bericht.

Aufgrund der Schlussfolgerungen schlägt der Gemeinderat der Urversammlung die Anpassung, die Aussetzung oder Aufhebung des Reglements vor.

D) Rechtsschutz und Inkrafttreten**Art. 21 Rechtsmittel**

Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann nach Art. 34a ff. VVRG innerhalb von 30 Tagen nach Eröffnung beim Gemeinderat begründet Einsprache erhoben werden.

Gegen einen Einspracheentscheid des Gemeinderates kann beim Staatsrat innerhalb von 30 Tagen nach den Bestimmungen des VVRG Beschwerde erhoben werden.

Art. 22 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Homologation durch den Staatsrat auf den 26.02.2025 in Kraft.

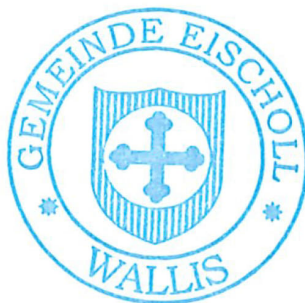
Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat von Eischoll an der Sitzung vom 21.10.2024.

Genehmigt nach öffentlicher Auflage von 30 Tagen durch die Urversammlung von Eischoll vom 03.12.2024.

Genehmigt durch den Staatsrat des Kantons Wallis an seiner Sitzung vom 19.02.2025.

Für die Gemeinde Eischoll:

Der Präsident



Der Schreiber

Anhänge

- Antragsformular
- Formular Bank



ANTRAGSFORMULAR

Persönliche Angaben:

Name:	
Vorname:	
Geburtsdatum:	
Zivilstand:	
Adresse:	
PLZ:	
Ort:	
Telefonnummer:	
Email:	

Name:	
Vorname:	
Geburtsdatum:	
Zivilstand:	
Adresse:	
PLZ:	
Ort:	
Telefonnummer:	
Email:	

Art des Gesuches:

<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Umbau	<input type="checkbox"/> Kauf
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Angaben zum Objekt:

Grundstück und Plan Nr.:	
Vorheriger Eigentümer:	
Investitionskosten:	

Ort und Datum:

Name, Vorname:

Gültige Unterschrift:

Wichtig: Es gelten die Bestimmungen gemäss Wohnbauförderungsreglement der Gemeinde Eischoll vom 26.02.2025.

Das Gesuch muss vor Baubeginn bzw. vor der Anmeldung zur Eintragung des Erwerbsaktes eingereicht werden (siehe Art. 9 des Wohnbauförderungsreglements der Gemeinde Eischoll).

Beilagen:

- Kopie des eingabereifen Baugesuches bei Neu- und Umbauten
- Kopie des Entwurfes des Erwerbsaktes beim Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder eines Ökonomiegebäudes (**der Erwerbsakt darf noch nicht im Grundbuch eingetragen sein!**)
- Detaillierter Baukostenvoranschlag
- Detaillierter Finanzierungsnachweis oder Bestätigung der Bank/einer gleichwertigen Darlehensgeberin
- Kopie Identitätskarte/Pass, allenfalls Kopie aktuelle Aufenthaltsbewilligung/Niederlassungsbewilligung



FORMULAR BANK

Darlehensgeber:

Name oder Firma:	
Adresse:	
PLZ / Ort:	
Kontaktperson:	
Telefonnummer:	
Email:	

Darlehensnehmer:

Name:	
Vorname:	
Geburtsdatum:	
Zivilstand:	
Adresse:	
PLZ:	
Ort:	
Telefonnummer:	
Email:	

Name:	
Vorname:	
Geburtsdatum:	
Zivilstand:	
Adresse:	
PLZ:	
Ort:	
Telefonnummer:	
Email:	

Art des Gesuches:

<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Umbau	<input type="checkbox"/> Kauf
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Angaben zum Objekt:

Grundstück und Plan Nr.:	
Vorheriger Eigentümer:	
Investitionskosten:	

Finanzierung:

1. Hypothek:	CHF	(%)	Zinssatz von	%
2. Hypothek:	CHF	(%)	Zinssatz von	%
3. Hypothek:	CHF	(%)	Zinssatz von	%
4. Hypothek:	CHF	(%)	Zinssatz von	%
Eigenkapital:	CHF	(%)		
Total Anlagekosten:	CHF			

Bemerkungen:

--

**Bestätigung des Darlehensgebers:**

Der Darlehensgeber bestätigt, dass:

1. er die Bonität des Darlehensnehmers in branchenüblicher Weise abgeklärt und die erforderlichen Kontrollen hinsichtlich Betreibungen und Verlustscheinen vorgenommen hat. Er hat insbesondere geprüft, ob die Belastung für den Darlehensnehmer nach Abzug allfälliger Wohnbauhilfen tragbar ist.
2. er Zahlungen erst leistet, wenn das aufgeführte Eigenkapital vorhanden oder sichergestellt ist.
3. der Wohnbauförderungsbeitrag ausschliesslich für das entsprechende Bau- oder Kaufobjekt verwendet wird.

Der Darlehensgeber:

Ort und Datum:

Name, Vorname:

Gültige Unterschrift:

Wichtig: Es gelten die Bestimmungen gemäss Wohnbauförderungsreglement der Gemeinde Eischoll vom 26.02.2025.

Das Gesuch muss vor Baubeginn bzw. vor der Anmeldung zur Eintragung des Erwerbsaktes eingereicht werden (siehe Art. 9 des Wohnbauförderungsreglements der Gemeinde Eischoll).