

RICHTLINIE

**für den
Erwerb von Bestandsobjekten**

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

gültig 01.01.2025 bis 30.06.2026

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zielsetzung.....	3
2.	Wer wird gefördert?.....	3
3.	Was wird gefördert?	3
4.	Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	3
4.3.	Gebäudebezogene Voraussetzungen.....	5
4.4.	Besondere Förderungsvoraussetzungen	5
5.	Wie und wie hoch wird gefördert?	6
5.1.	Projektentwicklung	6
5.2.	Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen	7
6.	Wie ist der Förderungsablauf?	7
6.1.	Wie erfolgt die Antragstellung?	7
6.2.	Antragsprüfung.....	8
6.3.	Auszahlungsvoraussetzungen	9
7.	Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	9
8.	Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?	10
9.	Rückforderung und Einstellung des Einmalzuschusses.....	12
10.	Übertragung des Förderungskredites.....	12
11.	Sonstige Bestimmungen	13
12.	Geltungszeitraum der Richtlinie	14
13.	Anträge und Auskünfte.....	14
14.	Anhang.....	16
14.1.	Erläuterung zur Einkommensberechnung	16
14.2.	Erhöhte Jahreseinkommengrenzen (Familieneinkommengrenzen):	17

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 sollen durch Förderungsanreize Nachverdichtungspotenziale insbesondere in Siedlungsschwerpunkten durch den Erwerb von Bestandsobjekten für die Schaffung von zeitgemäßen kostengünstigen Wohnräumen genutzt werden. Eine effiziente Nutzung nicht (mehr) bewohnbarer, jedoch sanierungsfähiger Immobilien bzw. leer stehender Bausubstanz an (verkehrs)infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten soll auch im Sinne der Klimaschutzziele zu einer kompakten Siedlungsentwicklung („Innen vor Außen“) und damit zur Belebung von Orts- und Stadtkernen, insbesondere im ländlichen Raum, beitragen.

2. Wer wird gefördert?

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

3. Was wird gefördert?

(1) Gefördert wird:

- der Erwerb von Bestandsobjekten (mit höchstens 2 Wohnungen), die insbesondere in Siedlungsschwerpunkten (§§ 9 und 10 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021) liegen und der Mindestanforderung an die Energiekennzahlen (Pkt. 4.3.II) entsprechen, durch begünstigte Personen 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 (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder) einschließlich 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. Persönliche Voraussetzungen

- (1) Der Förderungswerber muss begünstigte Person sein. 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, berufsbedingter 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 nahestehende Personen diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

- e. Höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von
- | | |
|-------------------------|--------------|
| 1 Person | € 53.000,00 |
| 2 Personen | € 82.000,00 |
| für jede weitere Person | + € 8.000,00 |

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 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 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 Anmeldebescheinigungen bzw. Bescheinigung des Daueraufenthalts und
- Drittstaatsangehörige mit Daueraufenthaltsberechtigung

4.2. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) muss mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein.
- (2) Die geförderte(n) Wohnung(en) müssen ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- (3) Die Wohnung hat den Bestimmungen des Pkt. 4.3. zu entsprechen.

- (4) Der Bestand muss mit den Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen der Standortgemeinde vereinbar sein.
- (5) Vorlage des Energieausweises im Wege der ZEUS-Datenbank.
- (6) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.

4.3. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Wohnhaus: ein Gebäude welches auch Wohnzwecken dient;
- (2) Wohnung: 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 25m² beträgt; Bei bäuerlichen Wohngebäuden muss nur die 2. Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein. Bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit.
- (3) Nutzfläche: 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;

Hinweis: Für die gebührenbefreite Pfandrechteintragung 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).

4.4. Besondere Förderungsvoraussetzungen

Der Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens 2 Wohnungen durch begünstigte Personen wird nur unter der Voraussetzung gefördert, dass

- a. der Erwerb durch eine begünstigte Person erfolgt (Definition, siehe Pkt. 4.1.) und kein Kauf im Nahebereich des Förderungswerbers vorliegt
- b. der Erwerb der Liegenschaft bzw. des Förderobjektes zu einem angemessenen Kaufpreis (ortsüblicher Preis) erfolgt
- c. der Kaufvertrag maximal 1 Jahr vor Antragstellung rechtswirksam abgeschlossen wurde
- d. im Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung keine Heizungssysteme auf fossiler Basis (Kohle; Heizöl; Gas; Allesbrenner (Altanlagen)) verwendet werden und bei Elektro- oder Infrarotheizungen der im Energieausweis ausgewiesene CO₂SK-Wert nicht größer als 30 kg/m²a ist oder diese binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderungskredites oder eines Einmalzuschusses auf erneuerbare Energieträger ausgetauscht werden.
- e. das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung zumindest nachstehender Anforderung an Energiekennzahlen entspricht oder binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderungskredites oder eines Einmalzuschusses eine energetische Sanierung des Bestandsobjektes auf diesen Energiestandard erfolgt. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (insbesondere soziale oder wirtschaftliche Gründe) kann auf begründeten schriftlichen Antrag eine Fristerstreckung genehmigt werden.

Der Nachweis der Anforderung an die Energiekennzahlen, berechnet nach den Bestimmungen der OIB- Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz,

Ausgabe Mai 2023 kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden:

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

$HWB_{Ref, RK, zul}$ in [kWh/m²a]	$17 \cdot (1 + 2,5/lc)$
$EEB_{RK, zul}$ in [kWh/m²a]	$EEB_{WG san, RK, zul}$

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

$HWB_{Ref, RK, zul}$ in [kWh/m²a]	$21 \cdot (1 + 2,1/lc)$
$f_{GEE, RK, zul}$	0,95

Sollten die Anforderungen an die energiebezogenen Mindestanforderungen nach Durchführung der Arbeiten gemäß oben angeführten Tabellen nicht erreichbar sein (insbesondere aufgrund des Denkmalschutzes oder etwa aufgrund besonders ungünstiger Ausgangssituation), so sind jedenfalls hohe Bauteilanforderungen zu erfüllen (Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas) 1,06 W/m²K, Außenwand 0,25 W/m²K, Oberste Geschossdecke, Dach (Dachdämmung) 0,16 W/m²K, Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich 0,30 W/m²K). Die maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) für Bauteile der (thermischen Gebäudehülle) dürfen in begründeten Fällen (ein begründeter Fall wäre zB, wenn aus baurechtlichen Gründen die Kellerdecke zum Erhalt einer Mindesthöhe nicht mit einer Dämmstoffdicke von 12 cm gedämmt werden kann) um max. 24 % überschritten werden, sofern die energiebezogenen Mindestanforderungen eingehalten werden.

Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

5. Wie und wie hoch wird gefördert?

5.1. Projektentwicklung

Gefördert werden Beratungsleistungen für Projektentwicklungen von befugten Unternehmen (zB Architekt bzw Ziviltechniker, Baumeister etc) die erforderlich oder zweckmäßig sind, um den Erwerb von Bestandsobjekten zu realisieren.

Förderungsfähige Projektentwicklungsleistungen sind:

- Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers, Analysieren der Grundlagen
- Ortsbesichtigung
- Bestandsaufnahme
- Machbarkeitsstudie/Sanierungs- und Modernisierungsempfehlungen
- Kostenschätzung, Ermittlung von Sanierungs- und Modernisierungskosten
- Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Für die Kosten der Projektentwicklung, die im Zuge der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten förderbar sind, wird ein *Einmalzuschuss* im Ausmaß von 80% der förderbaren Gesamtkosten *bis max. € 1.200* gewährt.

Die erbrachten Beratungsleistungen sind in geeigneter Form mit Leistungsverzeichnis schriftlich zu dokumentieren. Der Beratungsbericht bzw die Rechnungslegung darf nicht älter als 1 Jahr vor Antragstellung sein.

5.2. Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen

Für die Berechnung der förderbaren Nutzfläche ist der Bauzustand zum Zeitpunkt des Antrages maßgebend, d.h., dass geplante, jedoch noch nicht ausgeführte Ausbauten, Zubauten, etc. nicht berücksichtigt werden. Sind zum Zeitpunkt des Erwerbes zwei Wohnungen im Bestandsobjekt und werden diese durch begünstigte Personen ständig bewohnt, können für die Berechnung der Förderhöhe beide Wohnungen berücksichtigt werden.

- (1) Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredites, Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 0,5 % p.a., dekursiv, Berechnung 30/360, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,26 % p.a., die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform bis längstens 1. eines jeden Monats zu entrichten ist.

Die Förderungshöhe beträgt:

- € 600 / m² tatsächlicher Nutzfläche bis höchstens € 75.000 bzw. max. 50 % des Kaufpreises lt. Kaufvertrag (Grund und Gebäude)
- (2) Wahlweise kann eine Förderung in Form eines Einmalzuschusses in Höhe von € 20.000 je Wohnung gewährt werden.
 - (3) Beim Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen in Siedlungsschwerpunkten (§§ 9 und 10 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021) erfolgt die Förderung wahlweise durch die Gewährung
 - a. eines Förderungskredites in Höhe von max. € 700 / m² tatsächlicher Nutzfläche bis höchstens € 90.000 bzw. max. 50% des Kaufpreises lt. Kaufvertrag (Grund und Gebäude)
 - oder
 - b. eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von € 25.000 je Wohnung.

6. Wie ist der Förderungsablauf?

6.1. Wie erfolgt die Antragstellung?

- (1) Förderungsanträge sind unter Verwendung der aufgelegten Formblätter beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt einzubringen. Die Formulare stehen auch auf der Seite www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download zur Verfügung.
- (2) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrags erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere (soweit zutreffend):
 - Baubewilligungsbescheid und Bauvollendungsmeldung gemäß § 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idgF.
 - Kaufvertrag samt Energieausweis (für das Bestandsobjekt)
 - Baupläne samt Lageplan und Baubeschreibung (in Kopie bzw. Skizze)
 - Bestandsplan bzw. Pläne oder Grundrisszeichnungen mit genauen Raumbezeichnungen und Raummaßen (vor dem Umbau) sowie ein Ausführungsplan (Sanierungsplan)

- Angaben über persönliche Verhältnisse (Formular); Geburtsurkunde, Heiratsurkunde, Scheidungsurteil, Scheidungsvergleich, Erklärung (lt. Formular) über die Aufgabe bzw. Verwendung der bisher innegehabten Wohnung(en), Bezugsmeldungsbestätigung, Einkommensnachweise des Förderungswerbers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Staatsbürgerschaftsnachweis(e) des Förderungswerbers oder Nachweis über die Gleichstellung österreichischen Staatsbürgern; Nachweis über die Lage des Bestandsobjektes im Orts- bzw. Stadtkern
- Bestätigung der Gemeinde über den Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt gemäß OEK
- Bestätigung des Bundesdenkmalamtes bei Vorliegen eines historisch wertvollen oder denkmalgeschützten Gebäudes
- Gutachten/Beratungsprotokoll mit Leistungsverzeichnis betreffend Pkt. 5.1. Projektentwicklung
- Nachweis über den Wohnbedarf

Es können weitere zur Beurteilung der beantragten Förderung erforderliche Unterlagen angefordert werden.

- (3) Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind für das zur Förderung beantragte Bauvorhaben bzw. Förderungsobjekt die Baubewilligung vorzulegen und ein nach den Bauvorschriften zu erstellender Energieausweis in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln. Als Nachweis der elektronischen Übermittlung ist im Förderungsantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Förderungswerber eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.
- (4) Förderungsanträge, die zum Zeitpunkt der Antragstellung den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises (ZEUS-Datenbank) und die Baubewilligung nicht beigebracht haben, gelten als nicht eingebracht.

6.2. Antragsprüfung

- (1) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (2) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt sowie ein Schuldschein (Förderungskredit) ausgestellt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung und des Schuldscheines zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande.
- (3) Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des Förderungskredites und Übermittlung der Förderungszusage durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.
- (4) 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 dieser Richtlinie dienen.
- (5) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.
- (6) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

6.3. Auszahlungsvoraussetzungen

- (1) Die Auszahlung des Förderungskredits bzw. Zuschusses erfolgt auf Basis eines Zahlungsansuchens (lt. Formblatt) und Prüfung der Förderungsvoraussetzungen nach
 - Vorlage des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangige Verbücherung, Einverleibung des Veräußerungsverbot Nachweis über den Bezug der geförderten Wohnung(en) als Hauptwohnsitz durch Vorlage der Meldezettel aller Benützer der geförderten Wohnung(en)
 - Nachweis über die Erfüllung der Anforderung an die Energiekennzahlen gemäß Pkt. 4.4. zB durch den Energieausweis bzw. nach Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen durch einen Fertigstellungsenergieausweis
 - Vorlage des Beratungsberichtes/-protokolls samt Rechnung und Zahlungsbeleg bei beantragtem Zuschuss für Projektentwicklungskosten

Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten und können aus Budget bedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

- (2) Die Tilgung und Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der der Auszahlung des Kreditbetrages folgt.

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

- (1) Vor Kreditzuzahlung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung des Förderungskredites auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) bzw. auf dem betreffenden Mindestanteil gemäß WEG vorzunehmen und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) einzuverleiben, das auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet.
- (2) Innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren dürfen keine wesentlichen Änderungen ab Zusicherung des Einmalzuschusses am geförderten Objekt vorgenommen werden.
- (3) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf außer in den Fällen des § 31 Abs. 2 Z 1 – Z 3 K-WBFG 2017 der schriftlichen Zustimmung des Förderungsgebers und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.
- (4) Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.
- (5) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen werden laufzeitverkürzend verrechnet.
- (6) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Antrag die Löschungsbewilligung erteilt.
- (7) Vor Zuzahlung des Förderungskredites bzw. Zuschusses kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.
- (8) Der Förderungswerber 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.

- (9) 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.

- (10) 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.
- (11) Die Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.
- (12) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsansuchen nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann nach Ausschöpfung der Förderungsmittel die Förderungsmaßnahme und damit Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.
- (13) In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.
- (14) Um eine widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sicherzustellen, können Vor-Ort-Kontrollen durchgeführt werden.

8. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?

- (1) Der Förderungskredit wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt und ist der Förderungswerber 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;
 - seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredites oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11 K-WBFG 2017) nicht erfüllt;
 - die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;
 - den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet (zB Verkauf, Schenkung der geförderten Wohnung);
 - vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbringt oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
 - die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;

- aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren nach Vorlage der Endabrechnung über die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - ohne Zustimmung des Förderungsgebers Änderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, die dem Fördervertrag widersprechen oder wesentliche Änderungen vornimmt oder zulässt. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen, aber die sachlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.4. weiterhin gegeben sind;
 - 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. 482/1984, idF BGBl. I Nr. 131/2001, aufgibt;
 - den Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
 - Maßnahmen, die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEffG anrechnet bzw. anrechnen lässt.
- (2) Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen (Kündigungs)Zinsen zur Verrechnung und wird der aushaftende Förderungskredit bzw. Zuschuss ab Eintritt des Kündigungsgrundes in Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst, wovon in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale bzw. wirtschaftliche Gründe) ganz oder teilweise Abstand genommen werden kann.
- Über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von maximal 5 Jahren, in begründeten Ausnahmefällen auf die Dauer von maximal 10 Jahren gewährt werden, wobei zuzüglich zu den Zinsen von 4,5 % p.a. Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.
- (3) Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Förderungswerbers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.
- (4) Von einer Kündigung des Förderungskredits kann abgesehen werden, wenn
- das Bestandsobjekt oder die im Bestandsobjekt gelegene Wohnung innerhalb der sechsmonatigen Kündigungsfrist an eine von der Gemeinde, in der das betreffende Objekt 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.

- (5) Während der Dauer der Vermietung ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 K-WBFG 2017 nicht zulässig.
- (6) Ab Eintritt des Kündigungsgrundes bis zur Vermietung an begünstigte Personen oder bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder durch eine ihm nahestehende Person werden (Kündigungs)Zinsen in der Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verrechnet. In begründeten Ausnahmefällen kann davon Abstand genommen werden (insbesondere soziale Gründe).
- (7) 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. Rückforderung und Einstellung des Einmalzuschusses

- (1) Die Förderung wird zurückgefordert (anteilig) und werden noch nicht ausbezahlte Einmalzuschüsse eingestellt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen (anteiligen) Rückzahlung des Einmalzuschusses verpflichtet, wenn dieser
 - a. die Förderung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - b. die in der Förderungszusicherung enthaltenen Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt;
 - c. vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbracht oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt hat, sofern eine schriftliche Aufforderung des Förderungsgebers unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
 - d. aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren über die geförderte Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - e. die Förderung durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
- (2) Ab Eintreten des Einstellungs- bzw. Rückforderungsgrundes sind ausbezahlte Einmalzuschüsse einschließlich einer Verzinsung von 4,5 % p.a. über dem Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank über schriftliche Aufforderung des Förderungsgebers zurückzuzahlen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (insbesondere soziale Gründe) kann über begründeten schriftlichen Antrag des Förderungswerbers ganz oder teilweise auf die Verrechnung der Zinsen verzichtet werden.

Im Falle eines Zahlungsverzugs gelangen Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. über dem Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch 4 % p.a. zur Verrechnung.

10. Übertragung des Förderungskredites

- (1) Förderungskredite können bei Verkauf / Übertragung / Schenkung des geförderten Objektes bzw. der geförderten Wohnung 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.

11. Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Förderungsgeber ist berechtigt, automatisiert und nicht automatisiert alle in § 45 Abs. 1 K-WBFG 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.
- (5) Der Name des Förderungswerbers, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.
- (6) Soweit die aus dieser Förderungsrichtlinie geförderten Maßnahmen als Endenergieverbrauchseinsparungen im Sinne des Bundes-Energieeffizienzgesetzes – EEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, anrechenbar sind, werden diese 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 Förderwerber zum Zwecke der Anrechnung auf Individualverpflichtungen gemäß § 10 EEffG ist nicht möglich.
- (7) Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Förderungswerber.
- (8) Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.

- (9) Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.
- (10) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

12. Geltungszeitraum der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 1.1.2025 in Kraft und ist bis 30.06.2026 gültig. Anträge können in diesem Geltungszeitraum ausschließlich Personen stellen, die den Kaufvertrag vor dem 31.12.2025 rechtskräftig abgeschlossen haben. Für alle Personen, die den Kaufvertrag nach dem 31.12.2025 rechtskräftig abgeschlossen haben, kommt die Richtlinie für die Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen, gültig 01.01.2026 bis 31.12.2028, zur Anwendung.

13. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

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

Wohnbauförderung:

Tel: 050 536-31160

050 536-31046

050 536-31041

Telefax: 050 536-31000

E-Mail: sanierung@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

14. Anhang

14.1. Erläuterung zur Einkommensberechnung

Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:

- a. 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)
- Einkommensteuer (Lohnsteuer)

- b. 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

- c. 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.

- d. 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.

e. 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 d, soweit diese nicht bereits durch die Anwendung des lit. a bis lit. d 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.

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 Verbrechensofergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz,
- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Abfertigungen,
- einmalige Prämien, Belohnungen.

14.2. Erhöhte Jahreseinkommengrenzen (Familieneinkommengrenzen):

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

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 52.800
2 Personen	€ 81.400
für jede weitere Person + € 7.700	

Die Förderung reduziert sich um 25%.

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

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 57.600
2 Personen	€ 88.800
für jede weitere Person + € 8.400	

Die Förderung reduziert sich um 50%.

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

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 62.400
2 Personen	€ 96.200
für jede weitere Person + € 9.100	

Die Förderung reduziert sich um 75%.