

RICHTLINIE

für die Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

(Erwerb von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau)

gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz K-WBFG 2017, LGBl Nr. 68/2017, idgF

gültig 01.01.2025 bis 31.12.2028

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung.....	3
2. Wer wird gefördert?.....	3
3. Was wird gefördert?	3
4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	3
4.1. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen.....	3
4.2. Persönliche Voraussetzungen	4
4.3. Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
II. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung für Eigenheime und Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau	7
III. Mindestanforderungen an Energiekennzahlen für Eigenheime und Eigentums-wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau.....	7
IV. Ergänzende technische Anforderungen für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau	8
5. Wie wird gefördert?	8
6. Wie hoch wird gefördert?	9
6.1. Höhe der Förderung für Eigenheime und Eigenheime im Gruppenwohnbau.....	9
6.2. Höhe der Förderung für Eigentumswohnungen:.....	10
7. Wie ist der Förderungsablauf?	10
7.1. Antragstellung und Prüfung für die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft.....	10
7.2. Antragstellung und Prüfung für die Zusicherung an den Förderungswerber	11
7.3. Auszahlungsvoraussetzungen für Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse	12
8. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	13
9. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung / Fälligstellung) des Förderungskredites bzw. zum Widerruf der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft?	14
9.1. Kündigung / Fälligstellung des Förderungskredites	14
9.2. Widerruf der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft	16
10. Was führt zur Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen?	16
11. Übertragung von Förderungskrediten	16
12. Sonstige Bestimmungen	17
13. Geltungszeitraum der Richtlinie	18
14. Anträge und Auskünfte.....	18
15. Anhang:.....	20
15.1.Erläuterungen Bonusbeträge	20
15.1.1. Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung.....	20
15.1.2. Umweltbonus	20
15.1.3. Bonus für Sonnenenergie	21
15.1.4. Bonus barrierefreie Bauweise (nur Eigenheime)	21
15.1.5. Kinderbonus.....	22
15.1.6. Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen	22
15.1.7. Bonus Wohnraumlüftung.....	22
15.1.8. Bonus Niedertemperaturheizung	22
15.1.9. Bonus Qualitätsstufen: klimaaktiv (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau)	22

15.2. Erläuterung Einkommensberechnung	23
15.2.1. Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:.....	23
15.2.2. Nicht als Einkommen gelten:	24
15.3. Erhöhte Jahreseinkommengrenzen (Familieneinkommensgrenzen):	24
15.4. Erläuterungen zu ergänzenden technischen Anforderungen für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau.....	25
15.4.1. Positives Mikroklima	25
Es sind Maßnahmen zu setzen, die zu einer Verbesserung des Mikroklimas führen. Dazu gehören Bauwerksbegrünungen wie zB Gründächer, Dachgärten und begrünte Fassaden. Gezielte Bepflanzungen im Außenraum (ausreichende Begrünung – Baum- und Strauchpflanzungen) sind weitere effektive Maßnahmen für ein positives Mikroklima.	25
15.4.2. Vermeidung sommerlicher Überwärmung.....	25
15.4.3. Sicherheitsmaßnahmen	25
15.4.4. Fahrradabstellplätze.....	25
15.4.5. Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge	26
15.4.6. Breitbandanschluss - Glasfasertechnologie	26
15.4.7. Energieverbrauchsmonitoring	27
15.4.8. Barrierefreiheit (Anpassbarer Wohnbau)	27

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund begrenzter Budgetmittel erfolgt die Zusicherung nach Maßgabe verfügbarer Mittel in der Reihenfolge des Antragseingangs.

Soweit in dieser Richtlinie Bezeichnungen in ausschließlich männlicher oder in ausschließlich weiblicher Form verwendet werden, sind beide Geschlechter gemeint.

1. Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit, Steigerung der Lebensqualität sowie raumordnungsrechtlicher Aspekte. Im Sinne dieser Zielsetzung soll der Zugang zu leistbarem Wohnraum im städtischen und ländlichen Raum durch Förderung des Erwerbes von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen direkt vom Bauträger, erleichtert werden. Die Eigentumsförderung berücksichtigt besonders Jungfamilien, Familien mit Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, eine klima- und energiesparende, ökologische und ressourcenschonende Bauweise, wie auch die Nähe etwa zu umweltfreundlicher Mobilität, zu Einrichtungen der täglichen Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur (medizinische Versorgung, Apotheke, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verwaltung, Dienstleistungsbetriebe...) und Einrichtungen für Erholung und Freizeit. Diese Förderungsmaßnahme soll nachhaltiges qualitativ hochwertiges Bauen, den Einsatz erneuerbarer Energien oder Umstieg auf umweltfreundliche Mobilität forcieren und damit einen Beitrag zur Entlastung der Wohnkosten und Reduktion der CO₂ Emissionen privater Haushalte leisten.

2. Wer wird gefördert?

Natürliche Personen, die begünstigte Personen und Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sind.

3. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Ersterwerb direkt vom Errichter

- (1) einer Eigentumswohnung für den Eigenbedarf
- (2) eines Eigenheimes, von Eigenheimen im Gruppenwohnbau mit jeweils max. 2 Wohnungen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des dringenden Wohnbedürfnisses einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.

Hinweis zu nahestehenden Personen:

Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder) einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerter in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß) und eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder

4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

4.1. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Bauliegenschaft muss in einem Siedlungsschwerpunkt im Örtlichen Entwicklungskonzept der Standortgemeinde (OEK) gelegen sein. Solange ein OEK mit Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idgF in der Standortgemeinde nicht rechtskräftig vorliegt, muss die Bauliegenschaft folgende Kriterien aufweisen:
 - fußläufige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (max. Entfernung zur nächsten Haltestelle 1.250 m).
 - Sicherstellung einer der Art, Lage und Verwendung des Bauvorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Sinne der Kärntner Bauordnung (K-BO) idgF, wobei der Standortgemeinde aus einer allenfalls noch erforderlichen Herstellung von Wasserversorgungs- und/oder Abwasserbeseitigungseinrichtungen keine Kosten entstehen dürfen.

(2) Das Vorliegen der in Absatz 1 angeführten Voraussetzungen ist von der Standortgemeinde auf dem entsprechenden Antragsformular zu bestätigen.

- (1) Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohnungen und Bauvorhaben im Gruppenwohnbau muss die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft vorliegen, die vor Baubeginn der zu fördernden Wohnung vom Errichter zu beantragen ist.
- (2) Der Errichter muss eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ein gewerblicher Bauträger oder Baumeister sein, der nach den gewerberechtlichen Vorschriften über die Berechtigung zur Projektentwicklung, -leitung und -steuerung und zum Projektmanagement sowie zur Übernahme der Bauausführung verfügt und grundbücherlicher Eigentümer der Bauliegenschaft oder der auf das Bauvorhaben entfallenden Eigentumsanteile ist.
- (3) Beim Ersterwerb von Eigenheimen darf die Baubewilligung ab Antragstellung nicht länger als 5 Jahre zurückliegen.
- (4) Für die Errichtung des zu erwerbenden Wohnraums dürfen keine öffentlichen Mittel gewährt oder in Anspruch genommen worden sein.
- (5) Der Kauf muss zu Fixpreisen (=Festpreis, ohne Aufnahme einer Baukostenindexklausel oder anderer Auf- und Abschläge) oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Preisen erfolgen. Der Kaufvertrag ist dem Land vorzulegen und hat den Gesichtspunkten des Konsumentenschutzes, vor allem hinsichtlich Gewährleistung und Rücktrittsrecht des Käufers zu entsprechen.
- (6) Der höchstzulässige Kaufpreis einer Wohnung im mehrgeschossigen Wohnbau darf € 4.300,00 / m² Nutzfläche bzw. im Falle eines Qualitätsstandards von mindestens klimaaktiv Silber des BMLFuW (www.klimaaktiv.at) entsprechenden Gebäudes € 4.500,00 / m² Nutzfläche nicht übersteigen.

Die jeweils angeführte Kaufpreisobergrenze umfasst den Kaufpreis je Wohnung samt Zubehör (Balkone, Terrassen, Kellerabteil), dh die darauf entfallenden anteiligen Grund- und Baukosten, inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Kaufpreis für Tiefgaragenplätze, oberirdische PKW-Abstellplätze oder Carports wird in die maximal zulässige Kaufpreisobergrenze nicht eingerechnet, darf jedoch ein marktübliches Preisniveau nicht überschreiten. Für den Fall eines nicht gesonderten Ausweises von Tiefgaragenplätzen, oberirdischen PKW-Abstellplätzen oder Carports im Gesamtkaufpreis gemäß Kaufvertrag werden folgende Pauschalsätze (inkl. USt) in Abzug gebracht:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| • Tiefgaragenplatz: | € 24.000 |
| • Oberirdischer PKW- Abstellplatz: | € 5.000 |
| • Carport: | € 12.000 |

(7) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.

4.2. Persönliche Voraussetzungen

- (1) Der Förderungswerber muss Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft und begünstigte Person sein.
- (2) Eine begünstigte Person ist jede natürliche Person, die folgende Kriterien erfüllt:
- a. Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen);
 - b. Nachweis eines Bedarfs am geförderten Wohnraum (zB Wechsel von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung, beruflich bedingter Ortswechsel, Änderung der familiären Verhältnisse, Aufgabe einer Mietwohnung und Schaffung von Eigentum);

- c. Nutzung des geförderten Wohnobjektes ausschließlich zur Befriedigung des dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz;
- d. Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an den Wohnungen, die bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurden, binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung;

Ausnahme: wenn die begünstigte Person die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

- e. Höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 53.000
2 Personen	€ 82.000
für jede weitere Person + € 8.000	

Die Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30% überschritten wird. Der verminderte Förderungsbetrag wird erforderlichenfalls auf die nächsten vollen Hundert aufgerundet.

Es wird grundsätzlich das Einkommen des der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäfts (Anwartschaftsvertrag, Vorvertrag, Kaufvertrag udgl.) vorangehenden (bei veranlagten Personen des vorangegangenen veranlagten) Kalenderjahres herangezogen.

Bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen kann vom durchschnittlichen Einkommen der letzten 3 Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30 % verringert hat.

Bei veranlagten Personen können zB bei Negativeinkommen zur Ermittlung eines Durchschnittswertes die Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Kalenderjahre verlangt werden.

Familieneinkommen: Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. In aufrechter Ehe und bei Lebenspartnerschaften sind die Einkünfte des Partners beim Familieneinkommen auch dann zu berücksichtigen, wenn getrennte Hauptwohnsitze geführt werden.

Die Berechnung des höchstzulässigen Jahreseinkommens und die Darstellung der erhöhten Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen) sind dem Anhang zu entnehmen.

- f. Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt;

Gleichgestellt sind:

- EU-, EWR- und Schweizer Staatsbürger mit Anmeldebescheinigung bzw. Bescheinigung des Daueraufenthalts und
- Drittstaatsberechtigte mit Daueraufenthaltsberechtigung

4.3. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Ersterwerb: der erstmalige Eigentumserwerb von Wohnraum direkt vom Errichter;
- (2) Eigenheim: ein Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist;
- (3) Gruppenwohnbau: mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt;

- (4) Wohnung: als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m² beträgt. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die zu fördernden Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein;
- (5) Wohnhaus: ein Gebäude, das auch Wohnzwecken dient, wobei die Wohnungen den Bestimmungen des Pkt. 4.4. zu entsprechen haben;
- (6) Ausstattung: die zu fördernde Wohnung ist den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend in normaler Ausstattung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, auszuführen. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen;
- (7) Nutzfläche: umfasst die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt;

Beim Eigenheim zählen bei Objekten ohne Unterkellerung Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von 10 m² nicht zur Nutzfläche;

Hinweis: Für die gebührenbefreite Pfandrechtseintragung ins Grundbuch wird die Nutzfläche nach dem WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, idF BGBl. I Nr. 131/2001, berechnet und obliegt die Entscheidung über die Gebührenbefreiung dem zuständigen Gericht (siehe Informationsblatt zum Antragsformular);

- (8) Die Nutzfläche jeder Wohnung darf 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigen. Bei Eigenheimen ist in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere wenn aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten eine Überschreitung nicht vermeidbar ist oder die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mehr als sieben beträgt, nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates, eine Überschreitung der höchstzulässigen Wohnnutzfläche zulässig;
- (9) Eine Förderung erfolgt nur zum Ersterwerb von schlüsselfertigem Wohnraum, der sich neben den Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserversorgung und Energiekennzahlen wie folgt definiert:
- Elektroinstallationen: gesamte Elektroinstallationen ohne Beleuchtungskörper inkl. Schalter und Steckdosen; Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften, einschließlich Mindestumfang an Steckdosen – montiert und in einem gebrauchsfertigen Zustand
 - Heizungsanlage komplett geliefert und montiert
 - Innentüren montiert
 - Sanitärinstallationen und –ausstattung: Sanitäre Ver- und Entsorgungsleitungen, Armaturen und Geräte in einem gebrauchsfertigen Zustand, entsprechend den behördlichen Vorschriften
 - Sanitärausstattung: WC komplett, Badewanne und/oder Duschtasse, Waschbecken und notwendige Armaturen
 - Wand- und Deckenanstriche im gesamten Innen- und Außenbereich der Wohnung; Bodenbeläge im gesamten Innenbereich der Wohnung; in Feuchträumen entsprechende Ausstattung (zB Fliesen);

(10) Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	50 m ²
2 Personen	65 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	90 m ²
5 Personen	105 m ²
6 Personen	115 m ²
mehr als 6 Personen	125 m ²

II. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung für Eigenheime und Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau

- (1) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt oder der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist (Ausnahme vom verpflichtenden Fernwärmeanschluss: nachweisliche Mehrkosten von mindestens 30 % auf die Nutzungsdauer einer alternativen Heizungsanlage gemäß lit. a, d und e auf Vollkostenbasis im Sinne der ÖNORM M7140 Restbarwert gemäß EN Normen 15459):
- a) Holzcentralheizungsgerät (Pelletskessel, Stückholzkessel, Hackgutkessel) Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die Emissionsgrenzwerte der Umweltzeichenrichtlinie (UZ 37) im Vollastbetrieb und eines Kesselwirkungsgrades von mind. 85 % einhalten (Informationen zu den förderungsfähigen Kesseltypen finden Sie in den weiterführenden Links unter www.raus-aus-öl.at/efh).
 - b) Fern-/Nahwärme bei denen zumindest 80 % der Energie aus erneuerbaren Quellen, aus hocheffizienten Kraftwärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2012/27/EU, sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt oder einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammen. Zur Spitzenlastabdeckung und als Ausfallsreserve kann Energie aus anderen Systemen im Ausmaß von bis zu 20 % eingesetzt werden.
 - c) Klimafreundliche Nah-/Fernwärme bei denen zumindest 50 % der Energie aus erneuerbaren Quellen bzw. 75 % der Wärme aus Kraft-Wärme Kopplungsanlagen oder 50 % einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammt.
 - d) Wärmepumpe, die als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind und die EHPA-Gütesiegelkriterien Abschnitt 2.1 „Technical Conditions“ der EHPA regulations for granting the international quality label for electrically driven heat pumps“ in der Version 1.7 vom 07.06.2018, bestätigt durch ein unabhängiges Prüfinstitut, einhalten. Das eingesetzte Kältemittel darf ein GWP von 2.000 nicht überschreiten.
 - e) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. a, b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- (2) Das Heizungssystem ist als Zentralheizung zur Beheizung des ganzen Gebäudes mit einem Wärmeverteilsystem über Rohrleitungen zu den beheizbaren Räumen auszuführen.

Kohle, Heizöl, Gas und Elektroheizungen (einschließlich Infrarotheizungen) sind nicht zulässig. Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben. Die Kombination mit einer thermischen Solaranlage wird zusätzlich mit einem Erhöhungsbonus gefördert.

III. Mindestanforderungen an Energiekennzahlen für Eigenheime und Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau

Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref,RK,zul}$, $EEB_{RK,zul}$ bzw. $f_{GEE,RK,zul}$) gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe Mai 2023 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

1. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Endenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK,zul}$ in [kWh/m²a]	$10 \times (1+3,0/l_c)$
$EEB_{RK,zul}$ in [kWh/m²a]	$EEB_{WG,RK,zul}$

2. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK,zul}$ in [kWh/m²a]	$14 \times (1+2,8/l_c)$
$f_{GEE,RK,zul}$	0,75

Bei Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in bestehende Gebäude kann von dieser Forderung unter Anwendung von Art. IV Abs. 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBI Nr. 56/1985 idgF, Abstand genommen werden.

IV. Ergänzende technische Anforderungen für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau

Bei Errichtung von Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau sind nachstehende Maßnahmen durchzuführen (Detailbeschreibung im Anhang):

- a. Positives Mikroklima - Klimawandelanpassung
- b. Vermeidung sommerlicher Überwärmung - Klimawandelanpassung
- c. Sicherheitsmaßnahmen
- d. Fahrradabstellplätze
- e. Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- f. Breitbandanschluss - Glasfasertechnologie
- g. Energieverbrauchsmonitoring
- h. Barrierefreiheit (anpassbarer Wohnbau)

5. Wie wird gefördert?

- (1) Die Förderung erfolgt durch Gewährung

- a. eines Förderungskredites, Laufzeit 30 Jahre, Verzinsung 0,5 % p.a. vom 1. bis 20. Jahr, 1,5 % p.a. vom 21. bis 30. Jahr, dekursiv, Berechnung 30/360; Die Zinsen und Tilgung umfassende Annuität beträgt vom 1. – 20. Jahr jährlich 3,59 % und vom 21.-30. Jahr jährlich 3,78 % und ist diese in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform jeweils am 1. eines Monats zu entrichten.

und

- b. von Annuitätenzuschüssen auf die Laufzeit von längstens 10 Jahren zu Rückzahlungsraten zur Finanzierung hypothekarisch besicherter Bank- oder Bausparkassenkredite. Der Annuitätenzuschuss beträgt in den ersten 5 Jahren jährlich 4 % des förderbaren Hypothekarkredites und vom 6. – 10. Jahr jährlich 3 % des förderbaren Hypothekarkredites.

Die Annuitätenzuschüsse können nur Förderungswerbern (Eigentümern, (Mit)Eigentümern) gewährt werden, die die geförderte Wohnung selbst bewohnen. Bei einer geförderten zweiten Wohnung für eine nahestehende Person wird nur der Förderungskredit gewährt.

Für die Zuerkennung der Annuitätenzuschüsse vom 6. – 10. Jahr ist vor Ablauf des 5. Jahres des Zuerkennungszeitraumes ein Weitergewährungsantrag zu stellen und eine neuerliche Einkommensprüfung erforderlich.

6. Wie hoch wird gefördert?

6.1. Höhe der Förderung für Eigenheime und Eigenheime im Gruppenwohnbau:

Die Förderungshöhe errechnet sich aus der Basisförderung und Bonusbeträgen und wird die errechnete Förderungssumme wie folgt aufgeteilt:

- 60 % Förderungskredit und
- 40 % durch Annuitätenzuschüsse gestützter Hypothekar- bzw. Bausparkassenkredit.

<u>Basisförderung:</u>	<u>€ 900 / m² förderbarer Nutzfläche</u>
<u>Bonusbeträge zur Basisförderung</u>	Erläuterungen zu den Bonusbeträgen siehe Pkt. 15.1.
a) Bonus verdichtete Bauweise und Nachverdichtung	
Grundstücksgröße: ≥500 – 750m²	€ 50 / m² förderbarer Nutzfläche
Grundstücksgröße: <500m²	€ 100 / m² förderbarer Nutzfläche
Nachverdichtung	€ 150 / m² förderbarer Nutzfläche
b) Umweltbonus*	
➤ Ökoindex 160 – 120	€ 1.500
➤ Ökoindex < 120	€ 4.000
➤ Ökoindex < 80	€ 6.000
➤ Ökoindex < 40	€ 8.000
c) Bonus für Sonnenenergie je Gebäude*	
➤ Thermische Solaranlage	€ 400 je m² Aperturfläche bis max. € 6.000
d) Bonus barrierefreie Bauweise**	€ 10.000
e) Kinderbonus***	€ 1.200
f) Bonus behindertengerechte Maßnahmen**	€ 15.000
g) Bonus Wohnraumlüftung	€ 4.000

Hinweis:

*) Diese Bonusbeträge sind im Energieausweis abgebildet und ist daher jede nicht plankonforme Umsetzung zu melden, da Änderungen gegenüber dem Plan zu einer Reduzierung oder einem Verlust der Förderung (zB bei Unterschreitung der erforderlichen Energiekennzahlen) führen können.

**) Diese Bonusbeträge können nicht kumuliert, sondern nur alternativ beantragt werden.

***) Diese Bonusbeträge können für jedes Kind, welches im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird, beantragt werden.

6.2. Höhe der Förderung für Eigentumswohnungen:

Die Förderungshöhe errechnet sich aus der Basisförderung und Bonusbeträgen und wird die errechnete Förderungssumme wie folgt aufgeteilt:

- 60% Förderungskredit und
- 40% durch Annuitätenzuschüsse gestützter Hypothekar- bzw. Bausparkassenkredit.

Basisförderung	€ 900 / m ² förderbarer Nutzfläche
<u>Bonusbeträge zur Basisförderung</u>	Erläuterungen zu den Bonus-beträgen siehe Pkt. 15.1.
a) Bonus verdichtete Bauweise	
Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 240 m ²	€ 50 / m ² förderbarer Nutzfläche
Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 200 m ²	€ 100 / m ² förderbarer Nutzfläche
Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 160 m ²	€ 150 / m ² förderbarer Nutzfläche
b) Umweltbonus*	
➤ Ökoindex 160 – 120	€ 20 / m ² förderbarer Nutzfläche
➤ Ökoindex < 120	€ 50 / m ² förderbarer Nutzfläche
➤ Ökoindex < 80	€ 80 / m ² förderbarer Nutzfläche
➤ Ökoindex < 40	€ 100 / m ² förderbarer Nutzfläche
c) Bonus für Sonnenenergie*	
➤ Bonus thermische Solaranlage	€ 15 / m ² förderbarer Nutzfläche
d) Kinderbonus**	€ 1.200
e) Bonus behindertengerechte Maßnahmen	€ 15.000
f) Bonus Niedertemperaturheizung	€ 10 / m ² förderbarer Nutzfläche
g) Bonus Qualitätsstufen: klimaaktiv	
➤ Bonus klimaaktiv Silber	€ 180 / m ² förderbarer Nutzfläche
➤ Bonus klimaaktiv Gold	€ 200 / m ² förderbarer Nutzfläche
h) Bonus Wohnraumlüftung	€ 3.000

Hinweis:

*) Diese Bonusbeträge sind im Energieausweis abgebildet und ist daher jede nicht plankonforme Umsetzung zu melden, da Änderungen gegenüber dem Plan zu einer Reduzierung oder einem Verlust der Förderung (zB bei Unterschreiten der erforderlichen Energiekennzahlen) führen können.

**) Diese Bonusbeträge können für jedes Kind, welches im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird, beantragt werden.

7. Wie ist der Förderungsablauf?

7.1. Antragstellung und Prüfung für die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft

- (1) Der Förderungsantrag auf Erteilung der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft ist vom Errichter vor Baubeginn unter Verwendung der aufgelegten bzw. auf www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download verfügbaren Formblätter beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt einzubringen.

- (2) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
- aktueller Grundbuchsauszug; Nachweis grundbücherlicher Eigentümer
 - Baubewilligungsbescheid (ggf. Verlängerungs- oder Änderungsbescheid)
 - baubehördlich bewilligte Baupläne samt Lageplan und Baubeschreibung im Original
 - Aufstellung der Nutzflächen nach Baulichkeiten (topografische Beschreibung)
 - Kaufvertrag
 - Konzessionsdekret bzw. Bescheid über Verleihung Bauträgergewerbe
 - Bauzeitenplan
 - vom Kreditinstitut geprüfter Finanzierungsplan unter Ausweis der Gesamtkosten des Bauvorhabens
- (3) Zum Zeitpunkt der Antragstellung ist für das zur Förderung beantragte Wohnobjekt eine nach baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligung vorzulegen und ein nach den baurechtlichen Vorschriften erstellter Energieausweis in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln und im Förderantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Förderanträge die den erforderlichen Nachweis über die Baubewilligung und die elektronische Übermittlung des Energieausweises an die Landesregierung nicht beigebracht haben, gelten als nicht eingebracht. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Errichter eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.
- (4) Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft nicht begonnen werden.
- (5) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (6) Im Falle einer Genehmigung wird dem Errichter eine schriftliche Zusicherung / Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft erteilt. Mit Ablauf des 3. Jahres nach der für die Bauvollendung festgesetzten Frist verliert die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft ihre Gültigkeit, auch für den Fall, dass die für die Bauvollendung vorgegebene Frist nicht eingehalten werden kann.
- (7) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Errichter eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.
- (8) Soweit der Errichter im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

7.2. Antragstellung und Prüfung für die Zusicherung an den Förderungswerber

- (1) Nach Erteilung der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft an den Errichter, die für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau und für Eigenheime im Gruppenwohnbau erforderlich ist, ist die Antragstellung durch den Förderungswerber möglich. Für Eigenheime ist keine Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft an den Errichter notwendig, jedoch darf die Baubewilligung nicht älter als 5 Jahre sein.
- (2) Der Antrag auf Gewährung eines Förderungskredites und Annuitätenzuschusses ist an den Förderungswerber unter Verwendung der aufgelegten bzw. auf www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download verfügbaren Formblätter beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee einzubringen und kann bis längstens 3 Jahre nach der für die Bauvollendung des Förderobjektes festgesetzten Frist gestellt werden.
- (3) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere:

- Nachweis über die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft (außer Eigenheim)
 - unterfertigter Kaufvertrag und Grundrissplan Wohnung / Eigenheim
 - vom Kreditinstitut geprüfter Finanzierungsplan unter Ausweis der Gesamtkosten des Bauvorhabens bzw. sonstige geeignete Nachweise zur Ausfinanzierung der Wohnung/des Eigenheimes
 - Angaben über persönliche Verhältnisse (lt. Formular)
 - Staatsbürgerschaftsnachweis(e) des (der) Eigentümer(s) oder Nachweis über die Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern
 - Einkommensnachweise des Förderungswerbers und aller zum Haushalt gehörenden Personen, die das Förderobjekt beziehen (zB Lohnzettel und Beitragsgrundlagennachweis, Einkommenssteuerbescheid, Pensionsbezug, AMS-Bezugsbestätigung, Leistungsanspruch aus der Krankenkasse, etc.)
 - Bestätigung der Gemeinde über den Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt gemäß OEK
- (4) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (5) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt sowie ein Schuldschein (nur für Förderungskredit) ausgestellt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung und des Schuldscheines zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande.
- Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des Förderungskredites durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.
- In der Zusicherung und im Schuldschein können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und des diesem zugrunde liegenden Förderungszweckes dienen.
- (6) Die in der Zusicherung genannte Förderung ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (zB hauptwohnsitzliche Nutzung), der tatsächlichen Bauausführung und des Nutzwertgutachtens.
- (7) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze, begründete und schriftliche Ablehnung seines Antrages übermittelt.
- (8) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

7.3. Auszahlungsvoraussetzungen für Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse

- (1) Die Auszahlung des Förderungskredites erfolgt auf Basis eines Zahlungsansuchens (lt. Formblatt) nach Prüfung der Förderungsvoraussetzungen und nach
- Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangige Verbücherung und Einverleibung des Veräußerungsverbot oder Vorliegen einer Treuhandvereinbarung zur erstrangigen Verbücherung
 - Meldung der Bauvollendung des Bauvorhabens durch den Errichter der Wohnung (§ 39 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 62/1996, idgF)
 - Nachweis über den Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz
 - Vorlage und Prüfung der Bestätigung über die tatsächliche Bauausführung lt. Formblatt
 - Vorlage des Nutzwertgutachtens

Hinweis: Aufgrund der tatsächlichen Bauausführung und des Nutzwertgutachtens kann es zu einer Kürzung der Höhe des zugesagten Förderungskredites bzw. der zugesagten Annuitätenzuschüsse kommen.

Die Tilgung und Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem zweitnächsten Monat, der der Auszahlung des Kreditbetrages folgt.

(2) Die erstmalige Auszahlung des Annuitätenzuschusses für die ersten 5 Jahre erfolgt auf Antrag nach

- Zuzählung des Förderungskredites und
- Nachweis über die Aufnahme eines hypothekarisch besicherten Bank- oder Bausparkassenkredites mindestens in Höhe des in der Zusicherung als zuschussfähig ausgewiesenen Betrages (Kreditvertrag). Liegt der aufgenommene Hypothekar- bzw. Bausparkassenkredit unter diesem Betrag, vermindern sich die Annuitätenzuschüsse im entsprechenden Ausmaß.

(3) Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse für die Erstgewährung erfolgt frühestens im Zweitfolgemonat nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen.

(4) Eine Weitergewährung für die nächstfolgenden 5 Jahre ist gesondert zu beantragen, wobei das Weiterbestehen der Voraussetzungen nach § 5 Z 21 K-WBFG 2017, dh Vorliegen des Kriteriums „begünstigte Person“ und eine Bestätigung der Bank bzw. Bausparkasse über die Höhe der aushaftenden Kredite und die jährlichen Annuitätenleistungen nachzuweisen sind.

Bei nicht vollständigen, verspäteten oder nicht fristgerecht eingereichten Weitergewährungsanträgen verkürzt sich der Zuerkennungszeitraum entsprechend.

(5) Die Auszahlung der Förderung kann nur nach Maßgabe der budgetären Mittel erfolgen und können aus budgetbedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

8. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?

(1) Vor Kreditzuzählung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung des Förderungskredites auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem dazugehörigen Tiefgaragenplatz / Zubehör vorzunehmen und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) einzuverleiben, das auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet. Sofern die Einverleibung des Pfandrechtes oder Veräußerungsverbot für den Förderungskredit nicht sofort möglich oder zweckmäßig ist, genügt als Sicherstellung zwischenzeitig die Treuhanderklärung eines öffentlichen Notars oder Rechtsanwalts, dass die erstrangige Sicherstellung und Einverleibung des Veräußerungsverbotes ehestens erfolgt.

(2) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf außer in den Fällen des § 31 Abs. 2 Z 1 bis Z 3 K-WBFG 2017 der schriftlichen Zustimmung des Landes und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person, handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.

(3) Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.

(4) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen werden laufzeitverkürzend verrechnet. Eine vorzeitige begünstigte Rückzahlung ist frühestens 10 Jahre nach Zusicherung und bei einer Restlaufzeit von mindestens 5 Jahren und bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 46 K-WBFG 2017 unter Gewährung eines 25%igen Nachlasses, auf das aushaftende noch nicht fällige Restkapital möglich.

(5) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites und wenn keine weiteren Förderungsmaßnahmen bestehen wird auf Antrag des Förderungswerbers die Löschungsbewilligung erteilt.

(6) Vor Zuzählung des Förderungskredites oder der Auszahlung von Annuitätenzuschüssen kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

(7) Der Förderungswerber bzw. Errichter ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung der Förderung erfordern würden dem Förderungsgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(8) Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesem beauftragten Organen sowie den Organen des (Landes)Rechnungshofes zwecks Prüfung der Förderungswürdigkeit und der richtlinienkonformen Verwendung der Förderungsmittel Zutritt zum geförderten Objekt sowie Einsicht in einschlägige Unterlagen (Bücher, Belege, etc.) zu gewähren, vorgesehene Berichte zu erstatten und weiters die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Hinweis: Unterlagen und Nachweise zur Überprüfung der Endabrechnung sind für die Dauer von 10 Jahren ab Einreichung der Endabrechnung aufzubewahren.

(9) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

(10) Die Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.

(11) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann die Förderungsmaßnahme und damit die Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.

Die Auszahlung der Förderung kann nur nach Maßgabe der budgetären Mittel erfolgen und können aus budgetbedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

(12) In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.

(13) Um eine widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sicherzustellen, können Vor-Ort-Kontrollen durchgeführt werden.

9. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung / Fälligstellung) des Förderungskredites bzw. zum Widerruf der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft?

9.1. Kündigung / Fälligstellung des Förderungskredites

(1) Der Förderungskredit wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt und der Förderungswerber ist über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung des Förderungskredites verpflichtet, wenn dieser

- trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist ohne Vorliegen von triftigen Gründen seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über den Förderungskredit oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Kredite nicht nachkommt;
- seiner Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredits oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11 K-WBFG 2017) nicht erfüllt;
- den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet;
- vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbringt oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist unter Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;

- die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;
 - die geförderte Wohnung nicht mehr förderungskonform verwendet (zB Verkauf oder Schenkung der Wohnung);
 - die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden und kein Antrag auf Vermietung gemäß § 33 K-WBFG 2017 gestellt und bewilligt wurde, es sei denn, dass die Nichtbenützung auf vorübergehende Abwesenheit infolge Krankheit oder Kur oder für maximal drei Jahre auf zwingende berufliche Gründe oder Unterrichtszwecke zurückzuführen ist;
 - seine Rechte an den bisher innegehabten Wohnungen nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984, BGBl. Nr. 482, idF BGBl. I Nr. 131/2001, aufgibt;
 - die geförderte Wohnung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Übergabe der Wohnung / des Eigenheimes gemäß Kaufvertrag bezogen wird. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann auf Antrag eine Fristerstreckung gewährt werden;
 - den Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
- (2) Die Kündigungsbestimmung nach Pkt. 9.1.(1) wird auch im Falle eines Widerrufs der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft angewendet.
- (3) Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Kreditnehmers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen Kündigungszinsen zur Verrechnung und wird der aushaftende Förderungskredit ab Eintritt des Kündigungsgrundes in Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst.
- Über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von max. 5 Jahren, in begründeten Ausnahmefällen auf die Dauer von max. 10 Jahren gestundet werden, wobei zuzüglich zu den Kündigungszinsen Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.
- (5) Von einer Kündigung des Förderungskredits kann abgesehen werden, wenn
- die Eigentumswohnung, das Eigenheim oder die im Eigenheim gelegene Wohnung innerhalb der sechsmonatigen Kündigungsfrist an eine von der Gemeinde, in der das betreffende Wohnobjekt liegt, vorgeschlagene, in dieser Gemeinde als wohnungssuchend bezeichnete begünstigte Person auf einen Zeitraum von höchstens drei Jahren zu einem Preis vermietet wird, der den Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nach dem Mietrechtsgesetz nicht übersteigt, oder
 - der Förderungswerber oder ihm nahestehende Personen die Räumlichkeiten spätestens mit Ablauf der sechsmonatigen Kündigungsfrist selbst wieder nutzen.

Ab Eintritt des Kündigungsgrundes bis zur Vermietung an begünstigte Personen oder bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder durch eine nahestehende Person werden Kündigungszinsen in der Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verrechnet.

In begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale Gründe) kann von den Kündigungszinsen Abstand genommen werden. Während der Dauer der Vermietung ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 K-WBFG 2017 nicht zulässig.

- (6) Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung des Förderungskredites fallen Verzugszinsen von 4 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4 % p.a. an.

9.2. Widerruf der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft

Die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft wird widerrufen und ein gewährter Förderungskredit gekündigt, wenn

- die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt wurden;
- vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbracht oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist unter Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
- aus dem Verschulden des Errichters die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren nach Vorlage der Endabrechnung über die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht mehr vorgewiesen werden können;
- Maßnahmen die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEEffG angerechnet werden;
- Bedingungen und Auflagen der Zusicherung der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft nicht eingehalten werden;
- ohne Zustimmung des Förderungsgebers Änderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, die der Zusage über die grundsätzliche Förderungsbereitschaft widersprechen oder wesentliche Änderungen vornimmt oder zulässt. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen, jedoch die sachlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.3. weiterhin sicherstellen;

10. Was führt zur Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen?

- (1) Gewährte Annuitätenzuschüsse werden eingestellt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung verpflichtet allfällige zu Unrecht empfangene Annuitätenzuschüsse seit dem Bestehen des Kündigungsgrundes unter Anwendung der Bestimmung über die Kündigungszinsen gemäß Pkt. 9.1.(4) rückzuerstatten, wenn
- das Wohnobjekt weder vom Förderungswerber noch einer nahestehenden Person regelmäßig und ganzjährig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses bewohnt wird und kein Grund für eine berechtigte Abwesenheit iSd § 12 Abs. 2 Z 1 K-WBFG 2017 vorliegt, oder
 - der Förderungskredit gekündigt wurde, oder
 - das Wohnobjekt anderen Personen überlassen wird, oder
 - das Eigentum am Wohnobjekt übertragen wird, oder
 - der Förderungskredit zur Gänze getilgt wurde.
- (2) Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse fallen Verzugszinsen von 4 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4 % p.a. an.

11. Übertragung von Förderungskrediten

- (1) Förderungskredite können bei Verkauf/Übertragung/Schenkung des geförderten Objektes an natürliche Personen, die die Voraussetzungen der begünstigten Person und die Bestimmungen des § 31 K-WBFG 2017 erfüllen, für die Eigennutzung übertragen werden.

Hierzu ist die Prüfung der Förderungswürdigkeit des Übernehmers in Bezug auf das Vorliegen einer begünstigten Person erforderlich. Es ist dazu das Formblatt „Übernahme einer Wohnbauförderung“ zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen einzureichen. Es wird angeraten, eine Prüfung der Förderungswürdigkeit vor Abschluss des Kaufvertrages durchführen zu lassen.

- (2) Bei Übertragung im Erbwege nach einer Verlassenschaft muss der Erbe das geförderte Objekt für den Eigenbedarf oder eine ihm nahestehende Person verwenden und muss das geförderte Objekt spätestens 6 Monate nach Einantwortungsbeschluss bezogen werden.
- (3) Allfällige an den Übergeber / Erblasser zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden ab Abschluss des Kaufvertrages / ab dem Todestag eingestellt, es sei denn, dass der Übernehmer/Erbe bereits zum Zeitpunkt der Aufnahme des Hypothekarkredites Kreditschuldner war.

12. Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Förderungsgeber ist berechtigt, automatisiert und nicht automatisiert alle in § 45 Abs. 1 KWBFG 2017 genannten personenbezogenen Daten auf Grund von Art. 6 Abs. 1 DSGVO für Zwecke der Abwicklung des Förderungsvertrages, für Kontrollzwecke und für allfällige Rückforderungen nach den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF zu verarbeiten.
- (2) Der Förderungsgeber ist weiters gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO ermächtigt, Daten gemäß Pkt. 11.(1) im notwendigen Ausmaß
- a. zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung
 - an den Kärntner Landesrechnungshof und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind,
 - allenfalls an den Bundesrechnungshof und das zuständige Bundesministerium,
 - allenfalls an Organe der EU nach den EU-rechtlichen Bestimmungen,
 - an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012, BGBl. I Nr. 99, sowie
 - b. für Rückforderungen an das Gericht
- zu übermitteln.
- (3) Der Förderungsgeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO befugt, im Rahmen der Förderungsabwicklung die ermittelten Daten an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012 zu übermitteln und Daten, wenn sie zur Gewährung, Einstellung oder Rückforderung der Förderung erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.
- (4) Der Förderungsgeber ist berechtigt gemäß § 45 K-WBFG 2017 in Wahrnehmung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz personenbezogene Daten zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungskrediten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten und auch anderen Organen im Zuge der Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit zu übermitteln.

Der Name des Bauträgers bzw. des Förderungswerbers oder seine Bezeichnung unter Angabe der Rechtsform, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.

- (5) Soweit die aus dieser Förderungsrichtlinie geförderten Maßnahmen als Endenergieverbrauchseinsparungen im Sinne des Bundes-Energieeffizienzgesetzes (EEffG), BGBl. I Nr. 72/2014, anrechenbar sind, werden diese im Verhältnis zu den geleisteten Förderungen dem Land Kärnten als strategische Maßnahme gemäß § 5 Abs. 1 Z 17 EEffG zugerechnet. Eine gänzliche oder teilweise Geltendmachung der anrechenbaren Maßnahmen durch Dritte, insbesondere durch Übertragung durch den Errichter zum Zwecke der Anrechnung auf Individualverpflichtungen gemäß § 10 EEffG ist nicht möglich.
- (6) Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Errichter bzw. Förderungswerber.

- (7) Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.
- (8) Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.
- (9) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

13. Geltungszeitraum der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 01.01.2025 in Kraft und ist bis 31.12.2028 gültig.

Die Richtlinie gilt für alle Förderungsanträge, denen die grundsätzliche Förderungsbereitschaft ab 01.01.2025 erteilt wird.

14. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 11 – Soziales, Wohnen & Arbeitsmarkt
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Kleinbau:

Tel: 050 536-31160

050 536-31027

050 536-31024

E-Mail: neubau@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Energieberatung:

Abteilung 15 - Standort, Raumordnung und Energie

Flatschacher Straße 70

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel.: 050 536-35073

E-Mail: Abt15.Energieservice@ktn.gv.at

A N H A N G

15. Anhang:

15.1. Erläuterungen Bonusbeträge

15.1.1. Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung

(1) Verdichtete Bauweise:

Die Grundstücksgröße einschließlich der bebauten Fläche darf die für den Bonusbetrag angeführte Größenordnung nicht überschreiten (Eigenheime).

Der durchschnittliche Grundverbrauch je Wohnung darf die für den Bonusbetrag angeführte Größenordnung nicht überschreiten (Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau).

Der Bonusbetrag wird nur zuerkannt, wenn der Förderungswerber/Errichter während der Laufzeit des Förderungskredites keine Grundstücke im Eigentum hat, die unmittelbar an das förderungsrelevante Grundstück angrenzen, wobei im mehrgeschossigen Wohnbau an das förderungsrelevante Grundstück angrenzende Parzellen nur zugerechnet werden, wenn diese das förderungsrelevante Wohnobjekt betreffen (zB Allgemeinflächen der Eigentümer etc.).

Hinweis: Die Höhe der jeweiligen Bonusbeträge ist vorne in der Tabelle unter Pkt. 6.1. bzw. Pkt. 6.2. zu finden.

(2) Nachverdichtung:

Eigenheime im Gruppenwohnbau, Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Gebäuden durch Auf-, Zu-, Um- und Einbauten, oder durch Schließen von Baulücken zwischen zwei bestehenden Gebäuden.

Hinweis: Die Höhe des Bonusbetrages ist vorne in der Tabelle unter Pkt. 6.1. bzw. Pkt. 6.2. zu finden.

15.1.2. Umweltbonus

Je nach ermittelten $OI_{3BG1, BGF}$ Index ist ein Bonus zur Basisförderung gemäß nachstehender Tabelle möglich:

	Eigenheim	Wohnung
Ökoindex 160 – 120	€ 1.500	€ 20 / m ² förderbarer Nutzfläche
Ökoindex < 120	€ 4.000	€ 50 / m ² förderbarer Nutzfläche
Ökoindex < 80	€ 6.000	€ 80 / m ² förderbarer Nutzfläche
Ökoindex < 40	€ 8.000	€ 100 / m ² förderbarer Nutzfläche

Der Ökoindex bewertet die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts.

Die Beurteilung der ökologischen Qualität der Materialien hat im Zuge der Berechnung des Energieausweises zu erfolgen. Beurteilt wird die ökologische Materialqualität mittels Ökoindex ($OI_{3BG1, BGF}$) im Hinblick auf

- Primärenergieinhalt (PEI_{ne}) – Herstellungsenergie nicht erneuerbar
- Treibhauspotential (GWP) – Globale Erwärmung durch Treibhausgase
- Versäuerungspotential (AP) – Regional wirksam auf Böden, Wald, Gewässer etc.

Dabei werden diese jeweils zu 1/3 gewichtet. Der Ökoindex 3 wird auf die Bruttogrundfläche bezogen. Die Datengrundlagen werden in der baubook – Plattform (www.baubook.at) verwaltet. Das Bewertungsverfahren ist im OI-Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben. Für die Berechnung ist der Leitfaden 5.0 – Stand September 2023 – maßgebend.

Wenn durch Auf-, Zu-, Um-, oder Einbau eine Wohnung errichtet wird, müssen die bestehenden Materialien (Konstruktionen) nicht in die ökologische Beurteilung aufgenommen werden. Die ökologische Bewertung schon vorhandener Bauteile des Bestandes (z.B. Geschoßzwischendecke) kann unberücksichtigt bleiben. Neue Bauteilschichten wie z.B. eine Ausgleichsschüttung oder ein Estrich sind zu berücksichtigen.

15.1.3. Bonus für Sonnenenergie

Thermische Solaranlage für die Warmwasserbereitung und/oder Heizung: bis max. € 6.000
€ 400 / m² Aperturfläche für das Eigenheim bzw. € 15 / m² für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau

Lieferant der Kollektoren muss das Gütesiegel des Verbandes Austria Solar führen oder die Kollektoren sind nach dem „Österreichischen Umweltzeichen für Sonnenkollektoren und Solaranlagen“ bzw. nach der „Solar Keymark“-Richtlinie zertifiziert oder entsprechen nachweislich den hierfür zu Grunde liegenden Kriterien. Die installierte Kollektor-Aperturfläche (oder Brutto-Kollektorfläche x 90 %) der Solaranlage muss unabhängig vom Verwendungszweck mindestens 4 m² umfassen.

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen muss die Kollektor-Aperturfläche (oder Brutto-Kollektorfläche x 90%) mindestens 2 m² je Wohnung betragen. Die Größe der Kollektor-Aperturfläche ist so zu wählen, dass der Deckungsgrad der Solaranlage mindestens 15% des jährlichen Heizwärmebedarfs beträgt.

15.1.4. Bonus barrierefreie Bauweise (nur Eigenheime)

Der Bonus beträgt € 10.000.

Durch Vermeidung baulicher Barrieren wird die Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von Wohnungen verbessert.

Für die Zuerkennung des Bonus für Barrierefreiheit sind nachstehende Kriterien zu erfüllen:

- Erschließung und barrierefreie Zugänglichkeit zum Haus- bzw. Wohnungseingang (Schwellenlos, Steigung < 6%, Wegbreite mind. 120 cm)
- Eingangsbereich/Eingangstüre (Türbreite mind. 90 cm (lichte Breite), Schwellenhöhe max. 2 cm).
- Wohnen / Schlafen / Kochen / Essen / Sanitärräume müssen barrierefrei erreichbar sein
- Innerhalb der Wohnung ist der seitliche Abstand des Anfahrbereiches an der Türdrückerseite von 50 cm mind. bei der Wohnungseingangstür, der Tür zum Sanitärraum nach durchgeführter Anpassung und der Tür zu einem Aufenthaltsraum (Schlafraum) einzuhalten. Lichte Breite der Türen 80 cm (Wohnungseingangstüre 90 cm).
- Für Wohnungseingangstüren ist ein Anfahrbereich an der Seite des Türbandes von 3 m² und an der dem Türband abgewandten Seite 1,80 m² vorzusehen. In allen anderen Fällen beidseits der Tür 1,80 m².
- Barrierefreie Sanitärräume: Mindestgröße von barrierefreien Toilettenräumen beträgt 2,15 m x 1,65 m. Im Bereich der WC-Schale muss eine Bewegungsfläche mit einem Durchmesser von mind. 150 cm vorhanden sein. Der Abstand zwischen der WC-Schale und einer der seitlich dazu angeordneten Wand muss mind. 90 cm betragen. Sonstige Sanitäräume müssen die erforderliche Bewegungsfläche von Durchmesser 150 cm haben. Die Mindestgröße eines kombinierten barrierefreien Sanitärzimmers mit Toilette,

Waschbecken und Dusche beträgt 5,00 m². Türen dürfen nicht nach innen ausgeführt werden. Bei zu geringer Bewegungsfläche ist die spätere Anpassbarkeit durch Zusammenlegung von Bad / WC bzw. WC / Abstellraum vorzusehen. Zur späteren Entfernung vorgesehene Trennwände dürfen keine Installationen enthalten, durchgehender Estrich. Die konstruktive Vorbereitung der Wände für eine spätere Anbringung von Haltegriffen bei Dusche, WC und Badewanne muss gegeben sein.

15.1.5. Kinderbonus

Der Bonus beträgt € 1.200 für jedes Kind, welches im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird.

15.1.6. Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen

Der Bonus beträgt € 15.000 für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung.

Diese Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 – Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen, der ÖNORM B 1601 – Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen oder gleichartigen Normen entsprechen.

15.1.7. Bonus Wohnraumlüftung

Der Zuschlag beträgt € 4.000 für Eigenheime und Eigenheime im Gruppenwohnbau bzw. € 3.000 für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau.

Förderungsfähige Systeme sind zentrale, semizentrale, semi-dezentrale, dezentrale Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Raumweise Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können dann gefördert werden, wenn alle Aufenthaltsräume einer Wohnung damit ausgestattet werden. Als Grundlage für Planung, Errichtung, Betrieb und Wartung dienen die landesspezifischen Gesetze und nationale Normen. Für den Nachweis der Luft- und Winddichtheit sind die in der OIB Richtlinie 6, Ausgabe Mai 2023 unter Punkt 4.10 angeführten Bedingungen einzuhalten. Die Luftwechselrate n₅₀ darf den Wert von 1,5 h⁻¹ nicht überschreiten. Es ist daher als Nachweis eine Luftdichtheitsmessung eines nachweislich geschulten Fachunternehmers erforderlich.

15.1.8. Bonus Niedertemperaturheizung

Bonus: € 10 / m² förderbarer Nutzfläche (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau)

Ein Niedertemperaturheizungssystem liegt dann vor, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems max. 35° C beträgt. Auf Verlangen des Förderungsgebers ist eine Raumheizlastberechnung nach Norm (z.B. EN 12831, ÖNORM H 7500) sowie die Auslegung des Wärmeabgabesystems (zumindest für den Wohn-/Essbereich und die Kinderzimmer) basierend auf einer Berechnung gem. DIN EN 1264 (alt DIN 4725) vorzulegen.

15.1.9. Bonus Qualitätsstufen: klimaaktiv (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau)

Bei der Errichtung eines Geschosswohnbaues in der Qualitätsstufe:

- klimaaktiv Silber: Bonusbetrag € 180 / m² förderbarer Nutzfläche
- klimaaktiv Gold: Bonusbetrag € 200 / m² förderbarer Nutzfläche

Deklarationsplattform:
<https://klimaaktiv.baudock.at>

15.2. Erläuterung Einkommensberechnung

15.2.1. Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Bruttobezüge gemäß § 25 des EStG 1988

- Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
- gesetzliche Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 3 EStG 1988 und Kapitalabfindungen seitens der betrieblichen Vorsorgekasse
- steuerlich begünstigte freiwillige Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 6 EStG 1988
- außergewöhnliche Belastungen gemäß § 34 EStG 1988
- Freibeträge gemäß §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988 (Freibetrag für Behinderung, Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber Kinderfreibetrag)
- Einkommenssteuer (Lohnsteuer)

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer (Lohnsteuer)
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + sonstige Bezüge gemäß § 67 Abs. 1 und 2 EStG 1988
- + steuerfreie Bezüge gemäß § 68 EStG 1988

Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988, das sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, selbständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie sonstigen Einkünften im Sinne des § 29 EStG 1988:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer
- + Gewinnfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + Freibetrag für Veräußerungsgewinn Betriebe gemäß § 24 Abs. 4 EStG 1988
- + Freibetrag Einkünfte aus Spekulationsgeschäften gemäß § 31 Abs. 3 EStG 1988
- + Veranlagungsfreibetrag gemäß § 41 Abs. 3 EStG 1988
- + negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge

Werden Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erzielt, so gelten die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus anderen Arten (wie oben aufgezählt) negativ sind.

Pauschalierte Land- und Forstwirte

Die Einkommensermittlung ist nach der Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (Land- und Forstwirtschafts-Pauschalierungsverordnung 2015 – LuF PauschVO 2015), BGBl. II Nr. 125/2013 durchzuführen.

Weiters zählen zum Einkommen:

- alle Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen, ferner ausländische Einkünfte im Umfang der Einkünfte nach lit. a bis lit. e und dem ersten Halbsatz, soweit diese nicht bereits durch die Anwendung des lit. a bis lit. e und dem ersten Halbsatz Berücksichtigung gefunden haben (zB

aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen), wobei die darauf entfallenden ausländischen Einkommen in Abzug zu bringen sind.

- Lehrlingsentschädigungen im Ausmaß von 30%, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen
- gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen: Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem jeweiligen Mindeststandard der Geldleistungen der sozialen Mindestsicherung entspricht. Unter gleichen Voraussetzungen sind solche tatsächlich geleisteten Unterhaltsleistungen beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.

15.2.2. Nicht als Einkommen gelten:

- Familienbeihilfen
- Studienbeihilfen, Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen
- Familienförderung des Landes
- Pflegegeld auf Grund bundes- oder landesrechtlicher Vorschriften
- Leistungen aus dem Grund der Behinderung
- Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Kriegsoferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensopfergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz
- Heilungskosten
- Schmerzensgeld
- Abfertigungen
- einmalige Prämien, Belohnungen

15.3. Erhöhte Jahreseinkommengrenzen (Familieneinkommengrenzen):

- a. Überschreitung um 10% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 58.300
2 Personen	€ 90.200
für jede weitere Person	+ € 8.800

Die Förderung reduziert sich um 25%.

- b. Überschreitung um 20% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 63.600
2 Personen	€ 98.400
für jede weitere Person	+ € 9.600

Die Förderung reduziert sich um 50%.

- c. Überschreitung um 30% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 68.900
2 Personen	€ 106.600

für jede weitere Person + € 10.400

Die Förderung reduziert sich um 75%.

15.4. Erläuterungen zu ergänzenden technischen Anforderungen für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau

15.4.1. Positives Mikroklima

Es sind Maßnahmen zu setzen, die zu einer Verbesserung des Mikroklimas führen. Dazu gehören Bauwerksbegrünungen wie zB Gründächer, Dachgärten und begrünte Fassaden. Gezielte Bepflanzungen im Außenraum (ausreichende Begrünung – Baum- und Strauchpflanzungen) sind weitere effektive Maßnahmen für ein positives Mikroklima.

15.4.2. Vermeidung sommerlicher Überwärmung

Durch passive Maßnahmen (Fensterorientierung, Gebäudeausrichtung, Sonnenschutz und entsprechender Einsatz von Speichermassen) sind Vorkehrungen zu treffen, um die sommerliche Überwärmung von Gebäuden zu vermeiden. Der Nachweis zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung ist gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe Mai 2023, Punkt 4.9.1 zu führen und vorzulegen.

15.4.3. Sicherheitsmaßnahmen

(1) Sicherheitstüren

Die Wohnungseingangstüren müssen der ÖNORM B5338 oder ENV 1627 und der Widerstandsklasse von 2 entsprechen.

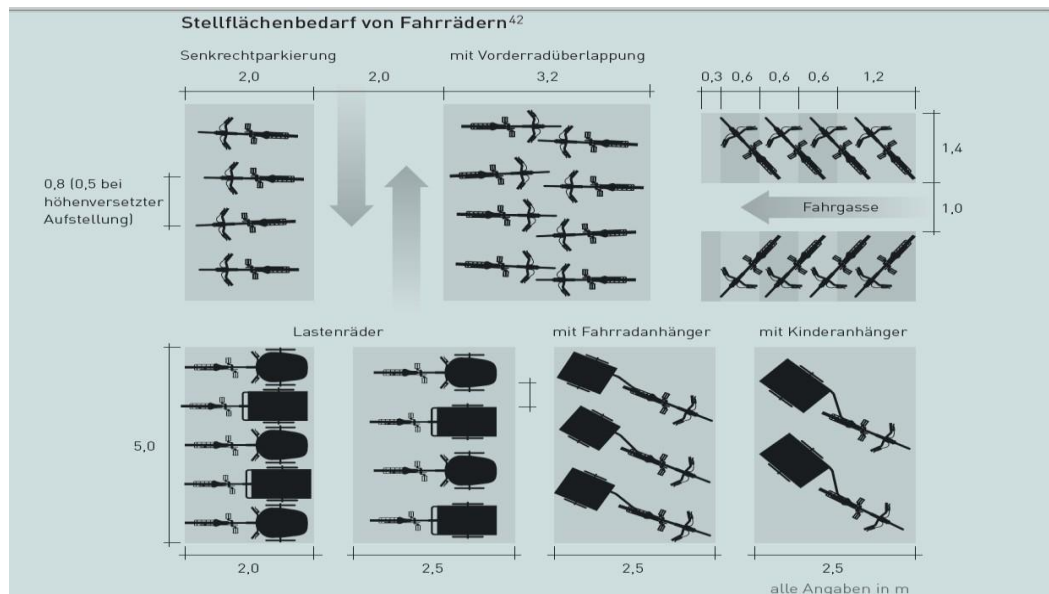
(2)

15.4.4. Fahrradabstellplätze

Je Wohneinheit ist zumindest ein Fahrradabstellplatz in der nachstehend angeführten Qualität bereitzustellen.

Ausstattungsanforderung:

- Möglichkeit zur Sicherung des Fahrradrahmens mittels Fahrradschloss
- 90 Prozent der Stellplätze in absperrbaren und überdachten Räumen
- Mindestens 10 Prozent der Stellfläche ebenerdig
- Doppelparksysteme sind zulässig; Hängevorrichtungen sind nicht zulässig.
- Fahrradabstellplätze bzw. Fahrradabstellräume dürfen nicht über eine Treppe erreicht werden
- Überdachte Ausführung aller Stellplätze (die Rangierfläche muss nicht überdacht sein)
- leicht zugänglich, d.h. dem Eingangsbereich möglichst näher als die Autoabstellplätze
- möglichst ebenerdige Anordnung der Stellplätze
- Bei Einrichtung der Fahrradstellplätze in Tiefgaragen müssen sich die Stellplätze in der Nähe der Abfahrtsrampe und/oder der vertikalen Gebäudeerschließung befinden. Der Zugang muss hindernisfrei sein und darf durch maximal eine nicht selbst öffnende Tür getrennt sein. Bei Tiefgaragen wird das Garagentor nicht als Tür gezählt.



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT

Die folgenden Mindestabstände sind einzuhalten:

- Abstand zwischen Rädern bei normaler Aufstellung: mind. 80 cm
- Abstand zwischen Rädern bei höhenversetzter Aufstellung: mind. 50 cm
- Abstand Rad zur Wand: mind. 30 cm
- Stellplatztiefe: mind. 2 m bei senkrechter Aufstellung; mind. 3,2 m bei Vorderradüberlappung; mind. 1,4 m bei schräger Aufstellung
- Rangierfläche für das Ausparken und das Bewegen der Räder: mindestens 2,0 m

In begründeten Ausnahmefällen kann von der Anforderung der Mindestanzahl, Ausstattungsanforderung sowie der Mindestabstände Abstand genommen werden.

15.4.5. Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge

Bei 10% der zu errichtenden PKW-Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz) sind bauliche Vorkehrungen zur Herstellung von 230V/400V Stromanschlüssen zur Nutzung als Elektrotankstelle für Kraftfahrzeuge (Ladestrom bis 16A) in der Art zu schaffen, dass die finale Montage der Ladestationen bei Bedarf durch den Stellplatzbesitzer nicht als wesentliche Änderung bzw. Erweiterung eines elektrischen Betriebsmittels oder einer elektrischen Anlage im Sinne des Elektrotechnikgesetzes 1992 zu bewerten ist (Dimensionierung der Hauptleitung, Leerverrohrung, Messeinrichtung, Datenleitung, Spannungsabgang im Verteiler). Es gelten die Anforderungen und Definitionen der ÖVE ÖNORM EN 61851-1. Weiters sind für alle Tiefgaragenstellplätze Leerverrohrungen für eine nachträgliche Nachrüstung von Ladestationen vorzusehen. Für Parkplätze in den Außenanlagen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die eine kostengünstige Erweiterung der E-Versorgung ermöglichen.

Weiters sind bauliche Vorkehrungen zu treffen (Leerverrohrungen zu den Stellplätzen, ausreichende Platzreserven in den Zählverteilschränken etc.), die sicherstellen, dass zusätzlich mindestens 40% der Stellplätze künftig mit Ladestationen kostengünstig nachgerüstet werden können.

15.4.6. Breitbandanschluss - Glasfasertechnologie

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Versorgungsmöglichkeit mit Breitband-Diensten bis in den jeweiligen Wohnbereich gewährleisten zu können. Die Vorbereitungen müssen so gestaltet sein, dass nach Bezug der Wohnungen Anschlüsse herstellbar sind, ohne dass Installationsänderungen erforderlich sind.

Vor Baubeginn ist mit den örtlichen Breitbandversorgern Kontakt aufzunehmen, und es sind mögliche Übergabepunkte zu fixieren. Von den Übergabepunkten der Netzbetreiber bis zum Technikraum ist ein LWL-Leitung-geeignetes Leerrohr oder Kabel zu verlegen. Bei Verlegung in die Erde sind die einschlägigen Normen und Bauvorschriften einzuhalten. Im Technikraum ist der Platzbedarf für die Schnittstellen-Komponenten der Anbieter zu berücksichtigen. Der Platzbedarf ist mit den Betreibern abzustimmen. Außerdem ist eine LWL- Leerverrohrung vom zentralen Hausübergabepunkt (Technikraum) bis in die Wohnungen herzustellen.

Die Verrohrung muss nach den Anforderungen der Breitbandversorger, unter Einhaltung aller ÖNORMEN, der OIB-Richtlinien und unter besonderer Beachtung der Sonderbestimmungen hinsichtlich Brandschutz und Schallschutz, errichtet werden.

15.4.7. Energieverbrauchsmonitoring

Um die energetische Performance von Gebäuden zu dokumentieren ist ein Energieverbrauchsmonitoring verpflichtend. Voraussetzung ist die separate Verbrauchserfassung der relevanten Energieverbräuche nach Energieträgern und Anwendungen und der entsprechenden Nutzungsbedingungen. Auf Verlangen ist dem Förderungsgeber ein entsprechendes Gesamtverbrauchs-Übersichtsblatt vorzulegen.

15.4.8. Barrierefreiheit (Anpassbarer Wohnbau)

Grundlage dafür ist, die Beachtung und Umsetzung einer barrierefreien Erschließung aller Wohnbauten bzw. Wohnungen durch Beachtung der OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit – Ausgabe 2023, besonders im Bereich der Einhaltung von geforderten Durchgangsbreiten, lichten Mindesttürbreiten und ganz entscheidend von Mindestbewegungsflächen.

Voraussetzungen:

- Eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches (hindernisfreie Gebäudeerschließung)
- Der Haupteingang des Gebäudes muss stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- Parkierung: Verbindung zwischen Wohnung und Parkplatz muss stufenlos und möglichst eben sein. Tiefgaragen müssen stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- Alle Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein. Bei Aufstockungen, nachträglichen Dachgeschosseinbauten oder Revitalisierungen, wenn dies nur mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand umsetzbar ist, kann von dieser Bedingung abgegangen werden.
- Die einzelnen Wohnungen sind so zu planen und auszuführen, dass sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus gemäß Punkt 7.4 – OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit – Ausgabe Mai 2023 entsprechen. Bei historisch oder denkmalgeschützten Gebäuden wo aufgrund der gegebenen Bausubstanz die Planung und Ausführung von einzelnen Wohnungen nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus nur mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand umsetzbar ist, kann von diesen Bedingungen abgegangen werden.