

1 Was ist die Wohnbeihilfe?

Die Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss des Landes zum Wohnungsaufwand wohnbaugeförderter Wohnungen. Dadurch wird die Belastung aus der Miete bzw. der Annuitätenleistung des Bankkredites verringert. Nicht wohnbaugeförderter Wohnungen werden über die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe gefördert. Gefördert werden in verdichteter Bauweise errichtete und mit einem Wohnbauförderungskredit geförderte Objekte (z.B. Miet-(kauf)wohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser). Für geförderte Objekte, für die an Stelle des Förderungskredits ein Wohnbauschek gewährt worden ist, sowie für Dienstnehmerwohnungen und Heime wird keine Wohnbeihilfe gewährt.

2 Wer bekommt eine Wohnbeihilfe?

Eine Wohnbeihilfe wird österreichischen Staatsbürgern sowie gleichgestellten Personen (z.B. Unionsbürger; Personen, denen Asyl gewährt wurde) als Wohnungsinhaber einer geförderten Wohnung gewährt (vgl § 17a TWFG 1991). An andere natürliche Personen wird eine Beihilfe nur dann gewährt, wenn sie seit mindestens 5 Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben (Drittstaatsangehörige).

3 Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet?

Eine Beihilfe wird einem Wohnungsinhaber nur dann gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße berechnete anrechenbare Wohnungsaufwand die nach der Haushaltsgröße und dem (Familien)Einkommen berechnete zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt. Beihilfen unter EUR 7,- werden nicht gewährt. Beihilfen, die zu Unrecht empfangen wurden, sind zurückzahlen.

3.1 Wohnungsaufwand

Der Wohnungsaufwand umfasst insbesondere

- die Tilgung und Verzinsung des Förderungskredits
- die Tilgung und Verzinsung des zur Finanzierung der Gesamtbaukosten aufgenommenen Hypothekarkredits (abzüglich gewährter Zuschüsse)
- Abstattung bzw. Verzinsung der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten eingesetzten Eigenmittel des Vermieters
- Kosten der zulässigen und bezahlten Erhaltungsbeiträge (WGG, Tiroler Wohnbauförderungsverordnung)
- Abgeltung einer allenfalls anfallenden Umsatzsteuer

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 Hypothekarkredite mit den in der jeweiligen Kreditusage festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die zum Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfe nicht höher liegt als 5,25 %-Punkte jährlich über dem einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt (1. Jänner, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober) von der European Banking Federation (EFB) veröffentlichten 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle). Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

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

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 zugrunde zu legende 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 Einkommens

Einkommensberechnung bei nicht selbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern):

Jahresbruttobezüge ohne Familienbeihilfe
abzüglich

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

Einkommensberechnung bei selbständig Erwerbstätigen (Personen, die einkommensteuerpflichtig sind):

Einkommen nach § 2 Abs 2 EStG 1988
zuzüglich

- der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge des Gewinnfreibetrages, des Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw.

abzüglich

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge eines Gewinnfreibetrages
- Einkommensteuer

Einkommensberechnung bei Land- und Forstwirten:

Prozentsatz (laut Beitragstabelle der bäuerlichen Sozialversicherung) x Einheitswert zuzüglich

- eines Pauschalbetrages von EUR 360,- monatlich oder eines höheren sonstigen Einkommens

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.)
- Mindestsatz nach § 5 Abs 2 lit b TMSG

Das (Familien)Einkommen ist nachzuweisen:

- bei nicht selbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern) durch einen Lohnzettel oder eine Lohnsteuerbescheinigung für jenes Kalenderjahr, das der Einreichung des Förderungsansuchens vorangeht.
- bei selbständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden) durch den Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr. Bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus einer nicht selbständigen Tätigkeit, so ist neben dem Einkommensteuerbescheid auch der entsprechende Lohnzettel 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) und der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (des Ehegatten bzw. Lebensgefährten) wird ein Drittel des nachgewiesenen Einkommens der weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, zumindest jedoch der Mindestsatz des TMSG bei der Ermittlung des (Familien-)Einkommens berücksichtigt. Dieser Mindestsatz richtet sich nach dem für die Einkommensermittlung maßgebenden Jahr. Lehrlingsentschädigungen zählen nicht zum (Familien-)Einkommen.

Bei der Berechnung einer Beihilfe kann ein Mindesteinkommen zugrunde gelegt werden, welches sich aus dem Mindestsatz nach § 5 Abs. 2 TMSG (dabei sind höchstens 4 Personen zu berücksichtigen) zuzüglich Hauptmietzins (= Miete ohne Betriebskosten) errechnet.

3.4 Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung

Die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozent des monatlichen Familieneinkommens ($\frac{1}{12}$ des jährlichen Familieneinkommens laut Einkommensberechnung) ist aus nachfolgender Tabelle (1. Zeile = Einkommen; < kleiner; ≥ größer gleich) zu entnehmen.

Das zumutbare Ausmaß der Wohnungsaufwandsbelastung vermindert sich bei einem monatlichen Einkommen ($\frac{1}{12}$ des jährlichen Einkommens) bis EUR 2.799,99 um 6 % bei:

- Haushalten, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Sinne des § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 im Ausmaß von mindestens 50 % aufweist,
- Haushalten mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967
- Familien.

Bei einem monatlichen (Familien-)Einkommen ab EUR 2.800,- vermindern sich die 6 % um 0,1 % pro EUR 10,- des Überschreitungsbetrages.

4 Abwicklung der Förderung

Ansuchen auf Gewährung einer 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.

Die Beihilfe wird jeweils für ein Jahr, in der Regel beginnend mit dem Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens folgenden Monats ersten 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.

Eine kontinuierliche Weitergewährung einer 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.

Anzahl Personen Haushalt	< 1.300	≥ 1.300 < 1.350	≥ 1.350 < 1.400	≥ 1.400 < 1.450	≥ 1.450 < 1.500	≥ 1.500 < 1.550	≥ 1.550 < 1.600	≥ 1.600 < 1.650	≥ 1.650 < 1.700	≥ 1.700 < 1.750	≥ 1.750 < 1.800
1	0	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	0	0	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	0	0	0	0	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	0	0	0	0	0	0	0	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1-1	1,1-2

Anzahl Personen Haushalt	≥ 1.800 < 1.850	≥ 1.850 < 1.900	≥ 1.900 < 1.950	≥ 1.950 < 2.000	≥ 2.000 < 2.050	≥ 2.050 < 2.100	≥ 2.100 < 2.150	≥ 2.150 < 2.200	≥ 2.200 < 2.250	≥ 2.250 – für jeweils weitere € 5,- 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	0	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	0	0	0	0	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	0	0	0	0	0	0	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1-1	14 %