

Richtlinie des Landes Hessen
über die Gewährung von
Hessengeld
(Förderrichtlinie Hessengeld)
vom 26. August 2024

1. Förderziel und Rechtsgrundlagen

1.1 Förderziel

Bezahlbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger und der Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses ist ein Ziel, das für die gesellschaftliche Mitte in Hessen erreichbar sein muss. Angesichts deutlich gestiegener Zins- und Baukosten und einer Grunderwerbsteuer von sechs Prozent ist die Errichtung oder der Erwerb von Wohnraum für viele Menschen - und insbesondere für Haushalte mit Kindern - schwierig. Der erstmalige Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum in Hessen soll daher gefördert werden.

Bis der Bund bei der Grunderwerbsteuer die Voraussetzungen für das Einräumen von Freibeträgen schafft, wird das Land mit dem Hessengeld, das Teil des Sofortprogramms „11+1 für Hessen“ ist, für die erste, selbstgenutzte Wohnimmobilie Unterstützung leisten.

Die Konzeption des Hessengelds ist auf Haushalte mit Kindern ausgerichtet. Es können aber auch alle weiteren Bürgerinnen und Bürger, die erstmalig eine Wohnimmobilie erwerben und beziehen, gefördert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das Land gewährt mit dem Hessengeld nach Maßgabe

- a) der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung vom 1. April 2022 (GVBl. S. 184) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) vom 8. Februar 2023 (StAnz. S. 324), in der jeweils geltenden Fassung
- b) und des jeweiligen Haushaltsplans und dieser Richtlinie

einmalige Zuwendungen zur Unterstützung beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie.

Auf die Förderung finden die VV Nr. 1.3, 1.7, 3.4, 5, 6, 7, 8.2.5, 8.5 und 11 zu § 44 LHO sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung (ANBest-P) keine Anwendung.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.3 Datenabgleich

Hinsichtlich der der Finanzverwaltung vorliegenden Daten findet ein automatischer Datenabgleich statt.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der erstmalige Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien durch einen Zuschuss zur Grunderwerbsteuer. Grunderwerbsteuerfreie Erwerbe werden nicht gefördert.

Wohnimmobilien sind:

- a) Neu- und Bestandswohnimmobilien,
- b) Baugrundstücke, soweit die zu errichtende Immobilie selbst genutzt werden wird,
- c) Miteigentum oder das Erbbaurecht an einer selbstgenutzten oder zur Selbstnutzung vorgesehenen Wohnimmobilie,
- d) sowie Miteigentum oder das Erbbaurecht an einem zur Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstück, soweit die zu errichtende Immobilie selbst genutzt wird.

3. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt im Sinne dieser Richtlinie sind, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, natürliche Personen, die erstmals (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum geworden sind.

Bei der Antragstellung ist zu versichern, dass noch kein Hessengeld beantragt wurde.

4. Bewilligungsvoraussetzungen

Die Bewilligungsvoraussetzungen müssen für jede antragstellende Person einzeln vorliegen.

Maßgeblich sind grundsätzlich die Verhältnisse am Tage der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags.

4.1 Erwerb einer Wohnimmobilie in Hessen ab dem 1. März 2024

Die Beurkundung des notariellen Kaufvertrags¹ darf frühestens am 1. März 2024 erfolgt sein.

Erwerbsvorgänge vor dem Stichtag 1. März 2024 sind nicht förderfähig, eine über den 1. März 2024 hinausgehende rückwirkende Förderung erfolgt nicht.

4.2 Zahlung der angefallenen Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für die Wohnimmobilie muss bei Beantragung des Hessengeldes bereits vollständig gezahlt worden sein.

¹ Dem Kaufvertrag steht ein Zuschlagsbeschluss aus einem (Zwangs-)Versteigerungsverfahren gleich.

4.3 Erstmaliger Erwerb einer Immobilie

Gefördert wird der erstmalige Erwerb einer Wohnimmobilie in Hessen. Eine oder mehrere im Eigentum stehende Immobilien mit Belegenheit inner- oder außerhalb Hessens (einschließlich Ferienwohnungen, vermietete Immobilien, gewerbliche oder leerstehende Immobilien) schließen eine Förderung mit dem Hessengeld aus. Dies gilt auch, wenn das Eigentum durch eine Erbschaft oder Schenkung begründet wurde oder die Immobilie zum Zeitpunkt der Beantragung des Hessengeldes bereits wieder veräußert wurde.

Im Eigentum stehende nicht bebaubare Grundstücke (Wald, Ackerland, Wasserflächen, Brachland etc.) sind nicht förderschädlich.

4.4 Selbstnutzung der erworbenen Wohnimmobilie, Meldebescheinigung

Die Wohnimmobilie muss von allen berücksichtigten Personen als Hauptwohnung genutzt und ein Hauptwohnsitz errichtet werden. Die erforderliche Anmeldung bei der Meldebehörde ist durch Vorlage der amtlichen Meldebescheinigung nachzuweisen.

Auch soweit die Wohnsitznahme erst in Zukunft erfolgen kann (zum Beispiel: Wohnimmobilie ist noch vermietet oder muss noch errichtet werden), ist die Antragstellung bereits vorher möglich. In diesen Fällen erfolgt die Bewilligung unter der aufschiebenden Bedingung, dass innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die amtliche Meldebescheinigung vorgelegt wird; die Auszahlung der ersten Jahresrate erfolgt nach Vorlage der amtlichen Meldebescheinigung.

Wird eine Immobilie nur teilweise für Wohnzwecke selbst genutzt, ist der nicht selbstgenutzte Teil von der Förderung ausgeschlossen.

5. Finanzierungsart, Höhe der Zuwendung

Die Zuwendung wird als Festbetrag im Rahmen einer Projektförderung gewährt.

Die Zuwendung beträgt unabhängig von der Höhe des Eigentumsanteils 10.000 Euro für jede im Kaufvertrag aufgeführte Erwerberin oder jeden Erwerber; die Zuwendung ist auf maximal 20.000 Euro begrenzt. Die Zuwendung erhöht sich um 5.000 Euro je Kind, das am Tag der Beurkundung des Kaufvertrags geboren war und das 18. Lebensjahr an diesem Tag noch nicht vollendet hatte, wenn es in die erworbene Wohnimmobilie mit einzieht.

Die Zuwendung ist auf die Höhe der tatsächlich festgesetzten und gezahlten Grunderwerbsteuer begrenzt. Liegen die Bewilligungsvoraussetzungen nicht bei allen Erwerbenden vor, so ist nur der Betrag der Grunderwerbsteuer berücksichtigungsfähig, der bei demjenigen Erwerbenden, der die Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt, anfällt.

Bei nicht ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien ist die Zuwendung auf die Höhe der Grunderwerbsteuer begrenzt, die auf den zu selbstgenutzten Wohnzwecken genutzten Teil der Immobilie entfällt. Die Grunderwerbsteuer ist entsprechend dem Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtfläche aufzuteilen.

6. Förderung von Wohngruppen, Genossenschaften und anderen bewohnergetragenen gemeinschaftlichen Bauprojekten

6.1 Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Wohngruppen, Genossenschaften und andere bewohnergetragene gemeinschaftliche Bauprojekte) sind unabhängig von der Rechtsform förderfähig. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt muss dazu dienen, die Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Die Höhe der Förderung wird abschließend im Rahmen einer Einzelfallentscheidung auf Grundlage der vorgelegten Pläne und Kostenschätzung von der Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen bestimmt. Dabei sind die unter Nr. 5 genannten Fördersätze je antragstellenden Haushalt maßgebend.

6.2 Verfahren

Mitglieder von Wohngruppen und anderen bewohnergetragenen gemeinschaftlichen Bauprojekten sowie Genossen von Genossenschaften stehen den Antragsberechtigten nach Nr. 3 gleich. An die Stelle des Datums des Kaufvertrags tritt der Tag der Aufnahme in die Genossenschaft, in die Wohngruppe oder in das Bauprojekt. Die Höhe der auf den jeweiligen Anteil entfallende Grunderwerbsteuer muss durch den Projektträger ermittelt und mitgeteilt werden. Die Mitteilung ist dem Förderantrag beizufügen.

7. Verfahren

7.1 Bewilligungsstelle

Die Entgegennahme und Prüfung des Antrages, die Entscheidung über die Förderfähigkeit, die Förderhöhe, die Auszahlung sowie Rückforderungen erfolgen durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank), Kaiserleistraße 29-35, 63067 Offenbach am Main.

7.2 Antragstellung

Zuwendungen nach dieser Richtlinie werden nur auf Antrag gewährt.

Je Erwerbsvorgang kann nur ein Antrag gestellt werden.

Die Antragstellung erfolgt durch eine Person, die im Kaufvertrag als Erwerblerin bzw. Erwerber aufgeführt ist. Bei mehreren Erwerbenden ist eine Bevollmächtigung durch die übrigen Personen bei der Antragstellung zu versichern.

Das Antrags- und Bewilligungsverfahren wird ausschließlich elektronisch durchgeführt. Die Anträge sind im Kundenportal der WIBank zu stellen. Es können daher nur Anträge bearbeitet werden, die über das Kundenportal gestellt wurden.

7.3 Dem Antrag beizufügende Unterlagen

Alle im Folgenden genannten erforderlichen Unterlagen² und Versicherungen sind von der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller digital über das Kundenportal der WIBank einzureichen:

- a) amtliche Identitätsnachweise für alle im Kaufvertrag aufgeführten Personen,
- b) Geburtsurkunden der berücksichtigungsfähigen Kinder,
- c) bei der Antragstellung für Minderjährige oder für unter Betreuung stehende Personen ein Nachweis über die entsprechende Vertretungsbefugnis der Antragstellerin oder des Antragstellers,
- d) notariell beurkundeter Kaufvertrag hinsichtlich der zur Eigennutzung vorgesehenen Wohnimmobilie,
- e) Meldebescheinigung für alle im Rahmen der Förderung zu berücksichtigenden Personen soweit vorliegend

Es können ausschließlich vollständig eingegangene Anträge berücksichtigt werden.

7.4 Inhalt des Bescheides

Die Inhalte Nr. 7.5 bis 7.11 aus der vorliegenden Förderrichtlinie sind von der Bewilligungsstelle in den Bewilligungsbescheid mit aufzunehmen.

7.5 Auszahlung der Zuwendung, Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung

Die Zuwendung wird in zehn gleichen Jahresraten ausgezahlt.

Die Auszahlung der ersten Jahresrate durch die WIBank erfolgt nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides. Die weiteren Jahresraten werden in den folgenden neun Jahren zur Quartalsmitte desselben Quartals wie das der Erstauszahlung überwiesen.

Da die Zahlung der Grunderwerbsteuer Zuwendungsvoraussetzung ist, gilt die Zuwendung mit der Auszahlung als zweckentsprechend verwendet; ein gesonderter Verwendungsnachweis ist nicht erforderlich.

Die Zuwendung wird auf die im Antrag angegebene Bankverbindung ausgezahlt.

7.6 Mitteilungspflichten der Antragsteller

Die Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, der WIBank über das Kundenportal mögliche Änderungen der Bankverbindung mitzuteilen. Etwaige Rücklastgebühren gehen zu Lasten der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers und werden bei der nächsten Jahresrate abgezogen.

² Soweit diese nicht in deutscher Sprache vorliegen sind beglaubigte Übersetzungen beizufügen.

7.7 Aufhebung des Bewilligungsbescheides

Für die Aufhebung des Bewilligungsbescheids und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG), § 44 LHO und die dazu erlassenen VV sowie die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes in den jeweils geltenden Fassungen.

In Fällen des § 48 Abs. 2 S. 3 HVwVfG hat die Bewilligungsstelle den Bewilligungsbescheid in der Regel mit Wirkung für die Vergangenheit ganz oder teilweise unverzüglich zurückzunehmen und die Zuwendung, auch wenn sie bereits verwendet worden ist, zurückzufordern. Dies betrifft u.a. Fälle, in denen die Zuwendung durch arglistige Täuschung erwirkt wurde oder durch Angaben, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren.

7.8 Aufbewahrungsfristen

Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller hat die antragsbegründenden Originalbelege und alle sonstigen mit der Zuwendung zusammenhängenden Unterlagen zehn Jahre nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

7.9 Übergang von Ansprüchen aus dem Bewilligungsbescheid

Ansprüche aus dem Bewilligungsbescheid können abgetreten und verpfändet werden.

7.10 Auskunftspflicht und Prüfungen

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat in jede von der WIBank oder von dieser beauftragten Stelle für erforderlich gehaltene Überwachung und Überprüfung einzuwilligen sowie Evaluierungen zu unterstützen.

Die WIBank ist berechtigt weitere Unterlagen zur Prüfung der Fördervoraussetzungen anzufordern. Die Angaben der Antragsteller sind nach VV Nr. 3.2 zu § 44 LHO durch geeignete Unterlagen zu belegen.

Der Rechnungshof oder seine Beauftragten sind berechtigt, Auskünfte über die Förderung zu verlangen und die bestimmungsmäßige und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung der Mittel zu prüfen. Dies schließt eine Prüfung bei den Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfängern durch örtliche Erhebungen und Einsichtnahme in die Bücher, Belege und Unterlagen ein.

7.11 Sonstige Regelungen

Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

Die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen stellen keine Beihilfen im Sinne des Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar.

Alle Angaben und Erklärungen zur Antragstellung und zum Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen sind strafrechtlich relevant nach §§ 263ff. des Strafgesetzbuches.

Das Hessengeld kann auch neben Zuwendungen von anderen Stellen des Landes oder von anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts bewilligt werden.

8. Inkrafttreten, Evaluation, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Das Förderprogramm wird spätestens im Jahr 2029 evaluiert; die Richtlinie tritt am 31.12.2029 außer Kraft.

Der Hessische Minister der Finanzen

gez.

Prof. Dr. R. Alexander Lorz, Staatsminister