

(Wohn)Beihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes zum Wohnungsaufwand wohnbauförderter Wohnungen.

1 Welches Objekt wird gefördert?

Die Gewährung einer (Wohn)Beihilfe dient zur Verringerung der Belastung aus der Annuitätenleistung bzw. Miete für ein mit einem Förderungsdarlehen wohnbauförderbares und in verdichteter Bauweise errichtetes Objekt (Reihenhaus, Doppelwohnhaus, Gruppen-Wohnhaus, Eigentums- oder Mietwohnung). Für geförderte Objekte, für die an Stelle des Förderungsdarlehens ein Wohnbauschek gewährt worden ist oder für Dienstnehmerwohnungen wird keine Beihilfe gewährt.

2 Wer bekommt die Förderung?

Eine (Wohn)Beihilfe wird nur an österreichische Staatsbürger sowie an im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellte Personen (z.B. EU-Bürger) als Wohnungsinhaber einer geförderten Wohnung gewährt. An andere natürliche Personen wird eine Beihilfe nur dann gewährt, wenn sie seit mindestens 5 Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben.

3 Art und Höhe der Förderung

Eine Beihilfe wird einem Wohnungsinhaber nur dann gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße berechnete anrechenbare Wohnungsaufwand die nach der Haushaltsgröße und dem monatlichen Familieneinkommen berechnete zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt.

Beihilfen unter EUR 7,- werden nicht gewährt.

Beihilfen, die zu Unrecht empfangen wurden, sind zurückzuzahlen.

3.1 Wohnungsaufwand

Wohnungsaufwand für Miet- oder Genossenschaftswohnungen

Der Wohnungsaufwand einer Miet- oder Genossenschaftswohnung erfasst jenen Teil des Mietzinses der

- der (verstärkten) Tilgung und Verzinsung eines nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 gewährten Förderungsdarlehens oder eines damit vergleichbaren Förderungsdarlehens;
- der Tilgung und Verzinsung sonstiger zur Finanzierung der Gesamtbaukosten des geförderten Vorhabens aufgenommenen Hypothekendarlehen abzüglich gewährter Zuschüsse;
- der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters und der Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 2 Abs. 1 der Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, vermehrt um einen allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 gefördert worden sind;
- der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters und der zur Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezahlten Beträge
- der Tilgung und Verzinsung eines gewährten Eigenmittelsatzdarlehens oder ähnlichen Darlehens sowie
- der Abgeltung der allenfalls anfallenden Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)

dient.

Wohnungsaufwand für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

Der Wohnungsaufwand umfasst

- die Tilgung und Verzinsung der zur Errichtung oder den Ersterwerb eines Vorhabens aufgenommenen Hypothekendarlehen (Förderungsdarlehen, Kapitalmarktdarlehen) erforderlichen Beträge abzüglich gewährter Zuschüsse
- die zur Deckung der Kosten der Erhaltung (insbesondere nach den Bestimmungen des (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) zulässigen und bezahlten Beträge sowie
- die Rückzahlungsraten von gewährten Eigenmittelsatzdarlehen.

Der Wohnungsaufwand wird auf Grund der anerkannten Endabrechnung, bis zu deren Vorliegen auf Grund des Finanzplanes der Zusicherung berechnet. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwands werden nur Hypothekendarlehen mit den in der jeweiligen Darlehenspromesse festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die zum Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfe nicht höher liegt als 2 % Punkte jährlich über dem veröffentlichten Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt des diesem Zeitpunkt vorangehenden vorletzten Quartals - jeweils aufgerundet auf volle 1/8 %. Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

Bei objektgeförderten Vorhaben sowie bei subjektgeförderten Objekten, für die nach dem 1.10.1996 ein Förderungsdarlehen gewährt wurde, ergibt sich der anrechenbare Wohnungsaufwand aus dem Finanzierungsplan der Zusicherung bzw. der anerkannten Endabrechnung.

Bei subjektgeförderten Wohnungen, die vor dem 1.10.1996 durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens gefördert wurden, wird bei der Berechnung der Beihilfe ein anrechenbarer Wohnungsaufwand von höchstens EUR 4,00 pro m² (förderbarer) Wohnnutzfläche zugrundegelegt.

Zum Wohnungsaufwand für ein Eigenheim, das nicht in verdichteter Bauweise errichtet worden ist, wird eine Beihilfe nur in einem Ausnahmefall (z.B. bei Verschlechterung der Einkommenssituation von Familien mit Kindern aus unverschuldeten Gründen) gewährt.

3.2 Anrechenbarer Wohnungsaufwand

Bei der Berechnung der Beihilfe wird der der anrechenbaren (förderbaren) Nutzfläche entsprechende Wohnungsaufwand berücksichtigt.

Die der Beihilfe zugrundezulegende förderbare bzw. anrechenbare Nutzfläche beträgt bei einem Haushalt mit einer Person höchstens 50 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um höchstens 20 m², höchstens jedoch auf 150 m².

3.3 Berechnung und Nachweis des Familieneinkommens

Berechnung des Einkommens bei nicht selbstständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern):

Jahresbruttobezüge ohne Familienbeihilfe

abzüglich

- Werbungskosten (Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale)
- außergewöhnliche Belastungen
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und Landarbeiter
- Lohnsteuer.

Berechnung des Einkommens bei selbstständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden):

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988

zuzüglich

+ der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge der Investitionsrücklage, des Investitionsfreibetrages, des Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw.

abzüglich

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen
- Einkommensteuer.

Berechnung des Einkommens bei Land- und Forstwirten:

Prozentsatz (laut Beitragstabelle der bäuerlichen Sozialversicherung) x Einheitswert zuzüglich

+ einen Pauschalbetrag von EUR 360,- monatlich oder ein höheres sonstiges Einkommen

Bei der Berechnung des (Familien)Einkommens werden zudem berücksichtigt:

- gerichtlich oder vom Land anerkannte vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von ihnen zu zahlen sind
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Kinderbetreuungsgeld, usw.)
- ein angemessener Teil sonstiger Einnahmen (Grundsicherung, Sozialhilfe, usw.)
- Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung für weitere Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird.

Das Familieneinkommen ist nachzuweisen:

- bei nicht selbstständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern) durch einen Lohnzettel oder eine Lohnsteuerbescheinigung für jenes Kalenderjahr, das der Einreichung des Förderungsansuchens vorangeht.
- bei selbstständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden) durch den Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr. Bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus einer nicht selbstständigen Tätigkeit, so ist neben dem Einkommensteuerbescheid auch der entsprechende Lohnzettel (siehe Nachweis bei Nichtselbstständigen) vorzulegen.
- bei Land- und Forstwirten durch den letzten vorliegenden Einheitswertbescheid und durch allfällige sonstige Einkommensnachweise
- bei anderen Einkommen (z.B. Unterhaltsleistungen, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Grundsicherung) durch die Vorlage entsprechender Nachweise.

Neben dem Einkommen des Förderungswerbers (der Förderungswerberin, des Wohnungsinhabers) ist auch das Einkommen der Ehegattin (des Ehegatten) bzw. der Lebensgefährtin (des Lebensgefährten) und der weiteren im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachzuweisen. Lehrlingsentschädigungen zählen nicht zum (Familien)Einkommen.

3.4 Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung

Die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung wird in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens (1/12 des jährlichen Netto-Familieneinkommens) nach der in Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ermittelt:

Anzahl der im Gemeinsamen Haushalt lebenden Personen	Familieneinkommen (in Euro)										
	Bis 800	Über 800 bis 840	über 840 bis 880	über 880 bis 920	über 920 bis 960	über 960 bis 1000	über 1000 bis 1040	über 1040 bis 1080	über 1080 bis 1120	über 1120 bis 1160	über 1160 bis 1200
1	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10
2	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8
3	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Anzahl der im Gemeinsamen Haushalt lebenden Personen	Familieneinkommen (in Euro)									
	über 1200 bis 1240	Über 1240 bis 1280	über 1280 bis 1320	über 1320 bis 1360	über 1360 bis 1400	über 1400 bis 1440	über 1440 bis 1480	über 1480 bis 1520	über 1520 bis 1560	über 1.560 für jeweils weitere 4,- um 0,1 % mehr, höchstens
1	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	17,1-18	18,1-19	23 %
2	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	22 %
3	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	21 %
4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	20 %
5	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	19 %
6	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	18 %
7	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	14 %

Das zumutbare Ausmaß der Wohnungsaufwandsbelastung vermindert sich bei einem monatlichen Einkommen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens) bis EUR 1.700,- um 6 % bei:

- Haushalten, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Sinne des § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 im Ausmaß von mindestens 55 % aufweist,
- Haushalten mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967
- Familien. Als Familie gelten miteinander verheiratete Personen mit oder ohne Kind(er) und Alleinerhalter/Innen mit zumindest einem im Haushalt lebenden Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

Bei einem monatlichen (Familien)Einkommen von über EUR 1.700,- vermindern sich die 6% um 0,1 % pro EUR 8,- des Überschreibungsbetrages.

4 Abwicklung der Förderung?

Ansuchen auf Gewährung einer (Wohn)Beihilfe können frühestens 3 Monate vor der voraussichtlichen Fertigstellung des Vorhabens eingereicht werden. Dem Ansuchen sind die Nachweise über das (Familien)Einkommen und die Staatsbürgerschaft sowie die Erklärungen über die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und das Ausmaß der Nutzfläche der Wohnung anzuschließen.

Bei der Gewährung einer Beihilfe wird neben dem Einkommen des Wohnungsinhabers bzw. der Wohnungsinhaberin auch ein Drittel des nachgewiesenen Einkommens der sonstigen im Haushalt lebenden Personen, zumindest jedoch der entsprechende Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung berücksichtigt.

Die Beihilfe wird jeweils für ein Jahr, in der Regel beginnend mit dem dem Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens folgenden Monatsersten gewährt. Besteht in diesem Monat noch keine Verpflichtung zur Zahlung von Mieten oder Nutzungsentgelten oder wurde die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezogen, so beginnt der Lauf der Beihilfe ab dem Monat, in dem die Zahlung fällig ist und die regelmäßige Bewohnung erfolgt.

Ein kontinuierliche Weitergewährung einer (Wohn)Beihilfe kann bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nur dann erfolgen, wenn spätestens innerhalb von 3 Monaten nach dem Auslaufen des vorhergehenden Beihilfe-Bewilligungszeitraumes um die Weitergewährung der Beihilfe angesucht wird. Die Beihilfe wird monatlich im Nachhinein ausgezahlt.

Der Empfänger der Wohnbeihilfe hat dem Land jeden Umstand, der zur Verringerung der Höhe der Beihilfe oder zu deren Einstellung führen kann, innerhalb eines Monats unter Beibringung der entsprechenden Unterlagen mitzuteilen.