



INFORMATIONEN ZUM WOHNZUSCHUSS MODELL 2009

<http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen/Wohnzuschuss-Modell-2009.html>

Voraussetzungen

- Der/Die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben;
- bei Ehepartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen

Um Wohnzuschuss kann angesucht werden

- wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
- wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
bei der Wohnungsanierung: ab Zusicherung der Objektförderung

jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleiherung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung.

Der Wohnzuschuss kann nur für **ein** Förderungsobjekt bewilligt werden.

Die Höhe des Wohnzuschusses "Modell 2009" wird nach folgenden Gesichtspunkten ermittelt:

- Familiengröße
- Familieneinkommen
- Wohnungsgröße
- monatlicher Wohnungsaufwand (Anteil der Baukostenfinanzierung zuzüglich einer Betriebskostenpauschale)

Der Wohnzuschuss ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

Der zumutbare Wohnungsaufwand ergibt sich auf Grund der Familiengröße, -situation und des -einkommens. Dabei wird das Familieneinkommen entsprechend der im Haushalt lebenden Personen gewichtet. Anhand untenstehender Tabelle, kann man ablesen, wie viel Prozent des Einkommens monatlich als Aufwand zum Wohnen zumutbar ist.

Der Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

Faktoren zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes:

Gewichtetes Familieneinkommen:

- Erster Erwachsener 100 %
- (Ehe)Partner 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) 20 % für das erste Kind, 25 % für das zweite Kind und jeweils 30 % ab dem dritten Kind.
- allein erziehende Förderungswerber (Anspruch auf Alleinerzieherabsetzbetrag) 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person 10 %
- Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbstätigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegesetz 1993 nachweisen, je 10 %.

Für alle im Haushalt lebenden Personen werden die Prozentsätze addiert und durch 100 dividiert. Dann erhält man den Gewichtungsfaktor. Dividiert man das Familieneinkommen durch den Gewichtungsfaktor erhält man das gewichtete Einkommen.

z.B.: 2 Erwachsene mit 2 Kindern	
Erster Erwachsener	100 %
(Ehe)Partner	+ 50 %
1. Kind	+ 20 %
2. Kind	+ 25 %
GESAMT	195 %

Gewichtungsfaktor: $195 \% / 100 = 1,95$

Setzt man das gewichtete Einkommen in folgender Tabelle ein, erhält man die prozentuell zumutbare Höhe des Familieneinkommens.

Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt: für 1 Person

bei einem Jahresnettoeinkommen	monatl. Nettoeinkommen	Zumutbar
bis € 10.800,00	bis € 900,00	0 %
bis € 11.760,00	bis € 980,00	5 %
bis € 12.720,00	bis € 1.060,00	10 %
bis € 13.680,00	bis € 1.140,00	15 %
bis € 14.640,00	bis € 1.220,00	20 %
ab € 14.640,01	ab € 1.220,01	25 %

Faktoren zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes:

Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens:

- für eine Person 50 m²
- für zwei Personen 70 m²
- erhöht sich für jede weitere im Haushalt lebende Person um 10 m²
- erhöht sich ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden Person um jeweils 15 m².

Hinweis: um den förderbaren Wohnungsaufwand zu ermitteln wird die förderbare Nutzfläche als Berechnungsgrundlage herangezogen. Ist die tatsächliche Nutzfläche geringer, wird dieser Wert in die Berechnung eingesetzt.

z.B.: Familie mit 2 Kindern, Wohnungsgröße: 89,00m²; z.B.: Benützung seit 30.06.2005 gestattet

- förderbare Nutzfläche: 89,00 m² (maximal wären 90 m² förderbar)
- Förderbare Rückzahlung: 89,00 m² x € 4,00 = € 356,00
- Betriebskostenanteil: 89,00 m² x € 1,00 (Betriebskostenpauschale) = € 89,00
- Förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009: € 445,00 (Summe aus förderbarer Rückzahlung + Betriebskostenpauschale)

BEISPIEL: Familie mit 2 Kindern, € 1.903,94 monatl. Familiennetoeinkommen, 89,00 m²

I) Förderbarer Wohnungsaufwand

monatliche Mietvorschreibung lt. Hausverwaltung: € 583,65, Anzahl der m²: 89,00 m²

z.B.: Benützung seit 30.06.2005 gestattet

€ 583,65 / 89,00 m² = € 6,56 pro m²

Maximal darf für die weitere Berechnung ein Wert von € 4,00 bzw. € 4,50 (ab Benützungsbewilligung 01.01.2009) eingesetzt werden.

Förderbare Rückzahlungsleistung: € 4,00/m² x 89,00 förderbare Nutzfläche (lt. Tabelle wären max. 90 m² förderbar) = € 356,00

+ Betriebskostenpauschale € 1,00/m² x 89,00 förderbarer Nutzfläche = € 89,00

= Summe förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009 € 356,00 + € 89,00 = € 445,00

II) Zumutbarer Wohnungsaufwand

Gewichtungsfaktor: Bitte setzen Sie für die im Haushalt lebenden Personen, die entsprechenden Prozentsätze ein.

Erster Erwachsener	100 %	100 %
(Ehe)Partner	50 %	50 %
Erstes Kind	20 %	20 %
Zweites Kind	25 %	25 %
Drittes + jedes weitere Kind	30%	
Alleinerzieher	10 %	
Nahestehende Person	10 %	
Erhöhte Familienbeihilfe	10 %	
Minderung der Erwerbstätigkeit	10 %	
Bezug von Pflegegeld ab Stufe II	10 %	
Summe		195 %

Gewichtungsfaktor: 195 % / 100 = 1,95

Gewichtetes Einkommen: monatl. Familiennetoeinkommen € 1.903,94 / Gewichtungsfaktor 1,95 = € 976,38

Bitte lesen Sie aus der Tabelle ab, wie viel % Ihres Familiennetoeinkommens zumutbar sind. Setzen Sie dafür das gewichtete Einkommen ein.

bei einem Jahresnettoeinkommen	monatl. Nettoeinkommen	Zumutbar
bis € 10.800,00	bis € 900,00	0 %
bis € 11.760,00	bis € 980,00	5 %
bis € 12.720,00	bis € 1.060,00	10%
bis € 13.680,00	bis € 1.140,00	15 %
bis € 14.640,00	bis € 1.220,00	20 %
ab € 14.640,01	ab € 1.220,01	25 %

Zumutbarer Wohnungsaufwand: monatl. Familiennetoeinkommen € 1.903,94 x 5 % (lt Tabelle) = € 95,00

III) Wohnzuschuss

Förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009 € 445,00 - dem zumutbaren Wohnungsaufwand € 95,00 = monatlicher Wohnzuschuss € 350,00

Werden zur Minderung der Wohnungskosten Zuschüsse geleistet (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfen nach dem EStG), sind diese - erforderlichenfalls anteilig - von den errechneten jährlichen Rückzahlungen abzuziehen.

Wenn der Antragsteller den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leistet, kann die Förderung nur in einer dementsprechend verminderten Höhe zuerkannt werden.

Ein Wohnzuschuss wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,00 oder weniger beträgt.

Wann und wie erfolgt die Auszahlung des Wohnzuschusses Modell 2009?

Wohnzuschuss kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Wohnzuschuss kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Antrages zuerkannt werden; wird der Antrag im Weg über eine gemeinnützige Bauvereinigung elektronisch eingebracht, ist der Zeitpunkt des Einlangens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung maßgeblich. Der Antrag ist innerhalb von vier Monaten der NÖ Landesregierung zu übermitteln.

Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- wenn der zu leistende Aufwand zum Wohnen infolge tilgungsplanmäßiger Erhöhung der Annuität des Förderungsdarlehens höher wird
- bei einer gravierenden Einkommensminderung (von mindestens 30% gegenüber dem Vorjahr)
- anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden
- sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,00 beträgt.

Wann verlieren Sie den Anspruch auf Wohnzuschuss?

Grundsätzlich ist der Zuschuss nicht rückzahlbar; er wird jedoch nur zur Auszahlung gebracht, solange der Förderungsnehmer seinen vertragsmäßigen Zahlungsverpflichtungen in Form zu leistender Annuitäten nachkommt.

Der Wohnzuschuss wird eingestellt, wenn:

- die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ein Antrag auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wurde;
- ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Welche Einstellungsgründe müssen Sie nach Zusicherung unverzüglich bekannt geben?

- Auflösung des Mietvertrages
- Veräußerung der Wohnung
- Auszug aus der Wohnung
- gänzliche Darlehenstilgung

Durch die Einhaltung der Meldevorschriften können Sie Überbezüge, die wir von Ihnen rückfordern müssten, vermeiden.