

Rechtliche Hinweise über die Errichtung eines Eigenheimes bzw. Reihenhauses



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

Was versteht man unter Eigenheim?

(für Eigenheime auf Pachtgrund wird ein Ergänzungsblatt benötigt)

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

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

Wer kann eine Förderung erhalten?

(für Eigenheime auf Pachtgrund wird ein Ergänzungsblatt benötigt)

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

Die förderungswerbende Person muss nach Fertigstellung des zu fördernden Eigenheimes (Reihenhauses) den Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und die Rechte an der Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug des Eigenheimes (Reihenhauses) bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls 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), bei unselbstständig erwerbstätigen Personen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels über das gesamte vorangegangene Kalenderjahr (Jahreslohnzettel; Finanzamtsformular „L16“) und zusätzlich durch die drei letzten Monatseinkommensnachweise (Monatslohnzettel) des laufenden Jahres.

Als Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Familieneinkommen bzw. Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989 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 zu einer gesetzlichen Unfallversorgung, außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gem. §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz 1988, Pflegegelder, Blindenbeihilfen und Behindertenbeihilfe.

Wie muss die Baulichkeit beschaffen sein?

Das geplante Eigenheim bzw. Reihenhaus muss für eine dauernde Bewohnung geeignet sein (rechtskräftige Baubewilligung gemäß der Wiener Bauordnung samt dazugehörigem genehmigten Plan oder Erklärung einer Ziviltechnikerin bzw. eines Ziviltechnikers gemäß § 70a (2) Bauordnung für Wien, dass der Bauplan unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst wurde samt dazugehörigem Plan, Erfüllung der Wärmeschutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien der MA 25).

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

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

Ökologische Mindeststandards

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

Vorzeitiger Baubeginn

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

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

Wie wird gefördert?

(für Eigenheime auf Pachtgrund wird ein Ergänzungsblatt benötigt)

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

Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 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 gem. § 11 und § 13 WWFSG 1989 erfüllen.

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

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

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

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

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

Wie wird das Landesdarlehen sichergestellt?

(für Eigenheime auf Pachtgrund wird ein Ergänzungsblatt benötigt)

Mit Ausstellung der Förderungszusicherung wird der förderungwerbenden Person ein Schuldschein zwecks grundbücherlicher Einverleibung übermittelt. Durch die Einverleibung dieses Pfandrechtes sollen etwaige Ansprüche des Landes auf Förderungsdauer (= Darlehenslaufzeit = 30 Jahre) sichergestellt werden. Dem zu Gunsten 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.

Wann wird das Landesdarlehen ausbezahlt?

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

Wie erfolgt die Endabrechnung?

(für Eigenheime auf Pachtgrund wird ein Ergänzungsblatt benötigt)

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

Wie und wo ist um Förderung anzusuchen?

Die Formblätter für die Antragstellung sind in der

Einlaufstelle der Magistratsabteilung 50
1190 Wien, Muthgasse 62, 1. Stock, Zimmer G1.03

erhältlich oder unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/index.html>

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 richten.

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

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen das

Callcenter der Gruppe Neubauförderung
Tel. +43 1 4000 74840
Montag bis Freitag von 8.00 bis 12 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