

# PRÜFUNG DER FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Aufgrund des § 18 Abs. 3 Z. NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG) wurde in die Zusicherung die Verpflichtung aufgenommen, geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben, sowie diese zu überprüfen (§ 14 und § 16 NÖ WFG). Die Prüfung umfasst:

## • DAS EINKOMMEN

1. Das gesamte Haushaltseinkommen muss nachgewiesen werden d.h. die Nachweise müssen sämtliche Einkommen aller Einkommensbezieher einer Wohnung erfassen, ausgenommen von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal.

2. Der Nachweis erfolgt:

a) unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmersveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.

b) selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.

c) Land- und Forstwirten- sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt er-gangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.

d) Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß §3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.

e) Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

### 3. Einkommensgrenzen:

Gemäß § 4 darf das jährliche Haushaltseinkommen bei einem Haushalt von einer Person € 28.000,-- und zwei erwachsenen Personen € 48.000,-- nicht überschreiten. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--.

Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10% verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20%, bei Überschreitung bis zu 20% bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50%.

### 4. Das Einkommen ist wie folgt zu berechnen:

- a) Das Einkommen bei Arbeitnehmern sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L16) ohne "mitfesten Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3-8" EStG 1988 zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß § 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetzes), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988 abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung - der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
- b) Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.  
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
- c) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31% des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
- d) Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Unterhaltsleistungen sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze

(verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

Vom so errechneten Einkommen werden abgezogen:

- e) 1. Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
- 2. Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z.6).
- f) War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15% des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
- g) Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

## • DIE STAATSBÜRGERSCHAFT

Gemäß § 14 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 NÖ WFG dürfen geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige, österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte in das Eigentum übertragen werden. Wenn darin nahestehende Personen wohnen sollen, müssen jedoch nur diese förderungswürdig sein und müssen diese nicht österreichische Staatsbürger sein.

Bei Ehegatten oder nahestehenden Personen muss bei der Förderung zumindest die Hälfte des Liegenschaftsanteiles in das Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter übertragen werden d.h. bei gemeinsamen Wohnungseigentum von Ehegatten muss zumindest ein Ehepartner die österreichische Staatsbürgerschaft haben oder gleichgestellt sein.

Österreichischen Staatsbürgern sind gemäß § 13 Abs. 2 NÖ. WFG gleichgestellt:

- a) Ausländer, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen.

b) Personen, denen nach den Bestimmungen des Asylgesetzes 1991 BGBl.Nr. 8/1992 in der Fassung BGBl.Nr. 838/1992 Asyl gewährt wurde.

c) Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.

Nahestehende Personen im Sinne des § 3 Z. 7 sind: der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder,...), Geschwister, Verschwägerete in gerader Linie (Schwiegereltern, Schwiegerkinder) und der/die Lebensgefährte/in.

Der Nachweis der Staatsbürgerschaft kann implizit durch Eintragung in die Wählererevidenz bzw. durch eidesstattliche Erklärung im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag erfolgen, wobei jedoch bei Abschluss des Vorvertrages der Käufer seine Staatszugehörigkeit zumindest erklären muss. Nachweise der Staatsbürgerschaft werden lediglich erforderlich, wenn die eidesstattliche Erklärung im Kaufvertrag nicht abgegeben wird, die Eintragung in die Wählererevidenz nicht erfolgt, oder sonst der Nachweis der Begründung des ordentlichen Wohnsitzes nicht durch den amtlichen Meldezettel oder sonst einer behördlichen Bestätigung aus dem/der die Staatsbürgerschaft hervorgeht, geschieht.

### • **NACHWEIS DES ORDENTLICHEN WOHSITZES**

Österreichische Staatsbürger müssen in der geförderten Wohnung einen ordentlichen Wohnsitz begründen und dies durch die Eintragung in der Bundeswählererevidenz oder in die Landes- oder Gemeindewählererevidenz nach dem Nö. Landesbürgerevidenzgesetz nachweisen. (Ausnahme: Ordinationen)

Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt der Nachweis des ordentlichen Wohnsitzes in der geförderten Wohnung. Grundsätzlich wird von beiden Ehepartnern die Begründung des ordentlichen Wohnsitzes in der geförderten Wohnung verlangt; es sei denn, dass der Eheteil, der die Förderung in Anspruch nimmt, eine eidesstattliche Erklärung abgibt, dass er von seinem Ehepartner getrennt lebt.

Ab 1. Jänner 1995 ist bei Nichteintragung in einer Wählererevidenz der Hauptwohnsitz nachzuweisen.

## • KREIS DER ERWERBER

Geförderte Wohnungen dürfen erwerben:

a) Wohnungen, deren Errichtung nach Abschnitt VI oder vergleichbaren früheren diesbezüglichen Bestimmungen gefördert sind, dürfen

a1) auch von

a1a) gemeinnützigen Bauvereinigungen,

a2a) Gebietskörperschaften,

a3a) Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobiliengesellschaft) nach einer Bestandsdauer des Objektes von mindestens zehn Jahren erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Personen weitergegeben werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beginns der Benützung förderungswürdig sind.

b1) auch von

b1b) österreichischen Staatsbürgern oder gleichgestellten Personen oder

b2b) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EWR Mitgliedstaat erworben werden, jedoch nur dann, wenn Sie an Dienstnehmer weitergegeben werden sollen.

Die in lit. a und in § 3 Abs. 1 Z. 4 NÖ WFG 2005 genannten juristischen Personen dürfen auch Wohnheime erwerben.

## • ZEITPUNKT UND ART DES NACHWEISES

a) Zeitpunkt:

Grundsätzlich ist das Prüfungsergebnis dann sofort bekannt zu geben, wenn hervorkommt, dass die Bewohner einer Wohnung nicht förderungswürdig sind. Spätestens jedoch ist das vollständige Prüfungsergebnis bei Mietwohnungen im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen. Bei Eigentumswohnungen ist das Prüfungsergebnis mit dem Ansuchen um Eigentumsübertragung nachzuweisen.

b) Art des Nachweises:

Juristische Personen, die nicht nach dem WGG gemeinnützig sind, sowie natürliche Personen müssen sämtliche Nachweise gesammelt in einer einzigen Eingabe zu den oben angeführten Zeitpunkten vorlegen. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen müssen das Prüfungsergebnis bekannt geben. Die Bekanntgabe erfolgt bei Mietwohnungen durch Abgabe der im Endabrechnungsformular enthaltenen Erklärung; bei Eigentumswohnungen durch gleichartige Erklärung zum oben angeführten Zeitpunkt.

## • **BESITZ EINER WEITEREN GEFÖRDERTEN WOHNUNG**

Der Bewohner einer geförderten Wohnung darf keine weitere geförderte Wohnung besitzen. Als Ausnahme gilt die Notwendigkeit des Besitzes einer weiteren geförderten Wohnung aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen bzw. bei beruflicher Ausbildung oder Altersversorgung von nahestehenden Personen. Eine entsprechende Erklärung ist vorzulegen.

Gegebenenfalls sind entsprechende Nachweise für das Vorliegen eines der oben genannten Ausnahmegründe zu erbringen. Jedenfalls muss in der neu erworbenen geförderten Wohnung der ordentliche Wohnsitz begründet und nachgewiesen werden.