

**MIT EINEM  
VERTRAGSGEBUNDENEN  
ZUSATZRENTENFONDS  
ZUR ERSTWOHNUNG  
IN SÜDTIROL**

**BAU-  
SPAREN**



**Erfüllen Sie sich den Traum Ihres  
Eigenheims mit dem Bausparmodell  
der Autonomen Provinz Bozen!**



**Volksbank**  
[www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)

# Inhalt

Was ist Bausparen? .....	3
Wie funktioniert Bausparen? .....	4
Die Voraussetzungen für ein Bauspardarlehen .....	6
Beispiele für die Berechnung des Bauspardarlehens und Laufzeit .....	10
Die Vorteile auf einen Blick .....	12
Die vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds .....	14
Zeitlich unbegrenzte Bindung .....	14
Noch mehr Infos .....	14
Der Weg zum Wohntraum im Überblick .....	16
Sie haben noch eine Finanzierungslücke? .....	19

# Was ist Bausparen?

## Der Traum vom Eigenheim!

Für viele Menschen steht der Wunsch nach einem eigenen Heim schon in jungen Jahren fest. Die eigenen vier Wände symbolisieren Unabhängigkeit und Geborgenheit. Ein Zuhause für sich und seine Liebsten – ein wichtiges Lebensziel.

## Wie kann dieser Traum wahr werden?

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mit **Bausparen**!

Damit lassen sich gleich zwei bedeutende Ziele erreichen: Sie bauen sich eine **Zusatzrente** auf und Sie legen den **Grundstein für Ihr Eigenheim**!





## Wie funktioniert Bausparen?

Sie planen den **Bau** Ihres Eigenheims? Oder Sie haben Ihren Wohntraum bereits gefunden und möchten die Immobilie **erwerben**? Oder die **Sanierung** Ihrer Erstwohnung steht an?

**Die Autonome Provinz Bozen** unterstützt Sie bei der Finanzierung Ihrer eigenen vier Wände durch das Bausparmodell: Wer nämlich in einen **vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds** eingeschrieben ist und alle anderen Voraussetzungen erfüllt, hat Anrecht auf ein **zinsbegünstigtes Bauspardarlehen**.

Das Bauspardarlehen kann bei der **Volksbank** beantragt werden.

Nach Prüfung des Antrags kann das Darlehen **bis zur doppelten Höhe des im Zusatzrentenfonds ange sparten Kapitals** gewährt werden, für öffentlich Bedienstete **bis zum Dreifachen**. Personen unter **36 Jahren** genießen diesbezüglich **noch mehr Vorteile** (siehe Details auf den folgenden Seiten).

Ein weiterer Aspekt: Das angesparte Kapital verbleibt **vollständig im Rentenfonds** und wird nicht verwendet.

Die **Rückzahlung** des Bauspardarlehens erfolgt in **gleichbleibenden, periodischen Raten** (monatlich oder halbjährlich), die jeweils einen Kapital- und einen Zinsanteil enthalten.



Das Bausparmodell eignet sich auch ausgezeichnet **für zulasten lebende Familienmitglieder**. Sie können z. B. auch für Ihre Kinder in den Zusatzrentenfonds einzahlen. Damit ebnen Sie Ihren Lieben den Weg für die Zukunft, denn auch sie können bei Erreichen der Voraussetzungen von den gleichen Vorteilen profitieren und ein Bauspardarlehen beantragen.



# Die Voraussetzungen für ein Bauspardarlehen

(siehe Übersicht 1 und 2 auf den Seiten 8 und 9)

Die interessierte Person

- 1 darf **nicht älter als 65 Jahre** sein.
- 2 muss **seit mindestens acht Jahren** in einen **vertraglich gebundenen Zusatzrentenfonds** eingeschrieben sein; eventuelle Beitrittsjahre und angesparte Beträge nicht konventionierter Zusatzrentenfonds können übertragen werden. Bewerber\*innen **unter 36 Jahren** benötigen **mindestens fünf Beitrittsjahre**. Bei **zwei Antragstellenden** müssen es **zusammen mindestens zwölf Jahre** sein, wobei jede Person **mindestens vier Jahre** vorweisen muss.
- 3 muss **mindestens 15.000 Euro angereiftes Kapital** im vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds vorweisen können.
- 4a muss seit **mindestens fünf Jahren kontinuierlich** in der **Provinz Bozen ansässig** sein  
oder  
4b war **vor der Auswanderung mindestens fünf Jahre kontinuierlich** mit Hauptwohnsitz **in der Provinz Bozen gemeldet** und plant nun, den Wohnsitz erneut **nach Südtirol zu verlegen**. In diesem Zusammenhang besteht weder eine Mindestdauer für den Beitritt zu einem Rentenfonds noch eine Obergrenze für die jährlich geleisteten Beiträge, die bei der Berechnung des Bauspardarlehensbetrags berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Wohnsitz außerhalb des Landesgebiets für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren bestand und der Antrag innerhalb von fünf Jahren nach der Rückverlegung des Wohnsitzes ins Landesgebiet gestellt wird.

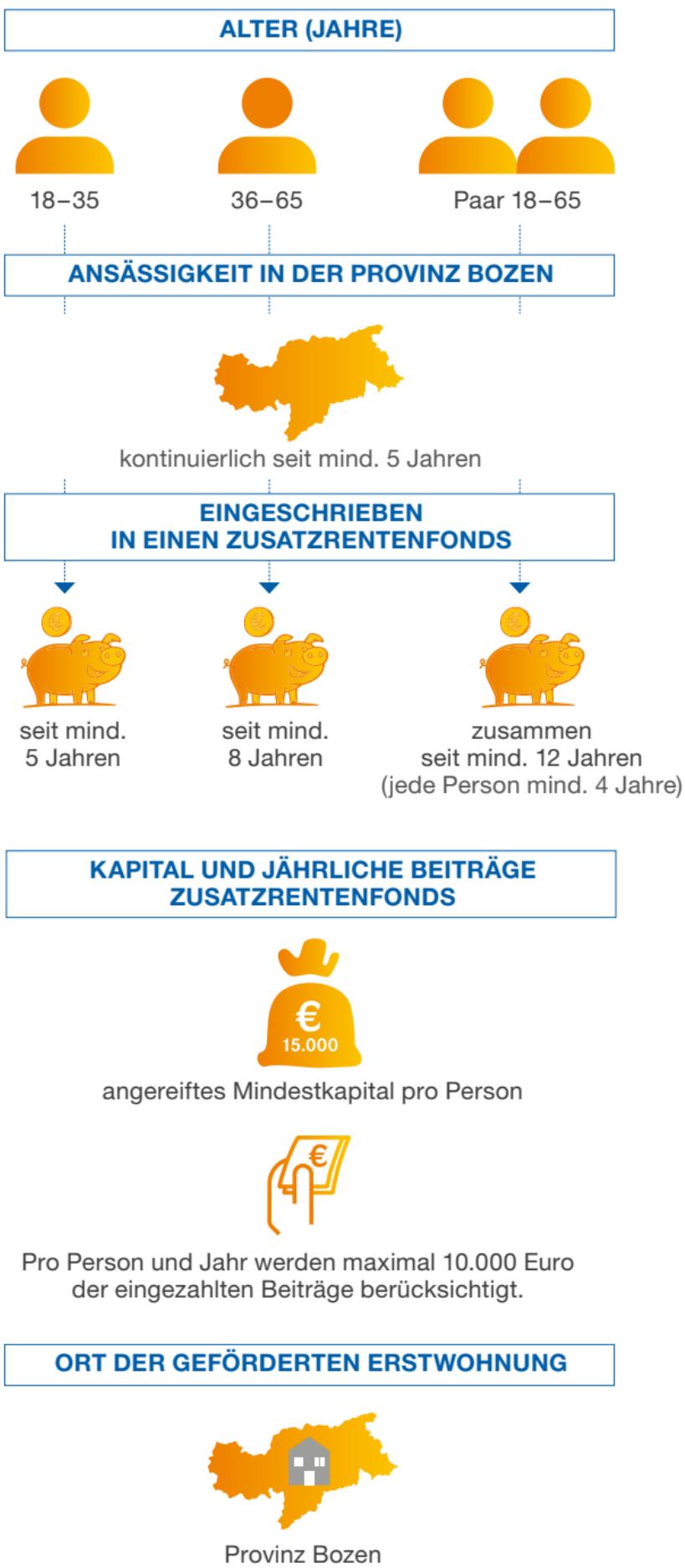
- 5 muss belegen können, dass das Vorhaben eine **Erstwohnung in Südtirol** betrifft, die sich vollständig im Eigentum oder Miteigentum mit Partner\*in (Ehepartner\*in oder Lebenspartner\*in in einer eheähnlichen Gemeinschaft) befindet oder künftig befinden wird.
- 6 muss die **Finanzierbarkeit des gesamten Projektes** nachweisen können.
- 7 darf **zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens** weder Eigentum noch nacktes Eigentum, Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht an Wohnimmobilien in Südtirol haben – auch nicht anteilig gemeinsam mit Ehepartner\*in, Lebenspartner\*in oder Verwandten ersten Grades, sofern dadurch eine Gesamteigentumsquote von 100 % erreicht wird. Ebenso dürfen Ehepartner\*in, die in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person oder die zulasten lebenden Kinder zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens nicht Eigentümer\*in, nackte Eigentümer\*in, Inhaber\*in des Fruchtgenussrechtes oder des Wohnrechtes von Wohnimmobilien im Landesgebiet sein – auch nicht in Anteilen mit einer der in diesem Satz genannten Personen, falls dadurch eine Eigentumsquote von 100 % erreicht wird.

Diese Voraussetzung kommt in folgenden Fällen nicht zum Tragen:

  - bei Wiedergewinnung, also wenn die Immobilie, welche Gegenstand des Bauspardarlehens ist, saniert oder renoviert wird;
  - wenn das Recht am nackten Eigentum in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung entstanden ist.
- 8 muss den **meldeamtlichen Wohnsitz für die gesamte Dauer des Bauspardarlehens** in der finanzierten Immobilie beibehalten.

Bei der Einreichung des Antrages müssen die Voraussetzungen von Punkt 1 bis 6 vollständig erfüllt sein.

## Übersicht 1



## Übersicht 2

### ALTER (JAHRE)



18–65



Paar 18–65

### RÜCKVERLEGUNG DES WOHNSESSES NACH SÜDTIROL



Vor der Auswanderung war die Person oder das Paar mind. 5 Jahre kontinuierlich in der Provinz Bozen ansässig.

Der Wohnsitz außerhalb des Landesgebietes bestand mind. 3 Jahre.

Der Antrag für das Bauspardarlehen wird innerhalb von 5 Jahren nach Rückverlegung des Wohnsitzes nach Südtirol gestellt.

### EINGESCHRIEBEN IN EINEN ZUSATZRENTENFONDS



keine Mindestdauer

### KAPITAL UND JÄHRLICHE BEITRÄGE ZUSATZRENTENFONDS



angereiftes Mindestkapital pro Person



Es gibt keine jährliche Beitragsobergrenze pro Person.

### ORT DER GEFÖRDERTEN ERSTWOHNUNG



Provinz Bozen

## **Beispiele für die Berechnung des Bauspardarlehens und Laufzeit**

Das Prinzip des Bausparen lässt sich anhand von Beispielen einfach erklären.

Ihr Alter liegt zwischen 36 und 65 Jahren und Sie haben im **vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds Kapital angespart**. Ausgehend von 40.000 Euro Kapital auf der Rentenposition haben Sie – bei Erfüllung der Voraussetzungen und bei ausreichender Bonität – einen Anspruch auf ein **Bauspardarlehen zu einem vorteilhaften Zinssatz** in maximal doppelter Höhe des angesparten Kapitals, d.h. von maximal 80.000 Euro (maximal 120.000 Euro, sofern Sie im öffentlichen Dienst arbeiten).

Sind Sie hingegen **jünger als 36 Jahre**, dann werden **die ersten 25.000 Euro** des angesparten Kapitals im Rentenfonds **mit dem Faktor drei multipliziert**, der **Restbetrag mit dem Faktor zwei (für öffentlich Bedienstete kommen die Faktoren vier und drei** zur Anwendung). Siehe Beispiel für die Berechnung auf der gegenüberliegenden Seite.

Das Bauspardarlehen wird mit einer **Laufzeit von maximal 20 Jahren** gewährt.

Für Antragsteller unter 36 Jahren: Sofern nach Auszahlung des Bauspardarlehens **Kinder** in die Familiengemeinschaft **aufgenommen** werden – sei es durch Geburt, Adoption oder Übertragung des Sorgerechts –, **kann bei der Bank einmalig eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit um bis zu fünf Jahre beantragt werden**. Diese Verlängerung darf die regulär vorgesehene maximale Laufzeit des Darlehens überschreiten.



< 65 Jahre

angespartes Kapital  
im Zusatzrentenfonds

40.000 Euro

möglicher Aufbau  
einer Zusatzrente

Alters-  
vorsorge

Bauspardarlehen

80.000 Euro

(120.000 Euro  
für öffentlich  
Bedienstete)

periodische  
Rückzahlung:  
Kapital Bauspar-  
darlehen und Zinsen



< 36 Jahre

angespartes Kapital  
im Zusatzrentenfonds

35.000 Euro

möglicher Aufbau  
einer Zusatzrente

Alters-  
vorsorge

Bauspardarlehen

95.000 Euro

(130.000 Euro  
für öffentlich  
Bedienstete)

periodische  
Rückzahlung:  
Kapital Bauspar-  
darlehen und Zinsen



$25.000 \times 3 = 75.000$ ,  $10.000 \times 2 = 20.000$ , die Gesamtsumme  
beträgt also 95.000 Euro.

Bei öffentlich Bediensteten hingegen wird wie folgt gerechnet:  
 $25.000 \times 4 = 100.000$ ,  $10.000 \times 3 = 30.000$ , die Gesamtsumme  
beträgt somit 130.000 Euro.

# Die Vorteile auf einen Blick

1

## Steuervorteil

In einen Zusatzrentenfonds eingezahlte Beträge – bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von 5.164,57 Euro für die eigene Person oder für zulasten lebende Familienmitglieder – **können vollständig vom Gesamteinkommen abgezogen werden**. Für öffentlich Bedienstete, die in kollektivvertragliche bzw. geschlossene Zusatzrentenfonds eingeschrieben sind, gelten andere Bestimmungen.

2

## Zugang zu einer Finanzierung

Das Land Südtirol, die Volksbank und Zusatzrentenfonds haben ein Abkommen unterzeichnet. Das bedeutet: Jede Person, die in einen vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds eingeschrieben ist, hat **Anspruch auf ein Bauspardarlehen**, sofern die Voraussetzungen und die Bonität erfüllt sind.

3

## Höhe des Bauspardarlehens

Der Betrag für das Bauspardarlehen kann maximal das **Doppelte des im Zusatzrentenfonds angesparten Kapitals** ausmachen – öffentlich Bedienstete können sogar maximal das **Dreifache** beantragen.

Für Personen **unter 36 Jahren** werden hingegen bei der Berechnung **die ersten 25.000 Euro** des angesparten Kapitals im Rentenfonds mit dem **Faktor drei multipliziert, der Restbetrag mit dem Faktor zwei** (für öffentlich Bedienstete werden die **Faktoren vier und drei** angewendet). Das Bauspardarlehen kann für Einzelpersonen zwischen **mindestens 30.000 Euro und**

**maximal 150.000 Euro** betragen. Für **Ehepaare sowie Personen in eheähnlicher Lebensgemeinschaft** kann es zwischen **mindestens 30.000 Euro und maximal 250.000 Euro** ausmachen.

#### ④ **Erhalt der Zusatzrente**

Das angesparte **Kapital im Zusatzrentenfonds** bleibt auch bei Gewährung eines Bauspardarlehens **erhalten**.

#### ⑤ **Kostengünstig**

Bausparen wird vom Land Südtirol gefördert: Somit kann das Bauspardarlehen zu einem **fixen Zinssatz von 0,70 %\*** gewährt werden.

#### ⑥ **Unterstützung für Familienmitglieder**

Das Familienoberhaupt kann für die eigenen Kinder oder andere **zulasten lebende Familienmitglieder** in den Zusatzrentenfonds **einzahlen** und die **steuerliche Absetzbarkeit** für sich geltend machen. Dadurch können zu einem späteren Zeitpunkt auch die Kinder das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen.

#### ⑦ **Erbmasse**

Das im **Zusatzrentenfonds angesparte Kapital zählt nicht zur Erbmasse**. Die Inhaberin bzw. der Inhaber kann eigenständig festlegen, an wen das Kapital im Todesfall übertragen werden soll. Pflichtteilsberechtigte haben jedoch unter bestimmten Umständen Anspruch auf einen Anteil des eingezahlten Kapitals, z. B. wenn ihr gesetzlicher Anspruch aufgrund verminderter Erbmasse beeinträchtigt wird (etwa wenn das hinterlassene Vermögen geringer ist als erwartet).

\* fixer Nominalzinssatz 0,70 %; TAEG 0,824 % (50.000 Euro, Laufzeit 20 Jahre, Provision 0, Ratenspesen 0, Feuerversicherung 587,50 Euro, monatliche Rate 223,32 Euro)

## Die vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds

Mehrere Rentenfonds sind dem Abkommen »Bausparen« beigetreten. Das bedeutet, die **eingeschriebenen Personen können um ein Bauspar-darlehen ansuchen.**

Dazu zählen beispielsweise Arca Previdenza, Fondo Pensione Aperto Aureo, Fondo Pensione Dipendenti Autobrennero, Fopen, Laborfonds, PensPlan Profi, Plurifonds, Previbank und weitere (siehe auch [www.bausparen.bz.it](http://www.bausparen.bz.it)).

## Zeitlich unbegrenzte Bindung

Die durch die Förderung finanzierte Immobilie bleibt **ausschließlich in Südtirol Ansässigen** vorbehalten. Die Eintragung der **Bindung ins Grundbuch ist verpflichtend und zeitlich unbegrenzt** (siehe Art. 39 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9).

## Noch mehr Infos

Für sämtliche Fragen bezüglich des Bausparmodells stehen Ihnen unsere Berater\*innen in den Volksbank-Filialen zur Verfügung.

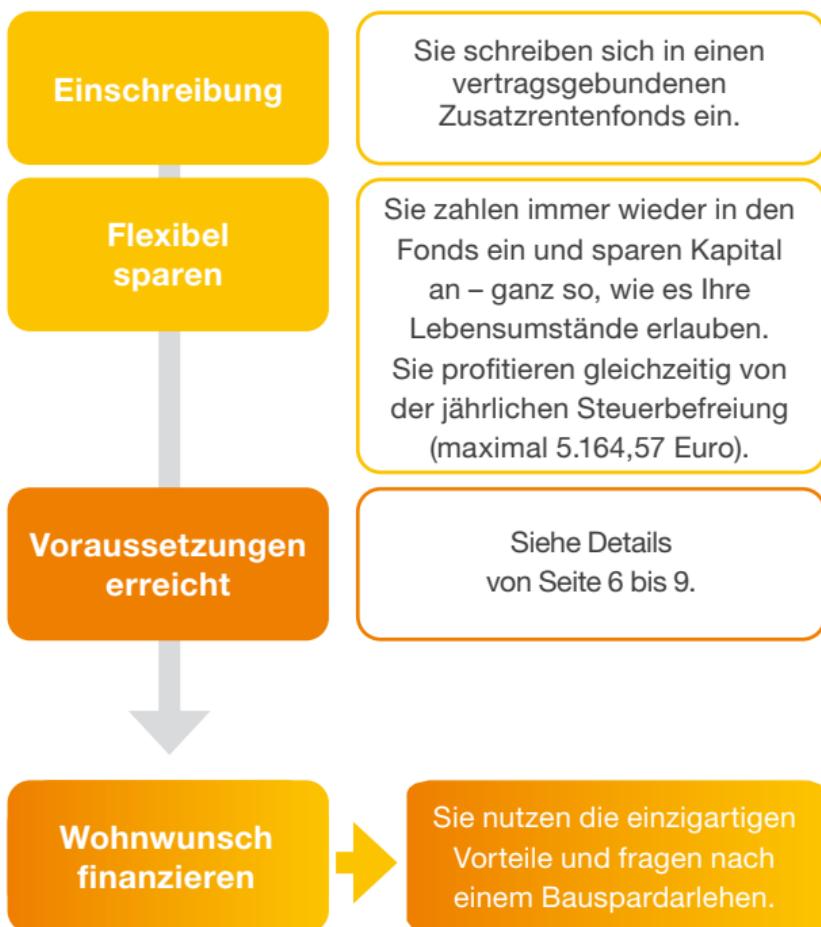
Details finden Sie auch im Beschluss Nr. 508 vom 08.07.2025 der Autonomen Provinz Bozen.

Die Aufsicht über das Bausparmodell und die Zusatzvorsorge hat die Pensplan Centrum AG.





## Der Weg zum Wohntraum im Überblick





## Voraus- setzungen **ERFÜLLT**

## Voraussetzungen **NOCH NICHT ERFÜLLT**

Besorgen Sie sich einen aktuellen Kontoauszug Ihres Zusatzrentenfonds und beantragen Sie Ihr Bausparlehen.

Noch Fragen?  
Kostenlose Infos erhalten Sie bei der Volksbank, den Contact Centern der Pensplan Centrum AG und den Pensplan Infopoints in der Provinz Bozen.

Sind alle Fragen geklärt?  
Schreiben Sie sich in einen vertragsgebundenen Zusatzrentenfonds ein und profitieren Sie von den vielen Vorteilen des Bausparmodells!

Vereinbaren Sie einen Termin in Ihrer Volksbank-Filiale.

Vereinbaren Sie einen Termin in Ihrer Volksbank-Filiale.



## **Sie haben noch eine Finanzierungslücke?**

Das Finanzierungskonzept für das Eigenheim muss von vornherein auf soliden Füßen stehen. Schließlich will man sich in seinem neuen Heim wohlfühlen – ohne ständig an die finanzielle Situation denken zu müssen.

Sollte das Bauspardarlehen für Ihr Vorhaben nicht ausreichen und sich eine **Finanzierungslücke** ergeben, steht Ihnen die Volksbank gerne zur Verfügung und kann Sie mit einer zusätzlichen Finanzierung unterstützen!

Wir beraten Sie kompetent. Schnell und unverbindlich erhalten Sie von uns ein konkretes Angebot, das zu Ihnen passt. Fragen Sie nach: Wir sind für Sie da!

## Wir sind für Sie da!

Unsere Mitarbeiter\*innen in der **Filiale** freuen sich auf Ihren Besuch und beraten Sie gerne.

Sie erreichen uns auch telefonisch oder per E-Mail im **Contact Center:**

Montag bis Freitag, durchgehend von 8.00 bis 19.00 Uhr  
800 585 600 (Grüne Nummer), [contact@volksbank.it](mailto:contact@volksbank.it)

In Zusammenarbeit mit



Werbemittelung zur Verkaufsförderung: Die Konditionen und die Informationsblätter liegen zur Einsicht bei unseren Berater\*innen und in allen unseren Filialen auf bzw. sind auf unserer Website im Bereich »Transparenz« einsehbar.