



# Kaufen

## mit der Salzburger Wohnbauförderung

Förderungsvoraussetzungen

Erwerb neu errichteter Wohnungen / Häuser in der Gruppe

Erwerb bestehender Wohnungen

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. Außerdem beinhaltet die vorliegende Broschüre wichtige Informationen über Fördermöglichkeiten für den Kauf 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: © photoillustrator.eu - 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.salzburger-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburger-wohnbaufoerderung.at),  
[www.salzburg.gv.at/buergerservice/formulare](http://www.salzburg.gv.at/buergerservice/formulare)
- in der SIR-Wohnberatung.

Ansuchen gelten als eingebracht, sobald sie beim Amt der Salzburger Landesregierung eingelangt sind (Einkaufstempel). 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 einzel-

## Inhaltsübersicht

Förderungsvoraussetzung – Begünstigte Person .....	3
Zweite Förderung .....	4
Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser .....	5
1. Persönliche Voraussetzungen .....	5
2. Förderungsdarlehen .....	5
Konditionen des Förderungsdarlehens .....	6
Annuitätenzuschüsse zum Förderungsdarlehen.....	7
3. Zusatzdarlehen .....	7
Konditionen des Zusatzdarlehens .....	7
4. Auszahlung des Förderungsdarlehens und Zusatzdarlehens .....	8
5. Weitere Voraussetzungen .....	8
6. Grundbücherliche Sicherstellung .....	9
7. Beispiele .....	10
8. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter.....	12
Erwerb bestehender Wohnungen.....	13
1. Persönliche Voraussetzungen .....	13
2. Förderung .....	13
3. Konditionen des Förderungsdarlehens.....	13
4. Annuitätenzuschüsse zum Förderungsdarlehen .....	14
5. Auszahlung des Förderungsdarlehens .....	14
6. Weitere Voraussetzungen .....	14
7. Grundbücherliche Sicherstellung .....	15
8. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter.....	15
Begünstigte Rückzahlung .....	16
1. Allgemeines .....	16
2. Höhe der Nachlässe.....	16
3. Voraussetzungen.....	16
4. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter .....	17
Glossar .....	18
Impressum .....	32

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

-  zur Einkommensberechnung siehe „Einkommen“
-  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.

## Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser

### 1. Persönliche Voraussetzungen

- begünstigte, natürliche Person: siehe Seite 3
- Eigenmittel-Mindesteinsatz: Mindestens 25 % des Gesamtkaufpreises bezogen auf die förderbare Nutzfläche müssen aus Eigenmitteln finanziert werden und dürfen nicht aus einer Fremdfinanzierung stammen. Dieses Eigenmittelerfordernis verringert sich
  - ◆ bei wachsenden Familien ohne Kinder auf 20 %,
  - ◆ bei Jungfamilien, kinderreichen Familien und AlleinerzieherInnen auf 10 %
- 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;
- ◆ die Annuität des Zusatzdarlehens
- ◆ die Betriebskosten, Verwaltungskosten etc. mind. € 3,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche, soweit nicht günstigeres glaubhaft gemacht wird.

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

### 2. Förderungsdarlehen

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Fördersätze je m <sup>2</sup>
■ € 2.000,- in der Stadt Salzburg
■ € 1.750,- in den sonstigen Gemeinden

Diese Grundfördersätze erhöhen sich bei Jungfamilien und AlleinerzieherInnen um € 100,- bei kinderreichen Familien um € 200,-.

Für ökologische Maßnahmen nach dem Zuschlagspunktesystem erhöht sich der Grundfördersatz um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche.

Der Kaufpreis ist das für das gesamte Kaufobjekt (Wohnung bzw. Haus in der Gruppe, PKW-Abstellplatz, Garage, Keller, Terrasse, Garten, Wintergarten udgl.) zu zahlende Entgelt.

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

**G** siehe „energieökologische Mindestvoraussetzungen“ und „Zuschlag für ökologische Maßnahmen“ sowie das entsprechende SIR-Konkret

Überschreitet der Kaufpreis der Wohnung je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche die Summe aus Grundfördersatz und Zuschlägen für ökologische Maßnahmen, kommt es zur Kürzung des Grundfördersatzes und zur Verminderung oder den Entfall der Erhöhungsbeträge für Jungfamilien, AlleinerzieherInnen und kinderreiche Familien wie folgt:

Überschreitung in %	Kürzung Grundfördersatz um	Erhöhungsbetrag für Jungfamilien/ AlleinerzieherInnen	Erhöhungsbetrag für kinderreiche Familie
über 50 - 60 %	€ 100,-	€ 50,-	€ 100,-
über 60 - 70 %	€ 200,-	entfällt	entfällt
über 70 - 80 %	€ 300,-	entfällt	entfällt
über 80 %	€ 400,-	entfällt	entfällt

Konditionen des Förderungsdarlehens

Höhe des Förderungsdarlehens  
= Summe Fördersatz x förderbare Nutzfläche

**G** siehe „förderbare Nutzfläche“

**Laufzeit:** 30 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die Übergabe 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 Auszahlung folgt. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen, dabei ist der 12-Monats-EURIBOR abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

**Annuität:** 4,43 %

Die Rückzahlung erfolgt nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

**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 Annuitätenzuschüsse zurückbezahlt sind. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

Annuitätenzuschüsse zum Förderungsdarlehen

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

Tilgung der Annuitätenzuschüsse:  
Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare

Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.



siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

3. Zusatzdarlehen

Das Zusatzdarlehen beträgt  
€ 400,- x m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

Höhe des Zusatzdarlehens  
= Fördersatz (unter Berücksichtigung Abschläge) x förderbare Nutzfläche

Überschreitet der Kaufpreis der Wohnung je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche die Summe aus Grundfördersatz und Zuschlägen für ökologische Maßnahmen kommt es zur Kürzung des Zusatzdarlehens wie folgt:

Überschreitung in %	Kürzung des Zusatzdarlehens auf
über 60 - 70 %	€ 200,- / m <sup>2</sup> förd. Nfl.
über 70 - 80 %	€ 100,- / m <sup>2</sup> förd. Nfl.
über 80 %	Zusatzdarlehen entfällt

Konditionen des Zusatzdarlehens

Laufzeit: 25 Jahre

Zinsen: 2,5 % (jährl. Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis 360 Zinstagen.) Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste Auszahlung folgt. Die Laufzeit beginnt mit dem Monat, das der Übergabe folgt.

Annuität: 5,38 %

Keine einkommensbezogene Rückzahlung!!

Tilgung: Eine gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung des Zusatzdarlehens ist zulässig. Solche Tilgungen sind Laufzeit verkürzend zu verrechnen; auf Ersuchen können sie auch Annuität senkend verrechnet werden.

#### 4. Auszahlung des Förderungsdarlehens und Zusatzdarlehens

Die Auszahlung erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Vorliegen des Kaufvertrags und Übergabe mit Übernahmeprotokoll des Kaufgegenstandes
2. Vorliegen einer Einzugsermächtigung zugunsten des Landes Salzburg und
  - 3a) grundbücherlicher Einverleibung der Pfandrechte für das Förderungsdarlehen und das Zusatzdarlehen im bedingten Rang oder
  - 3b) treuhändige Haftung durch Notar oder Rechtsanwalt für die rangrichtige grundbücherliche Einverleibung der Pfandrechte oder
  - 3c) Besicherung des Förderungsdarlehens und Zusatzdarlehens bis zur Einverleibung der Pfandrechte in anderer Weise (bei Errichtung durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des WGG).
- 4) Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

#### 5. Weitere Voraussetzungen

Einige weitere Voraussetzungen müssen erfüllt bzw. zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart werden. Zum Teil sind die Vereinbarungen/Bestätigungen in der „Bauträgererklärung“ zusammengefasst. Diese ist dem Förderungsansuchenbeizulegen und von Käufer, Verkäufer und Treuhänder zu unterfertigen:

- Der Verkäufer muss gewerblicher oder gemeinnütziger Bauträger sein.
  - Der Verkäufer muss grundbücherlicher Eigentümer der Kaufliegenschaft sein.
  - Die Wohnung muss entweder in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum sein. Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, sind nicht einzurechnen.
- G** siehe „Häuser in der Gruppe“
- Die Nutzfläche der Wohnung darf die förderbare Nutzfläche um nicht mehr als 40% übersteigen.
  - Der Übergabetermin muss vertraglich vereinbart sein und darf 24 Monate ab Vertragsunterzeichnung nicht überschreiten.
  - Die Bauvollendung darf im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens höchstens drei Jahre zurückliegen und die Wohnung darf noch nicht für Wohnzwecke genutzt worden sein, außer der bisherige Erstmieter übernimmt die Wohnung ins Eigentum.
  - Die Wohnungsübergabe darf zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderansuchens nicht länger als 6 Monate zurückliegen, außer der Erstmieter erwirbt.
  - Die Bestimmungen zur Kaufpreis-sicherstellung müssen eingehalten werden.

- Die Bestimmungen zur Kaufpreis-sicherstellung müssen eingehalten werden.
- Mit dem Käufer ist vereinbart, dass er von der zum Erwerb der Wohnungen führen den Vereinbarung oder Vertragserklärungskostenfrei zurücktreten kann, wenn das dem Erwerb zu Grunde gelegte Förderansuchen abgelehnt wird und der Rücktritt innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung schriftlich iSd § 3 Abs. 4 KSchG erklärt wird.
- Die energiebezogenen Mindestanforderungen sind einzuhalten und müssen mit dem Ansuchen durch einen Planungs-Energieausweis

samt Anlagenbeschreibung sowie – nach Fertigstellung der energierelevanten Bauteile – durch einen Fertigstellungs-Energieausweis bestätigt werden. Die Prüfung erfolgt durch das Referat 4/04. Die Förderungszusicherung wird erst nach Vorlage eines vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises erteilt.



siehe „Energiebezogene Mindestanforderung“

## 6. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
Rang 2	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Zusatzdarlehen
Rang 3	Pfandrecht für sonstige Darlehen, die über den Mindesteigenmittelanteil hinaus für die Finanzierung des auf die förderbare Nutzfläche fallenden Teils des Kaufpreises der Wohnung aufgenommen worden sind
Rang 4	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 75 % des Förderungsdarlehens
Rang 5	Pfandrechte für Darlehen zur Finanzierung der frei finanzierten Nutzfläche und der Nebenkosten
Rang 6	Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Salzburg

### Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient der Finanzierung zum Kauf 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

## 7. Beispiele

Annahmen	Gesamtkaufpreis	€ 361.000,-
	Nebenkosten (Annahme ca. 7 %) ~	€ 25.270,-
	Gesamtkosten (Kaufpreis und Nebenkosten)	€ 386.270,-
	tatsächliche Wohnnutzfläche	95 m <sup>2</sup>
	tatsächlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup>	€ 3.800,-
	Personenanzahl	3 (Jungfamilie)
	Haushaltseinkommen	€ 3.000,-
	Eigenmittel	€ 120.000,-
	förderbare Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
	Ökopunkte	25
Mindesteigenmittel	a) Mindesteigenmittel	
	Bei Jungfamilien müssen 10 % des Kaufpreises der Wohnung bezogen auf die förderbare Nutzfläche (= Kaufpreis x geförderte Nutzfläche) vorhanden sein.	
	€ 3.800,- x 90 m <sup>2</sup>	€ 342.000,-
	davon 10 %	€ 34.200,-
Förderungsdarlehen	b) Förderungsdarlehen	
	Fördersatz/m <sup>2</sup> in der Stadt Salzburg	€ 2.000,-
	Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen (25 Punkte à € 15,-)	€ 375,-
	Kaufpreis überschreitet Grundförderungssatz samt Zuschlagspunkten um 60 % daher Kürzung des Grundfördersatzes auf	€ 1.900,-
	Zuschlag für Jungfamilie	+ € 50,-
	Fördersatz samt Zu- und Abschlägen	€ 2.325,-
	Höhe des Förderungsdarlehens: € 2.325,- x 90 m <sup>2</sup>	€ 209.250,-
Die Rückzahlung erfolgt einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand nach den Angaben hier monatlich	€ 750,-	
Zusatzdarlehen	c) Zusatzdarlehen	
	Zusatzdarlehen/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	€ 400,-
	Höhe des Zusatzdarlehens: € 400,- x 90 m <sup>2</sup>	€ 36.000,-
Monatliche Rate	€ 161,40	

d) Berechnung Restfinanzierung		
Restfinanzierung	Kaufpreis	361.000,-
	+ Nebenkosten	25.270,-
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>386.270,-</b>
	Finanzierung:	
	Eigenmittel	120.000,-
	Förderungsdarlehen	209.250,-
	Zusatzdarlehen	36.000,-
	Kapitalmarktdarlehen	21.020,-
	<b>Summe</b>	<b>386.270,-</b>
	e) Berechnung der gesicherten Finanzierung	
Gesicherte Finanzierung	Haushaltseinkommen	3.000,-
	- Mindestzumutbarkeit	409,50
	- Rate des Zusatzdarlehens	161,40
	- Rate des Kapitalmarktdarlehen (6 % Zinsen/25 Jahre/Annuität 7,73 %)	135,40
	- monatliche Betriebs- und Heizkosten € 3,-/m <sup>2</sup> x 95 m <sup>2</sup>	285,-
	<b>Verbleibendes Haushaltseinkommen</b>	<b>2.008,70</b>
	Mindestens müssen folgende Beträge verbleiben:	
	Existenzminimum-Grundbetrag	814,-
	Unterhalts-Grundbetrag für 2 Personen	324,-
	<b>Summe</b>	<b>1.138,-</b>

## 8. 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.salzburger-wohnbauforderung.at](http://www.salzburger-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:

Fr. Windauer	Zi. B 285	DW 3719	Salzburg Stadt (A-M) und Seekirchen
Fr. Spindler	Zi. B 279	DW 3721	Salzburg Stadt (N - S), Lungau und Tennengau
Fr. Flöcklmüller	Zi. A 216	DW 3731	Salzburg Stadt (T- Z), Flachgau (Gemeinden B - E)
Hr. Vereno	Zi. B 282	DW 3739	Flachgau (Gemeinden A, F - H und M - O)
Fr. Zankl	Zi. B 281	DW 3729	Flachgau (K - L, P - Z ohne Seekirchen), WFG 1984
Fr. Tockner	Zi. B 280	DW 3738	Pinzgau und Pongau, WFG 1954 und 1968, BSWG 1983
Fr. Augustin	Zi. B 233	DW 3726	AUSKUNFT S. WFG 1990
Dr. Schuchter	Zi. B 284	DW 3736	Referatsleitung
Fr. Hagenauer	Zi. B 283	DW 3728	Sekretariat, Auskunft

Technische Auskünfte zu den energiebezogenen Mindestvoraussetzungen und zum Zuschlagspunktesystem siehe Seite 28.

# Erwerb bestehender Wohnungen

## 1. Persönliche Voraussetzungen

- begünstigte, natürliche Person: siehe Seite 3
- Der Verkäufer darf keine nahe stehende Person sein.

**G** siehe dazu „Nahe stehende Personen“

- 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
€ 700,-	€ 750,-	€ 850,-

## 3. Konditionen des Förderungsdarlehens

Höhe des Förderungsdarlehens  
= Summe Fördersatz x förderbare Nutzfläche

BEISPIEL:

Jungfamilie € 750,- x 90 m<sup>2</sup> f. Nzfl.  
= € 67.500,- Förderungsdarlehen

**G** siehe „förderbare Nutzfläche“

Laufzeit: 15 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die Übergabe 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 Auszahlung folgt.

Annuität: 7,72 %

Die Rückzahlung erfolgt nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Til-

gung 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.

#### 4. Annuitätzuschüsse zum Förderungsdarlehen

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

Tilgung der Annuitätzuschüsse:  
Die Tilgung der Annuitätzuschüsse

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

#### 5. Auszahlung des Förderungsdarlehens

Die Auszahlung des Förderungsdarlehens setzt voraus:

1. Vorliegen einer Einzugsermächtigung zugunsten des Landes Salzburg und
- 2a) grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechts für das Förderungsdarlehen im ersten Rang

oder

- 2b) treuhändige Haftung für die rangrichtige grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts oder
- 2c) Besicherung des Förderungsdarlehens durch Vorlage einer Bankgarantie.

#### 6. Weitere Voraussetzungen

- Die Wohnung ist ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet, erworben oder umfassend saniert worden. Oder die Wohnung gilt bei ursprünglicher Förderung der Errichtung, des Erwerbs oder der umfassenden Sanierung seit mindestens 10 Jahren als nicht mehr gefördert (d.h., das Förderungsdarlehen/die rückzahlbaren Zuschüsse wurden vollständig

zurückbezahlt und können nicht mehr in Anspruch genommen werden).

- Die Wohnung muss zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens mindestens 3 Jahre alt sein (Bauvollendungsanzeige).
- Der Kaufvertrag darf vor Einbringung des Ansuchens höchstens 3 Monate alt sein.

## 7. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
Rang 2	Hypothekendarlehen einer Bank oder Bausparkasse (Vor dem Pfandrecht zugunsten der Annuitätenzuschüsse können Pfandrechte von insgesamt 90 % des auf die förderbare Nutzfläche fallenden Teils des Gesamtaufpreises der Wohnung besichert werden. Das Pfandrecht für das Förderungsdarlehen ist dabei zu berücksichtigen.)
Rang 3	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 30 % des Förderungsdarlehens

### Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient der Finanzierung zum Kauf 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. 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.salzburger-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburger-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:

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

## 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 Eigenmittellersatzdarlehen 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)

den, wenn das Ansuchen bis zum 31. 12. 2012 beim Amt der Salzburger Landesregierung einlangt.

Nachlässe können nur gewährt wer-

#### Achtung – wichtiger Hinweis

Zahlen Sie die aushaftenden Darlehensbeträge nicht (auch nicht teilweise) vor der schriftlichen Erledigung ein. Dies gilt sowohl für Darlehen bzw. rückzahlbare Annuitätenzuschüsse 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 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.salzburger-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburger-wohnbaufoerderung.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



Einkommen .....	19
Haushaltseinkommen.....	19
Einkommensberechnung .....	19
Familienbegriffe.....	21
Wachsende Familie .....	21
Jungfamilie.....	21
Kinderreiche Familie.....	21
Alleinerzieherin/Alleinerzieher.....	21
Förderbare Nutzfläche.....	22
Häuser in der Gruppe.....	23
Kind .....	23
Nahe stehende Personen .....	23
Zumutbarer Wohnungsaufwand .....	24
Mindestzumutbarkeit .....	24
Energiebezogene Mindestanforderungen .....	25
Zuschlag für ökologische Maßnahmen.....	27

## **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 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. 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:

- Erwerbseinkommen
- Pensionen und Renten
- Arbeitslosengeld
- Notstandshilfe
- Kinderbetreuungsgeld
- Wochengeld
- Überstundenzuschläge

- Alimentations-/  
Unterhaltsbezüge  
(unter bestimmten  
Bedingungen mind. der  
Durchschnittsbedarf)
- Weihnachts-/Urlaubsgelder
- Prämien, etc.
- Abfertigungen

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-BESCHEID

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

<p>Ehepaar, bei dem die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ehedauer 10 Jahre nicht übersteigt und</li> <li>◆ beide Ehepartner das 45 Lebensjahr noch nicht vollendet haben</li> </ul>	<p>Lebensgemeinschaft, bei der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ beide Partner nahestehende Personen sind (siehe Seite 23),</li> <li>◆ das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben</li> <li>◆ die Haushaltsgemeinschaft 10 Jahre nicht übersteigt</li> <li>◆ und aus dieser Beziehung bereits ein Kind entstammt.</li> </ul>
---	---

### ◆ 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	6 ❷
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 € ❸	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 Annuitätzuschüsse 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 Familienlastenausgleichsgesetzes 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



## 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, ABI 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 <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.

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

Für das geplante Bauvorhaben ist vom Bauträger 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 vom Bauträger 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 Förderungssätze errechnet sich aus der Summe der Öko-Energiepunkte und einem Drittel der Öko-Zuschlagspunkte wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Öko-Energiepunkte} + 1/3 \text{ der Öko-Zuschlagspunkte (gerundet)} \\ & = \text{Summe Ökopunkte} \end{aligned}$$

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

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

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-Lehnertstraße 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)

# Notizen

Notizen

# Notizen

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)