

# RICHTLINIE

## für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum

(Eigenheime, Doppelhäuser, Gruppenwohnbau, oder sonstigen Gebäuden)

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

**gültig 01.01.2025 bis 31.12.2028**

## Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung .....	4
2. Begriffsbestimmungen .....	4
3. Wer wird gefördert? .....	5
4. Was wird gefördert? .....	5
5. Was sind die Förderungsvoraussetzungen? .....	5
5.1. Persönliche Voraussetzungen .....	5
5.2. Sachliche Voraussetzungen .....	5
I. Allgemeine Voraussetzungen .....	5
II. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung .....	6
III. Mindestanforderung an Energiekennzahlen .....	6
6. Wie und wie hoch wird gefördert? .....	7
7. Wie ist der Förderungsablauf? .....	8
7.1. Antragstellung .....	8
7.2. Antragsprüfung .....	9
7.3. Auszahlungsvoraussetzungen für Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse .....	10
8. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)? .....	10
9. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites .....	11
10. Was führt zur Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen .....	13
11. Übertragung des Förderungskredites .....	13
12. Sonstige Bestimmungen .....	13
13. Geltungszeitraum der Richtlinie .....	14
14. Anträge und Auskünfte .....	15
15. Anhang .....	17
15.1. Erläuterungen Bonusbeträge .....	17
15.1.1. Bonus für verdichtete Bauweise .....	17
15.1.2. Umweltbonus .....	17
15.1.3. Bonus für Sonnenenergie .....	17
15.1.4. Bonus barrierefreie Bauweise .....	18
15.1.5. Kinderbonus .....	18
15.1.6. Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen .....	18
15.1.7. Bonus Wohnraumlüftung .....	18
15.2. Erläuterung zur Einkommensberechnung .....	19
15.2.1. Das Einkommen errechnet sich wie folgt: .....	19
15.2.2. Nicht als Einkommen gelten: .....	20
15.2.3. Erhöhte Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen): .....	20

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 Schaffung von Eigentum, dh Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses, erleichtert werden. Die Eigentumsförderung berücksichtigt besonders 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 und soll insbesondere zu einer Stärkung des ländlichen Raums beitragen. Diese Förderungsmaßnahme soll einen Beitrag zur Entlastung der Wohnkosten, Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen privater Haushalte und zu einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie Stärkung der Ortszentren beitragen.

## 2. Begriffsbestimmungen

Eigenheim: ein Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist;

Sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken dient, jedoch nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist;

Doppelhäuser: zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander in einem Zug gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die (Mit-)Eigentümer bestimmt ist;

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 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht übersteigt;

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 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die geförderten Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein. Ausnahme: bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein;

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;

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;

Bei Objekten ohne Unterkellerung zählen Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> nicht zur Nutzfläche;

Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von

- 1 Person 50 m<sup>2</sup>
- 2 Personen 65 m<sup>2</sup>
- 3 Personen 75 m<sup>2</sup>

- 4 Personen 90 m<sup>2</sup>
- 5 Personen 105 m<sup>2</sup>
- 6 Personen 115 m<sup>2</sup>
- mehr als 6 Personen 125 m<sup>2</sup>

**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);**

### 3. Wer wird gefördert?

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

### 4. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Schaffung von Wohnungen durch Errichtung eines Eigenheims, von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder eines Doppelhauses mit je maximal 2 Wohnungen, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf.

### 5. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

#### 5.1. Persönliche Voraussetzungen

- a) Der Förderungswerber muss Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft sein.
- b) Der Förderungswerber muss begünstigte Person im Sinne des § 5 Z 21 K-WBFG 2017 sein.
- c) Als höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) im Sinne des § 5 Z 21 lit. e K-WBFG 2017 gilt:

bei einer Haushaltsgröße von

- 1 Person 48.000,- Euro,
- 2 Personen 74.000,- Euro,

für jede weitere Person jeweils 7.000,- Euro zusätzlich;

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.

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.

#### 5.2. Sachliche Voraussetzungen

##### I. Allgemeine Voraussetzungen

- (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.
- (3) Der Förderwerber hat im Rahmen der Antragstellung eine Eidesstattliche Erklärung über die Finanzierung des Bauvorhabens abzugeben.

## **II. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung**

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](http://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.  
  
Definition Fernwärme: die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.
- 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.

Das Heizungssystem ist als Zentralheizung zur Beheizung des ganzen Gebäudes mit einem Wärmeverteilungssystem über Rohrleitungen zu den beheizbaren Räumen auszuführen.

Kohle, Heizöl, Gas und Elektroheizungen (einschließlich Infrartheizungen) 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. Mindestanforderung an Energiekennzahlen**

Die energiebezogenen Mindestanforderungen ( $HWB_{Ref,RK,zul}$ ,  $EEBRK_{zul}$  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 <sub>Ref, RK,zul</sub> in [kWh/m <sup>2</sup> a]	10 x (1+3,0/lc)
EEB <sub>RK,zul</sub> in [kWh/m <sup>2</sup> a]	EEB <sub>WG, RK,zul</sub>

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

HWB <sub>Ref, RK,zul</sub> in [kWh/m <sup>2</sup> a]	14*(1+2,8/lc)
f <sub>GEE,RK,zul</sub>	0,75

## 6. Wie und wie hoch wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung:

- 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, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden Annuität vom 1. – 20. Jahr jährlich von 3,59 % und vom 21.-30. Jahr jährlich von 3,78 % und ist diese in monatlichen Teilbeträgen tilgungskonform am 1. eines jeden Monats zu entrichten.

und

- von Annuitätenzuschüssen auf die Laufzeit von längstens 10 Jahren zu Rückzahlungsraten zur Finanzierung aufgenommenener hypothekarisch besicherter Bank- bzw. 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.

Höhe der Förderung:

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

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

<b><u>Basisförderung:</u></b>	<b><u>€ 900 / m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche</u></b>
<b><u>Bonusbeträge zur Basisförderung:</u></b>	Erläuterungen zu den Bonusbeträgen siehe Pkt. 15.1.
<b>a) Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung</b>	

➤ Grundstücksgröße: ≥500 – 750m <sup>2</sup>	€ 50 / m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
➤ Grundstücksgröße: <500m <sup>2</sup>	€ 100 / m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
➤ Abbruchkosten	€ 10.000
<b>b) Umweltbonus*</b>	
➤ Ökoindex 160 – 120	€ 1.500
➤ Ökoindex < 120	€ 4.000
➤ Ökoindex < 80	€ 6.000
➤ Ökoindex < 40	€ 8.000
<b>c) Bonus für Sonnenenergie je Gebäude*</b>	
➤ Thermische Solaranlage	€ 400 je m <sup>2</sup> Aperturfläche bis max. € 6.000
<b>d) Bonus barrierefreie Bauweise**</b>	
	€ 10.000
<b>e) Kinderbonus**</b>	
	€ 1.200
<b>f) Bonus behindertengerechte Maßnahmen**</b>	
	€ 15.000
<b>g) Bonus Wohnraumlüftung</b>	
	€ 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 erforderlicher 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

Der Förderungsantrag auf Gewährung eines Förderungskredites und Annuitätenzuschusses ist **vor Baubeginn** ausschließlich über das vorgesehene Online-Portal des Landes elektronisch einzubringen.

Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere

- Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid;
- baubehördlich bewilligte Baupläne samt Lageplan und Baubeschreibung – die Baupläne samt Lageplan sind digital zu übermitteln, wobei der Förderwerber im Rahmen der Antragstellung an Eides statt erklärt, dass die digital übermittelten Pläne jenen entsprechen, die von der Baubehörde bewilligt wurden;
- Eidesstattliche Erklärung über die Sicherstellung der Ausfinanzierung des Bauvorhabens (Formular). Wird zur Finanzierung des Bauvorhabens (auch) ein Fremdmitteldarlehen bei einem Bankinstitut aufgenommen, so ist der entsprechende Kreditvertrag dem Antrag beizuschließen;
- Angaben über persönliche Verhältnisse (Formular);
- Staatsbürgerschaftsnachweis(e) des (der) Eigentümer(s) oder Nachweis über die Gleichstellung österreichischen Staatsbürgern;
- Heiratsurkunde;
- Scheidungsurteil oder Scheidungsvergleich;



- Einkommensnachweise des Förderungswerbers und aller zum Haushalt gehörenden Personen, die das Förderobjekt beziehen (z.B. Lohnzettel und Beitragsgrundlagennachweis, Einkommensteuerbescheid, Pensionsbezug, AMS-Bezugsbestätigung, Leistungsanspruch aus der Krankenkasse, Bestätigung Karenzgeld, Bestätigung Notstandshilfe, Studiennachweise, Lehrverträge, Nachweis über Unterhaltszahlungen, etc.);
- Erklärung (lt. Formular) über die Aufgabe bzw. Verwendung der bisher innegehabten Wohnung(en);
- Bestätigung der Gemeinde über Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt / Ortskern / Siedlungskern gemäß OEK;
- Bestätigung des Bundesdenkmalamtes bei Vorliegen eines historisch wertvollen oder denkmalgeschützten Gebäudes.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung ist für das zu fördernde 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](http://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 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 Förderungswerber eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.

**Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn** erteilt werden, wenn eine grundsätzlich positive Beurteilung des Antrages, und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden erklärt und die elektronische Übermittlung des Energieausweises vorliegt. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf eine Förderung nicht abgeleitet werden. **Im Falle eines Antrages auf vorzeitigen Baubeginn hat der Förderwerber aus organisatorischen Gründen den Antrag mindestens sieben Werktage vor dem tatsächlichen Baubeginn zu stellen.** Das Bauvorhaben gilt als begonnen, wenn mit den Betonierungsarbeiten gestartet wird (Baustelleneinrichtung bzw. der bloße Erdaushub gilt nicht als Baubeginn).

**Wird kein Antrag auf vorzeitigen Baubeginn gestellt, darf mit der Bauausführung vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.**

## 7.2. Antragsprüfung

Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.

Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt sowie ein Schuldschein 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 dieser Richtlinie dienen.

Die in der Zusicherung genannte Förderung ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (z.B. hauptwohnsitzliche Nutzung) und der tatsächlichen Bauausführung.

Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.

Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

### **7.3. Auszahlungsvoraussetzungen für Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse**

Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt auf Basis eines Zahlungsansuchens (lt. Formblatt)

a) im Ausmaß von 70 % nach

- Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangiger Verbücherung, Einverleibung des Veräußerungsverbot und
- Bestätigung der Gemeinde/Baubehörde über die erfolgte Fertigstellung des Rohbaus

und

b) im Ausmaß von 30 % nach Endabrechnung unter Vorlage

- einer Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens,
- eines Nachweises über die Erfüllung der Bestimmungen des § 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idgF (Bauvollendungsmeldung),
- einer Bestätigung über die tatsächliche Bauausführung lt. Formblatt.
- Meldebestätigung der geförderten Wohnung(en)

Die Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem der Auszahlung „Fertigstellung des Rohbaus“ folgenden zweitmächsten Monat. Die Tilgung und damit die Laufzeit des Förderungskredites beginnt mit dem zweitmächsten Rückzahlungstermin, der der Auszahlung des restlichen Kreditbetrages nach Endabrechnung folgt und ist die Zinsen und Tilgung umfassende Annuität am 1. eines jeden Monats fällig.

Die erstmalige Auszahlung des Annuitätenzuschusses für die ersten 5 Jahre erfolgt auf Antrag nach Zuzählung des Förderungskredites, Prüfung der Förderungsvoraussetzungen 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.

Eine Weitergewährung für die nächstfolgenden 5 Jahre ist gesondert zu beantragen, wobei das Weiterbestehen der Voraussetzungen der „begünstigten 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.

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse für die Erstgewährung erfolgt frühestens im Zweitfolgemonat nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Pkt. 7.3.

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

Vor Kreditzuzählung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung des Förderungskredites auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft einzuverleiben, dass auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet.

Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft 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 Förderungsgebers und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.

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

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.

Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Antrag die Löschungsbewilligung erteilt.

**Das Bauvorhaben ist innerhalb von drei Jahren ab Förderungszusicherung fertig zu stellen; eine Überschreitung der Frist ist nur auf Antrag in begründeten Ausnahmefällen (zB Krankheit, existenzielle Probleme) möglich, wobei eine derartige Fristerstreckung nur dann gewährt wird, wenn mit dem Bauvorhaben zumindest begonnen wurde.**

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

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.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesen 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.

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.

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

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 erfolgt nach Maßgabe der budgetären Mittel und können aus budgetbedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden. In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.

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

### **9. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites**

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 nicht erfüllt;
- die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;
- 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 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. 4.2. erfüllen;
- 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 Erfüllung der Verpflichtungen aus § 39 Kärntner Bauordnung 1996 idGF (Bauvollendungsmeldung) bezieht. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann auf Antrag eine Fristerstreckung gewährt werden;
- die geförderte Wohnung nicht mehr förderungskonform verwendet (z.B. Verkauf oder Schenkung der Wohnung/des Eigenheimes);
- 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;

Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen (Kündigungs)Zinsen 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, wovon in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale Gründe) ganz oder teilweise Abstand genommen werden kann.

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 gewährt werden, wobei zuzüglich zu den (Kündigungs)Zinsen Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.

Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt bzw. rückgefordert werden, wenn über das Vermögen des Förderungswerbers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.

Von einer Kündigung des Förderungskredits kann abgesehen werden, wenn

- das Eigenheim 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.

Während der Dauer der Vermietung ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 K-WBFG 2017 nicht zulässig.

Ab Eintritt des Kündigungsgrundes bzw. des Rückforderungsanspruches 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).

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.

## **10. Was führt zur Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen**

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 Bestimmungen über die Kündigungszinsen gemäß Pkt. 8.(2) 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.

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 des Förderungskredites**

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.

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.

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 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. 12.(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.

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 Förderungswerbers, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.

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.

Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Förderungswerber.

Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.

Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.

**Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.**

### **13. Geltungszeitraum der Richtlinie**

Die Richtlinie tritt mit 1.1.2025 in Kraft und ist bis 31.12.2028 gültig.

#### **14. Anträge und Auskünfte**

##### **Amt der Kärntner Landesregierung**

Abteilung 11 –Arbeitsmarkt und Wohnbau  
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

##### Kleinbau:

Tel: 050 536-31160

050 536-31027

050 536-31024

E-Mail: [neubau@ktn.gv.at](mailto:neubau@ktn.gv.at)

Internet: [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

##### Energieberatung:

Abteilung 15 - Standort, Raumordnung und Energie

Flatschacher Straße 70

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel.: 050 536-35083

# **A N H A N G**



## 15. Anhang

### 15.1. Erläuterungen Bonusbeträge

#### 15.1.1. Bonus für verdichtete Bauweise

Verdichtete Bauweise:

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

Der Bonusbetrag wird nur zuerkannt, wenn der Förderungswerber während der Laufzeit des Förderungskredites keine Grundstücke im Eigentum hat, die unmittelbar an das förderungsrelevante Grundstück angrenzen; ausgenommen davon sind Weggrundstücke, die im (schlichten Mit)Eigentum des Förderwerbers stehen und ausschließlich als Zufahrt zum Förderobjekt dienen.

Hinweis: Die Höhe der jeweiligen Bonusbeträge ist in der Tabelle unter Pkt. 6 zu finden.

~~Nachverdichtung:~~

~~Eigenheime im Gruppenwohnbau oder durch Schließen von Baulücken zwischen zwei bestehenden Gebäuden.~~

~~Hinweis: Die Höhe des Bonusbetrages ist in der Tabelle unter Pkt. 6 zu finden.~~

Abbruchkosten:

Der Bonusbetrag wird für die Kosten des gänzlichen Abbruchs (bis zur Kellerdecke) eines thermisch und wirtschaftlich nicht mehr sanierbaren Wohngebäudes gewährt.

Hinweis: Die Höhe des Bonusbetrages ist in der Tabelle unter Pkt. 6 zu finden.

#### 15.1.2. Umweltbonus

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

Ökoindex	160 - 120	
Ökoindex	119 - 80	
Ökoindex	79 - 40	
Ökoindex	< 40	

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 ( $PEI_{ne}$ ) – Herstellungenergie 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](http://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 V5.0 – Stand September 2023 – maßgebend.

Hinweis: Die Höhe des Bonusbetrages ist in der Tabelle unter Pkt. 6 zu finden.

#### 15.1.3. Bonus für Sonnenenergie

## Thermische Solaranlage für die Warmwasserbereitung und/oder Heizung

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 m<sup>2</sup> umfassen.

### 15.1.4. Bonus barrierefreie Bauweise

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).
- Wohn-, Schlaf-, Koch-, Ess- und 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 3,00 m<sup>2</sup> und an der dem Türband abgewandten Seite 1,80 m<sup>2</sup> vorzusehen. In allen anderen Fällen beidseits der Tür 1,80 m<sup>2</sup>.
- Barrierefreie Sanitärräume: Die 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 Sanitärräume müssen die erforderliche Bewegungsfläche von Durchmesser 150 cm haben. Die Mindestgröße eines kombinierten barrierefreien Sanitärzimmers mit Toilette, Waschbecken und Dusche beträgt 5,00 m<sup>2</sup>. 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 wird für jedes Kind, welches im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird, gewährt.

### 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

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<sup>-1</sup> nicht überschreiten. Es ist daher als Nachweis eine Luftdichtheitsmessung eines nachweislich geschulten Fachunternehmers erforderlich.

## 15.2. Erläuterung zur Einkommensberechnung

### 15.2.1. Das Einkommen errechnet sich wie folgt:

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)

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 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.

#### 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 Kriegsopferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensofpergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz,
- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Abfertigungen,
- einmalige Prämien, Belohnungen.

#### 15.2.3. Erhöhte Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen):

- 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%.