# Wohnbeihilferichtlinie 2015

**Präambel**

**Wohnen ist ein Grundbedürfnis und ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität. Die Wohnbeihilfe unterstützt die Wohnkosten mit dem Ziel, den Wohnungsaufwand, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, zu lindern. Ergänzend zur Wohnbauförderung ist die Wohnbeihilfe eine weitere soziale Leistung und prüft die Haushaltssituation in Bezug auf den anrechenbaren und den zumutbaren Wohnungsaufwand.**

§ 1
**Rechtsgrundlagen**

Die Wohnbeihilferichtlinie 2015 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 16. Dezember 2014 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 Ehepaare 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 Geschossebenen-Bauweise.

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, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn 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, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesonders berücksichtigt werden Einkünfte 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, 16 Abs 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 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.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen.
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.
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 bzw. Arbeitnehmerinnen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs 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 € 10.000,00 wird nicht berücksichtigt. Der übersteigende Teil ist für die Wohnkosten zu verwenden, bevor eine Wohnbeihilfe bewilligt werden kann.

b) Das Erwerbseinkommen von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 800,00 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.

   Unterhalts- und Alimentationszahlungen für Kinder werden bis zu einem Betrag von € 150,00 bei der Berechnung des Einkommens nicht berücksichtigt.

i) Bei Ehepaaren, 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**

Zur Linderung des Wohnungsaufwands, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, wird eine Wohnbeihilfe gewährt. Anspruchsberechtigt sind:

(1) österreichische Staatsbürger und Staatsbürgerinnen oder Personen, welche nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrags gleichzustellen sind, sowie

(2) nicht österreichische, EU- oder EWR-Staatsbürger und -Staatsbürgerinnen, welche seit mehr als 10 Jahren in Österreich wohnhaft sind oder auf eine in der Sozialversicherung erfasste Tätigkeit von mindestens 8 Jahren verweisen können oder sich mehr als die halbe Lebenszeit rechtmäßig im Bundesgebiet aufgehalten haben oder Personen, welche den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ nachweisen können.

§ 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 20 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. Sanierungskredite mit einer Laufzeit ab 10 Jahren werden berücksichtigt und eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren zur Berechnung der Aufwandsbelastung angenommen.
   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 Wohnungsaufwands wird mit € 6,80 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 (Ausnahme: z.B. Dienstnehmerwohnung) und bei Mietverhältnissen zwischen Großeltern/Eltern/Kind 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 Wohnungsaufwands leistet und keine Rückstände bei Wohnbauförderungskrediten bestehen.
(2) Die Wohnbeihilfe wird auf ein Jahr, längstens jedoch auf die Dauer der Zahlung des Wohnungsaufwands 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 Anspruchs zur Folge haben können, sofort bekannt zu geben.

§ 13
**Erlöschen des Anspruchs**

(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 Haushaltsmitglieds befinden oder ein Wohnrecht vorliegt.

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

§ 14
**Inkrafttreten und Gültigkeit**

Diese Richtlinie gilt ab 01.01.2015 bis 31.12.2015.

Bregenz, am 16. Dezember 2014
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser

**Anhang zu § 9:**

| Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des Haushaltseinkommens | Anzahl der Haushaltsmitglieder | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **%** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| **0** | 910 | 1.060 | 1.210 | 1.360 | 1.510 | 1.660 | 1.810 | 1.960 | 2.110 | 2.260 |
| **1** | 931 | 1.081 | 1.231 | 1.381 | 1.531 | 1.681 | 1.831 | 1.981 | 2.131 | 2.281 |
| **2** | 952 | 1.102 | 1.252 | 1.402 | 1.552 | 1.702 | 1.852 | 2.002 | 2.152 | 2.302 |
| **3** | 973 | 1.123 | 1.273 | 1.423 | 1.573 | 1.723 | 1.873 | 2.023 | 2.173 | 2.323 |
| **4** | 994 | 1.144 | 1.294 | 1.444 | 1.594 | 1.744 | 1.894 | 2.044 | 2.194 | 2.344 |
| **5** | 1.015 | 1.165 | 1.315 | 1.465 | 1.615 | 1.765 | 1.915 | 2.065 | 2.215 | 2.365 |
| **6** | 1.036 | 1.186 | 1.336 | 1.486 | 1.636 | 1.786 | 1.936 | 2.086 | 2.236 | 2.386 |
| **7** | 1.057 | 1.207 | 1.357 | 1.507 | 1.657 | 1.807 | 1.957 | 2.107 | 2.257 | 2.407 |
| **8** | 1.078 | 1.228 | 1.378 | 1.528 | 1.678 | 1.828 | 1.978 | 2.128 | 2.278 | 2.428 |
| **9** | 1.099 | 1.249 | 1.399 | 1.549 | 1.699 | 1.849 | 1.999 | 2.149 | 2.299 | 2.449 |
| **10** | 1.120 | 1.270 | 1.420 | 1.570 | 1.720 | 1.870 | 2.020 | 2.170 | 2.320 | 2.470 |
| **11** | 1.141 | 1.291 | 1.441 | 1.591 | 1.741 | 1.891 | 2.041 | 2.191 | 2.341 | 2.491 |
| **12** | 1.162 | 1.312 | 1.462 | 1.612 | 1.762 | 1.912 | 2.062 | 2.212 | 2.362 | 2.512 |
| **13** | 1.183 | 1.333 | 1.483 | 1.633 | 1.783 | 1.933 | 2.083 | 2.233 | 2.383 | 2.533 |
| **14** | 1.204 | 1.354 | 1.504 | 1.654 | 1.804 | 1.954 | 2.104 | 2.254 | 2.404 | 2.554 |
| **15** | 1.225 | 1.375 | 1.525 | 1.675 | 1.825 | 1.975 | 2.125 | 2.275 | 2.425 | 2.575 |
| **16** | 1.246 | 1.396 | 1.546 | 1.696 | 1.846 | 1.996 | 2.146 | 2.296 | 2.446 | 2.596 |
| **17** | 1.267 | 1.417 | 1.567 | 1.717 | 1.867 | 2.017 | 2.167 | 2.317 | 2.467 | 2.617 |
| **18** | 1.288 | 1.438 | 1.588 | 1.738 | 1.888 | 2.038 | 2.188 | 2.338 | 2.488 | 2.638 |
| **19** | 1.309 | 1.459 | 1.609 | 1.759 | 1.909 | 2.059 | 2.209 | 2.359 | 2.509 | 2.659 |
| **20** | 1.330 | 1.480 | 1.630 | 1.780 | 1.930 | 2.080 | 2.230 | 2.380 | 2.530 | 2.680 |
| **21** | 1.351 | 1.501 | 1.651 | 1.801 | 1.951 | 2.101 | 2.251 | 2.401 | 2.551 | 2.701 |
| **22** | 1.372 | 1.522 | 1.672 | 1.822 | 1.972 | 2.122 | 2.272 | 2.422 | 2.572 | 2.722 |
| **23** | 1.393 | 1.543 | 1.693 | 1.843 | 1.993 | 2.143 | 2.293 | 2.443 | 2.593 | 2.743 |
| **24** | **1.414** | 1.564 | 1.714 | 1.864 | 2.014 | 2.164 | 2.314 | 2.464 | 2.614 | 2.764 |
| **25** | 1.435 | 1.585 | 1.735 | 1.885 | 2.035 | 2.185 | 2.335 | 2.485 | 2.635 | 2.785 |
| **26** | 1.456 | 1.606 | 1.756 | 1.906 | 2.056 | 2.206 | 2.356 | 2.506 | 2.656 | 2.806 |
| **27** | 1.477 | 1.627 | 1.777 | 1.927 | 2.077 | 2.227 | 2.377 | 2.527 | 2.677 | 2.827 |
| **28** | 1.498 | 1.648 | 1.798 | 1.948 | 2.098 | 2.248 | 2.398 | 2.548 | 2.698 | 2.848 |
| **29** | 1.519 | **1.669** | 1.819 | 1.969 | 2.119 | 2.269 | 2.419 | 2.569 | 2.719 | 2.869 |
| **30** | 1.540 | 1.690 | **1.840** | **1.990** | 2.140 | 2.290 | 2.440 | 2.590 | 2.740 | 2.890 |
| **31** | 1.561 | 1.711 | 1.861 | 2.011 | **2.161** | 2.311 | 2.461 | 2.611 | 2.761 | 2.911 |
| **32** | 1.582 | 1.732 | 1.882 | 2.032 | 2.182 | **2.332** | 2.482 | 2.632 | 2.782 | 2.932 |
| **33** | 1.603 | 1.753 | 1.903 | 2.053 | 2.203 | 2.353 | **2.503** | **2.653** | 2.803 | 2.953 |
| **34** | 1.624 | 1.774 | 1.924 | 2.074 | 2.224 | 2.374 | 2.524 | 2.674 | **2.824** | 2.974 |
| **35** | 1.645 | 1.795 | 1.945 | 2.095 | 2.245 | 2.395 | 2.545 | 2.695 | 2.845 | **2.995** |
| **36** | 1.666 | 1.816 | 1.966 | 2.116 | 2.266 | 2.416 | 2.566 | 2.716 | 2.866 | 3.016 |
| **37** | 1.687 | 1.837 | 1.987 | 2.137 | 2.287 | 2.437 | 2.587 | 2.737 | 2.887 | 3.037 |
| **38** | 1.708 | 1.858 | 2.008 | 2.158 | 2.308 | 2.458 | 2.608 | 2.758 | 2.908 | 3.058 |
| **39** | 1.729 | 1.879 | 2.029 | 2.179 | 2.329 | 2.479 | 2.629 | 2.779 | 2.929 | 3.079 |
| **40** | 1.750 | 1.900 | 2.050 | 2.200 | 2.350 | 2.500 | 2.650 | 2.800 | 2.950 | 3.100 |