Wohnbeihilferichtlinie 2013

§ 1
Rechtsgrundlagen

Die Wohnbeihilferichtlinie 2013 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 27. November 2012 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 Antrags. 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 Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehegatten und eingetragene Partnerschaften 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, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwände, Balkone und Terrassen (auch verglast). Ein Wohnwintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn folgende U-Werte eingehalten werden: Außenwand ≤ 0,25; Dach, oberste Geschossdecke ≤ 0,19; Boden gegen unbeheizt ≤ 0,29; Fenster (Glas + Rahmen) ≤ 1,35; Fensterverglasung ≤ 1,10; und der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

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 nicht zugerechnet.
Die Förderungsgeberin 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. Personen in einem unselbständigen Arbeitsverhältnis durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Jahreslohnzettels bzw. eines Einkommensteuerbescheides für das vorangegangene Kalenderjahr oder des letzten gültigen Einkommensteuerbescheides sowie des aktuellen Bezuges bei Einkommensänderungen.

(2) Einkommensbezogene Förderungsvoraussetzungen:

a) Als Haushaltseinkommen gilt die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Die Förderungsgeberin 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 (Mindestsicherungsverordnung – 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 Personen in einem unselbständigen Arbeitsverhältnis 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 Unterhaltssachwalterin 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, eingetragenen Partnerschaften und Lebensgemeinschaften bzw. Wohngemeinschaften muss mindestens ein Einkommen aus einer vollberuflichen Tätigkeit vorliegen. Der Nachweis des Kinderbetreuungsgeldes für einen Partner bzw. eine Partnerin genügt nicht. Eine Teilzeitbeschäftigung wird analog den Bestimmungen im § 4 Abs. 2 lit. f) anerkannt.

§ 5
Förderungswerber bzw. Förderungswerberin

Österreichischen Staatsbürgern und Staatsbürgerinnen 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 bzw. von der Eigentümerin 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 bzw. der Vermieterin,
   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 bzw. Schülerinnen, Studierende, 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. berufliches Ausbildungsverhältnis wechseln.

§ 12
Anspruch, Auszahlung

(1) Die Wohnbeihilfe wird frühestens im Monat der Antragsstellung gewährt und setzt den Bezug der Wohnung durch den Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin 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 bzw. die Förderungswerberin nachweist, dass er bzw. sie 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 Antragssteller bzw. die Antragsstellerin 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 bzw. der Förderungswerberin 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 01.01.2013 bis 31.12.2013.

Bregenz, am 27. November 2012
Für die Vorarlberger Landesregierung:
Landesstatthalter 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	900	1.050	1.200	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250
1	920	1.070	1.220	1.370	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270
2	940	1.090	1.240	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290
3	960	1.110	1.260	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310
4	980	1.130	1.280	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330
5	1.000	1.150	1.300	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350
6	1.020	1.170	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370
7	1.040	1.190	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390
8	1.060	1.210	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410
9	1.080	1.230	1.380	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430
10	1.100	1.250	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450
11	1.120	1.270	1.420	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470
12	1.140	1.290	1.440	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490
13	1.160	1.310	1.460	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510
14	1.180	1.330	1.480	1.630	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380	2.530
15	1.200	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400	2.550
16	1.220	1.370	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	2.420	2.570
17	1.240	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290	2.440	2.590
18	1.260	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	2.460	2.610
19	1.280	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480	2.630
20	1.300	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500	2.650
21	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520	2.670
22	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540	2.690
23	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410	2.560	2.710
24	**1.380**	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430	2.580	2.730
25	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600	2.750
26	1.420	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470	2.620	2.770
27	1.440	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490	2.640	2.790
28	1.460	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510	2.660	2.810
29	1.480	**1.630**	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380	2.530	2.680	2.830
30	1.500	1.650	**1.800**	1.950	2.100	2.250	2.400	2.550	2.700	2.850
31	1.520	1.670	1.820	**1.970**	2.120	2.270	2.420	2.570	2.720	2.870
32	1.540	1.690	1.840	1.990	**2.140**	**2.290**	2.440	2.590	2.740	2.890
33	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	**2.460**	2.610	2.760	2.910
34	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480	**2.630**	**2.780**	2.930
35	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500	2.650	2.800	**2.950**
36	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520	2.670	2.820	2.970
37	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540	2.690	2.840	2.990
38	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410	2.560	2.710	2.860	3.010
39	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430	2.580	2.730	2.880	3.030
40	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600	2.750	2.900	3.050