Wohnbeihilferichtlinie 2012

§ 1
Rechtsgrundlagen

Die Wohnbeihilferichtlinie 2012 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989, am 22. November 2011 beschlossen.

§ 2
Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

§ 3
Antragsprinzip

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Datum der Bestätigung durch das Wohnsitzgemeindeamt) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrages. Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind.

§ 4
Begriffe und einkommensbezogene Förderungsvoraussetzungen

(1) Begriffe:

a) **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m², die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.

b) **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnungsbedarf abgedeckt wird. Für Ehegatten kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.

c) **Haushalt:** Eine oder mehrere Personen, die in einer Wohnung wohnen.

d) **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.

e) **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenenbauweise.

f) **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller und Dachbodenräumen, deren Fenstergröße nicht mehr als 6 % der Bodenfläche ausmacht, Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwände, Balkone und Terrassen (auch verglast). Ein Wohnwintergarten wird

zur Nutzfläche gezählt, wenn die U-Wertevorgaben der Förderstufe 1 gemäß § 7 lit. e) der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2012 eingehalten werden und der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird.

g) **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte. Insbesonders werden solche gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988, (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden nicht berücksichtigt) vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer sowie (bei Unselbständigen) die Beiträge zur gesetzlichen Kranken-, Unfall- und Pensionsversicherung, den Wohnbauförderungsbeitrag und die Kammerumlage berücksichtigt. Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge werden dem Einkommen zur Hälfte zugerechnet.
Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen. Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden anerkannt.
Den Einkommensnachweis erbringen:
1. Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.
2. Arbeitnehmer durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr sowie des aktuellen Bezuges bei Einkommensänderungen.

(2) Einkommensbezogene Förderungsvoraussetzungen:

a) Als Haushaltseinkommen gilt die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Der Förderungsgeber ist berechtigt, weitere Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Einkommensberechnung und Förderungsabwägung zu Grunde zu legen. Frei verfügbares Vermögen bis zu einer Höhe von € 10.000,-- wird nicht berücksichtigt. Der übersteigende Teil ist für die Wohnkosten zu verwenden, bevor eine Wohnbeihilfe bewilligt werden kann.

b) Das Erwerbseinkommen von Kindern bis zu einem Alter von 27 Jahren wird nur zur Hälfte, die Lehrlings- bzw. Ausbildungsentschädigung gar nicht berücksichtigt.

c) Bei Personen, welche Einkünfte aus mehreren Einkunftsarten beziehen, werden jedenfalls die Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit voll berücksichtigt. Negativeinkünfte oder Verlustvorträge aus selbständiger Tätigkeit werden nicht berücksichtigt.

d) Bei Selbständigen wird der Wohnbeihilfenberechnung jedenfalls ein Mindesteinkommen in Höhe der Mindestsicherungssätze (Mindestsicherungs-verordnung – Deckung des Lebensunterhalts) zuzüglich der maximal möglichen Wohnbeihilfe zu Grunde gelegt. Dies gilt auch, wenn Einkommensnachweise nicht oder nur unvollständig vorgelegt werden können oder wenn die monatlichen Belastungen über einen längeren Zeitraum hinweg das Haushaltseinkommen überschreiten.

e) Das Erstansuchen wird vom aktuellen Einkommen berechnet. Das Jahreseinkommen dient der Ermittlung des durchschnittlichen Monatseinkommens. Das Jahreseinkommen ist jedenfalls bei durchgehender Beschäftigung und bei Anträgen auf Weitergewährung von Wohnbeihilfen bei Arbeitnehmern heranzuziehen. Das

Jahreseinkommen ist auch Grundlage der Berechnung, wenn sich saisonale Tätigkeiten mit Arbeitslosenbezugszeiten regelmäßig abwechseln. Einkommensänderungen wirken sich mit deren Eintritt aus und sind sofort bekannt zu geben.

f) Liegt kein Einkommen aus einer vollberuflichen Tätigkeit oder einem daraus resultierenden Folgeeinkommen (z.B. Rente, Arbeitslosenbezug) vor, wird keine Wohnbeihilfe gewährt. Teilzeitbeschäftigung kann nur in nachstehenden Fällen anerkannt werden:
   - Aus gesundheitlichen Gründen (fachärztliche Bestätigung erforderlich).
   - Beim beruflichen Wiedereinstieg, z.B. nach längerer Arbeitslosigkeit oder nach Scheidung.
   - Wenn ein Wechsel in eine Vollbeschäftigung aus Altersgründen nicht zumutbar ist.

   Für die Anerkennung der Teilzeitbeschäftigung muss diese die Geringfügigkeitsgrenze hinsichtlich der Sozialversicherungspflicht überschreiten.

g) Alleinerziehende Personen mit Kindern unter 6 Jahren und alleinerziehende Personen mit 3 oder mehr Kindern im Alter von 6 bis 18 Jahren müssen keine Beschäftigung nachweisen. Für diese gilt auch der Ausschlussgrund gemäß § 11 Abs. 1 mit Ausnahme „Minderjährigkeit“ nicht. Alleinerziehende Personen mit bis zu 2 Kindern im Alter von 6 bis 18 Jahren müssen eine Teilzeitbeschäftigung nachweisen. Für die Anerkennung der Teilzeitbeschäftigung muss diese die Geringfügigkeitsgrenze hinsichtlich der Sozialversicherungspflicht überschreiten.

h) Bei Unterhalts- und Alimentationszahlungen wird der gerichtlich festgelegte Betrag der Einkommensberechnung zu Grunde gelegt, außer die Uneinbringlichkeit von Unterhalts- und Alimentationszahlungen wird gerichtlich festgestellt oder von der bisher als Unterhaltssachwalter fungierenden Bezirkshauptmannschaft bestätigt. Aktuelle Bestätigungen können angefordert werden.
   Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Alimentationszahlungen werden zumindest die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom Landesgericht Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

i) Bei Ehegatten und Lebensgemeinschaften bzw. Wohngemeinschaften muss mindestens ein Einkommen aus einer vollberuflichen Tätigkeit vorliegen. Der Nachweis des Kinderbetreuungsgeldes für einen Partner genügt nicht. Eine Teilzeitbeschäftigung wird analog den Bestimmungen im § 4 Abs. 2 lit. f anerkannt.

§ 5
Förderungswerber

Österreichischen Staatsbürgern oder Personen, welche nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, wird zur Linderung des Wohnungsaufwandes, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, eine Wohnbeihilfe gewährt.

§ 6
Höhe der Wohnbeihilfe

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem anrechenbaren Wohnungsaufwand abzüglich dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

§ 7
Anrechenbarer Wohnungsaufwand

(1) Als anrechenbarer Wohnungsaufwand gelten:

a) bei Eigenheimen und Wohnhäusern in verdichteter Bauweise (Eigentumswohnungen) alle Zahlungen für Bausparkassen-, Bank- und Förderungskredite, welche vom Eigentümer zur Errichtung, zum Ankauf oder zur Sanierung des Objektes bzw. für Ausgleichszahlungen in Folge von Erb- oder Scheidungsverfahren zum Ankauf aufgenommen wurden. Bei Krediten wird eine Mindestlaufzeit von zwanzig Jahren zur Berechnung der Aufwandsbelastung angenommen. Kredite mit einer Laufzeit unter 15 Jahren werden nicht berücksichtigt. Bei endfälligen Krediten wird der Zinsaufwand samt Einzahlung in einen Tilgungsträger mit der Annuität eines Eurokredits mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren begrenzt.

b) bei Mietwohnungen der Mietzins bzw. jene Mietzinsanteile, welche
   1. der Tilgung und Verzinsung der Bank- und Förderungskredite,
   2. der Verzinsung und Abstattung der Eigenmittel des Vermieters,
   3. der Deckung der Verwaltungs- und Erhaltungskosten und
   4. der Umsatzsteuerzahlung für die Miete dienen.

Die Miete muss innerhalb des ortsüblichen Rahmens liegen.

(2) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

(3) Die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes wird mit € 6,70 inklusive € 1,20 Betriebskostenanteil bezogen auf die anrechenbare Nutzfläche (§ 8) festgelegt.

§ 8
Anrechenbare Nutzfläche

Die anrechenbare Nutzfläche beträgt bei einer Person 50 m², bei zwei Personen 70 m², bei drei Personen 80 m² und erhöht sich für jedes weitere Haushaltsmitglied um je 10 m², aber nie mehr als die tatsächliche Nutzfläche.

§ 9
Zumutbarer Wohnungsaufwand

(1) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist im Anhang bestimmt und richtet sich nach dem Haushaltseinkommen.

(2) Für Haushalte, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % aufweist, für Haushalte mit einem Kind mit Behinderung sowie bei Haushalten mit drei und mehr unterhaltspflichtigen Kindern wird der Prozentsatz aus dem Anhang um 10 Prozentpunkte verringert. Die Begünstigungsklausel kann nur einmal zur Anwendung kommen.

§ 10
Mietverhältnis

Bei Untermietverhältnissen und bei Mietverhältnissen zwischen nahen Verwandten wird keine Wohnbeihilfe gewährt.

§ 11
Ausbildung

(1) Schüler, Studenten, Lehrlinge sowie Minderjährige können keine Wohnbeihilfe erhalten.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Personen, welche aus einer Arbeitslosigkeit oder aus einer bisherigen Hilfstätigkeit zur besseren beruflichen Qualifizierung in ein Lehr- bzw. Ausbildungsverhältnis wechseln.

§ 12
Anspruch, Auszahlung

(1) Die Wohnbeihilfe wird frühestens im Monat der Antragstellung gewährt und setzt den Bezug der Wohnung durch den Förderungswerber voraus. Die Auszahlung erfolgt jeweils am Monatsende. Fehlende Unterlagen sind innerhalb von 6 Wochen nachzureichen, andernfalls beginnt der Anspruch nach deren Erhalt. Die Beihilfe wird nur ausbezahlt, wenn der Förderungswerber nachweist, dass er Zahlungen in der Höhe des Wohnungsaufwandes leistet und keine Rückstände bei Wohnbauförderungskrediten bestehen.

(2) Die Wohnbeihilfe wird auf ein Jahr, längstens jedoch auf die Dauer der Zahlung des Wohnungsaufwandes gewährt. Wohnbeihilfen unter monatlich € 7,00 gelangen nicht zur Auszahlung.

(3) Der Antragsteller hat alle Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, sofort bekannt zu geben.

§ 13
Erlöschen des Anspruches

(1) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere wenn:
   a) der Mietvertrag aufgelöst wird,
   b) ein Förderungskredit Rückstände aufweist,
   c) keine Mietentgelte oder Kreditrückzahlungen geleistet werden,
   d) eine Wohnung gesetzwidrig benützt wird,
   e) sich weitere Wohnungen in der Nutzung oder im Eigentum des Förderungswerbers oder eines Haushaltsmitgliedes befinden oder ein Wohnrecht vorliegt.

(2) Wohnbeihilfen, die zu Unrecht empfangen wurden, sind zurückzuzahlen.

§ 14
Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Richtlinie gilt ab 01.01.2012 bis 31.12.2012.

Bregenz, am 22. November 2011
Für die Vorarlberger Landesregierung:
Landesrat Mag. Karlheinz Rüdisser

Anhang zu § 9:

Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des Haushaltseinkommens										
Anzahl der Familienmitglieder										
%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	870	1.020	1.170	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220
1	890	1.040	1.190	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240
2	910	1.060	1.210	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260
3	930	1.080	1.230	1.380	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280
4	950	1.100	1.250	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300
5	970	1.120	1.270	1.420	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320
6	990	1.140	1.290	1.440	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340
7	1.010	1.160	1.310	1.460	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360
8	1.030	1.180	1.330	1.480	1.630	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380
9	1.050	1.200	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400
10	1.070	1.220	1.370	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	2.420
11	1.090	1.240	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290	2.440
12	1.110	1.260	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	2.460
13	1.130	1.280	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480
14	1.150	1.300	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500
15	1.170	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520
16	1.190	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540
17	1.210	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410	2.560
18	1.230	1.380	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430	2.580
19	1.250	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600
20	1.270	1.420	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470	2.620
21	1.290	1.440	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490	2.640
22	1.310	1.460	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510	2.660
23	1.330	1.480	1.630	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380	2.530	2.680
24	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400	2.550	2.700
25	**1.370**	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	2.420	2.570	2.720
26	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290	2.440	2.590	2.740
27	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	2.460	2.610	2.760
28	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480	2.630	2.780
29	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500	2.650	2.800
30	1.470	**1.620**	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520	2.670	2.820
31	1.490	1.640	**1.790**	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540	2.690	2.840
32	1.510	1.660	1.810	**1.960**	**2.110**	2.260	2.410	2.560	2.710	2.860
33	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	**2.280**	2.430	2.580	2.730	2.880
34	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	**2.450**	**2.600**	2.750	2.900
35	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470	2.620	**2.770**	**2.920**
36	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490	2.640	2.790	2.940
37	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510	2.660	2.810	2.960
38	1.630	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380	2.530	2.680	2.830	2.980
39	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400	2.550	2.700	2.850	3.000
40	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	2.420	2.570	2.720	2.870	3.020

Druckversion vom 1.12.2011