

## ERRICHTUNG KLEINGARTENWOHNHAUS

### Förderzweck

Errichtung eines Kleingartenwohnhauses

### Was ist ein Kleingartenwohnhaus?

Als Kleingartenwohnhaus für ganzjähriges Wohnen, gilt ein Gebäude, das

- nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet wird,
- den Richtlinien der MA 25 über Wärmeschutzanforderungen entspricht und
- zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist.

Eine entsprechende Flächenwidmung ist Voraussetzung.

### Wer kann eine Förderung erhalten?

Natürliche Personen, die entweder Eigentümer oder zumindest Nutzungsberechtigte (Pächter, Unterpächter) des Baugrunds sind (Grundbuchsauszug letzten Standes bzw. Pacht- oder Unterpachtvertrag)

### Förderungsart und Förderungsmaß

Die Förderung durch das Land Wien erfolgt durch die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen, das die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien oder die Raiffeisen Bausparkasse vergibt. Die Annuitätenzuschüsse dienen der Rückzahlung des Bankdarlehens und werden auf das Darlehenskonto überwiesen. Die Auszahlung des Darlehensbetrags erfolgt ohne Abzug. Als Darlehens- bzw. Kreditkosten werden nur die dem Kreditinstitut tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt. Die Berechnung der Zinsen erfolgt bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto.

**Zuschüsse** in % der Darlehenssumme:

<b>1. - 5. Jahr:</b>	<b>6 %</b>
<b>6. - 10. Jahr:</b>	<b>3 %</b>
<b>11. - 15. Jahr:</b>	kein Zuschuss

### Darlehenshöhe

**€ 36.340,-- + € 1.820,--** für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende und mitziehende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird

### Darlehenslaufzeit

15 Jahre, Rückzahlungstermine 20.05. und 20.11.

### Darlehensverzinsung

Bis 20.05.2020: **1,162 %**

## Berechnungsbeispiel Errichtung Kleingartenwohnhaus

Darlehensbetrag: € 36.340,-- Beispielzinssatz: 1,162 %	1. – 5. Jahr	6.- 10. Jahr	11. – 15. Jahr
Halbjahresrate ohne Zuschuss	€ 1.325,--	€ 1.325,--	€ 1.325,--
<u>abzüglich halbjährl. Zuschuss</u>	€ 1.090,--	€ 545,--	€ 0,--
Kundenanteil im Halbjahr	€ 235,--	€ 780,--	€ 1.325,--
<b>Gesamtbelastung:</b>	<b>€ 2.350,--</b>	<b>€ 7.800,--</b>	<b>€ 13.250,--</b>
Aufnahme Darlehensbetrag:		€ 36.340,--	
Gesamtbelastung Kunde:		€ 23.400,--	
<b>Gewinn:</b>		<b>€ 12.940,--</b>	

Die Berechnungen beruhen auf dem derzeit gültigen Zinssatz.  
Das Berechnungsbeispiel dient zur Orientierung und stellt kein Darlehensangebot dar.

## Förderungsvoraussetzungen

- Förderungswerber muss eine natürliche Person sein
- Hauptwohnsitzbegründung im Kleingartenwohnhaus nach Fertigstellung
- Die Wohnnutzfläche darf max. 150 m<sup>2</sup> betragen. Stiegenaufgänge, Keller und Dachböden - sofern diese nicht wohnlich ausgestattet sind - zählen NICHT zur Wohnnutzfläche. Die verbaute Fläche darf max. 50 m<sup>2</sup>, der Keller darf max. 80 m<sup>2</sup> betragen.
- Eine bisher verwendete Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland muss binnen 6 Monaten nach Bezug des geförderten Kleingartenwohnhauses aufgegeben werden. Rechte an ebenfalls wohnbaugeförderten Vorwohnungen sind in jedem Fall aufzugeben, gleichgültig ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

Bisher verwendete Wohnung	Art der Aufgabe
Mietwohnung	Rückgabe an Vermieter
Genossenschaftswohnung od. -haus	Rückgabe an Genossenschaft
Eigentumswohnung	Verkauf der Wohnung
Eigenheim	Verkauf des Eigenheims

- Einhaltung von Jahresnettoeinkommengrenzen je nach Haushaltsgröße
- Zum Zeitpunkt der Antragseinbringung darf das Ausstellungsdatum des behördlich bewilligten Baubescheids (Baubeginnsanzeige) nicht mehr als 3 Jahre zurückliegen. (Ausstellungsdatum der Mitteilung der Baubehörde)
- Energieausweis = Wärmeschutznachweis gemäß den Richtlinien der MA 25
  - Je nach I<sub>c</sub>-Wert des Gebäudes muss eine bestimmte Energiekennzahl erreicht werden
  - Der I<sub>c</sub>-Wert (Formfaktor) in Meter ist ein Maß für die Kompaktheit eines Gebäudes
- Es sind nur bestimmte Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen erlaubt – siehe Seite 4

## Jahresnettoeinkommengrenzen

Als Familieneinkommen gilt das Nettoeinkommen\* aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das höchstmögliche Jahresnettoeinkommen für 2019 beträgt:

Personenanzahl	Jahresnettoeinkommen
1 Person	€ 53.090,--
2 Personen	€ 79.100,--
3 Personen	€ 89.520,--
4 Personen	€ 99.920,--
Für jede weitere Person	€ 5.820,--

Berechnung für unselbständig Erwerbstätige (L16 Formular):

Bruttoeinkommen (Kennziffer 210)

- Sozialversicherungsbeitrag (Kennziffer 230)
- Sozialversicherungsbeitrag (Kennziffer 225)
- anrechenbare Lohnsteuer (Kennziffer 260)

= Jahresnettoeinkommen

zum Einkommen zählen:	NICHT zum Einkommen zählen:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhaltene Alimente</li> <li>• Karenzgeld (Wochengeld)</li> <li>• Arbeitslosengeld</li> <li>• Sondernotstand</li> <li>• AMFG-Beihilfe</li> <li>• Krankengeld</li> <li>• Stipendien von inländischen Universitäten</li> <li>• Lehrlingsentschädigung</li> <li>• Präsenz- und Zivildienstentgelt</li> <li>• Sozialhilfe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familienbeihilfen</li> <li>• Zusatzrente für Schwerversehrte zu einer gesetzlichen Unfallversorgung</li> <li>• außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gem §§ 34 und 35 Einkommenssteuergesetz 1988</li> <li>• Pflegegelder</li> <li>• Blindenbeihilfe</li> <li>• Behindertenbeihilfe</li> </ul>

**Einkommensnachweis:**

	Art des Einkommensnachweises
Unselbständige	Jahreslohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr (L16-Formular) sowie die letzten 3 Monatslohnzettel des laufenden Kalenderjahres
Selbständige	Einkommenssteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie)

## Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen

Für die Förderung sind nur folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen erlaubt:

- **Sole/Wasser oder Wasser/Wasser Wärmepumpen**
- **Luft/Wasser Wärmepumpen** für Heizung und Warmwasserbereitung
- **Fernwärmeanschluss**
- **Kraft-Wärme-Koppelungsanlage**

## Finanzierungsplan

- Förderungsdarlehen: Darlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien oder Raiffeisen Bausparkasse in der Höhe von € 36.340,- + Zuschlag für jedes Kind
- Restfinanzierung: Darlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien oder Raiffeisen Bausparkasse bzw. Eigenmittel

## Gebührenbefreiung

- **Förderungsdarlehen**  
Ab dem Datum der Förderungszusicherung ist das Förderungsdarlehen von der Gerichtsgebühr- abhängig von der Wohnnutzfläche und der Personenanzahl - befreit (siehe Tabelle)
- **Restfinanzierung**  
Wird die Restfinanzierung nicht vor dem Datum der Förderungszusicherung aufgenommen und ist die Restfinanzierung im Finanzierungsplan der Zusicherung enthalten, dann ist auch die Restfinanzierung von der Gerichtsgebühr- abhängig von der Wohnnutzfläche und der Personenanzahl - befreit (siehe Tabelle)

	bis 130 m <sup>2</sup>	über 130 <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> und bis zu 5 Personen im Haushalt	über 130 <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> und ab 6 Personen im Haushalt
<b>Gerichtsgebühr (1,2%)</b>	befreit	<b>gebührenpflichtig</b>	befreit

## Voraussetzungen für die Auszahlung der Zuschüsse

Für die Auszahlung der Zuschüsse müssen folgende Unterlagen vorgelegt werden:

- vom Kunden unterschriebene Zusicherung
- zugunsten des Landes Wien vinkulierte Feuerversicherung
- Baubeginnsanzeige für die MA 50
- Hauptwohnsitz im Förderungsobjekt (Meldezettelkopie)
- Nachweis über die Aufgabe der Vorwohnung

## Endbestätigung

Der Förderungswerber muss die Fertigstellungsanzeige (§ 128 Bauordnung für Wien) ehestmöglich bei der Baupolizei (MA 37) vorlegen. Der Nachweis dieser Vorlage (Kopie mit Eingangsstempel der MA 37) ist der MA 50 zu übermitteln.

## Notwendige Einreichunterlagen

- Förderungsantrag 2-fach
- Energieausweis – Wärmeschutznachweis gemäß den Richtlinien der MA 25
- Grundbuchsauszug, wenn der Förderungswerber Eigentümer ist
- Pacht- oder Unterpachtvertrag, wenn Förderungswerber Pächter/Unterpächter ist
- Beschreibung der Energieversorgung – Formular 2-fach
- Mit Stampiglie der Magistratsabteilung 37 versehener Originalbauplan und Mitteilung der MA 37, die der Förderungswerber nach Ablauf der Einspruchsfristen erhält

- Finanzierungsplan und Promesse – von Förderungswerber und Bankinstitut unterfertigter verbindlicher Finanzierungsplan (eigenes Formular) hinsichtlich der Gesamtbaukosten mit beigefügter Finanzierungszusage (Promesse) des Bankinstituts
- Kopie der Krediturkunde für die Restfinanzierung (falls schon vorhanden)
- Kopie eines behördlichen Lichtbildausweises (z. B. Reisepass)
- Einkommensnachweise aller Haushaltsmitglieder:
  - Jahreslohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr
  - Einkommensteuerbescheid des letzten veranlagten Kalenderjahres
  - Einkommensnachweise für die letzten 3 Monate des laufenden Jahres (Monatslohnzettel)
  - Bestätigung des Finanzamts über den Bezug von Familienbeihilfe, wenn Kinder in die zu fördernde Wohneinheit mitziehen
  - Schulbestätigung von Kindern über 15 Jahre
  - Bei Erhalt bzw. Zahlung von Alimenten: Scheidungsvergleich bzw. Gerichtsbeschluss
  - Bestätigung über den Bezug des Alleinverdienerabsetzbetrags bzw. eidesstattliche Erklärung über das Nicht-Einkommen
- Formular „Persönliche Angaben“
- Formular „Verpflichtungserklärung über die Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung“
- Formular „Datenschutzerklärung“
- ev. Planwechselbescheid

---

Jetzt können Sie sich viel Geld ersparen!

**Individuell beraten, gemeinsam planen, optimal entscheiden!**

Ihr RaiffeisenBerater hilft Ihnen gerne weiter!

Tel.: 05 1700 1700

e-mail: wohnbaufoerderung.wien@raiffeisenbank.at

*Unsere BERATUNGSzeiten:  
Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr  
Vereinbaren Sie Ihren Wunschtermin!*