



## INFO 7 - DACHBODENAUSBAU

**Amt für Wohnungsangelegenheiten**  
**Städtische Wohnungsinformationsstelle**  
Schillerplatz 4/EG | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5451  
Fax: +43 316 872-5459  
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

**[www.graz.at](http://www.graz.at)**

## INFO BLATT NR. 7

### „DACHBODENAUSBAU“

#### Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5451

Fax: +43 316 872 5459

E-Mail: [wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at](mailto:wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at)

Internet : [www.graz.at/woist](http://www.graz.at/woist)

#### Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Freitag 9.00 bis 13.00 Uhr

Mittwoch 15.00 bis 18.00 Uhr

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den MitarbeiterInnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

**Ausgabe April 2012**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. VORWORT	4
II. DACHBODENAUSBAU FÜR DEN EIGENBEDARF	5
1. Eigentumserwerb	5
2. Förderungen nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993	6
III. DACHBODENAUSBAU ZUR SCHAFFUNG VON MIETWOHNUNGEN	12
Umfassende Sanierung	12
Kleine Sanierung	19
IV. FÖRDERUNG FÜR DIE MIETER – WOHNBEIHILFE	20
Für welche Wohnungen kann die Wohnbeihilfe gewährt werden?	20
Wem kann Wohnbeihilfe gewährt werden?	20
Höhe der Wohnbeihilfe?	21
Wie erfolgt das Ansuchen?	22
V. RECHTLICH ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN	23
1. Dachboden im Wohnungseigentum	23
2. Miteigentum an einem Gebäude	24
3. Miethaus	24
VI. STEUERLICHE ASPEKTE BEI AUSBAU DES DACHBODENS ZUM EIGENBEDARF	26
VII. STEUERLICHE ASPEKTE BEI VERMIETUNG	28
Wohnbeihilfentabelle	30

## I. VORWORT

Der Ausbau von Dachböden zur Wohnraumschaffung – sei es zur eigenen Wohnversorgung oder zur Vermietung – hat in den letzten Jahren vor allem im städtischen Bereich an Aktualität gewonnen.

Die Finanzierung des Dachbodenausbaus wird auf unterschiedliche Weise gefördert, je nachdem, ob die durch den Ausbau geschaffene Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt wird oder von diesen zur Weitervermietung bestimmt wird:

Soll der Dachbodenausbau der eigenen Wohnversorgung der Errichter dienen, so kann dieses Bauvorhaben in Form von rückzahlenden Annuitätzuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren gefördert werden.

Ist daran gedacht im Dachbodenbereich Mietwohnungen zu schaffen, so erfolgt deren Förderung im Rahmen der Förderungen für Sanierungen ("Kleine" oder „Umfassende“).

Wir möchten Ihnen in dieser Broschüre einen Überblick über die möglichen Förderungsvarianten geben sowie auf die zu beachtenden wohnrechtlichen und steuerrechtlichen Bestimmungen hinweisen.

## II. DACHBODENAUSBAU FÜR DEN EIGENBEDARF

### 1. Eigentumserwerb

Um ein Dachgeschoss auszubauen, ist es nicht unbedingt erforderlich, Eigentümer/in zu werden. Es können durchaus langfristig angemietete Dachböden mit Zustimmung der Hauseigentümer/innen ausgebaut werden. Wollen Sie aber für den Dachbodenausbau eine Förderung des Landes Steiermark in Anspruch nehmen, so müssen Sie grundsätzlich Eigentümer/in des Dachgeschosses werden (Ausnahme: Sanierungsförderung). Dies kann rechtlich in Form eines ideellen Miteigentumsanteiles am gesamten Haus verbunden mit einem ausschließlichen Nutzungsrecht am Dachgeschoss oder in Form von Wohnungseigentum geschehen.

Vor Erwerb eines Dachbodens, d.h. vor Abschluss des Kaufvertrages sollten Sie jedenfalls nachstehende Fragen geklärt haben:

#### Ist der Dachboden auf die beabsichtigte Art und Weise ausbaubar?

Wenn eine gültige Baubewilligung (nicht älter als 5 Jahre) vorliegt, ist damit diese Sachlage geklärt. Sollte noch keine Baubewilligung vorhanden sein, wäre es ratsam, mit der Baubehörde bzw. den zuständigen Sachbearbeitern, den Brandschutzsachverständigen und gegebenenfalls den Sachverständigen der Altstadtkommission eine Vorabklärung zu erwirken.

Diese erste Einschätzung kann für die Entscheidung hilfreich sein. Sie ersetzt keinesfalls ein zu führendes baubehördliches Verfahren.

#### Kann der Ankauf des Dachbodens mit Eigenmitteln finanziert werden?

Für den Ankauf eines Dachbodens gibt es abgesehen von der Hausstandsgründungsförderung (vgl. **Info 3 - Wohnbauförderung**) – keine Förderungsmittel. Sie müssen daher den Kaufpreis und sämtliche Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1 % vom Kaufpreis, Vertragserrichtung, ev. Maklerprovision) aus eigener Anstrengung bestreiten können. Bei Aufnahme von Fremdmitteln ist daran zu denken, dass der zu kaufende Dachboden möglichst lastenfrei zu bleiben hat, damit das für den Ausbau des Dachbodens notwendige Darlehen (Land Steiermark, Hausbank) sichergestellt werden kann.

#### Haben alle vom Dachbodenausbau betroffenen Personen ihre Einwilligung bzw. Zustimmung zu den damit verbundenen Arbeiten erteilt?

Ein Dachbodenausbau betrifft die ganze Hausgemeinschaft, da in der Regel Ver- oder Entsorgungsleitungen durch die darunter liegenden Geschosse gezogen oder sonstige Eingriffe am Haus durchgeführt werden müssen. Um spätere Konfliktsituationen zu vermeiden, ist es ratsam, sich schon im Vorhinein die notwendigen Zustimmungserklärungen zusichern zu lassen; vgl. Kapitel „Rechtlich zu beachtende Vorschriften“.

#### Ankauf des Dachbodens

Mit der Errichtung des Kaufvertrages sollten mit der Materie vertraute Rechtsanwälte oder Notare beauftragt werden. Diese haften nach den rechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches für ihren Rat.

## 2. Förderung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993

### Welche Arbeiten können gefördert werden?

Grundsätzlich können alle Baumaßnahmen, die mit dem Ausbau des Dachbodens in Verbindung stehen, gefördert werden. Die Arbeiten müssen eine einfache, kostengünstige ("Wirtschaftlichkeit") Ausführung und hinsichtlich der einzelnen Räumlichkeiten eine normale Ausstattung aufweisen.

### Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

#### **Persönliche Voraussetzungen:**

- ◆ Der/Die Förderungswerber/in muss Liegenschaftseigentümer/in, Bauberechtigte/r oder Wohnungseigentümer/in sein bzw. muss zumindest eine/r seiner/ihrer nahen Angehörigen eine dieser Voraussetzungen erfüllen.
- ◆ Den Förderungswerber/innen/n wird zum Ausbau eines Dachbodens nur dann eine Förderung gewährt, wenn das jährliche **Einkommen** aller im Haushalt lebenden Personen (Familieneinkommen) die Richtsätze eines höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt:

Die Richtsätze betragen für eine Person netto	€ 34.000,--
für die zweite im Haushalt lebende nahestehende Person plus	€ 17.000,--
für jede weitere solche Person wie z.B. ein Kind plus	€ 4.500,--

Bei Überschreitung der Einkommensgrenze um je € 900,-- wird die Förderungshöhe jeweils um 20 % verringert.

Es müssen für alle Personen, die in die Wohnung einziehen, Einkommensnachweise vorgelegt werden.

Das Einkommen ist durch Vorlage eines Lohnzettels bzw. des Einkommenssteuerbescheides für das vergangene volle Kalenderjahr nachzuweisen.

Erscheint es für die Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig, kann auch vom Einkommen des letzten Monats oder der letzten drei Monate ausgegangen werden bzw. können die Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 veranlagten Kalenderjahre verlangt werden.

Verfügen Selbständige noch über keinen Einkommensteuerbescheid, so genügt eine eidesstattliche Erklärung über das Einkommen, gegen spätere Vorlage des Einkommensnachweises.

- ◆ Die Förderungswerber/innen müssen volljährig sein und die **österreichische Staatsbürgerschaft** besitzen oder zu jenen Personen gehören, die den österreichischen Staatsbürger/inne/n gleichgestellt sind.  
Das sind Angehörige aller EU-Länder samt den aufenthaltsberechtigten Familienmitgliedern, sowie Staatsangehörige der Länder Island, Liechtenstein, Norwegen und der Schweiz, oder Personen mit behördlich festgestellter Flüchtlingseigenschaft.

### **Sachliche Voraussetzungen:**

- a) Grundvoraussetzung ist eine positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle für das Bauvorhaben. Für rechtskräftige Baubewilligungen ab 1.10.2006 ist grundsätzlich der Einbau einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung vorgeschrieben. (Ausnahmen: Wenn der Einbau aus klimatischen Gründen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, wenn eine ganzjährige Fernwärmeversorgung sichergestellt ist und wenn eine Wärmepumpenheizung mit einer Jahresarbeitszahl von mind. 4 in Verbindung mit einer Fotovoltaikanlage (mind. 1,5 KW) im Einsatz ist, welche ganzjährig betrieben wird).

Förderungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden dürfen nur erfolgen, wenn die gesamte Bauausführung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht, insbesondere muss ein ausreichender Wärme- und Schallschutz vorgesehen sein.

Dieser liegt vor, wenn die wärmetechnischen Mindestanforderung der Mindestanforderung gemäß Art. 15a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen entspricht.

Über das Vorliegen dieser Voraussetzung sowie die Durchführung einer bautechnischen Energieberatung ist die Bestätigung einer geeigneten Einrichtung vorzulegen.

- b) Die Wohnung muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.
- c) Die Nutzfläche der Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Als Nutzfläche einer Wohnung gilt die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke vorgesehene Räume werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.
- d) Die Finanzierung muss gesichert sein. Der/Die Förderungswerber/in muss den durch die Förderung nicht gedeckten Teil der Baukosten durch Eigenmittel, Eigenleistungen oder weitere Darlehen abdecken können.
- e) Zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung darf die Bauführung noch nicht abgeschlossen sein.

### **Sonstige Auflagen:**

Da die Förderungshöhe von der Haushaltsgröße abhängig ist, müssen darüberhinaus der /die Förderungswerber/in sowie alle bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigten Personen die ausgebaute Dachwohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig und zwar überwiegend zu Wohnzwecken verwenden.

Die Rechte an einer bisher benützten Wohnung müssen binnen 6 Monaten nach Bezug der Wohnung aufgegeben werden. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt wird oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

## Worin besteht die Förderung?

### **Annuitätenzuschuss**

Das Land leistet für ein Darlehen (einen Abstattungskredit), das (der) den gesetzlichen Darlehensbedingungen entspricht und eine Laufzeit von 20 Jahren aufweist, fixe Zuschüsse zur Verzinsung und Tilgung (Annuitätenzuschüsse). Die Annuitätenzuschüsse werden halbjährlich jeweils zum 28. Februar und 31. August, direkt auf das Darlehenskonto überwiesen.

### Berechnung der Annuitätenzuschüsse:

Die Zuschüsse werden mit 1% jährlich verzinst und sind nach gänzlicher Tilgung des Darlehens an das Land zurückzuzahlen. Außerordentliche Tilgungen des Darlehens haben eine Laufzeitverkürzung zur Folge und verringern die Rückzahlungsverpflichtung dem Land gegenüber.

Der halbjährliche Annuitätenzuschuss beträgt im ersten Jahr 2,4062% des Darlehensbetrags, ausgehend von einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 6% und einer Rückzahlungsverpflichtung von monatlich 0,32% des Darlehensbetrages.

Auf Grund der jährlich um 4% steigenden Rückzahlungsbelastung des/der Förderungswerber/in/s vermindern sich die Annuitätenzuschüsse während ihrer 20-jährigen Laufzeit Jahr für Jahr.

Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse an Veränderungen des Zinssatzes erfolgt nicht, wohl aber verringern und erhöhen Zinssatzschwankungen die Rückzahlungsbelastung des Förderungswerbers.

Die Zahlungen dienen in den ersten 20 Jahren zusammen mit den Zuschüssen des Landes zur Tilgung des Darlehens und in den folgenden Jahren zur Rückzahlung der verzinsten Annuitätenzuschüsse an das Land.

Alle erforderlichen Kapitalmarktdarlehen werden üblicherweise grundbücherlich sichergestellt.

Die gesetzlich zulässige Belastungsgrenze im Grundbuch beträgt 70% der anerkannten Gesamtbaukosten. Das Pfandrecht für das Landesdarlehen muss innerhalb der 70% Platz finden, das Pfandrecht für den Annuitätenzuschuss darf unmittelbar danach sichergestellt werden.

### **Ausmaß der Förderung:**

Die Förderung wird, in Pauschalbeträgen gestaffelt, nach Haushaltsgröße gewährt. Bei der Ermittlung der Haushaltsgröße werden neben dem/der Förderungswerber/in dessen/deren Ehegatte/Ehegattin (Lebensgefährte/Lebensgefährtin) sowie dessen/deren mitwohnende Elternteile und Kinder berücksichtigt.

### Höhe der Pauschalbeträge:

❖ Einpersonenhaushalt	€ 30.000,--
❖ Für jede weiter oben genannte Person	€ 3.700,--
❖ Zusätzlicher Zuschlag für Familien ab 2 Kindern	€ 3.700,--
❖ Zusätzlicher Zuschlag für Familien ab 3 Kindern	€ 7.400,--

- ❖ für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des FamilienlastenausgleichsG 1967, Schwerbehinderte (mind.80% Erwerbsminderung) und Familien mit einem schwerbehinderten, im Haushalt lebenden Familienmitglied  
€ 10.000,--

#### Weitere Zuschläge

für Alternativenergieanlagen, max.	€ 7.000,--
für Fernwärmeanschluss max.	€ 3.000,--
für die Errichtung als Niedrigenergieobjekt, wenn die wärmetechnische Mindestanforderung um 20% unterschritten wird	€ 10.000,--
wenn sie um 40% unterschritten wird	€ 15.000,--
für die Errichtung eines Passivhauses	€ 25.000,--
für Projekte innerhalb einer Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder dem Stmk. Ortsbildgesetz 1977	€ 15.000,--

#### Berechnungsbeispiel:

Für eine Familie mit 2 Kindern errechnet sich daher folgender Pauschalbetrag:

Grundbetrag

1 Personenhaushalt	€ 30.000,--
+ Ehegatte (Lebensgefährte)	€ 3.700,--
+ 2 mal Kinderzuschlag	€ 7.400,--
+ Zuschlag für Familien mit mindestens 2 Kindern	<u>€ 3.700,--</u>
	€ 44.800,--

Kinder (eigene, adoptierte und Pflegekinder) werden bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigt, wenn für sie Familienbeihilfe bezogen wird und sie im gemeinsamen Haushalt mit dem/der Förderungswerber/in leben. Pflegekinder sind dann als haushaltszugehörig zu behandeln, wenn ein längerer Aufenthalt (etwa 2 Jahre) am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt.

#### **Familien mit 2 Kindern sind gleichgestellt:**

- Jungfamilien, das sind Ehepaare mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten zum Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben;
- Lebensgemeinschaften, wenn beide Lebensgefährten zum Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein eigenes oder adoptiertes Kind hat;
- Alleinerzieher/innen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit zumindest einem eigenen oder adoptierten Kind;

Elternteile werden bei der Ermittlung der Förderungshöhe berücksichtigt, wenn sie nach Fertigstellung des Bauvorhabens im gemeinsamen Haushalt mit dem/der Förderungswerber/in leben und die Rechte an ihrer bisherigen Wohnung nachweislich

aufgegeben haben. Wenn darüber keine Nachweise erbracht werden, wird die Förderung um den Elternzuschlag gekürzt;

#### Förderung der Heranziehung von Anlagen zur Nutzung erweiterbarer Energieträger bzw. bei Abwärmenutzung (sogenannte Alternativenergien):

Werden für die Beheizungs- oder Warmwasserbereitungsanlage neue Formen der Energienutzung herangezogen, kann das Förderungsausmaß erhöht werden.

- Für Biomasseheizungen um € 7.000,--
- Für Solaranlagen bzw. teilsolare Heizungen um € 7.000,--
- Für Wärmepumpenheizungen in Verbindung mit einer Solaranlage oder Fotovoltaikanlage um € 5.000,--
- Für Fotovoltaikanlagen mit mindestens 1,5 KW um € 7.000,-

Die Errichtung der Anlage ist spätestens bis zum Ablauf der vorgeschriebenen Bauvollendungsfrist durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen.

#### Altstadtzone:

Für den Ausbau eines Dachbodens innerhalb einer Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder dem Steiermärkischen Ortsbildgesetz 1977 wird die Förderung um € 15.000,-- erhöht, wenn es sich entweder

- ❖ um Objekte, die einem charakteristischen Ensemble angehören oder innerhalb der geschlossenen und dichtverbauten Gebiete der Schutzzone liegen, oder
- ❖ um besonders erhaltungswürdige Objekte außerhalb der geschlossenen und dichtverbauten Gebiete, jedoch innerhalb der Schutzzone, handelt.

#### **WO UND WIE IST EIN ANSUCHEN UM FÖRDERUNG EINZUBRINGEN?**

Das Ansuchen, erhältlich in der Informationsstelle der Abteilung Wohnbauförderung A15, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz oder im Internet unter: [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) abrufbar ist beim Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 15 (Wohnungs- und Siedlungswesen), 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15, auf dem Postweg oder bei der Informationsstelle einzubringen. Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung des Vorliegens der Förderungsvoraussetzungen notwendigen Unterlagen anzuschließen:

- ❖ ein amtlich ausgefertigter Grundbuchsauszug neuesten Datums, um das Eigentumsrecht des/der Förderungswerber/in/s oder nahestehender Personen an dem auszubauenden Dachboden nachzuweisen;
- ❖ ein mit dem baubehördlichen Genehmigungsvermerk versehener Bauplan mit eingetragenen Nutzflächen aller Räume und vollständiger Darstellung eines allfälligen Altbestandes;
- ❖ der Baubewilligungsbescheid;
- ❖ Beschreibung und Kostenvoranschlag der Beheizungs-, - Solaranlage;
- ❖ Bei einem Fernwärmeanschluss: Nachweis der Anschlussmöglichkeit z.B. Wärmelieferungsvertrag;
- ❖ Positive Stellungnahme zur Energieberatung (Original);
- ❖ der Nachweis über bare Eigenmittel durch einen Kontoauszug

- ❖ der Nachweis über die österr. Staatsbürgerschaft oder über die Gleichstellung mit österr. Staatsbürgern;
- ❖ Einkommensnachweise (Lohnzettel-Formblatt) oder Einkommensteuerbescheide für das vorangegangene Kalenderjahr.
- ❖ Bestätigung über den Bezug von Familienbeihilfe
- ❖ Meldezettel
- ❖ bei einer Behinderung von mind. 80% der Behindertenpass (Kopie)

Das eingebrachte Ansuchen wird von der Abteilung 15 einer Prüfung hinsichtlich der Förderungsvoraussetzungen unterzogen.

**WICHTIG:**

Der Dachbodenausbau darf zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens noch nicht abgeschlossen sein.

Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung durch Regierungsbeschluss. Im Falle einer positiven Erledigung erhält der/die Förderungswerber/in eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit einen Anspruch auf die Förderung.

Nach erbrachtem Nachweis der grundbücherlichen Sicherstellung des Förderungsdarlehens können die Geldmittel in Anspruch genommen werden, wobei die Zuzahlung des Direktdarlehens nach Baufortschritt (von der Gemeinde zu bestätigen) in 2 Etappen, 90 % und 10 % erfolgt.

Gebührenbefreiung

Das Förderungsansuchen und die Beilagen sind unabhängig von der Wohnungsgröße von den Gebühren befreit. Bei der Errichtung von Wohnungen über 150 m<sup>2</sup> fallen jedoch für die Aufnahme von Darlehen Gebühren beim Finanzamt an.

Für die grundbücherliche Sicherstellung von Darlehen fallen zusätzlich beim Grundbuchgericht Gebühren an, wenn die Wohnungsgröße 130m<sup>2</sup> bzw. bei mehr als 5 haushaltszugehörigen Personen 150 m<sup>2</sup> überschreitet.

**HINWEIS:**

Selbstverständlich kann alternativ zur „Eigenheimförderung“ bei Vorliegen der Voraussetzungen die Variante „Sanierungsförderung“ in Anspruch genommen werden. Es ist dies letztlich eine Frage des Finanzierungskonzeptes und empfiehlt sich daher eine Erörterung des geplanten Projektes mit dem zuständigen Referenten der Abteilung Wohnbauförderung; Näheres unter: [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) .

### III. DACHBODENAUSBAU ZUR SCHAFFUNG VON MIETWOHNUNGEN

Sollen mit dem Dachbodenausbau Mietwohnungen geschaffen werden, so können zu deren Finanzierung die Sanierungsförderungsvarianten

- ❖ "umfassende-", oder
  - ❖ "kleine" Wohnungssanierung
- in Anspruch genommen werden.

#### **Umfassende Sanierung**

Eine umfassende Sanierung im Sinne des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 liegt dann vor, wenn ein Wohnhaus mit mindestens 3 Wohnungen weit über die notwendige Erhaltung hinaus saniert werden soll, indem auch die einzelnen Wohnungen von ihrer Ausstattung her verbessert werden. Dieser beträchtliche Sanierungsumfang soll sich auch in den Sanierungskosten je Wohnung mit mehr als € 30.000,-- widerspiegeln, wobei mindestens 50 % der Kosten auf Verbesserungen zu entfallen haben. Nach Abschluss der Arbeiten soll die sanierte Wohnung möglichst die Ausstattungskategorie A (Wasser, Bad, WC, Zentralheizung), muss jedoch die Ausstattungskategorie B (Wasser, Bad, WC) aufweisen.

Hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes müssen die Kriterien für die Förderung des Neubaus (Geschossbaues) erfüllt werden.

Bei Neuschaffung von Wohnraum durch Dachboden-Ausbau ist bei jeder dritten Wohnung (bis 10 Wohnungen) bzw. bei jeder fünften Wohnung (ab 11 Wohnungen) nach Fertigstellung der Abdichtungsmaßnahmen und vor Finalisierung der endgültigen Oberfläche eine Luftdichtheitsmessung gemäß EN 13829 durchzuführen.

Zusätzlich müssen hinsichtlich des Wärmeschutzes die Kriterien für die Förderung des Neubaus erfüllt sein.

Der Nachweis des Heizwärme- und des Heizenergiebedarfs vor Durchführung und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten ist durch Vorlage von Energieausweisen zu erbringen.

**Einer umfassenden Sanierung von bestehenden Wohnungen wird die Schaffung von neuem Wohnraum (mindestens 3 Wohnungen) durch Dachbodenausbau förderungsrechtlich gleichgestellt.**

Die Planung und die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen sollen unter Beachtung der Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes erfolgen.

#### Welche Arbeiten können gefördert werden?

Im Rahmen eines Dachbodenausbaus können all jene Arbeiten gefördert werden, die dazu beitragen, dass die zu errichtende Wohnung einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere hinsichtlich der Stromversorgung, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und des Energieverbrauches aufweist. Im Einzelnen seien beispielsweise nachstehende Arbeiten angeführt:

- ❖ die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen, sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen;
- ❖ die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme;
- ❖ Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern;
- ❖ Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral-(Etagen)-heizungen oder Warmwasseraufbereitungsanlagen,

- ❖ Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes;
- ❖ die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen;
- ❖ die Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen.

### Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

#### Gebäudebezogene Voraussetzungen:

- ❖ Die **baubehördliche Bewilligung** des Gebäudes, in dem der Dachboden ausgebaut werden soll, muss zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens mindestens 30 Jahre zurückliegen.

Ausnahme:

Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen. Die Behinderung ist durch entsprechende Nachweise zu belegen.

- ❖ Die zu errichtenden Wohnungen müssen eine **Mindestgröße** von 30 m<sup>2</sup> und eine **Obergrenze** von 150 m<sup>2</sup> aufweisen und baulich in sich abgeschlossen sein. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass familiengerechte Wohnungen (2 bis 4 Zimmer, bis 90m<sup>2</sup> Nutzfläche) errichtet werden. Von Ausnahmefällen abgesehen werden höchstens 90m<sup>2</sup> je Wohnung gefördert.

Bei Dachgeschossausbauten ist grundsätzlich die gesamte Bodenfläche förderbar (auch Flächen unter 1,50m seitliche Höhe), sofern die Dachneigung nicht zu flach ist, um eine sinnvolle Raumnutzung zu gewährleisten

#### Personenbezogene Voraussetzungen:

- ❖ Eine Förderung wird nur dem/der **Eigentümer/in** des Gebäudes oder dem/der **Bauberechtigten** gewährt.
- ❖ Nach Abschluss der Ausbauarbeiten hat die Wohnung regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner zu dienen.

#### Förderungsrechtliche Auflagen:

- ❖ Bei allen Ansuchen, die ab 1.Jänner 2007 dem Wohnbauförderungsrat zur Begutachtung vorgelegt werden, ist eine bauphysikalische Eignungsprüfung des zu fördernden Objektes verpflichtend.
- ❖ Vom Energiebeauftragten des Landes Steiermark (Graz, Burggasse 9, II. Stock) muss eine Stellungnahme zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger vorgelegt werden.
- ❖ Die Energiekennzahl muss vor und nach den Sanierungsarbeiten nachgewiesen werden.
- ❖ Mit den Ausbauarbeiten darf ohne Zustimmung der Landesregierung nicht begonnen werden.
- ❖ Die Abwasserbeseitigung hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
- ❖ Die Vermietung der geförderten Wohnung muss vorrangig an begünstigte Personen in Form von **unbefristeten** Hauptmietverträgen erfolgen.

Als begünstigte Person gilt eine Person,

- die volljährig ist,
- deren jährliches Einkommen € 34.000,-- nicht überschreitet. Dieser Betrag erhöht sich für die zweite im Haushalt lebende nahe stehende Person um 50%, für jede weitere Person um € 4.500,--
- die sich verpflichtet, ihre Rechte an einer bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen 6 Monate nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

❖ Als Hauptmietzins bei Neuvermietung darf höchstens vereinbart werden:

- der anteilige Annuitätendienst des geförderten Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses bzw. die Annuität des Förderungsdarlehens.
- eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (derzeit € 0,41 je m<sup>2</sup> / Monat),
- bei Sanierung von bestehendem Wohnraum und Nichtausschöpfen des Förderungssatzes zusätzlich ein Betrag von derzeit € 1,62 je m<sup>2</sup> und Monat (entspricht dem Kategoriemietzins für brauchbare Wohnung der Kategorie D). (Der Hauptmietzins bei der Sanierung von bestehendem Wohnraum darf jedoch einschließlich des Betrages von derzeit € 1,62 nicht höher sein, als er bei Vollausschöpfung des Förderungssatzes sein dürfte).
- Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z.B. Wohnhauswiederaufbau-Darlehen),
- die gesetzliche Umsatzsteuer

Mietverhältnisse, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen im eigenen Namen nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abgeschlossen werden, unterliegen nicht dieser Bestimmung.

Für Einrichtungsgegenstände oder zusätzliche technische Ausstattungen ist die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgelts zulässig.

Für einen Kellerraum darf derzeit max. ein Betrag von monatlich € 5,-- verrechnet werden.

(Kein Benützungsentgelt für allgemeine Abstellräume oder einer Wohnung zugeordneten Terrasse bzw. Balkon).

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte auch unserm [Info 6 – Althausanierung](#) oder unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at).

#### Worin besteht die Förderung?

Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, Gemeinden und Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen, werden Direktdarlehen mit einer 0,5 % jährlichen Verzinsung und einer Laufzeit von 25 Jahren gewährt.

Die halbjährlichen Annuitäten betragen 2,13% des Darlehensbetrages.

### Annuitätenzuschüsse

Die nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse für die Tilgung von Darlehen und Abstattungskrediten betragen 45% der Annuität. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage eines Zinssatzes von 6% jährlich. Zinsen des Darlehens unter 6% verringern und Zinsen über 6% erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Geldinstitut entsprechend.

Die Konditionen der Darlehensverträge sind durch die Verordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 vorgegeben:

**Laufzeit:** 15 Jahre

**Höhe:** Die Annuitätenzuschüsse können für Darlehen in Höhe der Kosten der umfassenden Sanierung, höchstens jedoch im Ausmaß von € 910,- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gewährt werden. Dieser Betrag erhöht sich auf höchstens € 1.130,- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche;

- ❖ wenn neuer Wohnraum geschaffen wird,
- ❖ bei Beseitigung von Substandard
- ❖ bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 bzw. Stmk. Ortsbildgesetzes 1977.

Die Förderung kann um max. € 145,- /m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn ein Personenaufzug eingebaut wird, dessen Kosten durch den "Grundförderungssatz" nicht gedeckt sind.

**Verzinsung:** Die zulässigen Darlehenskosten haben sich an der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt gem. Tabelle 3.2. der Statistischen Monatshefte der Österr. Nationalbank (Sekundärmarktrendite = Geldbeschaffungskonditionen von Banken bei der Österr. Nationalbank) zu orientieren. Die jeweils geltenden höchstzulässigen Zinssätze finden Sie im Internet unter: [Zulässige Kosten: Verwaltung - Land Steiermark](#)

### **WICHTIG:**

Die Umsatzsteuer ist **kein** Bestandteil der förderbaren Kosten.

### Förderungsbeiträge für ökologische Maßnahmen

Für die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen, wie beispielsweise Heizung mit NAWARO, 60% innovative Technologien, solare Warmwasserbereitung, Sanierung bestehender Holzfenster etc. können je Maßnahme bis zu 3 Bonuspunkte gewährt werden.

Je Bonuspunkt kann ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag in Höhe von € 7,-/m<sup>2</sup> geförderter Wohnnutzfläche gewährt werden.

Die Auszahlung des Förderungsbeitrages erfolgt nach Durchführung der Sanierungsarbeiten im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.

### Förderung von Behindertenmaßnahmen

Sofern eine Erwerbsminderung von mindestens 80% vorliegt, kann pro Wohnung ein Betrag von maximal € 50.000,- bezuschusst bzw. gefördert werden.

Die baubehördliche Bewilligung muss keine 30 Jahre zurückliegen, eine Ausschreibung der Behindertenmaßnahmen (Beseitigung von Barrieren, behindertengerechte Ausstattung von Sanitärräumen usw.) ist nicht erforderlich.

Der Nachweis der Erwerbsminderung ist mittels einer Kopie des Feststellungsbescheides des Bundessozialamtes oder einer Kopie des Behindertenpasses zu erbringen.

### Welche Vorgangsweise ist zu beachten?

In der Praxis wird der/die Förderungswerber/in den Dachbodenausbau nicht selbst betreuen, sondern eine/n Professionist/en/in (Architekt/in, Zivilingenieur/in, Baumeister/in u.a.) beauftragen, die Planung, die Ausschreibung, die Bauleitung und die Endabrechnung des Vorvorhabens zu übernehmen.

Das Bauvorhaben muss im Förderungsprogramm des Landes Steiermark enthalten sein und es ist rechtzeitig um Aufnahme in dieses anzusuchen.

Dem Ansuchen sind Fotos, Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Lage- und Bestandspläne und Vorentwürfe und Nutzflächenaufstellung des zu sanierenden Objektes beizulegen.

Nach Vorprüfung dieser Unterlagen erfolgt die Erörterung und Begutachtung des geplanten Dachbodenausbau am sogenannten „**Wohnbautisch**“, an dem Vertreter/innen aller Behörden, die künftig mit dem Projekt befasst sein werden, teilnehmen.

Neben der technisch-baulichen Erörterung und Vorbesprechung des geplanten Projektes dient der Wohnbautisch auch der Vorkoordination des Bauvorhabens in zeitlicher Hinsicht.

Bei Berücksichtigung der erforderlichen Bauzeit soll der Fertigstellungs- bzw. Wohnungsübergabetermin mit dem möglichen Einsetzen der Wohnbeihilfengewährung sichergestellt werden. Die Wohnbeihilfe kann jedoch frühestens 6 Monate vor der erstmaligen Leistung des Annuitätenzuschusses gewährt werden.

Nach Aufnahme ins Förderungsprogramm und positiver Vorbegutachtung am Wohnbautisch des zu sanierenden Objektes kann der/die Liegenschaftseigentümer/in oder Bauberechtigte um die Förderung ansuchen.

Das Ansuchen ist in der Informationsstelle der Abteilung Wohnbauförderung, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15, Erdgeschoss, oder im Internet unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) erhältlich.

Dem Ansuchen sind insbesondere folgende Unterlagen anzuschließen:  
(Im Detail letzte Seite des Förderungsansuchens)

#### ❖ Ausschreibungsunterlagen

Bei der Vergabe von Leistungen im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist die Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 zu beachten. Abhängig vom Auftragsvolumen der jeweiligen Leistungsgruppe (Berufssparten) sind **unterschiedliche Vergabemodalitäten** vorgesehen:

- **öffentliche Ausschreibung** in der „Grazer Zeitung“ bei einer Kostenschätzung über € 500.000,-- je Leistungsgruppe;
- **ein nicht offenes Verfahren**, d.h. mindestens 5 Anbieter/innen bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe bis € 500.000,--

- **Verhandlungsverfahren**, bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe unter € 35.000,-- .

Die eingereichten Ausschreibungsergebnisse werden auf ihre Angemessenheit überprüft. Gefördert können nur die als angemessen festgestellten Kosten werden.

Zusätzlich muss jede/r Bieter/in eine eidesstattliche Erklärung abgeben, dass er/sie in den letzten 2 Jahren nicht wegen einer wesentlichen Verletzung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes rechtskräftig bestraft worden ist.

Für Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber gilt das Bundesvergabegesetz 2006.

❖ Bauberechtliche Nachweise laut Steiermärkischem Baugesetz

- bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben  
baubehördliche Genehmigung (Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraftbestätigung und baubehördlich genehmigten Plänen); allenfalls auch der Bescheid des Bundesdenkmalamtes
- bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben  
Baufreistellung oder Bestätigung der Behörde, dass innerhalb von 8 Wochen nach der Anzeige keine Untersagung und das Bauvorhaben als genehmigt anzusehen ist und Planunterlagen; allenfalls auch der Bescheid des Bundesdenkmalamtes
- bei bewilligungsfreien Bauvorhaben  
Kopie der schriftlichen Mitteilung an die Baubehörde und Planunterlagen  
allenfalls auch der Bescheid des Bundesdenkmalamtes

❖ Baupläne oder Planskizzen

des gesamten Objektes mit Raumbezeichnungen und Nutzflächenangaben, eine genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Baubeschreibung) ist anzuschließen.

❖ Stellungnahme des/r Energiebeauftragten des Landes Steiermark

Vom/Von der Energiebeauftragten des Landes Steiermark (Graz, Burggasse 9, II. Stock) muss eine Stellungnahme zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger vorgelegt werden.

- ❖ Falls die Heizungsanlage mittels „Contracting“ betrieben werden soll, ist ebenfalls eine positive gutachtliche Stellungnahme der Energieberatungsstelle erforderlich.

❖ Nachweis der bauphysikalischen Eignungsprüfung

❖ Architektenvertrag

❖ Verträge der Sonderfachleute (Heizung,- Sanitär,- Elektroprojekt)

❖ Nachweis über Anschlusskosten

❖ Nachweis über vorhandene Mittel für Erhaltungsarbeiten (Mietzinsreserve)

❖ Aufgliederung der Gesamtbaukosten

- ❖ Wärmeschutznachweis  
Der/Die Förderungswerber/in hat den Nachweis der ausreichenden Gesamtwärmedämmung des zu sanierenden Gebäudes (Formblätter WBF 6a ,WBF 6c) im Sinne des LGBL. Nr. 103/1993 in der jeweils geltenden Fassung zu erbringen.  
Zur Überprüfung dieser förderungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine sog. Wärmeverlustanalyse notwendig. Diese wird von der Energieberatungsstelle des Landes Stmk., Burggasse 9, 1. Stock (Referenten Tel. 877/3414, 877/3413) kostenlos durchgeführt.
- ❖ Heizwärmebedarfsberechnung  
Der Nachweis einer ausreichenden Gesamtwärmedämmung des Objektes ist eine Voraussetzung für die Förderung von Energie sparenden Maßnahmen und im Sinne der Steiermärkischen Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung, LGBL.Nr. 61/2008 zu erbringen.
- ❖ Grundbuchsauszug  
Ein amtlich ausgefertigter Grundbuchsauszug neuesten Datums ist vorzulegen, um das Eigentumsrecht des/der Förderungswerber/in/s an der Liegenschaft nachzuweisen.
- ❖ Kopie des Gesellschaftsvertrages (sofern der/die Förderungswerber/in eine Kapital- od. Personengesellschaft ist)
- ❖ Nachweis der Energiekennzahl vor und nach Durchführung der Sanierung
- ❖ Energieausweis vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten
- ❖ Vergabenachweis
- ❖ Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen des Wohnbeitisches

Nach Einbringung des Förderungsansuchens mit den erforderlichen Unterlagen sowie der Finanzierungszusage (Promesse) des Geldinstitutes, welches das Darlehen gewährt, wird das Ansuchen im Wohnbauförderungsbeirat begutachtet und in der Folge der Stmk. Landesregierung zur Entscheidung vorgelegt. Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung durch Regierungsbeschluss. Mit der schriftlichen Förderungszusicherung erwirbt der/die Förderungswerber/in einen Anspruch auf die Förderung.

Die bezahlten Originalrechnungen sind beizulegen. Spätestens mit der Endabrechnung hat der/die Förderungswerber/in auch eine eidesstattliche Erklärung der Bewohner des Hauses vorzulegen, in der diese bestätigen, die mit Förderungsmitteln sanierte bzw. errichtete Wohnung als ständigen Wohnsitz dauernd und regelmäßig zu benützen.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte auch unserem [Info 6 – Althausanierung](#) oder unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) .

## **Ausweichförderung – kleine Sanierung**

Der/Die Förderungswerber/in wird dann auf diese Förderungsart zurückgreifen müssen, wenn durch den Dachbodenausbau

- ❖ weniger als 3 Mietwohnungen geschaffen werden;
- ❖ die Wohnungen nicht der Ausstattungskategorie A (Zentralheizung) oder B (zumindest Bad) genügen.

Die Förderung besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Darlehen und Abstattungskrediten.

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren können nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 15% auf die Dauer von 10 Jahren (20 Halbjahresraten) gewährt werden.

Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredites) mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5% dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 5% und Zinsen über 5% erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung entsprechend.

Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderung des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredites) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Weitere Informationen zu dieser Förderungsart, insbesondere die Förderungsvoraussetzungen, das Ausmaß der Förderung und die Vorgangsweise von der Antragstellung bis zur Förderungszusicherung entnehmen Sie unserem [Info 9 – Wohnungssanierung](#) oder unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at).

#### IV. FÖRDERUNG FÜR DIE MIETER – WOHNBEIHILFE

Nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfe.

Diese kann frühestens 6 Monate vor der ersten Leistung des Annuitätenzuschusses bzw. der ersten Rückzahlungsrate des Förderungsdarlehens gewährt werden.

##### Für welche Wohnungen kann die Wohnbeihilfe gewährt werden?

- ❖ Wohnbeihilfe wird für Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschossbau und bei Umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde, für geförderte Mietwohnungen und Mietkaufwohnungen gewährt.
- ❖ Darüber hinaus für alle nichtgeförderten Mietwohnungen, wenn der Hauptmietzins den sogenannten Richtwert ohne Zuschläge, derzeit € 7,11/m<sup>2</sup> netto nicht überschreitet. Bei Kleinwohnungen bis 35 m<sup>2</sup> darf der Hauptmietzins € 9,24/m<sup>2</sup> netto nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist ein erhöhter Hauptmietzins gem. § 18 Mietrechtsgesetz sowie das Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.
- ❖ Keine Möglichkeit für Wohnbeihilfe bei Umwandlung einer geförderten Mietkaufwohnung ins Wohnungseigentum ab 1.6.2004.

##### Wem kann Wohnbeihilfe gewährt werden?

- ❖ Österreichischen Staatsbürgern
- ❖ Personen, die österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, das sind:
  - Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben und auswandern mussten, inzwischen jedoch wieder in Österreich leben,
  - EU- bzw. EWR-Bürgerinnen, die in Österreich selbständig oder unselbständig erwerbstätig sind,
  - Personen, deren Flüchtlingseigenschaft behördlich festgestellt ist und die zum Aufenthalt in Österreich berechtigt sind.
- ❖ Ausländer, die sich seit mindestens drei Jahren ständig in Österreich aufhalten und über eine arbeitsmarktbehördliche Genehmigung nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz BGB. Nr. 218/1975 i.d.F. des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 157/2005 oder über einen Aufenthaltstitel, der unbeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt gewährt (§ 17 Abs.1 AuslBG), verfügen
- ❖ Ausländern, die die obengenannten Voraussetzungen erfüllen sowie Staatsangehörigen eines EWR-Staates, die nach einer Berufstätigkeit in Österreich einen Ruhegenuss beziehen, sowie nach deren Tod auch den hinterbliebenen EhegattenInnen (LebensgefährtInnen).

Die Wohnung muss ausschließlich zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden. (Hauptwohnsitz) und es muss ein schriftlicher Hauptmietvertrag mit Vergebührensvermerk in Kopie vorgelegt werden.

## Höhe der Wohnbeihilfe inklusive der Pauschalbeträge für Betriebskosten?

Sofern der Hauptmietzins nicht niedriger ist als in der nachstehenden Tabelle angeführt, beträgt die Wohnbeihilfe und der Pauschalbetrag für Betriebskosten unter Heranziehung der maximal anrechenbaren Nutzfläche höchstens:

Personen	Wohnbeihilfe (in Euro)
1	182,--
2	229,--
3	261,--
4	293,--
5	325,--
6	357,--
7	389,--
8	421,--
für jede weitere Person zusätzlich je	32,--

Von diesen Höchstbeträgen wird der zumutbare Wohnungsaufwand abgezogen. Der zumutbare Wohnungsaufwand wird aufgrund des Einkommens aller in der Wohnung lebenden Personen und der Personenanzahl errechnet. Die Grundlage hierfür ist die mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung festgelegte Wohnbeihilfentabelle (siehe Anhang). Der Differenzbetrag zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand und dem Höchstbetrag der Wohnbeihilfe wird als Beihilfe gewährt, sofern er monatlich mindestens 10 Euro beträgt. Allfällige sonstige Beihilfen (z.B. Mietzinsbeihilfe vom Finanzamt oder Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz) sind vorweg vom Höchstbetrag der Wohnbeihilfe in Abzug zu bringen.

Als **Einkommen** gilt das Gesamteinkommen aller in der Wohnung lebenden Personen. Als monatliches "Einkommen" gilt grundsätzlich 1/12 des Jahresnettoeinkommens laut Lohnzettel für das letzte Kalenderjahr (inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld) bzw. letztem Einkommenssteuerbescheid. Nähere Informationen zur Einkommensermittlung enthält [Info 5 – Beihilfen für MieterInnen](#).

### **WICHTIG:**

Bei Ansuchen durch unterhaltsberechtigten Kinder (Studenten usw.) welche nicht im elterlichen Haushalt wohnen, bleibt das elterliche Einkommen unberücksichtigt und es wird pauschal ein zumutbarer Wohnungsaufwand = Selbstbehalt festgelegt. Dieser Selbstbehalt beträgt:

Personen	Selbstbehalt (in Euro)
1	75,--
2	100,--
3	125,--
4 od. mehr	150,--

Als **Personenanzahl** gilt die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen. Alle in der Wohnung lebenden Personen sind im Ansuchen um die Wohnbeihilfe anzuführen, da sie in die Wohnbeihilfenberechnung miteinbezogen werden müssen.

Bei Wohngemeinschaften ist das Wohnbeihilfenansuchen von allen Mitbewohnern zu unterschreiben und zur Kenntnis zu nehmen. Weiters ist bei Wohngemeinschaften für die Gewährung von Wohnbeihilfe die Kontonummer und das Geldinstitut der Hausverwaltung anzuführen. Der Hauptwohnsitz aller in der Wohnung lebenden Personen muss vorliegen.

Für Personen, welche mit dem/der FörderungswerberIn in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, keine nahestehenden Personen zum Förderungswerber sind und die Voraussetzung für die Gewährung von Wohnbeihilfe nicht erfüllen, wird bei der Wohnbeihilfenberechnung vorweg ein Abzug von 32 Euro vorgenommen.

**BEISPIEL:** Familie mit 4 Personen, 95 m<sup>2</sup>, Einkommen € 1.273

Berechnung:	max. Wohnbeihilfe für 4 Personen	€ 293,--
	abzüglich zumutbarer Wohnungsaufwand	- € <u>53,60</u>
	monatliche Wohnbeihilfe	€ 238,40

#### Wie erfolgt das Ansuchen?

Das erste Ansuchen auf Wohnbeihilfe (abrufbar unter [www.soziales.steiermark.at](http://www.soziales.steiermark.at) oder erhältlich in der Informationsstelle der A 15 und 11 A der Stmk. Landesregierung, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz) ist mit den erforderlichen Unterlagen in Kopien (vor allem Einkommensnachweise, Meldezettel, Staatsbürgerschaftsnachweis, Bestätigung des Wohnungsaufwandes durch die Hausverwaltung oder Vermieter und bei Mietwohnungen ein vergebürhter Hauptmietvertrag) an das Wohnbeihilfenreferat der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 11A, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz zu übermitteln.

Die Bewilligung der Wohnbeihilfe erfolgt höchstens auf die Dauer eines Jahres. Beim Auslaufen der Wohnbeihilfe kann ein Ansuchen auf Weitergewährung der Wohnbeihilfe gestellt werden. Bei aufrechter Wohnbeihilfe wird Ihnen automatisch ein solches Wohnbeihilfenansuchen übermittelt.

#### **HINWEIS:**

Bitte beachten Sie, dass Sie als Bezieher einer Wohnbeihilfe verpflichtet sind, sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruchs zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Bekanntwerden dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung melden müssen. Zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe ist zurückzuzahlen und unwahre Angaben können einen strafbaren Tatbestand bilden.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte auch unserm [Info 5 – Beihilfen für MieterInnen](#) oder unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at).

## V. RECHTLICH ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

Neben der Klärung der für einen Dachbodenausbau in Frage kommenden Förderungsarten wird es zur Vermeidung von rechtlichen Schwierigkeiten bei der Durchführung des Dachbodenausbauens notwendig sein, auch jene Vorschriften zu beachten, welche die Beziehungen zwischen Wohnungseigentümer/inne/n, Miteigentümer/inne/n, Eigentümer/inne/n und Mieter/inne/n, regeln.

Im Folgenden haben wir versucht, die wichtigsten Bestimmungen für die obengenannten Formen des Wohnens zusammenzufassen. Sollte damit Ihr Rechtsproblem nicht angesprochen worden sein, stehen wir Ihnen gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

### 1. Dachboden im Wohnungseigentum

Als Wohnungseigentümer/in sind Sie grundsätzlich berechtigt, Änderungen an Ihrem Wohnungseigentum auf Ihre Kosten vorzunehmen. Die darüber hinausgehende Zulässigkeit von Änderungswünschen ist abgestuft, je nachdem, ob die Änderung nur **Ihre** Wohnung betrifft, ob auch **gemeinsame** Teile der Liegenschaft oder sogar Teile einer **fremden** Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden sollen.

- a) Änderungen, die sich ausschließlich auf den Dachboden beziehen, bedürfen keiner Zustimmung der anderen Miteigentümer/innen, sofern Sie
  - ❖ keine Schädigung des Hauses
  - ❖ keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer/innen (Interessenabwägung im Einzelfall)
  - ❖ keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses,
  - ❖ keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.
  
- b) Bei Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Liegenschaft bedarf es der Zustimmung **aller** Miteigentümer/innen, die **nicht verweigert** werden kann, wenn die beabsichtigte Änderung entweder
  - ❖ der Übung des Verkehrs entspricht oder
  - ❖ einem wichtigen Interesse des/der Wohnungseigentümer/innen/s dient.Diese Voraussetzungen sind jedenfalls bei der Errichtung von Licht- Gas- Strom-, Wasser- und Fernspreitleitungen gegeben, weshalb die Zustimmung zu diesen Änderungen seitens der übrigen Wohnungseigentümer/innen nicht verweigert werden darf. Dasselbe gilt für die Anbringung von Antennen, für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestimmte Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

#### WICHTIG:

Es empfiehlt sich, diese Zustimmungserklärung vor Beginn des Dachbodenausbauens schriftlich von jede/r/m einzelnen Wohnungseigentümer/in einzuholen.

- c) Soll im Zuge des Dachbodenausbauens eine fremde Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden müssen, so ist dies nur im Falle
  - ❖ vorübergehender und unwesentlicher sowie darüberhinaus
  - ❖ bei Abwägung aller Interessen zumutbarer Beeinträchtigung erzwingbar.

- ❖ Der/Die betroffene Wohnungseigentümer/in ist für die von ihm/ihr erlittenen Einschränkungen angemessen zu entschädigen.

#### **WICHTIG:**

Die Bauordnungen schreiben für baubewilligungspflichtige Ausbauarbeiten die Zustimmung aller Miteigentümer/innen vor.

Diese Zustimmung darf von diesen nicht verweigert werden, sofern es sich um Änderungen im Sinne von a bis c handelt.

Über Meinungsverschiedenheiten (z.B. Verweigerung der Zustimmung, Entschädigungsansprüche) entscheidet auf Antrag eine/r/s Wohnungseigentümer/in/s das Bezirksgericht für Zivilrechtssachen im Außerstreitverfahren.

## **2. Miteigentum an einem Gebäude**

Wenn keine anderen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, dürfen Sie als Miteigentümer/in eines Hauses Veränderungen am Haus selbst sowie auch an dem Ihnen zur ausschließlichen Benutzung überlassenen Dachboden nur soweit vornehmen, als dadurch weder in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer/innen eingegriffen wird, noch wichtige Interessen der Miteigentümer/innen berührt werden.

Ausbauarbeiten, durch die in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer/innen eingegriffen wird bzw. deren wichtige Interessen betreffen, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen, gemessen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei Stimmgleichheit entscheidet auf Antrag das Gericht.

#### **WICHTIG:**

Die überstimmte Minderheit kann im Falle von so umfangreichen Veränderungen wie es der Ausbau eines Dachbodens darstellt, eine Sicherstellung für künftige Schäden verlangen. Bei Verweigerung der Sicherheitsleistung kann die Minderheit aus der Miteigentümergeinschaft austreten oder eine Entscheidung des Gerichtes begehren. Das Gericht entscheidet, ob der Dachbodenausbau ohne Einschränkung, gegen Sicherstellung oder überhaupt nicht zulässig sein soll.

## **3. Miethaus (Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG)**

Grundsätzlich hat jede/r Hauptmieter/in das Recht auf ungestörte Benützung seiner/ihrer Wohnung im Rahmen der Hausordnung. Wird es im Zuge des geplanten Dachbodenausbaus auch erforderlich, Arbeiten in der Wohnung eine/r/s Mieter/in/s vorzunehmen, z.B. für den Dachbodenausbau erforderliche Ver- oder Entsorgungsleitungen, so sind diese Arbeiten unter möglicher Schonung des Mietrechtes des/der betroffenen Mieter/in/s durchzuführen. Der /Die Mieter/in ist nur dann verpflichtet, die Einschränkung seiner/ihrer Nutzungsrechte hinzunehmen, wenn die geplanten Arbeiten

- ❖ notwendig, zweckmäßig  
und

- ❖ bei Abwägung der Interessen der Beteiligten zumutbar sind. Die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

Darüberhinaus gebührt dem/der in seinen/ihren Mietrechten wesentlich beeinträchtigten Mieter/in eine angemessene Entschädigung. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Zulässigkeit bzw. die Art der Durchführung solcher Arbeiten sowie allfällige Entschädigungsansprüche kann die Schlichtungsstelle der Gemeinde bzw. das Bezirksgericht angerufen werden.

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, rechtswirksam mit 1.3.1994, wurde in § 18c MRG hinsichtlich eventueller Benützungsberechtigter eines Dachbodens geregelt, dass diese ihren Rechten entgegenstehende Baumaßnahmen zu dulden haben, sofern ihnen

- ❖ „gleichwertige Benützungsrechte“ oder
- ❖ „die sonstige Möglichkeit“ zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden oder
- ❖ der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

Zu beachten ist der Hinweis auf die „Berücksichtigung der bisherigen Ausübung“. Damit soll verhindert werden, dass in spekulativer Absicht ab Kenntnis geplanter Baumaßnahmen Benützungsrechte „reaktiviert“ werden, die schon längere Zeit nicht in Anspruch genommen worden sind.

## VI. STEUERRECHTLICHE ASPEKTE BEIM AUSBAU EINES DACHBODENS ZUM EIGENBEDARF

Mit dem Ausbau des Dachbodens sind gleich zwei Arten von Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988) angesprochen. Neben den bisher schon steuerlich absetzbaren Aufwendungen für die Wohnraumschaffung (Dachbodenausbau im engeren Sinne) sind durch die Steuerreform 1989 mit 1.1.1989 auch die Kosten für die Sanierung einer privat genutzten Wohnung in den Katalog der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988) aufgenommen worden.

Die nachgewiesenen Sonderausgaben senken die Steuerbemessungsgrundlage; der durch Sonderausgaben erzielte Steuereinsparungseffekt hängt also von der jeweiligen Einkommenslage einer Person bzw. ihrer Position in der Steuerprogression ab.

Die Sonderausgaben führen zu einer Steuerersparnis im Ausmaß des jeweils persönlich erreichten Grenzsteuersatzes. Hat der/die Steuerpflichtige einen Grenzsteuersatz von 31 % erreicht, führen die Sonderausgaben zu einer Steuerersparnis von 31 % der abgesetzten Sonderausgaben. Tritt durch den Abzug der Sonderausgaben ein Wechsel des Grenzsteuersatzes ein, sind bei der Berechnung der effektiven Steuerersparnis 2 Grenzsteuersätze zu kombinieren. Als Sonderausgaben gelten nur jene Beträge, die in dem betreffenden Veranlagungsjahr tatsächlich gezahlt werden. Als Sonderausgaben absetzbar sind sowohl **einmalige Kosten** von Ausbau- und Sanierungsarbeiten als auch **regelmäßige Rückzahlungen von Darlehen** samt Zinsen, die für den Dachbodenausbau aufgenommen werden. Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen sind absetzbar.

### **Berechnung der Absetzbeträge:**

Bei der Berechnung der Absetzbeträge sind **vier Arten** von Sonderausgaben **gemeinsam** in Betracht zu ziehen:

- ❖ Sanierungsaufwand an bestehendem Wohnraum nur bei unmittelbarer Auftragsvergabe des/der Steuerpflichtigen an einen befugten Unternehmer
- ❖ Schaffung von Wohnraum
- ❖ Beiträge zu Personenversicherungen (z.B. Lebensversicherungen, sofern vor dem 1.6.1996 abgeschlossen; für Verträge nach 31. Mai 96 gilt die Abzugsfähigkeit nur mehr für Renten-(Pensions-)versicherung sowie Kranken-, Unfall- und Ablebensversicherungen
- ❖ Genussscheine und junge Aktien.

Für die genannten Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag, eine gemeinsame Sonderausgabenpauschale und die 25 % - Klausel.

### Höchstbetrag:

Für die genannten vier Arten von Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag von € 2.920,-- pro Jahr für alle Steuerpflichtigen; für Alleinverdiener/innen und Alleinerzieher/innen weitere € 2.920,-- pro Jahr; ab 3 Kindern erhöht sich der Betrag um weitere € 1.460,--.

### 25 %-Klausel (Sonderausgabenviertel):

Für die zusammengefassten vier Arten von Sonderausgaben gilt die 25 %-Klausel, d.h., dass nur ein Viertel der nachgewiesenen Kosten (innerhalb des Höchstbetrages) anerkannt wird.

#### Sonderausgabenpauschale:

Allen Steuerzahler/innen/n wird automatisch eine Sonderausgabenpauschale von € 60,-- jährlich zu Gute gehalten. Getätigte Ausgaben in den vier Sonderausgabengruppen sind nur insoweit absetzbar, als sie diese Pauschale überschreiten. In der Berechnung der Absetzbeträge muss also die Sonderausgabenpauschale von den zusammengefassten vier Arten von Sonderausgaben abgezogen werden.

Die Berechnung erfolgt demnach in drei Schritten:

Zuerst wird die (jeweils individuelle) Höchstbetragsgrenze angewendet, danach der Betrag geviertelt und schließlich vom verbleibenden Betrag die Sonderausgabenpauschale abgezogen.

Einschleifung der pauschalbetragswirksamen Sonderausgaben: Beträgt der Gesamtbetrag der Einkünfte mehr als € 36.400,-- jährlich so vermindert sich das Sonderausgabenviertel/der Pauschalbetrag gleichmäßig in einem solchen Ausmaß, dass sich bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 60.000,-- kein absetzbarer Betrag mehr ergibt.

#### BEISPIEL:

Ein/e Alleinverdiener/in (Einkommen unter € 36.400,--) hat für die vier genannten Arten von Sonderausgaben einen gemeinsamen Höchstbetrag von € 5.840,-- (€ 2.920,-- plus weitere € 2.920,--). Hat der/die Steuerpflichtige z.B. belegte Sonderausgaben in der Höhe von € 7.260,-- so kann er/sie nur € 5.840,-- steuerlich geltend machen.

Dieser Betrag wird nur zu einem Viertel, also in der Höhe von € 1.460,-- steuerwirksam. Unter Abzug der Sonderausgabenpauschale von € 60,-- verbleiben also maximal absetzbare Sonderausgaben in der Höhe von € 1.400,--.

Die Sonderausgaben werden grundsätzlich von unselbständigen Lohnsteuerpflichtigen in der Arbeitnehmerveranlagung (früher Jahresausgleich) berücksichtigt, die auf Antrag beim Wohnsitzfinanzamt durchgeführt wird. Antragsfrist: 31. Dezember des 5. auf das Anfallsjahr folgenden Kalenderjahres (z.B. Anfallsjahr 2006, Frist zur Geltendmachung 31.12.2011).

Ausnahme: Wer Bezüge von mehreren Stellen erhält, hat die Arbeitnehmerveranlagung bis 15. Mai des darauffolgenden Jahres zu beantragen. Abweichend von der bisherigen Rechtslage werden Sonderausgaben, die im Rahmen des Höchstbetrages Berücksichtigung finden, nicht mehr in den Freibetragsbescheid aufgenommen. Der/Die selbständig zur Einkommensteuer Verpflichtete hat die Sonderausgaben im Rahmen der Einkommensteuererklärung für das abgelaufene Steuerjahr geltend zu machen.

## VII. STEUERLICHE ASPEKTE BEI VERMIETUNG

(Ausbau von Dachböden zur Vermietung)

Das österr. Steuerrecht behandelt die private (d.h. nicht gewerbliche Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen) als eigenständige Einkunftsart, bei der die Höhe der Einkünfte nach dem Netto-Prinzip ermittelt wird: Einnahmen (=Mieten) minus Werbungskosten ergibt den zu versteuernden Überschuss.

Werbungskosten (§ 16 EStG):

Sind im Allgemeinen Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung fallen unter absetzbare Werbungskosten:

- 1) die Aufwendungen auf ein Gebäude (insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung) und
- 2) die Absetzung für Abnutzung (AfA):

Die Werbungskosten führen zu einer Steuerersparnis im Ausmaß des jeweils persönlichen Grenzsteuersatzes; hat der/die Steuerpflichtige z.B. eine Progressionsstufe von 32 % erreicht, führen die Werbungskosten zu einer Steuerersparnis von 32 % der abgesetzten Werbungskosten.

Zu ad 1): Aufwendungen auf ein Gebäude

Die Kosten für die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes sind steuerlich als Werbungskosten absetzbar. Dabei sind seit der Steuerreform 1989 folgende Ausgabenarten zu unterscheiden: Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung. Da bei dem Ausbau eines Dachbodens die **Herstellung** im Vordergrund steht, soll im Folgenden auf diese Ausgabenart näher eingegangen werden.

### Herstellung

Ein Herstellungsaufwand ist dann gegeben, wenn Veränderungen an der Bausubstanz eines Gebäudes vorgenommen werden oder sonst die Wesensart des Gebäudes verändert wird: z.B. wenn das Gebäude vergrößert wird, bei Umbau, bei **Dachbodenausbau**, bei erstmaligem Einbau einer Zentralheizung, eines Bades oder WC.

Bei der Abschreibung sind begünstigte und andere Herstellungsaufwendungen zu unterscheiden:

- ❖ Begünstigte Herstellungsaufwendungen sind auf 15 Jahre verteilt abzusetzen; darunter fallen Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungen im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Sanierungsmaßnahmen, die nach dem Stmk. Wohnbauförderungsvorschriften gefördert werden, sowie Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes.  
(Der 15-jährige Abschreibungszeitraum kann auf 10 Jahre verkürzt werden, wenn die Sanierung im Rahmen eines Verfahrens nach § 18 MRG (Mietzinserhöhung) durchgeführt wird).
- ❖ Andere Herstellungsaufwendungen sind auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen (siehe Absetzung für Abnutzung).

Subventionen aus öffentlichen Mitteln zählen nach der Steuerreform nicht mehr zu den steuerpflichtigen Einnahmen. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten, die als Werbungskosten abgesetzt werden sollen, sind aber um allfällige Subventionen zu kürzen, sodass nur die vom/von der Steuerpflichtigen selbst getragenen Aufwendungen abgesetzt werden können.

Bestehende 1/10 Abschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz 1972 können – unabhängig davon welche Aufwendungsart sie betreffen, weitergeführt werden.

Zu ad 2) Absetzung für Abnutzung (Afa)

Da bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Einkunftsquelle, nämlich das Gebäude oder die Wohnung, einer Abnutzung unterliegt, kann dafür jährlich ein bestimmter Betrag abgesetzt werden. Der Absetzbetrag wird bestimmt durch die jeweilige Bemessungsgrundlage und die Nutzungsdauer des Gebäudes, aus der sich der AfA-Satz bestimmt (z.B. 1/10 Absetzung bei einer angenommenen 10-jährigen Nutzungsdauer).

#### AfA-Satz

Durch die Steuerreform 89 wurde für nicht betrieblich vermietete Gebäude erstmals ein gesetzlicher AfA-Satz von 1,5 % festgesetzt, der einer Nutzungsdauer von 66,6 Jahren entspricht. Bei einem Gebäude kann ohne Nachweis der Nutzungsdauer der AfA-Satz von 1,5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten geltend gemacht werden. Gegen Nachweis einer geringeren Nutzungsdauer kann auch ein höherer AfA-Satz geltend gemacht werden.

#### Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage dienen grundsätzlich die tatsächlichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten (ohne Grundkosten).

Wird auf ein Gebäude ein zusätzlicher Herstellungsaufwand getätigt (z.B. Dachbodenausbau), so ist dieser der bisherigen AfA-Bemessungsgrundlage zuzuschlagen und auf die Restnutzungsdauer verteilt abzusetzen (ausgenommen begünstigte Herstellungsaufwendungen, die auf 15 Jahre verteilt abzusetzen sind).

**Wohnbeihilfentabelle:**  
Zumutbarer Wohnungsaufwand in Euro

Nettoeinkommen inkl. Urlaubs- u. Weihnachtsgeld in Euro	Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen							
	1	2	3	4	5	6	7	8
766	0	0	0	0	0	0	0	0
805	16,77	0	0	0	0	0	0	0
844	26,91	0	0	0	0	0	0	0
883	38,22	0	0	0	0	0	0	0
922	50,7	17,16	0	0	0	0	0	0
961	64,35	28,08	0	0	0	0	0	0
1000	79,17	40,56	0	0	0	0	0	0
1039	95,16	54,6	17,16	0	0	0	0	0
1078	112,32	70,2	28,08	0	0	0	0	0
1117	130,65	87,36	40,56	0	0	0	0	0
1156	150,15	106,08	54,6	17,16	0	0	0	0
1195	169,65	125,58	70,2	28,08	0	0	0	0
1234	189,15	145,08	87,36	40,56	0	0	0	0
1273	208,65	164,58	106,08	54,6	17,16	0	0	0
1312	228,15	184,08	125,58	70,2	28,08	0	0	0
1351	247,65	203,58	145,08	87,36	40,56	0	0	0
1390	267,15	223,08	164,58	106,08	54,6	17,16	0	0
1429	286,65	242,58	184,08	125,58	70,2	28,08	0	0
1468	306,15	262,08	203,58	145,08	87,36	40,56	0	0
1507	325,65	281,58	223,08	164,58	106,08	54,6	17,16	0
1546	345,15	301,08	242,58	184,08	125,58	70,2	28,08	0
1585	364,65	320,58	262,08	203,58	145,08	87,36	40,56	0
1624	384,15	340,08	281,58	223,08	164,58	106,08	54,6	17,16
1663	403,65	359,58	301,08	242,58	184,08	125,58	70,2	28,08
1702	423,15	379,08	320,58	262,08	203,58	145,08	87,36	40,56
1741	442,65	398,58	340,08	281,58	223,08	164,58	106,08	54,6
1780	462,15	418,08	359,58	301,08	242,58	184,08	125,58	70,2
1819	481,65	437,58	379,08	320,58	262,08	203,58	145,08	87,36
1858	501,15	457,08	398,58	340,08	281,58	223,08	164,58	106,08
1897	520,65	476,58	418,08	359,58	301,08	242,58	184,08	125,58
1936	540,15	496,08	437,58	379,08	320,58	262,08	203,58	145,08
1975	559,65	515,58	457,08	398,58	340,08	281,58	223,08	164,58
2014	579,15	535,08	476,58	418,08	359,58	301,08	242,58	184,08
2053	598,65	554,58	496,08	437,58	379,08	320,58	262,08	203,58
2092	618,15	574,08	515,58	457,08	398,58	340,08	281,58	223,08
2131	637,65	593,58	535,08	476,58	418,08	359,58	301,08	242,58
2170	657,15	613,08	554,58	496,08	437,58	379,08	320,58	262,08
2209	676,65	632,58	574,08	515,58	457,08	398,58	340,08	281,58
2248	696,15	652,08	593,58	535,08	476,58	418,08	359,58	301,08
2287	715,65	671,58	613,08	554,58	496,08	437,58	379,08	320,58
2326	735,15	691,08	632,58	574,08	515,58	457,08	398,58	340,08
2365	754,65	710,58	652,08	593,58	535,08	476,58	418,08	359,58
2404	774,15	730,08	671,58	613,08	554,58	496,08	437,58	379,08
2443	793,65	749,58	691,08	632,58	574,08	515,58	457,08	398,58
2482	813,15	769,08	710,58	652,08	593,58	535,08	476,58	418,08

**Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:**

- 1. Wohnbauträger**  
Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung
- 2. Immobilienmakler**  
Beachtenswertes im Umgang mit Immobilienmaklern
- 3. Wohnbauförderung**  
Überblick über die Wohnbauförderung im Geschossbau, Wohnbeihilfe usw.
- 4. Reihenhaus- und Eigenheimförderung**  
Spezielle Förderungsmodalitäten für diesen Bereich
- 5. Beihilfen für MieterInnen**  
Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe etc.
- 6. Althausanierung**  
Förderung und mietrechtliche Aspekte
- 7. Dachbodenausbau**  
Förderungsmodalitäten und rechtliche Aspekte
- 8. Mietrecht**  
Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner, Kündigung, etc.
- 9. Wohnungssanierung**  
Spezielle Förderungsmöglichkeiten
- 10. Wohnungseigentum**  
Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltung
- 11. „Wohnen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen“**  
Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, wohnrechtliche Vorschriften, Wohnungssuche

**Sonderheft: Bauträgervertragsgesetz**  
Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber

**Herausgeber und Verleger:**

Magistrat Graz – Präsidiabteilung  
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:

Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle  
8011 Graz, Schillerplatz 4

