



SIR-KONKRET

Eine Information des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen

SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

BAUERNHÄUSER und AUSTRAGWOHNUNGEN

Förderungsvoraussetzungen
Errichtung und umfassende Sanierung von Bauernhäusern
Errichtung von Austragwohnungen
Glossar – Begriffserklärung

VORWORT

Die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen im Bereich des Wohnens bleiben nicht immer gleich, sondern sind wie alles im Leben einem steten Wandel unterworfen. Daher muss auch die Wohnbauförderung eine „lebendige“ Förderung bleiben und die Richtlinien entsprechend anpassen, damit diese auch ihren Zweck, nämlich qualitativvolles Wohnen leistbar zu machen, erfüllen.

Mit der Wohnbauförderung setzt das Land gezielte Maßnahmen, um die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Denn wenn sich Menschen in ihren eigenen vier Wänden wohl fühlen, steigen nicht nur die persönliche Zufriedenheit und das Wohlbefinden, sondern auch die Gemeinschaft und die Verbundenheit mit der Region.

Neben dem Ziel, den Menschen leistbares und lebenswertes Wohnen zu bieten, spielt bei der Wohnbauförderung des Landes Nachhaltigkeit eine immer wichtiger werdende Rolle. Denn nachhaltiges Bauen mit hohen Qualitäts- und Umweltstandards und leistbares Wohnen stehen in keinem Widerspruch. Wer heute in einen hohen ökologischen Standard investiert, spart in Zukunft viel Geld. Damit trägt die Wohnbauförderung des Landes auch aktiv zum Klimaschutz bei.

Mir ist es wichtig, dass die Wohnbauförderung ein breit zugängliches Förderinstrument für alle Menschen in Salzburg ist und auch in Zukunft bleibt.

Die jüngsten Änderungen der Wohnbauförderung hat das SIR (Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen) in den Broschüren von „SIR-Konkret“ aufbereitet. Sie erhalten dadurch einen guten Überblick über die zahlreichen Möglichkeiten der Salzburger Wohnbauförderung. Die kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SIR stehen Ihnen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.

Ich wünsche mir, dass möglichst viele Personen dieses breit gefächerte Informationsangebot nutzen.

Ihr
Landesrat Walter Blachfellner
Wohnbaureferent von Salzburg



SIR-WOHNBERATUNG

 **Persönlich**

**SIR – Salzburger Institut für
Raumordnung und Wohnen**

Schillerstraße 25 – Stiege Nord, 3. Stock
5020 Salzburg

Haltestelle Jakob-Haringer-Straße – direkt beim SIR
(O-Bus-Linie 6)

Salzburger Lokalbahn (S1, S11) Haltestelle Itzling od.
Maria Plain – Plainbrücke (ca. 400 m vom SIR entfernt)

 **Telefonisch**

Wir ersuchen in jedem Fall um
telefon. Voranmeldung: 0662/623455

 **E-Mail**

Wir beantworten auch gerne Ihre
Anfragen per E-mail: sir@salzburg.gv.at

SIR-BERATUNGSTAGE

Mo 8.00 – 18.00 Uhr
Do 8.00 – 16.00 Uhr
nach tel. Vereinbarung

BEZIRKSBERATUNG

jeden letzten Di oder Mi des
jeweiligen Monats in den
Bezirkshauptmannschaften
St. Johann im Pongau,
Tamsweg und Zell am See.

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

Der Landeswohnbaufonds ist zuständig für die Entscheidung über Ihr Förderungsansuchen. 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.gv.at, weiterer Link „Bauen/Wohnen“ oder
- 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

Förderungsvoraussetzung – Begünstigte Person	3
Zweite Förderung	4
Errichtung und umfassende Sanierung von Bauernhäusern	5
1. Persönliche Voraussetzungen	5
2. Förderung	5
3. Konditionen des Förderungsdarlehens	6
4. Auszahlung des Förderungsdarlehens	6
5. Weitere Voraussetzungen	7
6. Grundbücherliche Sicherstellung	7
7. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter	7
8. Beispiel	8
Errichtung einer Austragswohnung	9
1. Persönliche Voraussetzungen	9
2. Förderung	9
3. Konditionen des Förderungsdarlehens	9
4. Auszahlung des Förderungsdarlehens	10
5. Weitere Voraussetzungen	10
6. Grundbücherliche Sicherstellung	11
7. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter	11
Glossar	12

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;
- 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 (1/12 des Jahreseinkommens)	Anzahl der Personen	Jahreseinkommen
2.300,-	1 Person	27.600,-
3.600,-	2 Personen	43.200,-
3.900,-	3 Personen	46.800,-
4.400,-	4 Personen	52.800,-
4.600,-	5 Personen	55.200,-
4.800,-	6 Personen	57.600,-
5.000,-	mehr als 6 Personen	60.000,-

G zur Einkommensberechnung siehe „Einkommen“

mit einem Kind gelten als 3-Personenhaushalt, mit 2 Kindern als 4-Personenhaushalt etc.

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt. Alleinerziehende

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 vorliegen.

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 Hälfteeigentümer 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 und umfassende Sanierung von Bauernhäusern

1. Persönliche Voraussetzungen

→ **begünstigte, natürliche Person:**
 siehe Seite 3

→ **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft und Bewirtschafter des Gehöftes sein.**

Als Bauernhaus gilt ein Wohnhaus eines Gehöftes, das Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist und das zur Benützung durch den Bewirtschafter des Gehöftes bestimmt ist.

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Fördersätze			
	Generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
Errichtung	€ 1.000,-	€ 1.200,-	€ 1.400,-
Umfassende Sanierung	€ 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.



siehe „Zuschlag für ökologische Maßnahmen“ und SIR-Infoblatt „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“

Umfassende Sanierung:

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen muss das Bauernhaus einen zeitgemäßen Standard aufweisen. Die Sanierung muss jedenfalls Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes in Verbindung mit mindestens zwei weiteren Sanierungsmaßnahmen gemäß § 41 Abs.1 S.WFG 1990 beinhalten. Ausnahmen aus Gründen des Denkmal- Altstadt- oder Ortsbildschutzes sind möglich.

3. Konditionen des Förderdarlehens

Höhe des Förderdarlehens
= Summe Fördersatz x förderbare Nutzfläche (mind. 110 m²)

G siehe „förderbare Nutzfläche“

Laufzeit: 20 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.

Annuität: 1. bis einschließlich 10. Jahr 5 %,
11. bis einschließlich 20. Jahr 7,5 %

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Es erfolgt keine einkommensbezogene Rückzahlung!

4. 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 umfassender Sanierung die Vorlage der Endabrechnung

Maximal 50 % des Förderdarlehens 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 Förderdarlehens
- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer bestätigte Fertigstellung des Rohbaus

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

5. 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.

G s. „Energiebezogenen Mindestanforderung“

Bei Förderung einer umfassenden Sanierung besteht Rechnungslegungspflicht. Ist die tatsächliche Wohnnutzfläche über der förderbaren Nutzfläche, kommt es zu einer anteiligen Kürzung des Förderungsdarlehens, wenn Rechnungen nur in Höhe des Förderungsdarlehens vorgelegt werden.

6. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1

Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen

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

7. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 2), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet (<http://www.salzburg.gv.at>, weiterer Link „Bauen/Wohnen“) 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:

Hr. Aichinger	Zi. B 239	DW 3708	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
Fr. Krieger	Zi. B 241	DW 3784	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrein, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
Fr. Lamprecht	Zi. B 240	DW 3751	Flachgau
Fr. Schlager	Zi. B 241	DW 3753	Pongau
Fr. Fuchs	Zi. B 236b	DW 3754	Auskunft ganzes Bundesland

8. Beispiel

Ein Ehepaar (beide unter 40 und noch nicht länger als 10 Jahre verheiratet) mit einem Kind errichtet ein Bauernhaus mit 140 m² Wohnnutzfläche.

Annahmen	tatsächliche Wohnnutzfläche (Vorsicht: Entfall von Gebührenbefreiungen)	140 m ²	
	förderbare Nutzfläche	110 m ²	
	Ökopunkte	20	
Förderung	Fördersatz		
	Fördersatz/m²	€ 1.000,-	
	Zuschlag für Jungfamilie	€ 200,-	
	Zuschlag für Ökopunkte (3 Punkte à € 15,-)	€ 300,-	
	Summe Fördersatz	€ 1.500,-	
Finanzierung	Förderungsdarlehen		Monatli. Belastung
	Förderungsdarlehen des Landes		
	€ 1.500,- x 110 m ²	€ 165.000,-	
	Berechnung der Tilgung lt. Schuldschein		€ 687,50
	2 % Zinsen auf 20 Jahre, Annuität: 5 % monatliche Rate im 1. - 10. Jahr		
	(11. - 20. Jahr; Annuität 7,5 % € 1.031,25) + Rate für eventuelles weiteres Darlehen		
Grundbücherliche Sicherstellung	Grundbücherlicher Rang		
	1. Rang	€ 165.000,-	
	zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen + Belastungs- u. Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Salzburg		

Errichtung einer Austragswohnung

1. Persönliche Voraussetzungen

→ **Der Förderungswerber ist der Auszügler als Eigentümer und Bewirtschafter des Gehöftes.** Eigentümer (Auszügler)

und Hofübernehmer müssen begünstigte, natürliche Personen sein (siehe Seite 3).

Als Austraghaus gilt das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem/der AuszüglerIn und seiner/ihrer EhegattIn oder eingetragenen PartnerIn als Wohnung dient.

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderdarlehen.

	Fördersätze	
	1 Person	im gemeinsamen Haushalt lebender Ehepartner
Austragswohnung im Austraghaus	€ 23.990,-	€ 14.540,-
Austragswohnung im Bauernhaus	€ 7.270,-	€ 7.270,-

3. Konditionen des Förderdarlehens

Laufzeit: 20 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die Auszahlung folgt)

abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

Zinsen: 2% (jährl. Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen, dabei ist der 12-Monats-Euribor

Annuität: 1. bis einschließlich 10. Jahr 5 %, 11. bis einschließlich 20. Jahr 7,5 %

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Es erfolgt keine einkommensbezogene Rückzahlung!

4. 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
- Hofübergabe (Vorlage des Übergabevertrages)
- Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

5. 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 der Energieausweise erfolgt durch das Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung.

- Bei Förderung einer Austragswohnung im Bauernhaus muss eine abgeschlossene Wohnung vorliegen.
- Die Austragswohnung muss unverzüglich nach Bauvollendungsanzeige von den Auszüglern bezogen werden.
- Die Hofübergabe muss im Zeitraum zwischen Förderungszusicherung und Bezug der Austragswohnung erfolgen.
- Die Förderung wird für einen Betrieb nur einmal gewährt.



siehe „Energiebezogenen Mindestanforderung“

6. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1

Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen

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

7. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 2), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

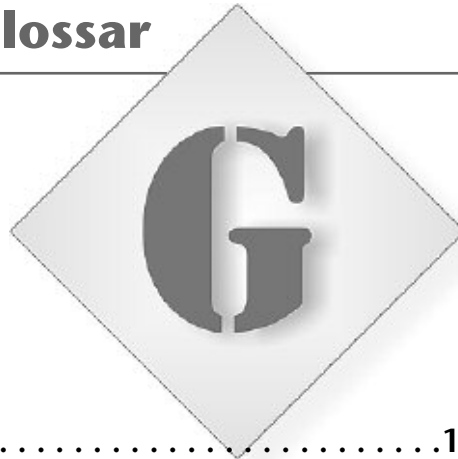
Formulare für diese Förderung können auch via Internet (<http://www.salzburg.gv.at>, weiterer Link „Bauen/Wohnen“) oder über das SIR bezogen werden.

Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

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

Hr. Aichinger	Zi. B 239	DW 3708	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
Fr. Krieger	Zi. B 241	DW 3784	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrein, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
Fr. Lamprecht	Zi. B 240	DW 3751	Flachgau
Fr. Schlager	Zi. B 241	DW 3753	Pongau
Fr. Fuchs	Zi. B 236b	DW 3754	Auskunft ganzes Bundesland

Glossar



Einkommen	13
Haushaltseinkommen	13
Einkommensberechnung	13
Familienbegriffe	14
Wachsende Familie	14
Jungfamilie	14
Kinderreiche Familie	14
Alleinerzieherin/Alleinerzieher	14
Förderbare Nutzfläche	15
Kind	15
Nahe stehende Personen	15
Energiebezogene Mindestanforderungen	16
Zuschlag für ökologische Maßnahmen	17

Einkommen

G

◆ Haushaltseinkommen

Haushaltseinkommen ist immer

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

◆ Einkommensberechnung

Zugrunde gelegt wird der Jahreslohnzettel oder der Einkommensteuerbescheid des vergangenen Kalenderjahres. Es können auch die letzten drei vorangegangenen Kalenderjahre vorgelegt werden. Der Durchschnitt dieser drei Jahre wird zugrunde gelegt. **Bei pauschalisierten 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.

Zum Einkommen zählen:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Erwerbseinkommen <input checked="" type="checkbox"/> Pensionen und Renten <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitslosengeld <input checked="" type="checkbox"/> Notstandshilfe <input checked="" type="checkbox"/> Kinderbetreuungsgeld <input checked="" type="checkbox"/> Wochengeld | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Überstundenzuschläge <input checked="" type="checkbox"/> Alimentations-/Unterhaltsbezüge
(unter bestimmten Bedingungen
mind. der Durchschnittsbedarf) <input checked="" type="checkbox"/> Weihnachts-/Urlaubsgelder <input checked="" type="checkbox"/> Prämien, etc. <input checked="" type="checkbox"/> Abfertigungen |
|--|---|

NICHT zum Einkommen zählen:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Familienbeihilfe, Kinderabsetzbeträge <input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsorientierte Mindestsicherung und sonstige Sozialhilfeleistungen <input checked="" type="checkbox"/> Schüler- und Studienbeihilfen bis € 150,- / Monat (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben) <input checked="" type="checkbox"/> Erwerbseinkommen minderjähriger Familienmitglieder bis € 150,- / Monat <input checked="" type="checkbox"/> Leistungen aus Präsenz- und Zivildienst (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben) | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Einkünfte aus Ferialbeschäftigung <input checked="" type="checkbox"/> Zuwendungen der Familienförderung des Landes Salzburg <input checked="" type="checkbox"/> Pflegegeld nach dem Bundes- oder Landespflegegesetz <input checked="" type="checkbox"/> Pflegegeld nach der Salzburger Kinder- und Jugendwohlfahrtsordnung sowie Unterhalts- und gesetzliche Versorgungsleistungen für Pflegekinder <input checked="" type="checkbox"/> Heilungskosten <input checked="" type="checkbox"/> Schmerzensgeld |
|---|--|

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

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

Beispiele Einkommensberechnung für unselbstständig Beschäftigte:

Beispiel für Lohnzettel	Arbeitnehmerveranlagungsbescheid
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,-	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 15),
- ◆ 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

G

Nutzfläche ist die gesamte Fußbodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes. Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen zählen nicht. Gleiches gilt für Keller- oder Dachbodenräume, sofern diese ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Bei Bauernhäusern beträgt die förderbare Nutzfläche 110 m². Sie erhöht sich für die sechste und jede weitere mit dem Bewirtschafter des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes im gemeinsamen Haushalt lebende Person um je 10 m² bis zur Höchstgrenze von 150 m².

Die förderbare Nutzfläche kann auf Ansuchen um höchstens 10 m² 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.

Kind

G

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.

Nahe stehende Person

G

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


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 Bauernhäusern und Austraghäusern 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 _T -Wert des Gebäudes bei Förderungen bis 31. Dezember 2011	LEK _T -Wert des Gebäudes bei Förderungen ab 1. Jänner 2012
Doppel- und Einzelhäuser, Bauernhäuser, Austraghäuser und Häuser in der Gruppe	< 22	< 20

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 Lagerungsmöglichkeiten 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 _{TVS} -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.

Energiebezogene Mindestanforderungen für die Förderung einer umfassenden Sanierung von Bauernhäusern

Die Gewährung einer Förderung für umfassende Sanierungen von Bauernhäusern setzt die Einhaltung der energiebezogenen Mindestanforderungen für Neubauten voraus. Abweichend sind jedoch folgende Wärmeschutzstandards zu erfüllen:

	LEK _T -Wert des Gebäudes
bei Förderungen bis 31. Dezember 2011	< 24
bei Förderungen ab 1. Jänner 2012	< 22

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

Förderung der Errichtung einer Austragswohnung im Bauerhaus - Sonderregelung

Förderungen für Errichtung einer Austragswohnung im Bauerhaus dürfen nur gewährt werden, wenn

1. der LEK_T-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 ist vom Förderungswerber 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

G

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, Wohnraumlüftung 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 Vermeidung 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 Zuschlagpunktesystems eingehalten werden.

Siehe das entsprechende SIR-Konkret.

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

Öko-Energiepunkte + 1/3 der Öko-Zuschlagspunkte (gerundet) = Summe Ökopunkte

Zuschlag = Förderbare Nutzfläche x Summe Ökopunkte x € 15,-

Beispiel:	Öko-Energiepunkte:	10		10
	Öko-Zuschlagspunkte:	5, 1/3 davon	⇒ 1,66	⇒ aufgerundet ⇒ 2
	Summe Ökopunkte:			12

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

Technische Auskünfte zu den energiebezogenen Mindestanforderungen und zum Zuschlagpunktesystem erhalten Sie beim Amt der Salzburger Landesregierung – Fachreferat 4/04, Südtirolerplatz 11, A-5020 Salzburg

Tel. (0662) 8042-3151

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

Tel. (0662) 8042-3151

Notizen

Zugrunde gelegt wurden folgende Normen

- Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990) vom 24. Oktober 1990, LGBl 1/1991 in der geltenden Fassung LGBl 53/2011 vom 31. Mai 2011
- Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung (WFV) vom 18. Oktober 1993, LGBl 135/1993 in der geltenden Fassung LGBl 22/2010

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

IMPRESSUM

Autor der Broschüre: Dr. Herbert Rinner
Layout und Grafik: Gabriele Kriks, Andrea Singer

Herausgeber und Verleger:
Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Schillerstraße 25, Stiege Nord, 5020 Salzburg
www.sir.at

Druck: Druckerei Schönleitner, SIR

Fotos: SIR

Schutzgebühr: € 1,- inkl. 10 % USt.

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



im SIR erhältlich!

Weitere Broschüren
zur Salzburger Wohnbauförderung:

Informationsblatt **Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen**

KAUF/ERRICHTUNG ▶



SANIERUNG ▶



MIETE ▶



SIR-WOHNBERATUNG

Im Auftrag des Landes Salzburg Ressort Landesrat Walter Blachfellner

was

SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

Aktuelle Förderungsrichtlinien, Förderungsvoraussetzungen, Finanzierungsberechnung unter Berücksichtigung der WBF

RECHTSBERATUNG

Detaillierte Besprechung von Kauf- und Mietverträgen, Allg. 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 www.sir.at

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

wann

SIR-BERATUNGSTAGE

Mo 8.00 – 18.00 Uhr und Do 8.00 – 16.00 Uhr
nach tel. Vereinbarung **0662 / 62 34 55**

BERATUNG IN DEN BEZIRKEN

jeden letzten Di od. Mi im Monat
in der **BH Zell am See, St. Johann und Tamsweg** nach Vereinbarung im SIR

wo

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG UND WOHNEN

Schillerstraße 25 – Stiege Nord, 5020 Salzburg (Nähe Bahnhof)
Erreichbar mit der O-Bus-Linie 6, Haltestelle Jakob-Haringer-Straße (Haltestelle direkt beim SIR) oder Salzburger Lokalbahn (S1, S11), Haltestelle Itzling od. Maria Plain – Plainbrücke (jeweils ca. 400 m vom SIR entfernt)

Wir ersuchen in jedem Fall um telefonische Voranmeldung: **0662 / 62 34 55**

Wir beantworten auch gerne Ihre Anfragen per **e-mail: sir@salzburg.gv.at**