

# Rechtliche Hinweise über die Errichtung einer Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses oder Herstellung einer Dachgeschosswohnung für Eigenbedarf



Technische Hinweise siehe andere Beilage:  
**Info-Blatt der MA 25** „Technische Richtlinien – NEUBAU“

## Wer kann eine Förderung erhalten?

Natürliche Personen, die AnteilseigentümerInnen der Liegenschaft sind und am zu fördernden Objekt (Dachgeschosswohnung) Wohnungseigentum begründen.

Förderungswerbende Personen müssen nach Fertigstellung des zu fördernden Objekts den Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und Rechte an Vorwohnungen in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls wohnbauförderten Vorwohnungen sind **in jedem Fall** aufzugeben, gleichgültig, ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

## Wie hoch darf das höchst zulässige Einkommen sein? (Einkommensgrenzen 2015 und 2016)

Das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen ist abhängig von der Anzahl der einziehenden Personen und darf die unten angeführten Beträge nicht übersteigen.

Personen	im Jahr 2015	im Jahr 2016
einer Person	50.260 Euro	50.750 Euro
zwei Personen	74.900 Euro	75.630 Euro
drei Personen	84.750 Euro	85.600 Euro
vier Personen	94.610 Euro	95.550 Euro
für jede weitere Person	5.520 Euro	5.570 Euro

Diese Einkommensgrenzen werden jeweils zum 1. Jänner für das Folgejahr neu festgesetzt. **Der Nachweis des Einkommens** erfolgt bei Personen, die selbständig erwerbstätig sind, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie); unselbständig erwerbstätigen Personen durch Vorlage der Monatslohnzettel der letzten drei vergangenen Monate, sowie durch Vorlage eines Lohnzettels über das vorangegangene Kalenderjahr (amtliche Lohnsteuerbescheinigung (Jahreslohnzettel); Formular L16 verwenden) und zusätzlich durch die 3 letzten Monateinkommensnachweise (Monatslohnzettel) des **laufenden** Jahres.

Als Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989 in Verbindung mit § 27 WWFSG 1989).

### Zum Einkommen zählen auch:

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

### Nicht zum Einkommen zählen:

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

## Wie muss die Baulichkeit beschaffen sein?

Die geplante Dachgeschoßwohnung muss für eine dauernde Bewohnung geeignet sein (rechtskräftige Baubewilligung gemäß der Wiener Bauordnung samt dazugehörigem genehmigten Plan oder Mitteilung der Baubehörde gemäß § 70a (2) Wiener Bauordnung samt dazugehörigem Plan, Erfüllung der Wärmeschutzbestimmungen gemäß den Richtlinien der MA 25).

Die Wohnnutzfläche der geförderten Wohneinheit darf nicht mehr als 150 Quadratmeter betragen (Novelle 2006). Im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnung ist die Begründung von Wohnungseigentum zwingend vorgeschrieben und Voraussetzung für die grundbücherliche Sicherstellung des Landesdarlehens.

## Ökologische Mindeststandards

Förderungsfähig sind grundsätzlich nur noch Wohngebäude, die den technischen Richtlinien der MA 25 (siehe Beilage) entsprechen.

## Vorzeitiger Baubeginn

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

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

## Wie wird gefördert?

Die Förderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag in der Höhe von 365 Euro, je Quadratmeter der **angemessenen Wohnnutzfläche**, wobei die tatsächliche Wohnnutzfläche die Obergrenze darstellt. Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 Quadratmeter und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt befindliche Person um 20 Quadratmeter, für jede weitere um je 15 Quadratmeter. Bei Jungfamilien (kein Mitglied darf das 40. Lebensjahr vollendet haben) können der so ermittelten Wohnnutzfläche weitere 15 Quadratmeter hinzugerechnet werden. All jene Personen, die geltend gemacht werden, müssen im gemeinsamen Haushalt lebende Personen sein (§17 WWFSG 1989) und die Auflagen gemäß § 11 und § 13 WWFSG 1989 erfüllen.

Die **Gesamt-Wohnnutzfläche** der Dachgeschosswohnung darf 150 Quadratmeter nicht überschreiten. Liegt die Gesamt-Wohnnutzfläche unter der „angemessenen Wohnnutzfläche“, wird die Gesamt-Wohnnutzfläche zur Multiplikation (Feststellung der Förderungshöhe) herangezogen. Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem Bezug der Wohnung, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

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

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

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

des Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

## Wie wird das Landesdarlehen sichergestellt?

Mit Ausstellung der Förderungszusicherung wird den förderungswerbenden Personen ein Schuldschein zwecks grundbücherlicher Einverleibung übermittelt. Durch die Einverleibung dieses Pfandrechtes sollen etwaige Ansprüche des Landes Wien auf Förderungsdauer (= Dauer der Darlehenstilgung) sichergestellt werden. Dem zugunsten des Landes Wien einverleibten Pfandrecht dürfen andere, der Finanzierung der Baulichkeit dienende Pfandrechte im bücherlichen Rang vorangehen, wobei deren Höhe 65.000 Euro (Pauschalbetrag; Summe aller Vorlasten) nicht übersteigen darf. Die Sicherstellung des Landesdarlehens hat auf den parifizierten Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an der geförderten Wohnung verbunden ist, zu erfolgen.

## Wann wird das Landesdarlehen ausbezahlt?

Nach entsprechender Sicherstellung durch Einverleibung des o.a. Pfandrechtes sowie des Veräußerungsverbot, nach Erfüllung der in der Zusicherung festgehaltenen Auszahlungserfordernisse und nach nachweislicher Fertigstellung des Bauvorhabens wird das Landesdarlehen ausbezahlt.

## Wie erfolgt die Endabrechnung?

Eine kostenmäßige Abrechnung muss dem Amt der Wiener Landesregierung nicht vorgelegt werden. Die förderungswerbende Person hat nach vorliegender Fertigstellungsanzeige dem Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) die tatsächliche Nutzfläche des geförderten Bauvorhabens bekannt zu geben. Flächenänderungen, die aus Planwechseln resultieren, sind dem Amt der Wiener Landesregierung unaufgefordert und ehest baldig bekannt zu geben.

## Wie und wo ist um Förderung anzusuchen?

Die Formblätter für die Antragstellung sind in der  
Einlaufstelle der Magistratsabteilung 50  
Muthgasse 62/1/G1.03  
1190 Wien

erhältlich oder unter <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau> auswählbar und ausdrückbar.

Förderungsansuchen sind unter Verwendung der dafür vorgesehenen Formulare an das  
Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 50 - Gruppe Neubauförderung  
Muthgasse 62  
1190 Wien

zu erreichen mit der U4, S45 Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse  
zu richten.

Den Ansuchen sind alle für die Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die rechtskräftige Baubewilligung samt dazugehörigem baubehördlich genehmigtem Bauplan bzw. die Mitteilung der Baubehörde gemäß § 70a Abs. 2 Bauordnung für Wien, samt dazugehörigem Bauplan, Wärmeschutznachweis (Energieausweis) gemäß den Richtlinien der MA 25, die „Beschreibung der Energieversorgung“, Grundbuchsauszüge und Finanzierungspläne sowie persönliche Unterlagen der Förderungswerbenden Personen (Jahreseinkommensnachweise, Familienbeihilfebezugsbestätigungen vom Finanzamt, sowie Verpflichtungserklärungen bezüglich der Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung) anzuschließen. Nähere Details sind aus dem Beilagenverzeichnis der Antragsformulare ersichtlich.

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen das

Callcenter der Gruppe Neubauförderung  
Tel. +43 1 4000 74840  
Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr

gerne zur Verfügung.

**Impressum:**

Herausgeber: Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50

Für den Inhalt verantwortlich: Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung