

Rakúsko: prísne, ale efektívne pravidlá podpory bývania



Author: Martin Hrbáček | Published: 29.10.2010

Wohnbauförderung - úver so symbolickým úrokom

Oveľa neskôr, predovšetkým po vstupe Slovenska do Európskej únie, začali na seba upozorňovať aj realitné príležitosti v prihraničných obciach Rakúska. Boom v bývaní za západnými hranicami nastal až po zrušení medzinárodných kontrol v rámci únie. Dôvodom bol v prvom rade raketový rast cien nehnuteľností nielen v Bratislave, ale aj v okolitých obciach, a s tým súvisiaci nárast dopravného zaťaženia spôsobujúci komplikácie pri ceste do práce a späť.

Ako prvé sa dostali do centra pozornosti reality v obci Wolfsthal, dedinke hneď za hranicami, po ktorej nasledovalo historické mestečko Hainburg - približne deväť kilometrov od Bratislavy a dokonca so signálom slovenského mobilného operátora! V súčasnosti sa o realitný pohyb v pohraničných obciach Rakúska so Slovenskom starajú hlavne Slováci. Tí majú v prevažnej miere záujem o dvoj alebo trojizbové byty.

Pri „papierovačkách“ pomôže sprostredkovateľ

Veľkou výhodou je možnosť získať tridsať až štyridsaťročný úver so symbolickým ročným úrokom vo výške 0,5 % zvaným Wohnbauförderung (dotácia na bývanie). V prípade predaja nehnuteľnosti zaťaženej takouto hypotékou sa zníži cena o nesplatenú časť úveru a v jeho splácaní pokračuje jeho nový majiteľ.

V súčasnosti je nielen na Slovensku, ale aj v Rakúsku niekoľko realitných agentúr zameraných na sprostredkovanie predaja domov, bytov alebo pozemkov v zahraničí a zabezpečujúcich kompletný právny servis potrebný k nadobudnutiu úplného vlastníckeho práva. Samozrejme, v prípade financovania prostredníctvom úveru musí záujemca predložiť banke potvrdenie o výške príjmu, úradne preložené do nemčiny.

Napríklad byty postavené v Hainburgu po roku 1980 sa predávajú za cenu okolo 1 000 až 1 200 eur/m², teda za sumu nižšiu ako byty v okrajových častiach hlavného mesta Slovenska. Navyše trh s nehnuteľnosťami sa v tomto cezhraničnom regióne odvíja od toho bratislavského a kvôli konkurencieschopnosti nemôže tieto ceny prevýšiť.

Pravidlo: Nižšia spotreba energie = viac peňazí

Ďalším dôvodom, prečo môže byť Rakúsko pre našinca zaujímavé, je množstvo štátnych dotácií vyplývajúcich zo smerovania krajiny ako celku, teda k ekológii. Vzhľadom na fakt, že výroba tepla ako takého nesie so sebou zvyšovanie emisií ovzdušia, rakúska legislatíva schválila podporu výstavby energeticky nenáročných domov s cieľom využívania obnoviteľných zdrojov energie, akými sú slnko, voda a vietor.

Vo všeobecnosti platí: čím nižšia spotreba energie, tým viac peňazí - zjednodušene vyjadrené, ale dost' výstižné kritérium, podľa ktorého je udeľovaná štátna podpora na bývanie. V prípade výstavby rodinného domu s možnosťou štátnej dotácie je nutné zohľadniť množstvo kritérií, ktorých splnenie je potvrdené v energetickom preukaze stavby - Energieausweis, kde sú zachytené všetky parametre domu a vypovedajú o jeho celkovej energetickej náročnosti.

Nízkoenergetický dom: skôr filozofia než parametre

Štátnu podporu v Rakúsku teda získavajú domy, ktoré svojim vybavením šetria životné prostredie a energetické zdroje. Ide o stavby zodpovedajúce štandardom minimálne nízkoenergetických domov. Argumenty hovoriace za takéto domy sú v súčasnosti už aj u nás dobre známe: šetrenie primárnych zdrojov, zníženie emisií oxidu uhličitého do atmosféry o celú tonu ročne a šetrenie nákladov na prevádzku objektu. Čo sa týka spomínaného špecifického energetického ukazovateľa, tento druh stavieb má spotrebu energie za m² obývanej plochy približne 25 až 50 kWh za rok.

Treba však dodať, že neexistuje jednoznačná definícia nízkoenergetického domu, tento výraz skôr udáva smer a filozofiu stavania, ako presné parametre. Faktom však je, že 50 kWh/m²/rok sa v Rakúsku chápe ako najspodnejší štandard a všetko nad tento hodnotový ukazovateľ je nezodpovedné - bez možnosti získať podporu na bývanie. Vláda tak zohľadňuje nevyhnutnosť nákupu elektrickej energie v zahraničí, keďže na území Rakúska sa nenachádza žiadna atómová elektrárňa. Z tohto dôvodu je cena elektriny približne dvakrát drahšia ako na Slovensku.

Finančná podpora štátu podľa bodového systému

Každý kraj v Rakúsku má vlastné pravidlá udeľovania podpory na bývanie a vlastné kritériá pre nízkoenergetické domy. Napriek čiastkovým rozdielom zostáva princíp rovnaký a výška príspevku je v jednotlivých krajoch vo všeobecnosti porovnateľná. Samozrejme, pri zohľadnení všetkých relevantných faktorov. Mimoriadne pozitívne bývajú štátnymi inštitúciami schvaľujúcimi výšku dotácie hodnotené vykurovacie systémy využívajúce obnoviteľnú energiu alebo napojenie na veľmi preferované diaľkové kúrenie, kontrolované vetranie, ekologické stavebné materiály, solárne zariadenia či tepelné čerpadlá.

Štátna podpora je v skutočnosti veľmi výhodná pôžička, ktorej spôsob návratnosti sa vo všetkých krajoch Rakúska odlišuje. Finančná podpora zo strany štátu sa udeľuje podľa bodového systému - za splnenia kritérií a dobré parametre sa pridávajú body. Napríklad v Dolnom Rakúsku sa za každý bod dáva 300 eur, pričom ich maximálny počet je 100. Zo strany Dolného Rakúska je teda reálne získať základnú podporu najviac 30-tisíc eur. Na túto čiastku majú nárok všetci občania Európskej únie s trvalým pobytom v Rakúsku.

Ak sa k tomuto pripočíta podpora mladých rodín, až 11-tisícový príspevok za každé dieťa alebo trojtisícový za výstavbu v obci so zlými demografickými ukazovateľmi, možnosť dopracovať sa k zaujímavej čiastke, ktorá vytvorí pozitívnu štartovú čiaru najmä mladým rodinám, je vysoko pravdepodobná.

Ilustračné obrázky - archív autora

29.10.2010 08:00, Martin Hrbáček