



INFO 3 - WOHNBAUFÖRDERUNG

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

INFO BLATT NR. 3

„WOHNBAUFÖRDERUNG“

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5451

Fax: +43 316 872 5459

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: 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 Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORWORT	4
I. Geförderte Wohnungen	5
II. Begriffsbestimmungen aus dem WFG 1993	8
III. Die Förderungsarten im Einzelnen	12
1. Die im Geschossbau geförderte Eigentumswohnung	12
2. Die im Geschossbau geförderte Mietwohnung	16
3. Die mit Sanierungsmitteln geförderte Wohnung	18
4. Wohnbeihilfe nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz	20
5. Die mittels Wohnbauschek geförderte Eigentumswohnung – Ersterwerb von Wohnungen	26
6. Hausstandsgründungsförderung	28
7. Steuerliche Aspekte	32
 Wohnbeihilfentabelle	 35

VORWORT

Sehr geehrte Interessentin!

Sehr geehrter Interessent!

Bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung werden Sie häufig auf den Begriff „geförderte Wohnung“ stoßen. Es handelt sich dabei um Objekte, deren Errichtung oder Sanierung in irgendeiner Form unter Inanspruchnahme finanzieller Mittel der öffentlichen Hand finanziert wurde.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die am Wohnungsmarkt angebotenen geförderten Wohnungsarten sowie über die möglichen Förderungsvarianten.

I. GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die in Graz und der näheren Umgebung geplanten geförderten (teilweise auch nicht geförderten) Bauvorhaben gemeinnütziger Bauträger haben wir, soweit sie uns bekannt gegeben wurden, in der [Info 1 - „Wohnbauträger“](#) zusammengefasst.

Folgende Arten von geförderten Wohnungen können Sie am „Wohnungsmarkt“ finden:

1. Die im Geschossbau geförderte Eigentumswohnung

Diese Eigentumswohnung ist von den Einstiegskosten betrachtet die kostengünstigste Variante. Die Anzahlung besteht aus den jeweils anteiligen Grund- und Aufschließungskosten, der Mehrwertsteuer (wird vom Land Steiermark nicht mehr gefördert) sowie einem Teilbetrag der nicht geförderten Baukosten. Der geförderte Teil der Baukosten wird zur Gänze über Kapitalmarktdarlehen, deren Rückzahlung durch Annuitätenzuschüsse des Landes gestützt wird, finanziert. Für die monatliche Rückzahlung des „geförderten“ Kapitalmarktdarlehens gibt es noch zusätzlich die Möglichkeit des Bezuges der Wohnbeihilfe. Errichtet und vergeben werden diese Wohnungen von den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Wohnbaugenossenschaften), die Bewerbungen entgegennehmen und meist Vormerklisten führen. Aufgrund des bestehenden starken Interesses müssen Sie mit einer Wartezeit rechnen.

2. Die mittels Wohnbauschek geförderte Eigentumswohnung

Bei dieser Variante benötigen Sie ein größeres Startkapital, da die vom Land Steiermark gewährten Darlehen der Höhe nach geringer im Vergleich zur Geschossbauförderung sind und ein größerer Betrag frei finanziert werden muss. Diese Wohnungen werden primär von privaten Bauträgern errichtet und über Tageszeitungen angeboten. Es ist grundsätzlich keine Wohnbeihilfe möglich. Teilweise finden Sie Projekte auch in unserem [Info 1 - „Wohnbauträger“](#).

3. Die noch nicht ausbezahlte (= „voll im Geschossbau) geförderte“ Eigentumswohnung

Es handelt sich dabei um eine geförderte Wohnung, die bereits von jemandem bezogen wurde und von diesem wieder verkauft wird (Zweiterwerb). Zum Verkauf der geförderten Wohnung muss die Zustimmung des Landes einholt werden.

Der/die KäuferIn, der/die eine „begünstigte Person“ im Sinne der Förderungsvorschriften (siehe Kapitel II.) sein muss, kann das noch offen aushaftende Landesdarlehen übernehmen.

Diese Wohnungen werden häufig über die Tageszeitungen angeboten oder/und über Makler vermittelt.

4. Die im Geschossbau geförderte Mietwohnung

Diese Wohnungen werden durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden ("Genossenschafts"- oder "Gemeindewohnung") errichtet. Der Unterschied zur Eigentumswohnung besteht darin, dass es sich um kostengünstigere Wohnungen handelt, die in der Rechtsform der "Miete" (Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes) vergeben werden.

Die Förderungsart ist analog jener für Eigentumswohnungen, allerdings sind die Modalitäten günstiger. Es entfallen die Einstiegskosten wie Grund- und Aufschließungskosten, die Mehrwertsteuer, die Grunderwerbsteuer etc.; in der Regel ist ein Baukostenanteil zu leisten. In Graz wurden in den letzten Jahren von den Gemeinnützigen Bauträgern errichtete Mietwohnungen jedoch größtenteils nicht durch diese selbst, sondern im Rahmen der

Gemeindewohnungsvergabe der Stadt Graz durch diese vergeben (=Übertragungswohnbau). Dabei ist der Vergabemodus (soziale Bedürftigkeit) zu beachten.

HINWEIS:

Für geförderte Mietwohnungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit Wohnbeihilfe zu erhalten!

5. Die Mietkaufwohnung

Ein Teil der von den Gemeinnützigen Bauvereinigungen geplanten, mit Förderungsgeldern errichteten Bauvorhaben wird als Mietkaufprojekt angeboten, was für den Förderungswerber eine Entlastung hinsichtlich der Umsatzsteuer beim Ankauf einer Eigentumswohnung bedeutet. Der Mieter oder Nutzungsberechtigten hat nach einer Miet- bzw. Nutzungsdauer von 10 Jahren ein Recht zum Ankauf der von ihm bereits gemieteten Wohnung, wenn

- ❖ die Wohnung unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde,
- ❖ die Förderung noch aufrecht ist und
- ❖ neben dem monatlichen Entgelt auch Eigenmittel für Grund- und/oder Baukosten von mehr als € 60,52 je m² Nutzfläche eingehoben wurden.

Weitere Voraussetzungen: - Erstbezug der Baulichkeit vor mehr als 10 Jahren

- die Bauvereinigung ist nicht nur Bauberechtigter

- der/die ErwerberIn übernimmt anteilig alle Verpflichtungen der Bauvereinigung (z.B. Darlehen zur Herstellung oder Sanierung)

Zum bereits geleisteten Finanzierungsbeitrag für Grund- und/oder Baukosten ist vom Mieter/Nutzungsberechtigten noch ein Barbetrag in der Höhe bis max. 2% der gesamten Herstellungskosten zu entrichten.

Der Kaufanspruch muss bis zum Ablauf des 15. Jahres nach erstmaligem Bezug des/der ErstmieterIn bzw. durch einen/eine NachmieterIn nach 10 höchstens aber 15-jähriger Dauer seines Miet- od. Nutzungsverhältnisses geltend gemacht werden.

Nach Geltendmachung des Kaufanspruches hat die Bauvereinigung, sofern nicht schon bei Mietvertragsabschluss ein zu valorisierender Fixpreis vereinbart wurde, innerhalb von 3 Monaten (bei Vereinbarung bis 6 Monate) eine Fixpreisvereinbarung in der Höhe eines angemessenen Preises schriftlich anzubieten. Erscheint der angebotene Fixpreis "**offenkundig unangemessen**" - laut Gesetz dann, wenn er höher als der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Objekte ist - kann nach entsprechender Erkenntnis des Gerichts (Schlichtungsstelle) eine Preisfestsetzung durch das Gericht / Schlichtungsstelle auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt der Antragstellung erfolgen.

HINWEIS:

Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises müssen innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der Wohnung bzw. nach schriftlichem Angebot gerichtlich bzw. bei der Schlichtungsstelle (in Orten, wo eine solche eingerichtet ist) geltend gemacht werden!

Auch bei Säumigkeit der Bauvereinigung im Hinblick auf das Fixpreisanbot kann das Gericht/Schlichtungsstelle angerufen werden.

Wichtig:

Ab 1.6.2004 kann die Wohnbeihilfe nur mehr bis zum Zeitpunkt der Umwandlung ins Wohnungseigentum gewährt werden.

6. Die mit einer Landesförderung sanierte Miet- oder Eigentumswohnung

HauseigentümerInnen, deren Häuser ein gewisses Mindestalter haben, können unter Heranziehung von Förderungsmitteln Wohnraum sanieren oder schaffen.

MieterInnen oder KäuferInnen dieser Wohnungen können auf die Dauer der Gewährung der Förderungsmittel (bei Vorliegen aller subjektiven Voraussetzungen) Wohnbeihilfe beziehen. Ein Großteil dieser Wohnungen wird nur über ImmobilienmaklerInnen vermittelt, sodass Vermittlungskosten in Höhe von max. 2 Bruttomonatsmieten zu tragen sind. (Nähere Informationen über Rechte und Pflichten des Maklers finden Sie in unserem [Info 2 – „Immobilienmakler“](#)).

HINWEIS:

Für den Ankauf einer sonstigen Eigentumswohnung, sei es eine nicht geförderte Neubauwohnung oder eine parifizierte Altbaueigentumswohnung wird vom Land Steiermark eine Förderung lediglich in Form des "Hausstandsgründungszuschusses" gewährt (siehe Seite 28). Über die Rechte und Pflichten im Wohnungseigentum informiert Sie unsere [Info 10 – „Wohnungseigentum“](#).

II. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN AUS DEM WFG 1993

Folgende Begriffe sind für beinahe alle Förderungsvarianten von Bedeutung und werden daher erläutert.

Nutzfläche

ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Türdurchgänge). Keller und Dachbodenräume, soweit sie aufgrund ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen bleiben bei der Berechnung der Nutzfläche unberücksichtigt.

Nahestehende Personen

sind:

- ✓ der Ehegatte(in)
- ✓ Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Urenkel, Eltern, Großeltern, Adoptivkinder, Wahlkinder, Stiefeltern)
- ✓ Geschwister
- ✓ Verschwägerter in gerader Linie (Schwiegereltern und Stiefkinder)
- ✓ Lebensgefährten sowie deren Kinder und Adoptivkinder
- ✓ Pflegekinder gemäß dem Stmk. Jugendwohlfahrtsgesetz, soweit ein etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt.

Einkommen

Die Ermittlung des Einkommens ist für jene Förderungen, die als Voraussetzung Jahreseinkommenshöchstgrenzen vorsehen (Geschossbauförderung, mit Sanierungsmitteln geförderte Miet-, Eigentumswohnungen, Reihenhaus- und Eigenheimförderung, Wohnbauschek) sowie für die Berechnung der Wohnbeihilfe von Bedeutung.

Für **Lohnsteuerpflichtige** zählt als Einkommen:

- ✓ Bruttobezüge einschließlich der Sachbezüge
- ✓ Arbeitslosengeld
- ✓ Notstandshilfe
- ✓ Sonderunterstützung Arbeitsmarktservice
- ✓ Gefahrenzulage
- ✓ Invalidenrente
- ✓ Jubiläumsgeld
- ✓ Wochengeld
- ✓ Krankengeld
- ✓ Kriegsofopfergeld
- ✓ Pensionsvorschuss
- ✓ Sonderunterstützung vor Alterspension
- ✓ Schmutzzulage
- ✓ Treuepension
- ✓ Unfallrente
- ✓ Witwenrente
- ✓ Überstundenzuschläge

- ✓ Einkommen aus Werkverträgen etc.

Außer Acht bleiben:

- ✓ Alimentationen für Kinder, die vom Förderungswerber bezogen werden
- ✓ Waisenpensionen
- ✓ Kindergeld (eingeführt mit 1.1.2002)
- ✓ Pflegegelder nach dem Bundespflegegeld und Stmk. Pflegegeldgesetz
- ✓ Leistungen nach dem Stmk. Jugendwohlfahrtsgesetz
- ✓ Leistungen gem. § 3 Abs. 1 Z.7 EStG 1998 (Leistungen aufgrund des Familienlastenausgleichsgesetzes; d.s. Familienbeihilfe, Kinderbetreuungsgeld, Schulfahrtbeihilfe und Schulfreifahrten, Schulbücher, Geburtenbeihilfe)
- ✓ Kinderabsetzbeträge gem. dem Familienbesteuerungsgesetz 1992
- ✓ Leistungen gem. § 3 Abs 1 Z 8 EStG 1998 (Kaufkraftausgleichszulage, Auslandsverwendungszulage, Kostenersätze und Entschädigungen von Auslandsbeamten)
- ✓ Leistungen nach dem Stmk. Sozialhilfegesetz und Behindertengesetz
- ✓ Taggelder für Präsenzdienler und Zivildienler
- ✓ Abfertigungen
- ✓ Einkünfte von Minderjährigen, die im elterlichen Haushalt leben, bis zur Höhe des Ausgleichszulagenrichtsatzes für alleinstehende Pensionisten, d.s. dzt. € 747,--
- ✓ Stipendien von unterhaltsberechtigten Kindern
- ✓ Einkünfte aus Feriertätigkeit (gilt nur für Einkünfte während der Ferien, Semesterferien, Weihnachten, Ostern)
- ✓ Geringfügige Aufwandsätze, die von der öffentlichen Hand geleistet werden:
 - Familienbeihilfe des Landes
 - Schülerbeihilfe des Landes
 - Kindergartenbeihilfe
 - Pendlerbeihilfe des Landes
 - Studienbeihilfe des Landes für studierende Mütter
 - Kinderbetreuungsbeihilfe vom Arbeitsmarktservice
 - Taschengeld für Krankenpflegeschulen

Zu berücksichtigen sind Bruttobezüge einschließlich Sachbezüge des Wohnungsinhabers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

Vom Jahreslohnzettel werden nachstehende Positionen in Abzug gebracht (-) und weitere Leistungen (+) hinzugerechnet:

- Bruttoeinkommen
- Sozialversicherungsbeträge
- Lohnsteuer
- Pendlerpauschale
- Werbungskostenpauschale € 132,-- (nicht bei Pensionisten und Rentner)
- Werbungskosten gem. § 16 EStG
- Freibetrag wegen Behinderung gem. § 34/6 EStG
- + Unterhaltsleistung von geschiedenem/r GattenIn
- Unterhaltsleistung für geschiedene/n GattenIn
- § 35 EStG 1988 pauschalierter Freibetrag Behinderter
- § 104 EStG 1988 Landarbeiterfreibetrag

- § 105 EStG 1988 Abzugsbetrag für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen (jährlich € 801,--)
- + sonstige steuerfreie Einkünfte

Das Einkommen ist durch Vorlage eines Lohnzettels für das vergangene volle Kalenderjahr (1.1. – 31.12.) nachzuweisen. Dieser Lohnzettel wird vom Dienstgeber (bei Pensionisten von der Pensionsversicherungsanstalt) ausgestellt (EDV-Ausdruck oder Formblatt L 16 der Finanzbehörden). Bei der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit im laufenden Kalenderjahr ist zumindest der Einkommensnachweis für den letzten Monat vorzulegen. Erscheint es für die Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig, kann auch vom Einkommen des letzten Monats oder der letzten drei Monate ausgegangen werden.

Für **Selbständige** (Einkommensteuerpflichtige) zählt als Einkommen:

Einkommen gem. § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988

- + steuerfreie Einkünfte
- + bei Steuerberechnung abgezogene Beträge gemäß

§ 10 EStG 1988	=	Investitionsfreibetrag
§ 18 EStG 1988	=	abgezogene Beträge für Sonderausgaben
§ 24 Abs. 4 EStG 1988	=	Freibetrag bei Veräußerungsgewinn
§ 34 EStG 1988	=	außergewöhnliche Belastungen mit Ausnahme solcher, die wegen Behinderung gem. § 34 Abs. 6 EStG anerkannt werden.
§ 41 Abs. 3 EStG 1988	=	Veranlagungsfreibetrag bei Zusammentreffen von Einkünften aus selbständiger und unselbständiger Arbeit.
- Einkommensteuer

Hinzuzurechnen sind

- + Unterhaltsleistungen vom/n geschiedenen/r Gatten/in

Abzuziehen ist

- Unterhaltsleistung für geschieden/e Gatten/in

Außer Acht bleiben analog den unselbständig Erwerbstätigen die vorne aufgezählten Einkünfte.

Bei Zusammentreffen von Einkünften aus unselbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten gelten als Einkommen die Einkünfte aus unselbständiger Tätigkeit, sofern die Einkünfte aus den anderen Einkunftsarten negativ sind.

Das Einkommen ist durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Jahr nachzuweisen. Erscheint es für die Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig, können auch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei veranlagten Kalenderjahre verlangt werden. Verfügt ein Selbständiger noch über keinen Einkommensteuerbescheid, so genügt eine eidesstattliche Erklärung über sein Einkommen gegen spätere Vorlage des Einkommensnachweises.

Familieneinkommen

ist die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen.

Begünstigte Person

ist jemand, der

- ✓ volljährig ist,
- ✓ dessen Familieneinkommen je nach Förderungsart gewisse Einkommensgrenzen nicht überschreitet,
- ✓ der sich verpflichtet, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und überwiegend zu Wohnzwecken zu verwenden
- ✓ sowie die Rechte an seiner bisherigen Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn Sie die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigen oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

Jungfamilie

Als Jungfamilie gelten

- ✓ ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- ✓ Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, hat
- ✓ Alleinerzieher, wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, haben.

III. DIE FÖRDERUNGSARTEN IM EINZELNEN

Zuständigkeit

Die für die Abwicklung und Durchführung sämtlicher Förderungsvarianten zuständige Stelle ist das

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15
Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz.

In der dortigen Informationsstelle bzw. bei den jeweiligen ReferentInnen erhalten Sie genauere Auskünfte zu Ihren Förderungsfragen.

Die Informationsstelle befindet sich im Parterre und ist Mo – Mi von 8.00 – 14.00 Uhr, Do von 8.00 – 16.00 und Fr von 8.00 – 13.0 Uhr geöffnet (Tel.Nr. 877/3713 bzw. 3769).

Die für die Förderungsansuchen notwendigen Formblätter erhalten Sie entweder in der Informationsstelle der Abteilung 15 oder über das Internet unter der Adresse www.wohnbau.steiermark.at - [Verwaltung - Land Steiermark](#)

1. Die im Geschossbau geförderte Eigentumswohnung

Es handelt sich dabei um Eigentumswohnungen in mehrgeschossiger oder verdichteter Bauweise.

Wer kann mit einer Geschossbauförderung Wohnungen errichten?

Nach dem WFG 93 können nur Gemeinden und Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Förderungen für derartige Wohnprojekte bekommen.

Da die Stadt Graz selbst keine Wohnungen errichtet, müssen Sie sich bei Interesse an einer solchen Wohnung direkt an die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wenden.

Ein Verzeichnis der in Graz tätigen gemeinnützigen Bauträger finden Sie in unserem [Info 1 - „Wohnbauträger“](#).

Die Gewährung der Förderung ist an zahlreiche Voraussetzungen und Auflagen gebunden, wie z. B. die Einhaltung von Schall- und Wärmeschutzauflagen, städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe in der Nähe der Wohnungsanlage, eine dem Entwicklungsprogramm für Rohstoff- und Energieversorgung entsprechende Energieversorgung etc.. Weiters muss das Projekt mindestens 5 Wohnungen umfassen.

Wie wird die Errichtung gefördert?

Für die Errichtung von Eigentumswohnungen wird je Quadratmeter Nutzfläche ein Fixbetrag von € 1.180,-- (ohne USt) gefördert.

Dieser Fixbetrag kann maximal um 22 % erhöht werden, wenn ein Bauvorhaben Gebäude mit weniger als 4 Geschossen umfasst.

Ebenso wird ein Zuschlag für die Errichtung von Kinderspielplätzen sowie für PKW -Ein- und Abstellplätze gewährt.

Der allenfalls durch Zuschläge erhöhte Fixbetrag von € 1.180,-- wird zu **100 %** durch **Kapitalmarktdarlehen** mit einer Laufzeit von 20 Jahren aufgebracht.

Für die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens werden fixe Annuitätenzuschüsse geleistet, die sich jährlich verringern.

Die Annuitätenzuschüsse sind mit 1 % zu verzinsen und zurückzuzahlen. Die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens und der Annuitätenzuschüsse wird mit einem Prozentsatz der geförderten Baukosten festgelegt. Die Rückzahlung erhöht sich jährlich um rund 2 % und beträgt anfangs monatlich 0,4 % der geförderten Baukosten. Die Laufzeit der Rückzahlung ist mit längstens 29 Jahren festgelegt.

Da die Berechnung der Annuitätenzuschüsse auf der Grundlage einer Durchschnittsverzinsung von derzeit 6 % erfolgt, verringern Zinsen des Kapitalmarktdarlehens unter 6 % und erhöhen Zinsen über 6 % die Rückzahlungsbelastung (Wohnungsaufwand) entsprechend.

Für ökologische Maßnahmen können zusätzliche Beiträge gewährt werden. Welche ökologischen Maßnahmen gefördert werden sind in den Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung II www.wohnbau.steiermark.at im Menüpunkt Wohnbaurecht ersichtlich.

Weiters dazu auch im Merkblatt der Stmk. Landesregierung zum Thema „[Geförderter Geschosswohnbau](#)“.

Wer kann eine mit Geschossbaumitteln geförderte Wohnung erwerben?

Es muss sich um eine begünstigte Person handeln (siehe Begriffsbestimmungen vorne Seite 11).

Das Jahresnettoeinkommen darf bei Eigentumswohnungen folgende Grenzen nicht übersteigen:

1 Person	€ 34.000,--
2 Personen	€ 51.000,--
für jede weitere Person plus	€ 4.500,--

Wird die Einkommensgrenze überschritten, so kann man unter den Bedingungen des Wohnbauschecks (siehe [Merkblatt „Wohnbauscheck“](#)) eine solche Wohnung erhalten.

Weiters muss der Erwerber die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder eine Gleichstellung vorliegen:

Gleichgestellt sind:

- ✓ Personen, deren Flüchtlingseigenschaft behördlich festgestellt ist (Konventionsflüchtlinge) und die zum Aufenthalt in Österreich berechtigt sind,
- ✓ in Österreich selbständig oder unselbständig erwerbstätige Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist.

HINWEIS:

Da sich die in Aussicht genommene Wohnung meistens erst in der Planungsphase befindet, kann noch kein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen werden, sondern

werden die Rechte und Pflichten zwischen den künftigen WohnungseigentümerInnen und der gemeinnützigen Bauvereinigung (im Vertrag Wohnungseigentumsorganisator genannt) in einem sogenannten **Anwartschaftsvertrag** geregelt.

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wird meistens erst nach Vorliegen der Endabrechnung für das geförderte Gebäude – in der Praxis häufig erst einige Jahre nach Bezug der Wohnung – unterfertigt.

Näheres zur rechtlichen Stellung der WohnungseigentumswerberInnen sowie zu den Möglichkeiten seines Schutzes für den Fall der Konkursöffnung über das Vermögen des Bauträgers entnehmen Sie unserem [Info 10 – „Wohnungseigentum“](#), sowie dem Sonderheft [„Bauträgervertragsgesetz“](#).

Wie groß darf die Wohnung sein?

Die Förderung wird nur für die „angemessene“ Nutzfläche, die sich nach der Haushaltsgröße bestimmt, gewährt.

Abhängig von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden, nahestehenden Personen werden gefördert:

1 bis 4 Personen	maximal	90 m ²
für jede weitere Person	+	10 m ²
bis maximal		150 m ²

In besonderen Härtefällen (z.B. Rollstuhlfahrer) können bis zu 20 m² zusätzlich angerechnet werden, wobei jedoch das höchstzulässige Ausmaß von 150 m² nicht überschritten werden darf.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Festlegung der angemessenen Nutzfläche ist die Haushaltsgröße bei Übergabe der Wohnung in die Benützung, nach Wunsch des Wohnungseigentumswerbers auch der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufanwartschaftsvertrages.

Übersteigt die Größe der Wohnung diese angemessene Nutzfläche, so müssen Sie die Differenzfläche völlig frei finanzieren. Eine Belastung Ihrer Wohnung durch ein dafür aufgenommenes Hypothekendarlehen wird nicht möglich sein, da Ihr Eigentumsanteil schon durch das Landesdarlehen und das durch Annuitätenzuschüsse geförderte Bankdarlehen belastet ist.

Ist die tatsächliche Nutzfläche kleiner als die angemessene, so wird die tatsächliche Nutzfläche für die Förderung herangezogen.

Mit welchen Kostenfaktoren müssen Sie rechnen?

Folgende Kosten fallen bei einer Eigentumswohnung auf jeden Fall an

- ✓ Grund- und Anschließungskosten
- ✓ nicht geförderte Baukosten
- ✓ Eintragungsgebühr in das Grundbuch von 1 %
- ✓ Mehrwertsteuer (rund 16 % der Baukosten)
- ✓ Grunderwerbsteuer 3,5 %
- ✓ Eigenkapitalkomponente 2 % /an den Bauträger nach der Entgeltsrichtlinien VO
- ✓ Darlehensraten für geförderte Landesdarlehen und Bankdarlehen, Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse
- ✓ laufende Betriebskosten, Verwaltungs- und Heizkosten sowie Instandhaltungsrücklage

Anmerkung:

Diese Kosten sind entsprechend dem mit Ihrer Wohnung verbundenen Mindestanteil an der Liegenschaft anteilmäßig von Ihnen zu tragen. Der Mindestanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes (=bewertete Nutzfläche) Ihrer Wohnung zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, d.h. er ist Ihr prozentueller Anteil am Gesamtprojekt, auf- oder abgewertet durch verschiedene Faktoren (Stockwerkslage, Loggia, Garten, etc.). Die Nutzwertfestsetzung erfolgt grundsätzlich durch Sachverständigen-gutachten. Näheres siehe unser [Info 10 – „Wohnungseigentum“](#).

1. Grund- und Aufschließungskosten

Das sind jene Beträge, die für den Ankauf des Grundstückes, den Anschluss an das Kanal-, Strom-, Wasserleitungs- und Straßennetz aufzuwenden waren.

2. Nicht geförderte Baukosten

Diese können durch Überschreiten der angemessenen Nutzfläche, durch Sonderwünsche oder durch Überschreiten der förderbaren Kosten seitens der Wohnbaugenossenschaft entstehen.

3. Umsatzsteuer

Da seitens des Landes Steiermark die Umsatzsteuer bei Eigentumswohnungen nicht mehr zu den geförderten Baukosten dazugerechnet wird, ist diese ebenfalls durch Barzahlung aufzubringen.

Die Grund- und Aufschließungskosten, eine Anzahlung für die nicht geförderten Baukosten sowie die Umsatzsteuer sind im Regelfall bereits als Anzahlung bei Abschluss des Anwartschaftsvertrages zu entrichten.

HINWEIS:

Es besteht für diese Kosten eventuell die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen der Hausstandsgründung (siehe Seite 30).

4. Grunderwerbsteuer

Für die Grund- und Baukosten sind 3,5 % Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Meistens wird die Grunderwerbsteuer in 2 Teilbeträgen vorgeschrieben und zwar der erste größere Betrag kurze Zeit nach Abschluss des Anwartschaftsvertrages und der zweite Teil nach Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages. (Näheres zu den Vertragsinhalten siehe [Info 10 – „Wohnungseigentum“](#).)

5. Darlehensrückzahlungen

Zu den bereits näher erörterten Rückzahlungsraten für die geförderten Baukosten können noch Darlehensrückzahlungen für nicht geförderte Baukosten sowie eventuell Rückzahlungen für einen geförderten Hausstandsgründungskredit kommen.

6. Laufende Kosten

Die laufenden Betriebskosten (Müllabfuhr, Kanalgebühren, Versicherungen des Hauses, Verwaltungskosten, etc.) müssen Sie mit ca. € 1,80 /m² ansetzen; für Heizkosten müssen Sie mit ca. € 0,80/m² rechnen. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist auch eine Rücklage für künftige Erhaltungsarbeiten zu bilden.

2. Die im Geschossbau geförderte Mietwohnung

Für die im Geschossbau geförderten Mietwohnungen gelten im wesentlichen die gleichen Bestimmungen wie für die im Geschossbau errichteten Eigentumswohnungen. Die Abweichungen werden im folgenden angeführt, ansonsten wird auf die vorherigen Seiten verwiesen.

Die Grund- und Aufschließungskosten werden vom Bauträger beim Abschluss des Nutzungsvertrages (Mietvertrages) anteilmäßig zur Gänze oder in Teilen vorgeschrieben oder als Verzinsung im Nutzungsentgelt (Grundmiete) verrechnet. Diese Vorgangsweise kann auch gemischt erfolgen. Beim Auszug aus der Wohnung wird der Betrag der Anzahlung für Grund- und Aufschließungskosten mit jährlich 1 % Abwertung zurückerstattet.

Bei Mietwohnungen fällt für die Baukosten keine Mehrwertsteuer (Vorsteuerabzug) an, jedoch muss für das Nutzungsentgelt (Miete) eine Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe der Vorschreibung entrichtet werden.

Wie wird gefördert?

Die Objektförderung des Landes erfolgt analog der Förderung von Eigentumswohnungen. Die Laufzeit der Kapitalmarktdarlehen beträgt jedoch 25 Jahre.

Die Rückzahlung der für die Wohnung aufgenommenen förderbaren Mittel erfolgt bei den Mietwohnungen im wesentlichen gleich wie bei der Eigentumswohnung.

Die Förderung besteht in rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Die Rückzahlung beträgt im 1. Jahr monatlich je m² 0,367 % der geförderten Baukosten und wird jährlich um rund 2 % erhöht. Die Laufzeit der Rückzahlung im Rahmen des Nutzungsentgeltes (Miete) ist auf längstens 33,5 Jahre begrenzt.

Da die Berechnung der Annuitätenzuschüsse auf der Grundlage einer Durchschnittsverzinsung von 6 % erfolgt, verringern Zinsen des Kapitalmarktdarlehens unter 6 % und erhöhen Zinsen über 6 % die Rückzahlungsbelastung (Wohnungsaufwand) entsprechend.

HINWEIS:

Nur Mietwohnungen, die in dieser Förderungsvariante errichtet wurden, können unter bestimmten Voraussetzungen nach zehnjähriger Mietdauer in das Wohnungseigentum übertragen werden ("Mietkaufwohnungen" - siehe Seite 6).

Wer kann eine geförderte Mietwohnung anmieten?

Geförderte Mietwohnungen dürfen nur an "begünstigte" Personen (siehe Seite 11) vermietet werden.

Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung ist nicht erforderlich.

Das jährliche Einkommen darf folgende Grenzen nicht übersteigen:

1 Person	€ 34.000,--
2 Personen	€ 51.000,--
für jede weitere Person plus	€ 4.500,--

Wie setzt sich der Mietzins zusammen?

Der Hauptmietzins für geförderte Neubauwohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- ✓ Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen (abzüglich allfälliger Zuschüsse) bzw. zur Rückzahlung und Verzinsung von Annuitäten- und Zinsenzuschüssen erforderlich ist;
- ✓ Betrag, der zur Abstattung der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist; (auf Basis eines Abstattungszeitraumes von mindestens 20 und höchstens 35 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von höchstens 6 % abzüglich allfälliger Zuschüsse);
- ✓ Anteil der Grundkosten, wobei jährlich bis zu 6 % des zum Zeitpunkt des Baubeginnes geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen sind, im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
- ✓ zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes erforderlicher Betrag zur Rückstellung;
- ✓ der Mietzins für geförderte Einstellplätze darf das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten und ist der Rückstellung zuzuführen.
- ✓ Dazu kommen noch die anteiligen Betriebs- und Heizkosten.

Sozialmietwohnungen: Werden die Bewohner der geförderten Mietwohnung durch die Grund- und Aufschließungskosten auf die Dauer nicht belastet (von der Gemeinde übernommen) und von der gemeinnützigen Bauvereinigung Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 20 % eingesetzt, so wird folgendermaßen gefördert:

Der Fixbetrag je m² Nutzfläche beträgt € 1.180,-- und es kann bei Gebäuden mit weniger als vier Geschossen erforderlichenfalls ein Zuschlag bis 22% gewährt werden.

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel der Bauvereinigung mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Förderung erfolgt durch rückzahlbare Annuitätzuschüsse. Das Entgelt (=Miete) beträgt anfangs monatlich je m² 0,25 % der förderbaren Baukosten. Die Rückzahlung erhöht sich ebenfalls jährlich um rund 2 % und endet längstens nach 43 Jahren.

3. Die mit Sanierungsmitteln geförderte Wohnung

HauseigentümerInnen von Häusern, die ein gewisses Mindestalter aufweisen, haben die Möglichkeit, im Wege einer umfassenden Sanierung schlecht ausgestatteten Wohnraum in Wohnungen der Kategorie B (Vorraum, Zimmer, Küche, Klosett, zeitgemäße Badegelegenheit) oder A (mindestens 30 m², Vorraum, Zimmer, Küche, Klosett, zeitgemäße Badegelegenheiten, zentrale Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung) umzubauen oder überhaupt (z.B. durch Dachgeschossausbau) neue Wohnungen der Kategorie B oder A zu schaffen.

Die Förderung für die HauseigentümerInnen besteht in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen. Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen können Direktdarlehen gewährt werden. (Näheres dazu siehe [Info 6 - „Althausanierung“](#)). Der Hauptmieter oder Eigentümer bzw. Anwartschaftsberechtigte einer solchen Wohnung kann für den Förderungszeitraum **Wohnbeihilfe** erlangen.

Tipps für künftige Mieter:

Bevor Sie eine derartige Wohnung anmieten oder kaufen, ist es ratsam, bei der zuständigen Hausverwaltung bzw. dem Bauträger Auskünfte darüber einzuholen, ob die Voraussetzungen für eine Wohnbeihilfe gegeben sind; auch die Abteilung 15 des Amtes d. Stmk. Landesregierung als Förderungsgeber wird Sie über ein konkretes Projekt informieren können.

Wesentlich sind vor allem die Fragen:

- ✓ Wurde die Wohnhaussanierung vom Land Steiermark nach dem Wohnhaussanierungsgesetz oder dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 oder 1993 (umfassende Sanierung) gefördert?
- ✓ Wann beginnt die Rückzahlung des Sanierungsdarlehens?
Frühestens 6 Monate vor dem ersten Rückzahlungstermin des geförderten Darlehens kann die Gewährung der Wohnbeihilfe beginnen.
- ✓ Wie hoch ist die Rückzahlung des Sanierungsdarlehens je m² bzw. welcher Betrag ist maximal förderbar?

Die Wohnbeihilfe kann nicht höher sein als die auf die Förderung entfallende Rückzahlungsrate des geförderten Sanierungsdarlehens.

Förderungsrechtliche Auflagen für Mietverträge

Die folgenden Auflagen betreffend den Inhalt eines Mietvertrages müssen bei einer Förderungszusicherung ab Jänner 1999 erfüllt werden:

- ✓ Es muss ein schriftlicher Hauptmietvertrag abgeschlossen werden;
- ✓ Der Mietvertrag muss einen Hinweis auf die Förderung beinhalten;
- ✓ Das Mietverhältnis muss unbefristet sein;
- ✓ Während der Laufzeit der Förderung darf der Hauptmietzins nur für die geförderte Nutzfläche und die Annuität des geförderten Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses verrechnet werden.

Gegebenenfalls dürfen auch Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes, z.B. Wohnhauswiederaufbau-Darlehen verrechnet werden. Als Grundlage für die Berechnung gelten folgende Positionen:

- ✓ die Annuitäten des Förderungsdarlehens
- ✓ die Annuitäten geförderter Darlehen (Abstattungskredite) abzüglich der Annuitäten- oder Zinszuschüsse
- ✓ bei Sanierung von bestehendem Wohnraum zusätzlich ein Betrag von € 1,62/m² mtl. (=Kat. D brauchbar – Mietzins)
- ✓ eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung, derzeit mtl. € 0,41/m²
- ✓ Annuitäten von Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z.B. Wohnhauswiederaufbaudarlehen)
- ✓ die gesetzliche Umsatzsteuer

Folgende Formulierung ist im Mietvertrag vorzusehen:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages beträgt der monatliche Hauptmietzins „€/m² netto“.

Änderungen des Zinssatzes beim geförderten Darlehen haben eine Auswirkung auf die Höhe des Hauptmietzinses. Guthaben oder Nachzahlungen sind mindestens einmal jährlich zu verrechnen.

Zinssatzschwankungen während des jeweiligen Bewilligungszeitraumes von Wohnbeihilfen werden nicht berücksichtigt.

- ✓ Eine Indexierung des Hauptmietzinses während der Laufzeit der Förderung ist nicht zulässig.
- ✓ Über die Höhe des Hauptmietzinses nach Ablauf der Förderung ist eine Aussage zu treffen (Richtwert, Angemessenheit usw. nach mietrechtlichen Bestimmungen)
- ✓ Für Einrichtungsgegenstände (Küchenblock/Küchenzeile) oder zusätzliche technische Ausstattungen (z.B. SAT-Anlage) ist die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig. Für einen Kellerraum/Kellerersatzraum darf derzeit maximal ein Betrag von monatlich 5,-- Euro (ohne Umsatzsteuer) verrechnet werden. Für allgemeine Abstellräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Trockenraum, udgl.) darf kein Benützungsentgelt verrechnet werden. Ebenso darf für einen ausschließlich über eine Wohnung erreichbaren Balkon oder eine Terrasse, welche einer Wohnung zugeordnet ist, kein Benützungsentgelt vorgeschrieben werden.
- ✓ Während der Laufzeit der Förderung kann Wohnbeihilfe gewährt werden.
- ✓ Es kann eine Kautions in Höhe von max. 3 Monatsmieten eingehoben werden. Die Kautions muss durch eine Bankgarantie ersetzbar sein.
- ✓ Der Mietvertrag ist zu vergebühren. Eine Kopie des vergebührten Mietvertrages ist der Abteilung 15 zur Prüfung vorzulegen.
- ✓ Kündigungsfrist: Dem Mieter ist eine nicht über 3 Monate hinausgehende Kündigungsfrist einzuräumen.
- ✓ Im Falle des Betriebes einer Heizungsanlage mittels „Contracting“ muss im Mietvertrag eine Information bezüglich dieser Wärmeversorgung enthalten sein.
- ✓ Im Mietvertrag ist eine Klausel aufzunehmen, dass bis zum Beginn der Laufzeit der Förderung (= 6 Monate vor der ersten Überweisung des Annuitätenzuschusses) ausnahmslos keine Wohnbeihilfe gewährt werden kann.

Wer kann eine sanierte (geförderte) Wohnung mieten?

Mietverträge sollen in erster Linie nur mit begünstigten Personen (siehe Seite 11) abgeschlossen werden, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen)

für eine Person	€ 34.000,--
für zwei Personen	€ 51.000,--
für jede weitere Person plus	€ 4.500,--

nicht überschreitet.

Mietzins

Der Mietzins setzt sich wie bei anderen privaten Mietwohnungen aus dem Hauptmietzins, der den obengenannten Beschränkungen unterliegt, den Betriebskosten sowie einer allfälligen Möbelmiete und der USt zusammen. Hinzu kommen noch Kosten für Heizung und Strom.

4. WOHNBEIHILFE NACH DEM STMK. WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1993

Mit 1.10.2006 sind Neuregelungen der Wohnbeihilfe in Kraft getreten:
WOHNBEIHILFE NEU

Die Wohnbeihilfe ist ein Zuschuss zum monatlichen Wohnungsaufwand, der unter bestimmten Voraussetzungen vom Land Steiermark gewährt wird.

Für welche Wohnungen wird Wohnbeihilfe gewährt?

- ◆ Wohnbeihilfe wird für geförderte Mietwohnungen (Mietkaufwohnungen) und nicht geförderte Wohnungen gewährt.
- ◆ Für alle nicht geförderten Mietwohnungen, wenn der Hauptmietzins den sogenannten Richtwert ohne Zuschläge, derzeit € 7,11/m² netto (€ 7,82 inkl. USt) nicht überschreitet. Bei Kleinwohnungen bis 35 m² darf der Hauptmietzins € 9,24/m² netto (€ 10,16 inkl. USt) nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist ein erhöhter Hauptmietzins gemäß § 18 Mietrechtsgesetz sowie das Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.
- ◆ Keine Möglichkeit für Wohnbeihilfe besteht bei Umwandlung einer geförderten Mietkaufwohnung ins Wohnungseigentum ab 1.6.2004.

Wer kann um Wohnbeihilfe ansuchen?

- ◆ Österreichische StaatsbürgerInnen
- ◆ Personen, die österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt sind, das sind:
 - EU- bzw. EWR BürgerInnen, die in Österreich selbständig oder unselbständig erwerbstätig sind,
 - Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben und auswandern mussten, inzwischen jedoch wieder in Österreich leben;
 - Personen, deren Flüchtlingseigenschaft behördlich festgestellt ist und die zum Aufenthalt in Österreich ständig berechtigt sind.
- ◆ MieterInnen ohne österreichische Staatsbürgerschaft, die
 - sich seit mindestens drei Jahren ständig in Österreich aufhalten und

- über eine arbeitsmarktbehördliche Genehmigung nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz (AuslBG, BGBl. Nr. 218/1975 in der jeweils geltenden Fassung) oder über einen Aufenthaltstitel, der unbeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt gewährt (§ 17 Abs. 1 AuslBG) , verfügen.
- ◆ Personen (NichtösterreicherInnen), die nach einer Berufstätigkeit in Österreich einen Ruhegenuss beziehen, nach deren Tod auch der/die hinterbliebene Ehegatteln (LebensgefährteIn).

Weiters muss die Volljährigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr) des Förderungswerbers vorliegen und die betreffende Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden.

Ein schriftlicher Hauptmietvertrag mit Vergebührungsvermerk in Kopie muss vorgelegt werden.

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

Die Wohnung muss Hauptwohnsitz aller im Wohnbeihilfenansuchen angeführten Personen sein.

Höhe der Wohnbeihilfe?

Seit 1.10.2006 wird neben dem Hauptmietzins auch ein Pauschalbetrag für die Betriebskosten bei der Berechnung der Wohnbeihilfe berücksichtigt.

Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand ergibt sich aus einem nach Haushalts- (Personenanzahl) u. Wohnungsgröße gestaffelten Pauschalbetrag für Betriebskosten sowie einem nach Haushaltsgröße und maximal anrechenbarer Nutzfläche gestaffelten Wohnbeihilfenbetrag für den Hauptmietzins.

Ab Juni 2011 wurden die Pauschalbeträge der Betriebskostenförderung um 50 % gekürzt. Je nach Wohnungsgröße und Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen werden folgende Pauschalbeträge für Betriebskosten zur Berechnung herangezogen.

Personen	Betriebskostenpauschale pro m ²	Maximal anrechenbare Nutzfläche	Maximalhöhe
1	€ 0,78	50 m ²	€ 39,--
2	€ 0,78	70 m ²	€ 54,60
3	€ 0,78	80 m ²	€ 62,40
4	€ 0,78	90 m ²	€ 70,20
5	€ 0,78	100m ²	€ 78,--
6	€ 0,78	110 m ²	€ 85,80
7	€ 0,78	120 m ²	€ 93,60
8	€ 0,78	130 m ²	€ 101,40
je weitere Person	€ 0,78	+ 10 m ²	+ € 7,80

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	€ 143,-- (max. € 104,-- plus max. € 39,-- Betriebskosten)
2	€ 174,-- (max. € 119,80 plus max. € 54,60 Betriebskosten)
3	€ 198,60 (max. € 136,20 plus max. € 62,40 Betriebskosten)
4	€ 222,80 (max. € 152,60 plus max. € 70,20 Betriebskosten)
5	€ 247,-- (max. € 169,-- plus max. € 78,-- Betriebskosten)
6	€ 271,20 (max. € 185,40 plus max. € 85,80 Betriebskosten)
7	€ 295,40 (max. € 201,80 plus max. € 93,60 Betriebskosten)
8	€ 319,60 (max. € 218,20 plus max. € 101,40 Betriebskosten)
für jede weitere Person	plus € 24,20 (max. € 16,40 plus max. € 7,80 Betriebskosten)

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.

Sonderregelung für unterhaltsberechtignte Kinder:

Bei Ansuchen durch unterhaltsberechtignte Kinder (StudentInnen usw.), welche nicht im elterlichen Haushalt wohnen, bleibt das elterliche Einkommen unberücksichtigt und es wird pauschal ein Selbstbehalt festgelegt, der dem Wohnungsaufwand für einen Heimplatz entspricht.

Dieser Selbstbehalt beträgt:

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

Einkommen

Als Einkommen gilt das Gesamteinkommen aller in der Wohnung lebenden Personen. Das „monatliche Einkommen“ ist grundsätzlich 1/12 des Jahresnettoeinkommens laut Lohnzettel für das letzte Kalenderjahr inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld bzw. letztem Einkommensteuerbescheid. Einkünfte von Minderjährigen, die im elterlichen Haushalt leben,

gelten ab einer Höhe von € 450,-- pro Monat als Einkommen. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltsleistungen für geschiedene EhegattenInnen zählen als Einkommen und werden hinzugerechnet.

Außer Acht bleiben:

- ✓ Alimentationen für Kinder, die vom Förderungswerber bezogen werden
- ✓ Waisenpensionen
- ✓ Kindergeld (eingeführt mit 1.1.2002)
- ✓ Pflegegelder nach dem Bundespflegegeld u. Stmk. Pflegegeldgesetz
- ✓ Leistungen gem. § 3 Abs. 1 Z.7 EStG 1998 (Leistungen aufgrund des Familienlastenausgleichsgesetzes; d.s. Familienbeihilfe, Schulfahrtbeihilfe und Schulfreifahrten, Schulbücher, Geburtenbeihilfe)
- ✓ Kinderabsetzbeträge gem. dem Familienbesteuerungsgesetz 1992
- ✓ Leistungen gem. § 3 Abs 1 Z 8 EStG 1998 (Kaufkraftausgleichszulage, Auslandsverwendungszulage, Kostenersätze und Entschädigungen von Auslandsbeamten)
- ✓ Leistungen nach dem Stmk. Sozialhilfegesetz, dem Stmk. Jugendwohlfahrtsgesetz, LGBL. Nr. 93/1990 in der Fassung LGBL. Nr. 83/1999 und Behindertengesetz
- ✓ Taggelder für Präsenzdiener und Zivildieneer
- ✓ Abfertigungen
- ✓ Stipendien von unterhaltsberechtigten Kindern, die im elterlichen Haushalt wohnen
- ✓ Einkünfte aus Feriertätigkeit (gilt nur für Einkünfte während der Ferien, Semesterferien, Weihnachten, Ostern)
- ✓ Geringfügige Aufwandsätze, die von der öffentlichen Hand geleistet werden, wie
Familienbeihilfe des Landes
Schülerbeihilfe des Landes
Kindergartenbeihilfe
Pendlerbeihilfe des Landes
Studienbeihilfe des Landes für studierende Mütter
Kinderbetreuungsbeihilfe vom Arbeitsmarktservice
Taschengeld für Krankenpflegeschulen

Leistet der/die FörderungswerberIn Unterhaltszahlungen für den/die geschiedene(n) Ehegatteln, so werden diese Leistungen beim Einkommen in Abzug gebracht. Steuerfreibeträge finden nur hinsichtlich Behinderung gemäß § 34 Abs.6 und §35 EstG 1988 Berücksichtigung.

Das Einkommen ist bei unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage eines Lohnzettels für das vergangene volle Kalenderjahr (1.1. – 31.12.) nachzuweisen. Dieser Lohnzettel wird vom Dienstgeber (bei PensionistInnen von der Pensionsversicherungsanstalt) ausgestellt (EDV-Ausdruck oder Formblatt L 16 der Finanzbehörden). Bei der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit im laufenden Kalenderjahr ist zumindest der Einkommensnachweis für den letzten Monat vorzulegen. Erscheint es für die Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig, kann vom Einkommen des letzten Monats oder der letzten drei Monate ausgegangen werden.

Wie erfolgt das Ansuchen?

Das erste Ansuchen auf Wohnbeihilfe, im Internet unter www.soziales.steiermark.at abrufbar oder in der Informationsstelle der Abteilung 15 und 11 A des Amtes der Stmk. Landesregierung, Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz erhältlich, ist mit den erforderlichen Unterlagen in Kopie (vor allem Einkommensnachweise, Meldezettel, Staatsbürgerschaftsnachweis, Bestätigung des Wohnungsaufwandes durch die Hausverwaltung oder VermieterIn, vergebürhter Hauptmietvertrag, gegebenenfalls Bestätigung über den Bezug erhöhter Familienbeihilfe bzw. Grad der Behinderung) an das Wohnbeihilfenreferat der Fachabteilung 11A, Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz, zu übermitteln.

Bei Wohngemeinschaften ist das Wohnbeihilfenansuchen von allen Mitbewohnern zu unterschreiben und zur Kenntnis zu nehmen. Der Hauptwohnsitz aller in der Wohnung lebenden Personen muss vorliegen.

Die Bewilligung der neuen Wohnbeihilfe erfolgt höchstens auf die Dauer eines Jahres und sie wird ab dem Monat der Einreichung bei der Fachabteilung 11A gewährt. Beim Auslaufen der Wohnbeihilfe kann ein Ansuchen auf Weitergewährung der Wohnbeihilfe an die Fachabteilung 11A gestellt werden. Die Geschäftszahl für die bisher gewährte Wohnbeihilfe ist unbedingt anzuführen, damit eine rasche Erledigung erfolgen kann. Bei aufrechter Wohnbeihilfe wird ein solches Wohnbeihilfen-Weitergewährungsansuchen automatisch übermittelt.

WICHTIG:

Bei Nachreichung angeforderter Unterlagen ist aufgrund der Vielzahl von Ansuchen unbedingt immer die angeführte Geschäftszahl der Wohnbeihilfenstelle anzuführen.

Bitte bedenken Sie, dass unvollständig ausgefüllte Ansuchen nicht nur den Abschluss Ihrer eigenen Wohnbeihilfenangelegenheit verzögern, sondern auch die Bearbeitung der Ansuchen anderer Wohnbeihilfenwerber behindern.

HINWEIS:

Unter der Internetadresse www.verwaltung.steiermark.at können Sie über den link „Förderungen“ zum „Wohnbeihilfenrechner“ gelangen, wo sie durch entsprechende Eingaben Ihre voraussichtliche Wohnbeihilfe vorweg abklären können.

5. Die mittels Wohnbauscheck geförderte Eigentumswohnung – Ersterwerb von Wohnungen

Mit Wohnbauscheck geförderte Eigentumswohnungen sind solche, die mit der Zustimmung und der Zusage der Landesregierung unter bestimmten Voraussetzungen an den **ersten** Käufer (natürliche Person) eine Förderung zu vergeben, von befugten Bauträgern (Gemeinnützige Bauvereinigungen sowie gewerbliche Bauträger, sofern sie über eine Bauträgerkonzession verfügen) errichtet werden.

Diese Zustimmung des Landes wird nur bei Erfüllung der vorgegebenen Voraussetzungen erteilt, wie z.B.

- ✓ Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes 1974 und der dazu erlassenen Entwicklungsprogramme
- ✓ Gesicherte Fertigstellung des Bauvorhabens (Bankgarantie)
- ✓ Einhaltung der Vergabeordnung bei Ausschreibungen
- ✓ Wohnungsgröße von mindesten 30 m² und maximal 150 m²
- ✓ Bauvorhaben mit mindestens 3 Wohneinheiten
- ✓ Im Bauvorhaben sind keine freistehenden Eigenheime enthalten
- ✓ Errichtung erfolgt unter Einhaltung der bautechnischen Bestimmungen und Auflagen des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes
- ✓ Die Gesamtbaukosten beim Verkauf aller Wohnungen lt. Verkaufsprospekt (inkl. Grund, Tiefgarage u. dgl. sowie Ust) dürfen € 2.900,--/m² Wohnnutzfläche nicht überschreiten.

Der Käufer einer solchen Wohnung erhält bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen den sogenannten „Wohnbauscheck“. Die Förderung besteht in der Gewährung eines **Direktdarlehens** des Landes Steiermark.

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen - Öko 1 bis Öko 3 – können Ökopunkte erzielt werden, die eine Erhöhung der Förderung für den Ersterwerber zur Folge haben.

Wer kann den Wohnbauscheck erhalten?

Der/die FörderungswerberIn muss österreichischer Staatsbürger oder diesem/dieser gleichgestellt sein (wie bei der Geschossbauförderung, siehe Seite 13).

Der/die FörderungswerberIn muss WohnungseigentümerIn werden.

Weiters muss der/die FörderungswerberIn eine begünstigte Person sein (siehe Seite 11). Das Jahreseinkommen (im wesentlichen Nettoeinkommen) darf folgende Grenzen nicht übersteigen:

1 Person	€ 38.600,--
2 Personen	€ 57.900,--
für jede weitere Person	€ 4.500,--

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

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

Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht in der Gewährung eines Direktdarlehens des Landes Steiermark.

Die jährliche Verzinsung beträgt 3% dekursiv.

Die halbjährlichen Annuitäten (Rückzahlungsraten inkl. Verzinsung) betragen:

1. bis 5. Jahr	2	%
6. bis 10. Jahr	2,5	%
11. bis 15. Jahr	3	%
16. bis 20. Jahr	3,5	%
21. bis 25. Jahr	4	%

des Darlehensbetrages.

Im 26. Jahr ist eine Restrate von 0,347% des Darlehensbetrages zu bezahlen.

Höhe der Förderungsdarlehen

€ 750,-- je Quadratmeter Nutzfläche unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche(siehe Seite 14).

Bei Bauvorhaben, bei denen dem Bauträger die Zustimmung zur Errichtung **vor dem 17.5.2004** erteilt wurde, beträgt die Höhe der Förderungsdarlehen € 1.017,-- je Quadratmeter Nutzfläche bis max. € 87.207,--.

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen können höchstens € 150,-- je Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich gewährt werden. Diese Erhöhung gilt nur für Bauvorhaben, bei deren Zustimmung **ab Juli 2006** Öko-Punkte anerkannt wurden.

Das Förderungsdarlehen wird bei Förderungswerbern mit zwei Kindern um € 3.700,-- und bei Förderungswerbern mit drei oder mehr Kindern um € 7.400,-- erhöht.

Voraussetzung ist, dass diese Kinder haushaltszugehörig sind und für sie Familienbeihilfe gewährt wird.

HINWEIS:

Für Wohnbauschekvorhaben wird generell keine Wohnbeihilfe gewährt.

Allerdings kann in Härtefällen darum angesucht werden.

Zusatzförderung für den Bauträger

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen kann einem befugten Bauträger ein Förderbetrag gewährt werden (gültig für Bauvorhaben, bei denen das Ansuchen um Zustimmung gemäß § 22 Stmk. WFG 1993 nach dem 30.11.2009 eingereicht wurde). Grundlage zur Berechnung des Förderbeitrages sind die Bonuspunkte für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens ermittelt werden. Sollte durch ökologische Maßnahmen (Bonuspunkte) der Verkaufspreis von € 2.900,-- Nutzfläche incl. Ust überschritten werden, so ist dies grundsätzlich möglich, jedoch muss ein entsprechender Nachweis erfolgen. Der Nachweis ist nach Beendigung des Bauvorhabens in Form einer Endabrechnung zu legen, wobei nachgewiesen werden muss, dass die entstandenen Mehrkosten nicht durch den Förderbeitrag abgedeckt werden.

Höhe des Förderbeitrages:

Der Förderbeitrag beträgt € 5,-- pro Bonuspunkt und m² der förderbaren Nutzfläche.

Auszahlung des Förderbeitrages:

Die Auszahlung des Förderbeitrages erfolgt nach Vorlage der rechtskräftigen Benützungsbewilligung bzw. im Falle einer Überschreitung der maximalen Verkaufskosten (€ 2.900,--) im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.

Wo und wie ist ein Ansuchen um Förderung einzubringen?

Haben Sie sich für den Kauf einer konkreten mit Wohnbauscheck geförderten Eigentumswohnung entschieden, müssen Sie mit dem Formular "Ansuchen um Wohnbauscheck" um die Landesförderung ansuchen.

Dieses Formular erhalten Sie in der Informationsstelle der Abteilung 15 der Stmk. Landesregierung, Dietrichsteinplatz 15, die Ihnen auch für zusätzliche Auskünfte zur Verfügung steht, oder im Internet unter www.wohnbau.steiermark.at.

Das ausgefüllte Antragsformular ist samt den erforderlichen Unterlagen auf dem Postweg oder über die Informationsstelle (siehe oben) bei der Abteilung 15 einzubringen.

Das Ansuchen wird dem Wohnbauförderungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt; die Förderungszusage erfolgt durch Beschluss der Landesregierung.

Die Zuzahlung des Darlehens auf ein notarielles Treuhandkonto erfolgt nach grundbücherlicher Sicherstellung des Landesdarlehens, am Miteigentumsanteil des Förderungswerbers nach Begründung von Wohnungseigentum bzw. nach Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 und nach Baufortschritt.

Die Auszahlung der zusätzlichen Förderung für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen durch den Bauträger erfolgt nach Bezug.

6. Hausstandsgründungsförderung

Für die erste familiengerechte Hausstandsgründung (Erwerb der ersten gemeinsamen, familiengerechten Wohnung), die nicht länger als 1 Jahr zurückliegt, können gewisse Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb entstehen, bezuschusst werden.

Diese Förderung kann bei Vorliegen der Voraussetzungen auch **zusätzlich** zu einer anderen Förderung in Anspruch genommen werden.

Förderungsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen FörderungswerberInnen erfüllen:

✓ Jungfamilie

Als Jungfamilie gelten:

- ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben;
- Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder hat, für die Familienbeihilfe bezogen wird;
- Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, haben;

- Schwerbehinderte (mind. 80 % Erwerbsminderung), wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben;
- Familien mit 3 oder mehr Kindern und Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 sind Jungfamilien gleichgestellt
- ✓ Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung .
- ✓ Es muss sich um den erstmaligen Erwerb (Bezug) der für die Familie erforderlichen Räume und der für die Haushaltsführung notwendigen Einrichtungsgegenstände handeln. Das Beziehen von Untermietzimmern, vorläufiges gemeinsames Wohnen im Haushalt der Eltern oder Schwiegereltern sowie andere kurzfristig zur Verfügung stehende Unterkünfte, werden nicht anerkannt. Liegt die Hausstandsgründung länger als ein Jahr zurück, so kann nur bei Vorliegen eines besonders begründeten Härtefalles (z.B. sehr geringes Einkommen, überdurchschnittliche Sorgepflichten) die Förderung gewährt werden.
- ✓ Die im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb entstehenden Kosten müssen durch Rechnungen nachgewiesen werden und es werden nur solche Rechnungen anerkannt, deren Bezahlung vor weniger als einem Jahr vor Antragstellung erfolgt ist.

Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht in der Gewährung eines 5 %-igen Zinsenzuschusses zu einem vom Förderungswerber aufzunehmenden Darlehen oder Abstattungskredit mit einer bestimmten Laufzeit.

Der Zuschuss erfolgt halbjährlich am 30. April und 31. Oktober.

Der Zuschuss kann für folgende Darlehenshöhen gewährt werden:

<p>€ 22.500,-- mit einer Laufzeit von höchstens 10 Jahren (Gesamtzinsenzuschuss € 6.366,--)</p>	<p>wenn es sich um den Kauf eines nicht geförderten Eigenheimes (<u>nicht Eigentumswohnung</u>) handelt;</p>
<p>€ 15.000,-- mit einer Laufzeit von höchstens 10 Jahren (Gesamtzinsenzuschuss € 4.244,--)</p>	<p>für den Ersterwerb einer geförderten Eigentumswohnung oder Miet(kauf)wohnung und „Wohnbauscheck“-Wohnung</p>
<p>€ 7.500,-- mit einer Laufzeit von höchstens 5 Jahren (Gesamtzinsenzuschuss € 1.069,--)</p>	<p>bei sonstigen Formen der Hausstandsgründung wie z.B. Anzahlungen für andere Eigentumswohnungen, Baukostenzuschüssen, erlaubten Ablösen, Zu- oder Umbauten, Eigenheimbau, Sanierungsmaßnahmen etc.</p>

Die Verzinsung des Darlehens, das Sie bei der Bank aufnehmen müssen, ist durch das Wohnbauförderungsgesetz 1993 gesetzlich geregelt und darf maximal 5/8 % über der Sekundärmarktrendite liegen. Zusätzlich darf eine einmalige Bearbeitungsgebühr von höchstens 0,5 % des Darlehensbetrages in Rechnung gestellt werden.

Wie und wo wird um Förderung angesucht?

Das Ansuchen ist in der Informationsstelle der Abteilung 15, Dietrichsteinplatz 15, oder im Internet unter www.wohnbau.steiermark.at erhältlich.

Da die Förderung in der Gewährung eines Zuschusses zur Rückzahlung eines Darlehens besteht, müssen Sie ein solches bei einem Geldinstitut aufnehmen. Das Geldinstitut hat auch die entsprechende Bestätigung auf dem Formular auszufüllen. Das ausgefüllte Formular ist sodann entweder persönlich in der Informationsstelle der Abteilung 15 abzugeben oder auf dem Postweg dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15, zu übermitteln.

Der Verwendungsnachweis in Form von Zahlungsbestätigungen, die auf den Namen des Förderungswerbers oder dessen Ehegatten lauten, ist entweder gleich mit dem Ansuchen zu erbringen (z.B. Anwartschaftsvertrag) ansonsten binnen 6 Monaten nach der schriftlichen Förderungszusicherung vorzulegen.

Förderungsbeträge können ausschließlich auf das vom Geldinstitut bekannt gegebene Darlehenskonto überwiesen werden.

Exkurs: Verkauf einer geförderten Eigentumswohnung

Wenn Sie sich mit der Absicht tragen, eine geförderte Eigentumswohnung zu veräußern, benötigen Sie dafür die schriftliche Zustimmung des Landes, da bei Wohnungen, die mit Geschossbauförderungsmitteln oder mit der Wohnbauschekfförderung errichtet wurden, ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes grundbücherlich einverleibt wird.

Diese Zustimmung des Landes wird nur bei der Erfüllung von einigen Bedingungen erteilt:

- ✓ Der Erwerber der Eigentumswohnung muss eine begünstigte Person sein (siehe Seite 11).

Unabhängig davon, nach welchem Förderungsgesetz die Wohnung gefördert wurde, darf das Jahreseinkommen folgende Grenzen nicht übersteigen:

Bei Geschossbauwohnungen:

1 Person	€ 34.000,--
2 Personen	€ 51.000,--
für jede weitere Person plus	€ 4.500,--

Bei Wohnbauschekwohnungen

1 Person	€ 38.600,--
2 Personen	€ 57.900,--
für jede weitere Person plus	€ 4.500,--

Weiters muss es sich bei dem Erwerber um einen Österreichischen Staatsbürger handeln oder eine Gleichstellung vorliegen.

- ✓ Der Verkäufer einer geförderten Wohnung hat die von ihm in den letzten 5 Jahren vor dem Abschluss des Rechtsgeschäftes bezogene Wohnbeihilfe zurückzuzahlen.

Ist der Erwerber eine zum bisherigen Eigentümer nahestehende Person (siehe Seite 8) besteht diese Verpflichtung nicht. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann das Land Steiermark von dieser Rückzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise Abstand nehmen.

HINWEIS:

Wird die Wohnung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 gefördert und gibt der Wohnungseigentumswechsler den Anwartschaftsvertrag bis 6 Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung auf, so muss er seine Rechte an der Wohnung dem Wohnungseigentumsorganisator zur Rücknahme anbieten.

Der Wohnungseigentumswechsler erhält bei Rücknahme seine geleisteten Zahlungen und die nützlichen Aufwendungen rückersetzt.

7. Steuerliche Aspekte

Bei der Lohn- bzw. Einkommenssteuer können gem. § 18 EStG die **Kosten zur Schaffung von begünstigtem Wohnraum** als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Als solche finden von den in dieser Broschüre erörterten Wohnungskosten folgende Berücksichtigung:

- ✓ Mindestens achtjährig gebundene Beträge (Anzahlungen), die zur Schaffung von Wohnraum an gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen oder an Vereinigungen, deren statutengemäße Aufgabe die Schaffung von Wohnungseigentum ist, sowie an Gebietskörperschaften geleistet werden;
- ✓ Rückzahlungen von Darlehen und Darlehenszinsen (bzw. Krediten), die für die Schaffung von begünstigtem Wohnraum aufgenommen werden;
- ✓ Sonderinvestitionen bei der Errichtung von Eigentumswohnungen, wenn diese unmittelbar selbst vom künftigen Wohnungseigentümer aufgewendet werden.

Daneben gibt es noch weitere Sonderausgaben, die nicht mit der Wohnraumschaffung im Zusammenhang stehen.

Die nachgewiesenen Sonderausgaben senken die Steuerbemessungsgrundlage; der 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 (z.B. 31 % ab € 7.270,-- bis € 21.800,-- Einkommen). Hat der 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 zwei Grenzsteuersätze zu kombinieren.

Als Sonderausgaben gelten nur jene Beträge, die in dem betreffenden Veranlagungsjahr tatsächlich gezahlt werden.

Berechnung der Absetzbeträge:

Bei der Berechnung der Absetzbeträge sind vier Arten von Sonderausgaben **g e m e i n s a m** in Betracht zu ziehen; diese werden auch als "Topfsonderausgaben" bezeichnet.

- ✓ Sanierungsaufwand an bestehendem Wohnraum, bei unmittelbarer Auftragsvergabe durch den Sonderausgabenwerber
- ✓ Schaffung von Wohnraum
- ✓ Beiträge zu Personenversicherungen und Pensionskassen
- ✓ Genussscheine und junge Aktien.

Für die genannten Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag, eine gemeinsame Sonderausgabenpauschale und das Sonderausgabenviertel.

Höchstbetrag: Für die genannten vier Arten von Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag von € 2.920,-- pro Jahr für alle Steuerpflichtigen; für Alleinverdiener und Alleinerhalter weitere € 2.920,-- pro Jahr; sowie weitere € 1.460,-- bei mindestens 3 Kindern;

Sonderausgabenviertel:

Für die zusammengefassten vier Arten von Sonderausgaben gilt das Sonderausgabenviertel, d.h., dass nur ein Viertel der nachgewiesenen Kosten (innerhalb des Höchstbetrages) anerkannt wird;

Sonderausgabenpauschale:

Allen Steuerzahlern wird automatisch eine Sonderausgabenpauschale von € 60,-- jährlich zugute 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.

Wie wirken sich Topf-Sonderausgaben steuerlich aus?

Die innerhalb des Höchstbetrages ausgegebene Summe wird geviertelt ("Sonderausgabenviertel") und um das Sonderausgabenpauschale von € 60,-- jährlich vermindert. Topf-Sonderausgaben wirken sich daher nur aus, wenn sie höher als € 240,-- sind.

Beispiel:

Sonderausgaben jährlich:	€ 2.036,--
Ein Viertel davon:	€ 509,--
- Sonderausgabenpauschale	- € 60,--
<u>steuerwirksame Sonderausgaben</u>	<u>€ 449,--</u>

(bis € 36.400,-- Jahreseinkünfte)

Ab welcher Höhe der Einkünfte stehen Topf-Sonderausgaben nicht zu?

Bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 36.400,-- jährlich stehen Topf-Sonderausgaben im Ausmaß eines Viertels zu (siehe vorstehendes Beispiel). Ab einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 50.900,-- werden Topf-Sonderausgaben nicht mehr berücksichtigt. Zwischen € 36.400,-- und € 50.900,-- reduziert sich der abzugsfähige Betrag gleichmäßig nach folgender Formel:

$$\frac{(\text{€ 50.900,-- abzüglich Gesamtbetrag der Einkünfte}) \times \text{Sonderausgabenviertel}}{\text{€ 14.600,--}}$$

Die Sonderausgaben werden grundsätzlich von **unselbständig Lohnsteuerpflichtigen** im Antrag auf Arbeitnehmerveranlagung, früher: Jahresausgleich (Formular L1) berücksichtigt,

der auf Antrag beim Wohnsitzfinanzamt durchgeführt wird. Antragsfrist: 31. Dezember des 5. auf das Anfallsjahr folgenden Kalenderjahres (z.B. Anfallsjahr 2007, Frist zur Geltendmachung 31.12.2012), sofern nicht eine Aufforderung zur Abgabe der Erklärung bereits im Folgejahr durch das Wohnsitzfinanzamt erfolgt.

Sonderausgaben, die im Rahmen des Höchstbetrages Berücksichtigung finden, werden nicht mehr in den Freibetragsbescheid aufgenommen!

Der **selbständig** zur Einkommensteuer Verpflichtete hat die Sonderausgaben im Rahmen der Einkommensteuererklärung für das abgelaufene Steuerjahr geltend zu machen.

Wohnbeihilfentabelle
Zumutbarer Wohnungsaufwand in Euro

Nettoeinkommen (= Jahresnettoeinkommen incl. Urlaubs- und 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	50,70	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	54,60	17,16	0	0	0	0	0
1078	112,32	70,20	28,08	0	0	0	0	0
1117	130,65	87,36	40,56	0	0	0	0	0
1156	150,15	106,08	54,60	17,16	0	0	0	0
1195	169,65	125,58	70,20	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	54,60	17,16	0	0	0
1312	228,15	184,08	125,58	70,20	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	54,60	17,16	0	0
1429	286,65	242,58	184,08	125,58	70,20	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	54,60	17,16	0
1546	345,15	301,08	242,58	184,08	125,58	70,20	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	54,60	17,16
1663	403,65	359,58	301,08	242,58	184,08	125,58	70,20	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	54,60
1780	462,15	418,08	359,58	301,08	242,58	184,08	125,58	70,20
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 ImmobilienmaklerInnen
- 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

