



# Bauen

## mit der Salzburger Wohnbauförderung

- Förderungsvoraussetzungen
- Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern
- Errichtung von Wohnungen und Häusern in der Gruppe
- Begünstigte Rückzahlung
- Glossar – Begriffserklärung

SIR-Konkret ist eine Information  
des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen  
im Auftrag des Landes Salzburg  
Ressort Landesrat Walter Blachfellner

## Auf ein Wort mit Wohnbau-Landesrat Walter Blachfellner



Salzburg ist ein wunderschönes Land. Salzburg ist sicher, reich an Kulturschätzen und geprägt von einer Weltlandschaft mit Seen, Bergen, lebendigen Städten und Gemeinden. Wohnen in Salzburg ist daher begehrt. Mein politischer Auftrag ist es, dass Wohnen in Salzburg leistbar und gerecht bleiben muss. Der Salzburger Landeswohnbaufonds entspricht dieser politischen Zielsetzung. Seit 2006 hat dieser Fonds die Wohnbauförderung auf neue Beine gestellt.

Jeder, der eine Wohnbauförderung erhält, bekommt die Mittel günstiger und zu Bedingungen, die keine Bank bieten kann. Vom Landeswohnbaufonds profitieren aber nicht nur Mieter, Wohnungskäufer oder Häuslbauer, sondern auch Arbeit und (Bau-)Wirtschaft im Land. Wer baut, sichert und schafft Arbeitsplätze! Davon profitieren wir alle.

Bei Fragen rund um die Salzburger Wohnbauförderung steht Ihnen mit dem Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) eine zentrale Anlaufstelle zur Verfügung. In einem persönlichen Beratungsgespräch informieren Sie kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umfassend über Ihr Anliegen. Außerdem beinhaltet die vorliegende Broschüre wichtige Informationen über Fördermöglichkeiten für die Errichtung von Wohnraum.

Ich wünsche Ihnen für Ihre Zukunft alles Gute und viel Glück in den neuen vier Wänden!

Ihr

Walter Blachfellner  
Wohnbau-Landesrat

### IMPRESSUM:

#### Herausgeber und Verleger:

SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen  
Schillerstraße 25, 5020 Salzburg, [www.sir.at](http://www.sir.at)

**Autor der Broschüre:** Dr. Herbert Rinner, SIR

Coverfoto: © Günter Menzl und Horst Schmidt - Fotolia.com

**Schutzgebühr:** € 1,- inkl. 10 % USt.

© Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung bleiben vorbehalten.

## Hinweise

Mit dem vorliegenden SIR-Konkret soll dem Interessierten ein Überblick über die Wohnbauförderung in Salzburg geboten werden. Die Broschüre wird laufend bei uns im Haus produziert. Wir sind daher in der Lage, sehr rasch gesetzliche Änderungen einzuarbeiten.



### „Glossarzeichen“

Auch im Förderungsrecht gibt es eine Reihe von Fachausdrücken. Dieses Zeichen gibt Ihnen den Hinweis auf die entsprechenden Erklärungen, die Sie im Anhang in einem Glossar finden.

Bei den einzelnen Fördersparten sind die Namen und Telefonnummern der jeweils zuständigen SachbearbeiterInnen des Amtes der Salzburger Landesregierung angeführt.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass in dieser Publikation grundsätzlich Frauen und Männer gleichermaßen gemeint sind. Sämtliche Personengruppen sind ausnahmslos geschlechtsneutral zu verstehen.

In die Broschüre konnten nicht alle Informationen zur Salzburger Wohnbauförderung eingearbeitet werden. Unsere Wohnberater stehen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

## Antragstellung

Die Ansuchen sind beim Amt der Salzburger Landesregierung/Wohnbauförderungsabteilung einzureichen.



### Förderungsstelle

#### Amt der Salzburger Landesregierung Abteilung 10 Wohnbauförderung

Fanny-von-Lehnert-Straße 1  
Postfach 527 • A-5010 Salzburg

Tel. 8042-3702  
e-mail:  
wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at

Für die verschiedenen Fördersparten gibt es unterschiedliche Förderungsansuchen. Darin abgedruckt sind Informationen, welche Unterlagen mit den Ansuchen vorzulegen sind.

### Förderungsansuchen erhalten Sie

- beim Amt der Salzburger Landesregierung,
- im Internet unter  
[www.salzburg-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburg-wohnbaufoerderung.at),
- in der SIR-Wohnberatung.

Ansuchen gelten als eingebracht, sobald sie beim Amt der Salzburger Landesregierung eingelangt sind (Einlaufstempel). Das Datum der Postaufgabe ist nicht maßgeblich. Ist das Ansuchen unvollständig, kann Ihnen eine Frist zur Nachreichung gewährt werden. Wird diese Frist ebenso versäumt, gilt das Förderungsansuchen als zurückgezogen.

Beachten Sie auch die speziellen Verfahrenshinweise zu den einzelnen Fördersparten!

## Inhaltsübersicht

<b>Förderungsvoraussetzung – Begünstigte Person</b> .....	<b>3</b>
Zweite Förderung .....	4
<b>Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern</b> .....	<b>5</b>
1. Persönliche Voraussetzungen.....	5
2. Förderung.....	5
3. Konditionen des Förderungsdarlehens .....	6
4. Annuitätzuschüsse zum Förderungsdarlehen .....	6
5. Auszahlung des Förderungsdarlehens .....	6
6. Weitere Voraussetzungen .....	7
7. Grundbücherliche Sicherstellung .....	7
8. Beispiele für Errichtung eines Einfamilienhauses .....	8
9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter .....	9
<b>Errichtung von Wohnungen im Wohnungs- oder Baurechtseigentum und in Häusern in der Gruppe</b> .....	<b>10</b>
1. Persönliche Voraussetzungen .....	10
2. Förderung.....	10
3. Konditionen des Förderungsdarlehens .....	11
4. Annuitätzuschüsse zum Förderungsdarlehen .....	11
5. Auszahlung des Förderungsdarlehens.....	11
6. Weitere Voraussetzungen .....	12
7. Grundbücherliche Sicherstellung .....	12
8. Beispiele bei Errichtung eines Hauses in der Gruppe .....	13
9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter .....	14
<b>Begünstigte Rückzahlung</b> .....	<b>15</b>
1. Allgemeines .....	15
2. Höhe der Nachlässe.....	15
3. Voraussetzungen.....	15
4. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter .....	16
<b>Glossar</b> .....	<b>17</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>28</b>

## Förderungsvoraussetzung – Begünstigte Person

Der Förderungswerber muss als begünstigte Person anerkannt werden. Dafür müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) **Volljährigkeit** (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- b) **Österreichische/r StaatsbürgerIn** oder diesen Gleichgestellte/r
- c) Ausschließlich die geförderte Wohnung dient der **Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses** und wird dazu **regelmäßig verwendet**.
- d) Es muss ein **dringender Wohnbedarf** vorliegen.

**Dieser besteht insbesondere:**

- wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde
- bei geänderten Familienverhältnissen

- bei berufsbedingtem Ortswechsel
- bei Änderung der finanziellen Verhältnisse des Förderungswerbers

e) **Es muss die Verpflichtung eingegangen werden, binnen 1 Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung die Rechte (Miet- oder Eigentumsrechte...) an der bisher bewohnten Wohnung sowie an sonstigen Wohnungen, deren Errichtung oder Erwerb mit Wohnbauförderung des Bundes oder eines Landes seinerzeit gefördert wurde, aufzugeben.**

f) **Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden:**

Monatseinkommen in € (1/12 des Jahreseinkommens)	Anzahl der Personen	Jahreseinkommen in €
2.600,—	1 Person	31.200,—
4.000,—	2 Personen	48.000,—
4.300,—	3 Personen	51.600,—
4.800,—	4 Personen	57.600,—
5.100,—	5 Personen	61.200,—
5.400,—	6 Personen	64.800,—
5.800,—	mehr als 6 Personen	69.600,—

Bei Erwerbseinkommen verstehen sich die Beiträge als Nettoeinkommen

**Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushaltgleichgesetzt. Alleinerziehende mit einem Kind gelten als 3-Personenhaushalt, mit 2 Kindern als 4-Personenhaushalt etc.**

**G** zur Einkommensberechnung siehe „Einkommen“

**G** zum Begriff der wachsenden Familie und Alleinerziehenden siehe „Familienbegriffe“

## Zweite Förderung

### Ist eine abermalige Förderung möglich?

Eine der Voraussetzungen um als begünstigte Person anerkannt zu werden, ist das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs. Ist man bereits Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung, liegt zunächst kein dringender Wohnbedarf vor. Ein solcher kann jedoch z.B. bei geänderten Familienverhältnissen, bei einem berufsbedingten Ortswechsel oder einer wesentlichen Änderung der finanziellen Verhältnisse neuerlich bestehen.

Geänderte Familienverhältnisse liegen beispielsweise dann vor, wenn die bisherige Wohnung auf Grund eines Familiennachwuchses zu klein ist. Ob die bisherige Wohnung zu klein ist, hängt einerseits von der Familienstruktur und andererseits von der Nutzfläche bzw. Zimmeranzahl der alten Wohnung ab. Liegen alle Voraussetzungen vor, kann eine Förderung für den Erwerb oder die Errichtung eines weiteren Eigenheimes gewährt werden (zur begünstigten Person siehe Seite 3).

**Die Förderung für die neue Wohnung kann auch dann gewährt werden, wenn bereits für die alte Wohnung Wohnbauförderung in Anspruch genommen wurde.**

Die Rechte an geförderten oder ehemals geförderten Wohnungen müssen aufgegeben werden. Dies gilt auch für die bisher bewohnte (nicht geförderte) Wohnung (siehe dazu Seite 3).

Auch im Zuge einer Scheidung kann wegen geänderter Familienverhältnisse (neuerlich) Wohnbauförderung beantragt werden.

#### **Vorsicht bei begünstigter Rückzahlung**

**Wurde die Wohnbauförderung für die alte Wohnung von den Eigentümern begünstigt zurückgezahlt, wird das Förderungsdarlehen entsprechend gekürzt.**

Dies gilt auch bei einer Scheidung. Der aus der bisherigen Wohnung weichende Hälfteigentümer muss sich bei einer neuerlichen Förderung die Hälfte des Nachlasses auf das Förderungsdarlehen anrechnen lassen.

Es empfiehlt sich eine persönliche Beratung im SIR in Anspruch zu nehmen.

Welcher Sachbearbeiter der Wohnbauförderungsabteilung für Sie zuständig ist, können Sie diesem Heft bei den einzelnen Fördersparten entnehmen.

# Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern

## 1. Persönliche Voraussetzungen

- **begünstigte, natürliche Person:**  
siehe Seite 3
- **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft sein.**
- **Die Finanzierung muss gesichert sein.**  
Ausgehend vom anrechenbaren Haushaltseinkommen müssen nach Abzug der anrechenbaren Wohnkosten mehr als der allgemeine Grundbetrag des Existenzminimums zuzüglich eines eventuellen Unterhalts-Grundbetrages verbleiben.

### Zu den anrechenbaren monatlichen Wohnkosten zählen:

- ◆ der mindestens zumutbare Wohnungsaufwand;
- ◆ die Annuität einer allfälligen Fremdfinanzierung unter Zugrundelegung einer Verzinsung von mind. 6 % jährlich und 25 Jahren Laufzeit. Dies ist anzunehmen, soweit nicht eine dauerhaft günstigere Finanzierung nachgewiesen werden kann.

Im Jahr 2012 betragen der Existenzminimum-Grundbetrag € 814,- und der Unterhalts-Grundbetrag € 162,-.

## 2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

	Fördersätze		
	Generell	Jungfamilie/ AlleinerzieherInnen	kinderreiche Familie
<b>Errichtung</b>	€ 1.000,-	€ 1.200,-	€ 1.400,-
<b>Zu-, Auf-, oder Ausbauten zur Errichtung einer Wohnung oder eines zusätzlichen Wohnraumes zur Wohnung</b>	€ 1.150,-	€ 1.350,-	€ 1.550,-

### Zuschlag für ökologische Maßnahmen:

Die Fördersätze erhöhen sich um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems.

Beachten Sie die energiebezogenen Mindestanforderungen. Es handelt sich dabei um generelle Förderungsvoraussetzungen!



siehe „energieökologische Mindestvoraussetzungen“ und „Zuschlagspunkte“ sowie das entsprechende SIR-Konkret

### 3. Konditionen des Förderdarlehens

**Höhe des Förderdarlehens**  
**= Summe Fördersatz x förderbare Nutzfläche**

**G** siehe „förderbare Nutzfläche“

**Laufzeit:** 30 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

**Zinsen:** 2% (jährl. Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen, dabei

ist der 12-Monats-Euribor abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

**Annuität:** 4,43 %

**Tilgung:** Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Eine verstärkte Tilgung erfolgt immer dann, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderdarlehens übersteigt und allenfalls gewährte Annuitätenzuschüsse zurückbezahlt sind. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

### 4. Annuitätenzuschüsse zum Förderdarlehen

Übersteigt die Annuität des Förderdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden Annuitätenzuschüsse zur Tilgung des Förderdarlehens gewährt. Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

**Tilgung der Annuitätenzuschüsse:** Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderdarlehens.

### 5. Auszahlung des Förderdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderdarlehens:

■ Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderdarlehens

■ Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg

■ Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige

■ Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

- bei Zu-, Auf- oder Ausbauten die Vorlage der Endabrechnung

Maximal 50 % des Förderungsdarlehens können frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus unter folgenden Voraussetzungen ausbezahlt werden (gilt nicht bei Zu-, Auf- oder Ausbauten):

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im

ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens

- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer bestätigte Fertigstellung des Rohbaus

Der Rest des Förderungsdarlehens wird nach Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige ausbezahlt.

## 6. Weitere Voraussetzungen

**Kein Baubeginn vor Erteilung der Zusicherung!**

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit der Ausführung des Bauvorhabens mit Ausnahme des Kellers nicht begonnen werden. Einem begründeten Ansuchen auf vorzeitigem Baubeginn/Weiterbauen kann zugestimmt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Aus der

Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden. Im Übrigen ist es empfehlenswert, die Finanzierung vor Baubeginn abzuklären.

- Die energiebezogenen Mindestanforderungen sind einzuhalten und müssen mit dem Ansuchen durch einen Planungs-Energieausweis samt Anlagenbeschreibung sowie nach Bauvollendung durch einen Fertigstellungs-Energieausweis bestätigt werden. Die Prüfung erfolgt durch das Referat 4/04.



siehe „Energiebezogene Mindestanforderung“

## 7. Grundbücherliche Sicherstellung

<b>Rang 1</b>	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
<b>Rang 2</b>	Hypothekendarlehen einer Bank oder Bausparkasse (vor dem Pfandrecht zugunsten der Annuitätenzuschüsse können Pfandrechte von insgesamt 80% des Gesamtwertes der Liegenschaft besichert werden. Das Pfandrecht für das Förderungsdarlehen ist dabei zu berücksichtigen) für Baukosten.
<b>Rang 3</b>	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 65 % des Förderungsdarlehens

Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient zur Finanzierung der Errichtung der Wohnung
- 6-Monats-Euribor oder Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt (SMR) als Zinsbasis (ausgenommen Fixzinsvereinbarung sowie Bausparkassendarlehen)
- schriftliche Zustimmung zur Offenbarung des Bankgeheimnisses hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltener Darlehen

**Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben.**

## 8. Beispiele für Errichtung eines Einfamilienhauses

<b>Annahmen</b>	<b>tatsächliche Wohnnutzfläche</b>	140 m <sup>2</sup>
	(Vorsicht: Entfall von Gebührenbefreiungen)	
	<b>Baukosten samt Nebenkosten etc. geschätzt</b>	€ 300.000,-
	<b>Personenanzahl</b>	4 (Jungfamilie)
	<b>Haushaltseinkommen</b>	€ 3.000,-
	<b>Eigenmittel</b>	€ 20.000,-
	<b>Grund</b>	bereits finanziert
	<b>förderbare Nutzfläche</b>	90 m <sup>2</sup>
	<b>Ökopunkte</b>	20
<b>Eigenleistung bewertet mit</b>	€ 60.000,-	
<b>Förderungsdarlehen</b>	<b>a) Förderungsdarlehen</b>	
	<b>Fördersatz/m<sup>2</sup></b>	€ 1.000,-
	<b>Zuschlag für Jungfamilie</b>	€ 200,-
	<b>Zuschlag für Ökopunkte</b>	€ 300,-
	(20 Punkte à € 15,-)	
	<b>Summe Fördersatz</b>	<b>€ 1.500,-</b>
	<b>Höhe des Förderungsdarlehens: € 1.500,- x 90 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 135.000,-</b>
	Die Rückzahlung erfolgt einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand nach den Angaben hier monatlich € 750,-	

<b>b) Berechnung Restfinanzierung</b>		
<b>Restfinanzierung</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 300.000,–</b>
	<b>Finanzierung:</b>	
	Eigenmittel	€ 20.000,–
	Eigenleistung	€ 60.000,–
	Förderungsdarlehen	€ 135.000,–
	Kapitalmarktdarlehen	€ 85.000,–
	<b>Summe</b>	<b>€ 300.000,–</b>
<b>c) Berechnung der gesicherten Finanzierung</b>		
<b>Gesicherte Finanzierung</b>	Haushaltseinkommen	€ 3.000,–
	– Mindestzumutbarkeit	€ 409,50
	– Rate des Kapitalmarktdarlehens (6 % Zinsen/25 Jahre/Annuität 7,73 %)	_ € 547,54
		<b>€ 2.042,96</b>
	<b>Verbleibendes Haushaltseinkommen</b>	
	<b>Mindestens müssen folgende Beträge verbleiben:</b>	
	Existenzminimum-Grundbetrag	€ 814,–
	Unterhalts-Grundbetrag für 2 Personen	€ 324,–
	<b>Summe</b>	<b>€ 1.138,–</b>

## 9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet unter [www.salzburg-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburg-wohnbaufoerderung.at) oder über das SIR bezogen werden.

### Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgende Sachbearbeiterinnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderungsansuchens und die laufende Förderungsbearbeitung zuständig:

<b>Hr. Aichinger</b>	Zi. B 239	<b>DW 3708</b>	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
<b>Fr. Krieger</b>	Zi. B 241	<b>DW 3784</b>	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrain, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
<b>Fr. Lamprecht</b>	Zi. B 240	<b>DW 3751</b>	Flachgau
<b>Fr. Schlager</b>	Zi. B 241	<b>DW 3753</b>	Pongau

## Errichtung von Wohnungen im Wohnungs- oder Baurechtswohnungseigentum oder in Häusern in der Gruppe

### 1. Persönliche Voraussetzungen

- **begünstigte, natürliche Person:**  
s. Seite 3
- **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft sein oder ein Baurecht auf die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzen.**
- **Die Finanzierung muss gesichert sein.**

Ausgehend vom anrechenbaren Haushaltseinkommen müssen nach Abzug der anrechenbaren Wohnkosten mehr als der allgemeine Grundbetrag des Existenzminimums zuzüglich des Unterhaltsbetrages verbleiben.

#### Zu den anrechenbaren monatlichen Wohnkosten zählen:

- ◆ der mindestens zumutbare Wohnungsaufwand;
- ◆ die Annuität einer allfälligen Fremdfinanzierung unter Zugrundelegung einer Verzinsung von mind. 6 % jährlich und 25 Jahren Laufzeit. Dies ist anzunehmen, soweit nicht eine dauerhaft günstigere Finanzierung nachgewiesen werden kann.

Im Jahr 2012 betragen der Existenzminimum-Grundbetrag € 814,- und der Unterhalts-Grundbetrag € 162,-.

### 2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Beachten Sie die energiebezogenen Mindestanforderungen.

Fördersätze		
Generell	Jungfamilie / AlleinerzieherInnen	Kinderreiche Familie
€ 1.300,-	€ 1.500,-	€ 1.700,-

#### Zuschlag für ökologische Maßnahmen:

Die Fördersätze erhöhen sich um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems.

Es handelt sich dabei um generelle Förderungsvoraussetzungen!

**G** siehe „energieökologische Mindestvoraussetzungen“ und „Zuschlagspunkte“ sowie das entsprechende SIR-Konkret

### 3. Konditionen des Förderungsdarlehens

**Höhe des Förderungsdarlehens**  
 =  $\text{Summe Fördersatz} \times \text{förderbare Nutzfläche}$

**G** siehe „förderbare Nutzfläche“

**Laufzeit:** 30 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

**Zinsen:** 2 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpas-

sungen durchzuführen, dabei ist der 12-Monats-EURIBOR abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

**Annuität:** 4,43 %

**Tilgung:** Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Eine verstärkte Tilgung erfolgt immer dann, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt und allenfalls gewährte Annuitätzuschüsse zurückbezahlt sind. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

### 4. Annuitätzuschüsse zum Förderungsdarlehen

Übersteigt die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden Annuitätzuschüsse zur Tilgung des Förderungsdarlehens gewährt. Annuitätzuschüsse werden nicht verzinst.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

**Tilgung der Annuitätzuschüsse:** Die Tilgung der Annuitätzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

### 5. Auszahlung des Förderungsdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungsdarlehens:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens
- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige
- Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

50 % des Förderungsdarlehens können frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus unter folgenden Voraussetzungen ausbezahlt werden:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des

Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens

- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer bestätigte Fertigstellung des Rohbaus

## 6. Weitere Voraussetzungen

**Kein Baubeginn vor Erteilung der Zusicherung!**

Gefördert wird eine Wohnung in einem Bau mit mindestens 3 Wohnungen im Wohnungseigentum oder Baurechtswohnungseigentum, sowie ein Haus in der Gruppe.

**G** siehe „Häuser in Gruppe“

Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage 350 m<sup>2</sup> je Wohnung/Haus in der Gruppe nicht übersteigen. Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, werden nicht eingerechnet.

Vor Zusicherung der Förderung darf mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden. Einem Antrag zum vorzeitigen Bau-

beginn kann schriftlich zugestimmt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung sämtliche Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind. Daraus kann aber kein Anspruch auf Erteilung der Förderung abgeleitet werden. Im Übrigen ist es empfehlenswert, die Finanzierung vor Baubeginn abzuklären. Die energiebezogenen Mindestanforderungen sind einzuhalten und müssen mit dem Ansuchen durch einen Planungs-Energieausweis samt Anlagenbeschreibung sowie nach Bauvollendung durch einen Fertigstellungs-Energieausweis bestätigt werden. Die Prüfung erfolgt durch das Referat 4/04.

**G** siehe „Energiebezogene Mindestanforderungen“

## 7. Grundbücherliche Sicherstellung

<b>Rang 1</b>	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
<b>Rang 2</b>	Hypothekendarlehen einer Bank oder Bausparkasse (vorrangige Besicherung vor dem Pfandrecht zu Gunsten des Landes Salzburg zur Besicherung der Annuitätenzuschüsse in Höhe von insgesamt höchstens 60 % des Pfandrechts des Förderungsdarlehens) für Baukosten
<b>Rang 3</b>	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 65 % des Förderungsdarlehens

Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient zur Finanzierung der Errichtung der Wohnung
- 6-Monats-Euribor oder Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt (SMR) als Zinsbasis (ausgenommen Fixzinsvereinbarung sowie Bausparkassendarlehen)
- schriftliche Zustimmung zur Offenbarung des Bankgeheimnisses hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltener Darlehen

Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben.

8. Beispiele bei Errichtung eines Hauses in der Gruppe

<b>Annahmen</b>	<b>tatsächliche Wohnnutzfläche</b> <span style="float: right;">140 m<sup>2</sup></span>	
	(Vorsicht: Entfall von Gebührenbefreiungen)	
	<b>Baukosten samt Nebenkosten etc. geschätzt</b> <span style="float: right;">€ 250.000,-</span>	
	<b>Personenanzahl</b> <span style="float: right;">4 (Jungfamilie)</span>	
	<b>Haushaltseinkommen</b> <span style="float: right;">€ 3.000,-</span>	
	<b>Eigenmittel</b> <span style="float: right;">€ 20.000,-</span>	
	<b>Grund</b> <span style="float: right;">bereits finanziert</span>	
	<b>förderbare Nutzfläche</b> <span style="float: right;">90 m<sup>2</sup></span>	
	<b>Ökopunkte</b> <span style="float: right;">20</span>	
<b>Eigenleistung bewertet mit</b> <span style="float: right;">€ 25.000,-</span>		
<b>Förderungsdarlehen</b>	<b>a) Förderungsdarlehen</b>	
	<b>Fördersatz/m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;">€ 1.300,-</span>	
	<b>Zuschlag für Jungfamilie</b> <span style="float: right;">€ 200,-</span>	
	<b>Zuschlag für Ökopunkte</b> <span style="float: right;">€ 300,-</span>	
	(20 Punkte à € 15,-)	
	<b>Summe Fördersatz</b> <span style="float: right;">€ 1.800,-</span>	
	<b>Höhe des Förderungsdarlehens: € 1.800,- x 90 m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;">€ 162.000,-</span>	
	Die Rückzahlung erfolgt einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand.	
	nach den Angaben hier monatlich	
	€ 750,-	

<b>b) Berechnung Restfinanzierung</b>	
<b>Restfinanzierung</b>	<b>Gesamtkosten</b> € 250.000,–
	<b>Finanzierung:</b>
	Eigenmittel € 20.000,–
	Eigenleistung € 25.000,–
	Förderungsdarlehen € 162.000,–
	Kapitalmarktdarlehen € 43.000,–
<b>Summe</b> € 250.000,–	
<b>c) Berechnung der gesicherten Finanzierung</b>	
<b>Gesicherte Finanzierung</b>	Haushaltseinkommen € 3.000,–
	– Mindestzumutbarkeit € 409,50
	– Rate des Kapitalmarktdarlehens (6 % Zinsen/25 Jahre/Annuität 7,73 %) € 276,99
	<b>Verbleibendes Haushaltseinkommen</b> € 2.313,51
	<b>Mindestens müssen folgende Beträge verbleiben:</b>
	Existenzminimum-Grundbetrag € 814,–
	Unterhalts-Grundbetrag für 2 Personen € 324,–
	<b>Summe</b> € 1.138,–

## 9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet unter

[www.salzburg-wohnbauforderung.at](http://www.salzburg-wohnbauforderung.at)  
oder über das SIR bezogen werden.

### Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgende Sachbearbeiterinnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderungsansuchens und die laufende Förderungsbearbeitung zuständig:

<b>Hr. Aichinger</b>	Zi. B 239	<b>DW 3708</b>	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
<b>Fr. Krieger</b>	Zi. B 241	<b>DW 3784</b>	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrain, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
<b>Fr. Lamprecht</b>	Zi. B 240	<b>DW 3751</b>	Flachgau
<b>Fr. Schlager</b>	Zi. B 241	<b>DW 3753</b>	Pongau

Technische Auskünfte zu den energiebezogenen Mindestvoraussetzungen und zum Zuschlagspunktesystem siehe Seite 27.

## Begünstigte Rückzahlung

### 1. Allgemeines

Nachlässe bei einer vorzeitigen gänzlichen Rückzahlung werden gewährt für:

- Förderungsdarlehen nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954 oder 1968
- Förderungsdarlehen und Annuitätzuschüsse nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1984 und 1990, die vor 1. 1. 2006 zugesichert worden sind.

### 2. Höhe der Nachlässe

Bei vorzeitiger und gänzlicher Rückzahlung der aushaftenden Förderungsdarlehen und Annuitätzuschüsse beträgt der Nachlass je nach Restlaufzeit:

- von mindestens 32 Jahren: **50%**
- von 25 bis unter 32 Jahren: **40%**
- von 20 bis unter 25 Jahren: **33%**
- von 15 bis unter 20 Jahren: **27%**
- von 10 bis unter 15 Jahren: **20%**

- von 5 bis unter 10 Jahren: **12%**
- von 2,5 bis unter 5 Jahren: **5%**

Die Rückzahlung hat zu bestimmten Terminen in einem Betrag zu erfolgen. Aushaftende Eigenmitteldarlehen sind zur Gänze zurückzahlen. Nähere Angaben zur Restlaufzeit finden Sie in der Verordnung.

### 3. Voraussetzungen

Kündigung der Annuitätzuschüsse und Verzicht auf weitere Gewährung von Annuitätzuschüssen und Wohnbeihilfe:

- zum Zeitpunkt des Ansuchens darf kein Sachverhalt bekannt sein, der zu einer Kündigung der Förderung führen kann (ausgenommen die Kündigung erfolgte, weil die Wohnung nicht vom Förderungswerber oder nahestehenden Personen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet wurde)
- der Zeitraum zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um vorzeitige Rückzahlung muss mindestens acht Jahre betragen und der Annuitätzuschüsse muss noch mindestens 2,5 Jahre betragen (die Restlaufzeit wird bei Förderungen nach dem WFG 1984 und dem S.WFG 1990 einkommensabhängig berechnet)
- Förderungsdarlehen und Annuitätzuschüsse, für die ein Nachlass gewährt wird, müssen zum Zeitpunkt der Gewährung des Nachlasses noch unberichtigt aushaften, usw.
- für das Einkommen darf keine vorläufige Schätzung vorliegen, etc.

- Anträge auf Gewährung von Annuitätzuschüssen bzw. deren Rückzahlung müssen vollständig eingereicht und mind. bis zum Fälligkeitstermin berechnet worden sein (bei WFG 1984 und S.WFG 1990)

Nachlässe können nur gewährt werden, wenn das **Ansuchen bis zum 31. 12. 2012** beim Amt der Salzburger Landesregierung einlangt.

#### Achtung – wichtiger Hinweis

Zahlen Sie die aushaftenden Darlehensbeträge **nicht** (auch nicht teilweise) vor der schriftlichen Erledigung ein. Dies gilt sowohl für Darlehen bzw. rückzahlbare Annuitätzuschüsse des Landes, als auch für Hypothekendarlehen! Vor der schriftlichen Erledigung einbezahlte Beträge werden als Sondertilgung verbucht, dies kann zur Ablehnung Ihres Ansuchens bzw. zur Verminderung des Nachlasses führen!

#### 4. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen um Gewährung eines Nachlasses für die vorzeitige, gänzliche Rückzahlung von Annuitätzuschüssen und/oder Förderungsdarlehen sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei

der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten. Formulare können auch via Internet unter [www.salzburg-wohnbauforderung.at](http://www.salzburg-wohnbauforderung.at) oder über das SIR bezogen werden.

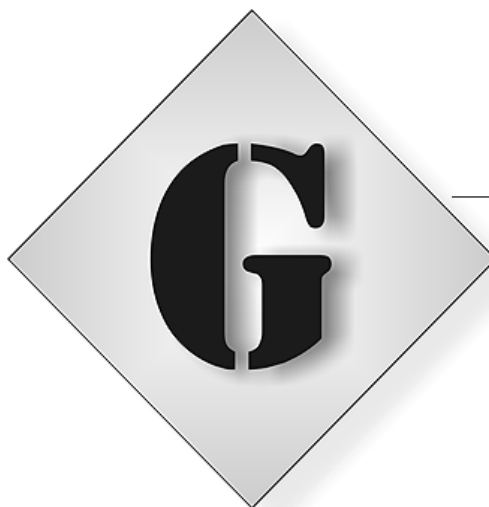
#### Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgender Sachbearbeiter der Wohnbauförderungsabteilung ist für die Bearbeitung Ihres Ansuchens auf vorzeitige Rückzahlung zuständig:

Hr. Eder

Zi. A 302 DW 3711

## Glossar



<b>Einkommen</b> .....	<b>18</b>
Haushaltseinkommen .....	18
Einkommensberechnung.....	18
<b>Familienbegriffe</b> .....	<b>20</b>
Wachsende Familie .....	20
Jungfamilie .....	20
Kinderreiche Familie .....	20
Alleinerzieherin/Alleinerzieher .....	20
<b>Förderbare Nutzfläche</b> .....	<b>21</b>
<b>Häuser in der Gruppe</b> .....	<b>22</b>
<b>Kind</b> .....	<b>22</b>
<b>Nahe stehende Personen</b> .....	<b>22</b>
<b>Zumutbarer Wohnungsaufwand</b> .....	<b>23</b>
Mindestzumutbarkeit .....	24
<b>Energiebezogene Mindestanforderungen</b> .....	<b>24</b>
<b>Zuschlag für ökologische Maßnahmen</b> .....	<b>26</b>

## **G** Einkommen

### ◆ Haushaltseinkommen

Das Haushaltseinkommen wird sowohl beim Zugang zur Förderung als auch bei der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands zugrunde gelegt.

Haushaltseinkommen ist immer

- ◆ die Summe der Einkommen der Eigentümer
- ◆ zuzüglich der Einkommen der in der geförderten Wohnung lebenden oder
- ◆ mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen.

Wird die Wohnung vorübergehend an nicht nahe stehende dritte Personen vermietet (das ist in bestimmten Fällen befristet und mit Zustimmung des Landes Salzburg möglich), erhöht sich das für die Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands zugrunde zu legende Haushaltseinkommen um den jeweils für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert nach MRG.

### ◆ Einkommensberechnung

Zugrunde gelegt wird der Jahreslohnzettel oder der Einkommensteuerbescheid des vergangenen Kalenderjahres. Beim Zugang zur Förderung können auch die letzten drei vorangegangenen Kalenderjahre vorgelegt werden. Der Durchschnitt dieser drei Jahre wird zugrunde gelegt. **Bei pauschalierten Landwirten werden 31 % des letztgültigen Einheitswertes als Einkommen zugrunde gelegt.**

Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (Pensionierung, Arbeitslosigkeit udgl) kann auf Ansuchen auch vom aktuellen Einkommen bzw. der Transferleistung (Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld...) ausgegangen werden. Zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands ist auch eine Schätzung des Einkommens befristet auf zwei Jahre möglich, sofern das aktuelle Einkommen nachweislich nicht vorgelegt werden kann (z.B. neue Selbstständigkeit). Dies gilt nicht beim Zugang zur Förderung.

#### Zum Einkommen zählen:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Erwerbseinkommen     | <input checked="" type="checkbox"/> Alimentations-/<br>Unterhaltsbezüge<br>(unter bestimmten<br>Bedingungen mind. der<br>Durchschnittsbedarf) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pensionen und Renten | <input checked="" type="checkbox"/> Weihnachts-/Urlaubsgelder   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitslosengeld     | <input checked="" type="checkbox"/> Prämien, etc.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Notstandshilfe       | <input checked="" type="checkbox"/> Abfertigungen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kinderbetreuungsgeld |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wochengeld           |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Überstundenzuschläge |   |

**NICHT zum Einkommen zählen:**

- Familienbeihilfe, Kinderabsetzbeträge
- Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung
- Schüler- und Studienbeihilfen bis € 150,- / Monat (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben)
- Erwerbseinkommen minderjähriger Familienmitglieder bis € 150,- / Monat
- Leistungen aus Präsenz- und Zivildienst (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben)
- Einkünfte aus Ferialbeschäftigung
- Zuwendungen der Familienförderung des Landes Salzburg
- Pflegegeld nach dem Bundes- oder Landespflegegesetz
- Pflegegeld nach der Salzburger Kinder- und Jugendwohlfahrtsordnung sowie Unterhalts- und gesetzliche Versorgungsleistungen für Pflegekinder
- Heilungskosten
- Schmerzensgeld

- ◆ Tatsächlich geleistete gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltszahlungen werden einkommensmindernd berücksichtigt.

**Beispiele Einkommensberechnung für unselbstständig Beschäftigte:****Beispiel für LOHNZETTEL****Bruttobezüge gemäß § 25 EStG**

- Insgesamt einbehaltene SV-Beiträge, Kammerumlage, Wohnbauförderung ....
- Pendler-Pauschale gemäß § 16 Abs 1 Z 6 EStG
- Einbehaltene freiwillige Beiträge gemäß § 16 Abs. 1 Z3b EStG
- Insgesamt einbehaltene Lohnsteuer
- Werbekostenpauschale € 132,-

**ARBEITNEHMERVERANLAGUNGS-BESCHIED****Einkommen gem. § 2 Abs 2 EStG**

- + Sonderausgaben gem. § 18 EStG
- + Sonstige Bezüge (220)
- + Steuerfreie Bezüge (215) (+ Mit festen Sätzen versteuerte Bezüge)
- Einkommensteuer
- SV-Beiträge für sonstige Bezüge (225) (– SV-Beiträge für mit festen Sätzen versteuerte Bezüge [226])

- ◆ Bei Einkünften aus nicht selbstständiger Arbeit können die Werbungskosten abgezogen werden.

Bei **Selbstständigen** wird das Einkommen lt. Einkommensteuerbescheid herangezogen abzüglich Einkommensteuer und zuzüglich der bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge wie beispielsweise

- + Gewinnfreibetrag
- + Sonderausgaben
- + Veräußerungsgewinn

- + Veranlagungsfreibetrag
- + Sonstige mit festen Steuersätzen versteuerte Bezüge

Gerne berechnen wir für Sie das zugrunde zu legende Nettoeinkommen anhand Ihres Jahreslohnzettels oder Einkommensteuerbescheides.

## G

### Familienbegriffe

#### ◆ Wachsende Familie

**Ehepaar**, bei dem die

- ◆ Ehedauer 10 Jahre nicht übersteigt und
- ◆ beide Ehepartner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

**Lebensgemeinschaft**, bei der

- ◆ beide Partner nahestehende Personen sind (siehe Seite 22),
- ◆ das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- ◆ die Haushaltsgemeinschaft 10 Jahre nicht übersteigt
- ◆ und aus dieser Beziehung bereits ein Kind entstammt.

#### ◆ Jungfamilie

Eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind

#### ◆ Kinderreiche Familie

Eine Familie mit mindestens 3 Kindern

#### ◆ Alleinerzieherin/Alleinerzieher

Wer nicht in einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten/einer Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw. eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und die Obsorge für ein im Haushalt lebendes minderjähriges Kind hat.



## Förderbare Nutzfläche

*Nutzfläche* ist die gesamte Fußbodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes. Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen zäh-

len nicht. Gleiches gilt für Keller- oder Dachbodenräume, sofern diese ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

### Förderbare Nutzfläche:

1 Person	55 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen / alleinstehende Person mit Kind (Familienbeihilfenbezug) bzw. mit betreuter nahestehender Person (Pflegegeldbezug)	80 m <sup>2</sup>
4 Personen oder wachsende Familie	90 m <sup>2</sup>

Für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person (siehe oben) je **10 m<sup>2</sup>**, maximal **150 m<sup>2</sup>**.

Die förderbare Nutzfläche kann auf Ansuchen um höchstens 10 m<sup>2</sup> je nachfolgend beeinträchtigter Person erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

a) Pflegegeld zumindest in der Höhe der Stufe 3 nach dem Bundespflegegeldgesetz, dem Salzburger Pflegegeldgesetz oder einem vergleichbaren Gesetz eines anderen Landes bezieht oder

b) behindert ist und die Notwendigkeit der größeren Nutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung durch ein Gutachten eines Amtsarztes oder eines Arztes des sozialmedizinischen Dienstes des Amtes der Salzburger Landesregierung bestätigt wird.

Die Wohnung muss **mindestens 30 m<sup>2</sup>** betragen. Ausnahme: bei Förderung des Erwerbs bestehender Wohnungen!

## **G** Häuser in der Gruppe

### Wohnhäuser,

- ♦ die zur gleichen Zeit
- ♦ auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften
- ♦ oberirdisch aneinandergesamt

errichtet werden.

Das Aneinanderbauen an den Grundgrenzen hat durch Wohnteil an Wohnteil oder durch dazwischen liegende Garagen, Carports, Kellerersatzgebäude oder sonstige allseits umschlossene Nebengebäude zu erfolgen.

## **G** Kind

Kind im Sinne des § 2 Abs 1 lit a bis c des Familienlastenausgleichsgesetzes (Minderjährige; Schüler und Studenten bis zur Vollendung des 26. Lebensjahres; körperlich oder geistig Behinderte, die dauernd außerstande sind, sich selbst Unterhalt zu verschaffen) und für das der Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe bezieht.

Ein *ungeborenes* Kind nur beim Zugang zur Förderung, wenn

- ♦ über die Schwangerschaft eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
- ♦ die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und
- ♦ die werdende Mutter Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört.

## **G** Nahe stehende Person

Ehegatten, eingetragene PartnerInnen, Kinder, Adoptivkinder, Eltern, Geschwister, Schwiegereltern, Schwiegerkinder; Lebensgefährten und Lebensgefährtinnen nur, wenn er/sie mit der begünstigten Person in einer gleich einer Ehe oder eingetra-

genen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben und beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder begründen.



## Zumutbarer Wohnungsaufwand

monatl. Haushaltseinkommen bis (1/12 des Jahreseinkommens netto)	bei einer Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ❶					
	1	2	3	4	5	6❷
545,50 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
582,00 €	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
618,50 €	2,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
655,00 €	3,0	2,0	1,0	0,0	0,0	0,0
691,50 €	4,5	3,0	2,5	1,0	0,0	0,0
728,00 €	6,0	4,0	3,5	2,0	1,0	0,0
764,50 €	7,5	5,0	4,5	3,0	2,0	1,0
801,00 €	9,0	6,5	6,0	4,0	3,0	2,0
837,50 €	10,5	8,0	7,0	5,0	4,0	3,0
874,00 €	12,0	9,5	8,0	6,0	5,0	4,0
910,50 €	13,5	11,0	9,5	7,0	6,0	5,0
947,00 €	15,0	12,0	11,0	8,0	7,0	6,0
983,50 €	16,5	13,0	12,0	9,0	8,0	7,0
1.020,00 €	18,0	14,0	13,0	10,0	9,0	8,0
1.056,50 €	19,5	15,0	13,5	11,0	10,0	9,0
1.093,00 €	21,0	15,5	14,0	12,0	10,5	9,5
1.129,50 €	22,5	16,0	14,5	13,0	11,0	10,0
1.166,00 €	24,0	17,0	15,0	13,5	11,5	10,5
1.202,50 €	24,5	17,5	15,5	14,0	12,0	11,0
1.239,00 €	25,0	18,0	16,0	14,5	12,5	11,5
1.275,50 €	25,5	18,5	16,5	15,0	13,0	12,0
1.312,00 €	26,0	19,0	17,0	15,5	13,5	12,5
1.348,50 €	26,5	20,0	17,5	16,0	14,0	13,0
1.385,00 €	27,0	20,5	18,0	16,5	14,5	13,5
1.421,50 €	27,5	21,0	18,5	17,0	15,0	14,0
1.458,00 €	28,0	21,5	19,0	17,5	15,5	14,5
1.494,50 €	28,5	22,5	19,5	18,0	16,0	15,0
1.531,00 €	29,0	23,0	20,0	18,5	16,5	15,5
1.567,50 €	29,5	23,5	20,5	19,0	17,0	16,0
1.604,00 €	30,0	24,0	21,0	19,5	17,5	16,5
1.640,50 €	30,5	25,0	21,5	20,0	18,0	17,0
1.677,00 €	31,0	25,5	22,0	20,5	18,5	17,5
1.713,50 €	31,5	26,0	22,5	21,0	19,0	18,0
1.750,00 €	32,0	26,5	23,0	21,5	19,5	18,5
1.786,50 €	32,5	27,0	23,5	22,0	20,0	19,0
1.823,00 €	33,0	27,5	24,0	22,5	20,5	19,5
1.859,50 €	33,5	28,0	25,0	23,0	21,0	20,0
1.896,00 €	34,0	28,5	25,5	23,5	21,5	20,5
1.932,50 €	34,5	29,0	26,0	24,0	22,0	21,0
1.969,00 €	35,0	29,5	26,5	24,5	22,5	21,5
2.005,50 €	35,5	30,0	27,0	25,0	23,0	22,0
2.042,00 €	36,0	30,5	27,5	25,5	23,5	22,5
2.078,50 €	36,5	31,0	28,0	26,0	24,0	23,0
2.115,00 €	37,0	31,5	28,5	26,5	25,0	23,5
2.151,50 €	37,5	32,0	29,0	27,0	25,5	24,0
2.188,00 € ❷	38,0	32,5	29,5	27,5	26,0	25,0

Diese Tabelle gilt für die Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands.

**Anpassung der Annuität des Förderungsdarlehens bzw. der Annuitätenzuschüsse an geänderte Einkommensverhältnisse**

### Erläuterungen zur Tabelle:

- ❶ Für jede weitere Person vermindert sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils 1 % des monatlichen Haushaltseinkommens.
- ❷ Für je weitere (angefangene) € 36,50 des monatlichen Haushaltseinkommens erhöht sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils 0,5 % des monatlichen Haushaltseinkommens.

Die genannten Prozentsätze vermindern sich jeweils:

- je Kind..... - 4 %
- Jungfamilie..... - 1 %
- kinderreiche Familie..... - 1 %
- Alleinerzieherin/Alleinerzieher ..... - 1 %
- Minderung d. Erwerbsfähigkeit  
mind. 55 % ..... - 3 %
- Kind mit Behinderung  
(im Sinne des Familienlastenausgleichs-  
gesetzes 1967), je Kind..... - 5 %

- ◆ Die Höhe der Rückzahlung des Förderungsdarlehens und die Höhe eventueller Annuitätzuschüsse werden jährlich an die geänderten Einkommens-/ Familienverhältnisse angepasst.
- ◆ Sollten sich während des Jahres das Einkommen und/oder die Familienverhältnisse ändern, kann sofort um Neuberechnung ange-sucht werden.
- ◆ Die Auszahlung von Annuitäten-zuschüssen erfolgt nur, wenn ein Mindestbetrag von € 3,- pro Mo-nat überschritten wird.
- ◆ Die Rückzahlung der Annuitäten-zuschüsse erfolgt entsprechend des zumutbaren Wohnungsauf-wands, soweit die Annuität des Förderungsdarlehens überschrit-ten wird.
- ◆ Der zumutbare Wohnungsauf-wand beträgt maximal 25 % des Haushaltseinkommens.
- ◆ **Mindestzumutbarkeit**  
Ein Mindestbetrag muss jeden-falls selbst aufgebracht werden. Es handelt sich dabei um einen Betrag in Höhe von 140 % des Mietzinses der Ausstattungskate-gorie A nach dem Mietrechtsge-setz.

Derzeit gilt  
folgende Mindestzumutbarkeit:  
**€ 4,55 x förderbarer Nutzfläche**

## **G** Energiebezogene Mindestanforderungen

Weicht der Fertigstellungsenergieausweis von der Planung in förderungsrelevanten Punkten ab, kann dies zur Kürzung des Förderungsdarlehens oder zum Widerruf der Förderung führen!

### Förderung von Neubauten

Eine Förderung unter Anderem für die Errichtung von Einfamilienhäu-

sern, Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe sowie für den Erwerb neu errichteter Wohnungen/Häuser in der Gruppe wird nur gewährt, wenn die Wärmeschutzstandards eingehalten und innovative klimarelevante Systeme für die Raumheizung und Warmwasserbereitung eingesetzt werden. Folgende Wärmeschutzstandards müssen erfüllt werden.

Gebäudeart	LEK <sub>T</sub> -Wert des Gebäudes bei Förderungen bis 31. Dezember 2011	LEK <sub>T</sub> -Wert des Gebäudes bei Förderungen ab 1. Jänner 2012
Doppel- und Einzelhäuser, Bauernhäuser, Austraghäuser und Häuser in der Gruppe	< 22	< 20
Sonstige Wohnbauten	< 22	< 18

Wurde das Verfahren auf Erteilung der Baubewilligung vor dem 1.1.2012 anhängig gemacht, sind die bis dahin geltenden LEK<sub>T</sub>-Werte weiter anzuwenden.

**Als innovative klimarelevante Systeme gelten:**

1. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards, wobei Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren sind;
2. elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest vier in Kombination mit Solaranlagen;
3. Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinn der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl Nr L 52 vom 21. Februar 2004 S 50, und aus sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
4. Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %;
5. Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder auf Grund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeit der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist;
6. andere Technologien und Energieversorgungssysteme, wenn diese im Vergleich zu den in den Z 2 und 5 angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

Von der Anforderung einer Kombination mit einer thermischen Solaranlage kann abgesehen werden, wenn deren Errichtung technisch nicht möglich oder deren Betrieb wirtschaftlich nicht zumutbar ist und das Gebäude je nach Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystem folgende  $LEK_{TVs}$ -Werte erfüllt:

LEK <sub>TVs</sub> -Wert des Gebäudes	
Systeme auf Basis erneuerbarer Energien	< 22
elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme	< 18
Erdgas-Brennwert-Anlagen	< 14

Bitte beachten Sie, dass es sich in den Tabellen um unterschiedliche LEK-Wert-Arten handelt!

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist vom Förderungswerber nachzuweisen.

### Förderung von Zu-, Auf- und Ausbauten – Sonderregelung

Förderungen für Zu-, Auf- oder Ausbauten in der Fördersparte Doppel- und Einzelhäusern dürfen nur gewährt werden, wenn

1. der LEK<sub>T</sub>-Wert des Gebäudes unter 32 liegt oder
2. der den Zu-, Auf- oder Ausbau betreffende Gebäudeteil die Wärmeschutzstandards für Neubauten (wie oben beschrieben) erfüllt.

Die Einhaltung der Voraussetzungen des Abs 1 ist vom Förderwerber nachzuweisen.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe (zB Wahrung der Interessen des Denkmal-, Ortsbild- oder Altstadtschutzes) kann vom Erfordernis der Einhaltung der Wärmeschutzstandards abgesehen werden.

### Nachweis der Einhaltung der energiebezogenen und ökologischen Mindestanforderungen – Energieausweis samt Anlagenbeschreibung

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Energieausweis samt einer Anlagenbeschreibung vorzulegen, worin die Einhaltung der förderungsrelevanten energiebezogenen und ökologischen Anforderungen bestätigt wird. Der vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüfte Planungs-Energieausweis ist Voraussetzung für die Erteilung der Förderungszusicherung.

Nach Baufertigstellung ist mit einem Energieausweis samt Anlagenbeschreibung die Erfüllung der förderungsrelevanten energiebezogenen und ökologischen Anforderungen zu bestätigen. Der Fertigstellungs-Energieausweis muss vom Referat 4/04 geprüft sein, erst dann erfolgt die Auszahlung.



## Zuschlag für ökologische Maßnahmen

Für energiesparende Maßnahmen, die Verwendung von Alternativenergie und ökologische Bauweise werden Zuschläge auf die Fördersätze gewährt.

### 1. Zuschlag für energieökologische Maßnahmen (Öko-Energiepunkte)

In einem Punktesystem werden gestaffelt nach der Gebäudeenergiekennzahl (LEK-Wert) Punkte für die Wärmedämmung der Gebäudehülle vergeben. Dazu kommen Punkte für weitere Maßnahmen, wie Biomasse (z.B. Hackschnitzelheizung – nicht aber für Kachelöfen), aktive + passive Solarnutzung, Wohn-

raumlüftung mit Wärmerückgewinnung, etc.

### 2. Zuschlag für sonstige ökologische Maßnahmen

Weiters gibt es Zuschläge, wenn die Bauweise unter besonderen ökologischen Gesichtspunkten erfolgt. Eine Bewertung erfolgt durch eine eigene Tabelle. In dieser Tabelle werden Punkte bei Verwendung ökologischer Baustoffe, Vermeidung von Bodenversiegelung, Dachbegrünung, Energiebuchhaltung etc. vergeben. Die Punkte dieser Tabelle werden zu einem Drittel förderungswirksam.

Zu beachten ist, dass Zuschlagspunkte nur unter der Voraussetzung erlangt werden können, wenn die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen des Zuschlagspunktesystems eingehalten werden.

*Siehe unser SIR-Konkret „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“*

**BEISPIEL**

Der Zuschlag für die jeweiligen Fördersätze errechnet sich aus der Summe der Öko-Energiepunkte und einem Drittel der Öko-Zuschlagspunkte wie folgt:

$$\text{Öko-Energiepunkte} + \frac{1}{3} \text{ der Öko-Zuschlagspunkte (gerundet)} \\ = \text{Summe Ökopunkte}$$

$$\text{Zuschlag} = \text{Förderbare Nutzfläche} \times \text{Summe Ökopunkte} \times \text{€ } 15,-$$

<b>Beispiel:</b>	Öko-Energiepunkte:	10	10
	Öko-Zuschlagspunkte:	5, 1/3 davon $\Rightarrow$ 1,66 $\Rightarrow$ aufgerundet $\Rightarrow$ 2	
	<b>Summe Ökopunkte:</b>		<b>12</b>

*Nähere Infos entnehmen Sie dem SIR-Infoblatt „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“*

**Technische Auskünfte zu den energieökologischen Mindestanforderungen und zum Zuschlagspunktesystem** erhalten Sie beim Amt der Salzburger Landesregierung – Fachreferat 4/04, Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg

Tel. (0662) 8042-3151

Nützen Sie auch die **kostenlose Energieberatung** des Landes, die eine produktneutrale Energiesparberatung umfasst:

Tel. (0662) 8042-3151  
(Anmeldung und technische Auskünfte)

## **Zugrunde gelegt wurden folgende Normen**

- Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990) vom 24. Oktober 1990, LGBl 1/1991 in der geltenden Fassung, LGBl 119/2011
- Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung (WFV) vom 18. Oktober 1993, LGBl 135/1993 in der geltenden Fassung LGBl 10/2012
- Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung 2005 vom 23. September 2005, LGBl 67/2005 in der geltenden Fassung, LGBl 41/2011

Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr.



# Sie haben Fragen zur Salzburger Wohnbauförderung?

## Wir beraten Sie gerne:

### **Beratung zur Salzburger Wohnbauförderung**

- Aktuelle Förderungsrichtlinien
- Förderungsvoraussetzungen
- Finanzierungsberechnung unter Berücksichtigung der WBF

### **Rechtsberatung**

- Detaillierte Besprechung von Kauf- und Mietverträgen
- Allgemeine Anfragen zu Wohn- und Baurecht

### **Allgemeine technisch-planerische Beratung**

- Beratungstipps
- Baubiologie – gesundes Wohnen
- Material- und Energiefragen
- Tipps zu Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

### **Informationsbroschüren**

- auch im Internet unter [www.salzburger-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburger-wohnbaufoerderung.at)

Darüber hinaus bieten wir auch den Gemeinden und der Wohnungswirtschaft unsere Dienste (z.B. Seminare ) an.

# SIR – Die Beratungseinrichtung

## des Landes Salzburg zu Fragen der Salzburger Wohnbauförderung

### ■ BERATUNGSZEITEN IM SIR

Montag 8:00 – 18:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 – 16:00 Uhr  
nach telefonischer Vereinbarung unter 0662 / 62 34 55

### ■ BERATUNGEN IN DEN BEZIRKEN

Jeden letzten Dienstag oder Mittwoch  
im Monat in den Bezirkshauptmannschaften  
Zell am See, St. Johann und Tamsweg  
nach telefonischer Vereinbarung unter 0662 / 62 34 55

### ■ INTERNET

Informationen zur Salzburger Wohnbauförderung  
(Eigentum, Miete, Sanierung, Wohnbeihilfe)  
auch unter [www.salzburger-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburger-wohnbaufoerderung.at)

### ■ SIR-STANDORT

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN  
Schillerstraße 25, Stiege Nord, 3. Stock, 5020 Salzburg (Nähe Bahnhof)

### ■ ERREICHBAR

mit der O-Bus-Linie 6, Haltestelle Austraße  
(Haltestelle direkt beim SIR)  
oder  
Salzburger Lokalbahn (S1, S11),  
Haltestellen Itzling od. Maria Plain – Plainbrücke  
(jeweils ca. 400 m vom SIR entfernt)