

Rechtliche Hinweise

über die Errichtung eines Eigenheimes
bzw. Reihenhauses

INFO
EH



→ Technische Hinweise

siehe andere Beilage: **Info-Blatt der MA 25** „Wärmeschutzanforderungen Wohnbau-
förderung – NEUBAU“, Ausgabe 1. Dezember 2009

Was versteht man unter Eigenheim?

(FÜR EIGENHEIME AUF PACTHGRUND → ERGÄNZUNGSBLATT)

Als Eigenheim gilt ein Gebäude mit ein oder zwei selbstständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die Eigentümer (Bauberechtigten) bestimmt sind. Ein Gebäude mit zwei Wohnungen gilt nur dann als Eigenheim, wenn an beiden Wohnungen Wohnungseigentum (oder Baurechtswohnungseigentum) begründet wird.

Reihenhäuser werden förderungstechnisch dann wie Eigenheime behandelt, wenn der vorgesehene Reihenhauseigentümer (es muss sich dabei um eine begünstigte Person handeln) für sein Reihenhaus einen eigenen Förderungsantrag einbringt.

Wer kann eine Förderung erhalten?

(FÜR EIGENHEIME AUF PACTHGRUND → ERGÄNZUNGSBLATT)

Natürliche Personen, welche hinsichtlich der zu verbauenden Liegenschaft bei a) Eigenheimen Grundeigentümer (Miteigentümer oder Wohnungseigentümer) oder Baurechtsberechtigte, bei b) Reihenhäusern Wohnungseigentümer sind (Grundbuchsauszug letzten Standes).

Der Förderungswerber muss nach Fertigstellung des zu fördernden Eigenheimes (Reihenhauses) seinen Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und seine Rechte an der Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug des Eigenheimes (Reihenhauses) bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls wohnbaugeförderten Vorwohnungen sind in jedem Fall aufzugeben, gleichgültig, ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

Wie hoch darf das höchstzulässige Einkommen sein? (Einkommensgrenzen 2010)

Bei Eigenheimen und Reihenhäusern (in Wohnungseigentum) darf das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto) bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	39.240 Euro
zwei Personen	58.480 Euro
drei Personen	66.180 Euro
vier Personen	73.860 Euro
für jede weitere Person	4.310 Euro

nicht überschreiten.

Diese Einkommensgrenzen werden jeweils zum 1. Jänner für das Folgejahr neu festgesetzt. **Der Nachweis des Einkommens** erfolgt bei Personen, die selbständig erwerbstätig sind, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie), bei unselbständig erwerbstätigen Personen durch Vorlage der Monatslohnzettel der letzten drei Monate sowie durch Vorlage eines Jahreslohnzettels über das gesamte vorangegangene Kalenderjahr (Jahreslohnzettel; Finanzamtsformular „L16“).

Als Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Familieneinkommen bzw. Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989).

Zum Einkommen zählen auch:

Erhaltene Alimente, Karenzgeld (Wochengeld), Arbeitslosengeld, Sondernotstand, AMFG-Beihilfe, Krankengeld, Stipendien von inländischen Universitäten, Lehrlingsentschädigung, Präsenz- und Zivildienstentgelt und Sozialhilfe.

Nicht zum Einkommen zählen:

Familienbeihilfen, Zusatzrenten für Schwerversehrte zu einer gesetzlichen Unfallversorgung, außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gem. §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz 1988, Pflegegelder, Blindenbeihilfen und Behindertenbeihilfe.

Wie muss die Baulichkeit beschaffen sein?

Das geplante Eigenheim bzw. Reihenhaus muss für eine dauernde Bewohnung geeignet sein (rechtskräftige Baubewilligung gemäß der Wiener Bauordnung samt dazugehörigem genehmigten Plan oder Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, dass der Bauplan unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst wurde samt dazugehörigem Plan, Erfüllung der Wärmeschutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien der MA 25).

Die Wohnnutzfläche der geförderten Wohneinheit darf nicht mehr als 150 Quadratmeter betragen (Novelle 2006).

Bei Reihenhäusern sowie Eigenheimen mit mehr als einer selbständigen Bestandseinheit (z.B. Wohnung) ist die Begründung von Wohnungseigentum erforderlich.

Ökologische Mindeststandards

- ! Förderungsfähig sind grundsätzlich nur noch Wohngebäude, die den Wärmeschutzanforderungsrichtlinien der MA 25 (**siehe Beilage „Wärmeschutzanforderungen Wohnbauförderung - NEUBAU“, Ausgabe 1. Dezember 2009**) entsprechen.

Vorzeitiger Baubeginn

Bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenausbauten für den Eigenbedarf ist ein vorzeitiger Baubeginn möglich, allerdings kann eine Zusicherung nur gewährt werden, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die planerischen und ökologischen Anforderungen, durch eine nachträgliche Überprüfung der Bauausführung bestätigt werden können, und wenn außerdem Folgendes gewährleistet ist:

Bei Antragstellung um Wohnbauförderung darf die behördliche Baubewilligung bzw. die Mitteilung gem. § 70a (2) Wiener Bauordnung höchstens 3 Jahre alt sein (Datum der Ausstellung).

Wie wird gefördert? (FÜR EIGENHEIME AUF PACTGRUND → ERGÄNZUNGSBLATT)

Bei Eigenheimen und Reihenhäusern auf Eigengrund besteht die Förderung in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag in der Höhe von EUR 365,-, je Quadratmeter der **angemessenen Nutzfläche**, wobei die tatsächlich hergestellte Wohnnutzfläche (deren Obergrenze beträgt, wie erwähnt 150 Quadratmeter) die Obergrenze darstellt.

Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt befindliche Person um 20 m², für jede weitere um je 15 m².

Bei Jungfamilien (kein Mitglied darf das 40. Lebensjahr vollendet haben) können der so ermittelten Wohnnutzfläche weitere 15 m² hinzugerechnet werden. All jene Personen, die geltend gemacht werden, müssen im gemeinsamen Haushalt lebende Personen sein (§ 17 WWFSG 1989) und die Auflagen gem. § 11 und § 13 WWFSG 1989 erfüllen.

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnung, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

Das Förderungsdarlehen des Landes ist **halbjährlich** im Nachhinein mit **0,5 %** des aushaftenden Betrages zu **verzinsen**. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Der Laufzeitbeginn (Zinsenzahlung) erfolgt nach Zuzählung der Förderungsmittel. Die Kapitalstilgung setzt hingegen erst nach 5 Jahren ein und beträgt

vom 6. bis 10. Jahr	1 Prozent (im Halbjahr)
vom 11. bis 15. Jahr	1,5 Prozent (im Halbjahr)
vom 16. bis 20. Jahr	2 Prozent (im Halbjahr)
vom 21. bis 25. Jahr	2,5 Prozent (im Halbjahr)
vom 26. bis 30. Jahr	3 Prozent (im Halbjahr)

des Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober (In den ersten 5 Jahren der Darlehenslaufzeit sind nur die Zinsen (siehe oben) zu bezahlen).

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

Wie wird das Landesdarlehen sichergestellt? (GILT NICHT FÜR EIGENHEIME AUF PACHTGRUND)

Mit Ausstellung der Förderungszusicherung wird dem Förderungswerber ein Schuldschein zwecks grundbücherlicher Einverleibung übermittelt. Durch die Einverleibung dieses Pfandrechtes sollen etwaige Ansprüche des Landes auf Förderungsdauer (= Darlehenslaufzeit = 30 Jahre) sichergestellt werden. Dem zugunsten des Landes Wien einverleibten Pfandrecht dürfen andere, der Finanzierung der Baulichkeit dienende Pfandrechte im bürgerlichen Rang vorgehen, wobei deren Höhe 65.000 Euro (Pauschalbetrag; Summe **aller** Vorlasten) nicht übersteigen darf.

Wann wird das Landesdarlehen ausbezahlt? (FÜR EIGENHEIME AUF PACHTGRUND → ERGÄNZUNGSBLATT)

Nach entsprechender Sicherstellung (bürgerliche Einverleibung(en) des o.a. Pfandrechtes sowie des Veräußerungsverbot), Erfüllung der in der ZUSICHERUNG festgehaltenen Auszahlungserfordernisse und **nachweislicher** Fertigstellung des Bauvorhabens, werden die Förderungsmittel zur Auszahlung gebracht.

Wie erfolgt die Endabrechnung?

Eine kostenmäßige Abrechnung muss dem Amt der Wiener Landesregierung nicht vorgelegt werden. Der Förderungswerber hat nach vorliegender Fertigstellungsanzeige dem Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) die tatsächliche Nutzfläche des geförderten Bauvorhabens bekannt zu geben, bzw., gegebenenfalls, Plankopien, die eine Ermittlung der allenfalls veränderten Nutzfläche gewährleisten, auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

Wie und wo ist um Förderung anzusuchen?

Die Formblätter für die Antragstellung sind in der Einlaufstelle der Magistratsabteilung 50 in 1194 Wien, Muthgasse 62, 1. Stock, Zimmer F1.10 erhältlich oder unter <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/> auswählbar und ausdrückbar.

Förderungsansuchen sind unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Formulare an das
Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50 - Gruppe Neubauförderung
Muthgasse 62
1194 Wien
zu richten.

Den Ansuchen sind alle für die Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die rechtskräftige Baubewilligung samt dazugehörigem baubehördlich genehmigtem Bauplan bzw. die Mitteilung der Baubehörde gemäß § 70a Abs. 2 Bauordnung für Wien, der Wärmeschutznachweis gemäß den Richtlinien der MA 25, die „Beschreibung der Energieversorgung“ sowie Grundbuchsauszüge, Finanzierungsplan und Darlehenszusagen von Kreditinstituten und schließlich persönliche Unterlagen der Förderungswerber (Kopien des Reisepasses bzw. eines Personalausweises, Jahreseinkommensnachweise und Verpflichtungserklärung bezüglich Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung) anzuschließen. Nähere Details sind aus dem Beilagenverzeichnis der Antragsformulare ersichtlich.

Für telefonische Auskünfte stehen Ihnen die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der Gruppe Neubauförderung gerne zur Verfügung.

Zuständigkeit	Sachbearbeiter/in	Telefon: (+43 1) 4000-	Vertretungen
1., 13. und 23. Bezirk	Wolfgang Lanz	74846	74847, 74843
2., 19. und 20. Bezirk	Andreas Thüringer	74845	74848, 74852
3. und 10. Bezirk	Claudia Winkler	74848	74852, 74845
4. und 15. Bezirk und nur kleinvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Gunther Tagesen	74843	74852, 74845, 74848, 74846
5., 11. und 18. Bezirk	Christian Fries	74847	74846, 74843
6. und 17. Bezirk und nur kleinvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Jacqueline Bozic	74852	74845, 74848
7., 12. und 14. Bezirk	Katja Hawlicek	74844	74851, 74850
8., 9. und 16. Bezirk und nur großvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Mato Lastro	74850	74844, 74851
21. Bezirk	Anita Kleinhampl	74851	74850, 74844

Großvolumige Bauvorhaben:
Mehrwohnungshäuser in Miete oder Eigentum und Heime

Kleinvolumige Bauvorhaben:
Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser, Dachgeschossausbauten für
Eigenbedarf und Eigenheime auf Pachtgrund

Impressum:

Herausgeber: Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50.
Für den Inhalt verantwortlich: Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung