

# Information zur Förderungswürdigkeit und Einkommensnachweis



## INFORMATION ZUR FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Geförderte Wohnungen dürfen nur an förderungswürdige, österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte in das Eigentum übertragen werden. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter stehen bzw. verbleiben.

In Anwendung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen und dies nachweist.

Das jährliche Familieneinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht überschreiten und erhöht sich dieser Betrag für jede weitere Person um € 7.000,-. Geringfügige Überschreitungen werden toleriert.

Ist eine Wohnung nach den Bestimmungen des WFG 1968, WFG 1984, NÖ WFG oder NÖ WFG 2005 gefördert, und wird diese von nahestehenden Personen im Sinne der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 bewohnt, müssen nur diese förderungswürdig sein.

Der Förderungswerber und dessen (Ehe-) Partner müssen grundsätzlich in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben. Eine Lebenspartnerschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind.

**STICHTAGSREGELUNG:** Der Stichtag für den Nachweis des Einkommens ist der Tag des Abschlusses des Vertrages (Vorvertrages, Kaufvertrages, vorangegangenen Mietvertrages) oder des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung. Grundsätzlich kann der für die Bewohner günstigere Zeitraum nachgewiesen werden.

## § 2 BERECHNUNG UND NACHWEIS DES EINKOMMENS:

- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
1. Das Einkommen bei Arbeitnehmern sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 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 Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienere) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz, LGBl. 9200-7) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. zuzüglich der erstattungsfähigen Negativsteuer.
  2. Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer. Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
  3. 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.
  4. 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 Zivilrechts-sachen) herangezogen.
  5. Vom so errechneten Einkommen werden abgezogen:
    - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
    - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).
  6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
  7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

- (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (LI6) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
  2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
  3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
  4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
  5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder 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) Bei der Subjektförderung ist § 40 anzuwenden.

Stand: März 2015