

RICHTLINIE

**für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im
mehrgeschossigen Wohnbau**

gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz K-WBFG 2017, LGBl.Nr. 68/2017, idgF

gültig 01.01.2018 bis 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zielsetzung	4
2.	Wer und was werden gefördert?	4
3.	Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	4
3.1.	Allgemeine Förderungsvoraussetzungen	4
3.2.	Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
3.3.	Technische Mindestanforderungen	7
I.	Heizungs- und Warmwasserversorgung	7
II.	Mindestanforderungen an Energiekennzahlen	9
III.	Weitere technische Anforderungen	9
4.	Wie und in welchem Ausmaß wird gefördert?	10
4.1.	Errichtung von Mietwohnungen	10
4.2.	Errichtung von Wohnheimen	11
5.	Angemessene Gesamtbaukosten	11
6.	Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungskredites	12
7.	Voraussetzungen für die Vermietung geförderter Wohnungen	13
8.	Übertragung geförderter Wohnungen in das Wohnungseigentum	15
9.	Wie erfolgt die Antragstellung?	16
9.1.	Antragstellung für die Aufnahme in das Wohnbauprogramm	16
9.2.	Vorprüfungsverfahren	16
9.3.	Antragstellung für die Gewährung eines Förderungskredites	17
10.	Nachweis über die widmungsgemäße Verwendung der Förderung	18
11.	Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	19
12.	Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites	20
13.	Sonstige Bestimmungen	22
14.	Laufzeit der Richtlinie	23
15.	Übergangsbestimmungen	23
16.	Anträge und Auskünfte	23
17.	Anhang	25
1.	Erläuterungen Gesamtbaukosten und Erhöhungsbeiträge	25
1.1.	Angemessene Gesamtbaukosten	25
1.2.	Erhöhungsbeiträge zu den angemessenen Gesamtbaukosten	25
2.	Erläuterungen weitere technische Anforderungen	30
2.1.	Vermeidung sommerlicher Überwärmung	30
2.2.	Sicherheitsmaßnahmen	30
2.3.	Fahrradabstellplätze	30
2.4.	Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge	31
2.5.	Breitbandanschluss	31
2.6.	Energieverbrauchsmonitoring	32
2.7.	Barrierefreiheit (Anpassbarer Wohnbau)	32
3.	Erläuterung zur Einkommensberechnung	33
3.1.	Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:	33

3.2. Nicht als Einkommen gelten: 34

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund begrenzter Budgetmittel erfolgt die Zusicherung nach Maßgabe verfügbarer Mittel in der Reihenfolge des Antragseingangs.

Soweit in dieser Richtlinie Bezeichnungen in ausschließlich männlicher oder in ausschließlich weiblicher Form verwendet werden, sind beide Geschlechter gemeint.

1. Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit, Steigerung der Lebensqualität sowie raumordnungsrechtlicher Aspekte. Im Sinne dieser Zielsetzung soll die Errichtung von qualitativ hochwertigen leistbaren Mietwohnungen bzw. Wohnraum in Wohnheimen im städtischen und ländlichen Raum unter Berücksichtigung des Bedarfs an neuen Wohnungen, orientiert an den Wohnbedürfnissen der Mieter bzw. Nutzer in den unterschiedlichen Lebenslagen unter den Aspekten der Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in Bezug auf die Investitions- und Folgekosten gefördert werden, um die Wohnkostenbelastung der Nutzer auf einem sozial verträglichen Niveau sicherzustellen. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien, Bedachnahme auf eine funktionale Architektur sowie Grün- bzw. Freiraumqualität, ein Angebot an verschiedensten Wohnformen, Gemeinschaftsflächen / Begegnungszonen und eine Anbindung des Wohnbaus an wesentliche soziale Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen sowie an umwelt- bzw. klimafreundliche Mobilitätsformen, wie Radwege, öffentlicher Nahverkehr bzw. ein Angebot an Vorrichtungen für alternative Mobilitätsformen (wie e-bikes) soll zu einer hohen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der Nutzer beigetragen werden.

2. Wer und was werden gefördert?

- (1) Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden
für die Errichtung von Mietwohnungen (einschließlich Reconstructing) im mehrgeschossigen Wohnbau und für die Errichtung von Reihenhäusern
zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen oder zur Einräumung eines Hauptmietrechtes an Unternehmungen für Dienstwohnungen unternehmenseigener Dienstnehmer
- (2) Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbände sowie gemeinnützige Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen gemäß § 34 Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 149/1961, idF BGBl. I Nr. 20/2009
für die Errichtung von Wohnheimen
zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen
- (3) Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden
für die Errichtung von Mietwohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu- Um- oder Einbauten in Wohnhäusern und sonstigen Gebäuden
zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen
- (4) Geschäftsräume im Zuge der Errichtung von nach dieser Richtlinie geförderten Gebäuden
wenn diese zur ärztlichen Betreuung oder zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs (zB Nahversorger) oder Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlich sind

3. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

3.1. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Bauliegenschaft muss im Siedlungsschwerpunkt des örtlichen Entwicklungskonzeptes (OEK) der Standortgemeinde vorgesehen sein und das Bauvorhaben muss den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden entsprechen.
- (2) Die Nutzfläche jeder Wohnung darf 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigen. Von diesem Erfordernis kann abgesehen werden, wenn es sich um Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsysteme oder besondere Wohnformen (z.B. für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) handelt.

- (3) Die angemessenen Gesamtbaukosten und die förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung und Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten ist in berücksichtigungswürdigen Fällen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates zulässig.
Für die Aufnahme von Gemeinschaftsräumen und Geschäftsräumen in die angemessenen Gesamtbaukosten sind klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte zu erstellen und samt geeigneten Unterlagen vorzulegen. Auf die geförderten Geschäftsräume, Gemeinschaftsräume und Räume für die Verwaltung in geförderten Gebäuden darf höchstens eine Zehntel der geförderten Gesamtnutzfläche entfallen, wobei in begründeten Ausnahmefällen von dieser Voraussetzung abgewichen werden kann.
- (4) Das Wohnbauvorhaben muss im Wohnbauprogramm ausgewiesen sein.
- (5) Die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens muss durch geeignete Maßnahmen, wie zB Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben gesichert sein. Dazu ist die zwischen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten und der Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen geschlossene „Vereinbarung über die näheren Bestimmungen für die Durchführung von Architekturwettbewerben für geförderte Bauten des Landes Kärnten im Rahmen der Wohnbauförderung“ anzuwenden.
- (6) Soweit für den Förderungswerber nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens anzuwenden sind, ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und von Wohnheimen eine Vergabe von Bauaufträgen nach den Bestimmungen der Richtlinie der Wohnbauförderung über die Vergabe von Bauleistungen durchzuführen.
- (7) Für Gemeinden, Gemeindeverbände und Einrichtungen gilt die Bestimmung des § 13 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, idF BGBl. I Nr. 157/2015, wonach für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung ein max. kostendeckender Mietzins verlangt werden darf, sinngemäß.
- (8) Der Förderungswerber muss grundbücherlicher Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sein oder das (verbücherte) Baurecht daran nachweisen.
- (9) Von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die von der Landesregierung als Aufsichtsbehörde nach dem WGG festgestellte Mängel innerhalb der im Bescheid festgesetzten Frist zu beheben.
- (10) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss sichergestellt sein.

3.2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Wohnhaus: ein Gebäude, welches auch Wohnzwecken dient und die Nutzfläche der Wohnungen, 150 m², nicht übersteigt.
- (2) Mehrgeschossiger Wohnbau: mindestens drei in einem mehrgeschossigen Wohngebäude gelegene Wohnungen, wobei mehrere aneinandergebaute, durch Stiegenhäuser getrennte Wohneinheiten als eigenständige Gebäude gelten; die durchschnittliche Wohnfläche darf 75 m² nicht überschreiten, wovon in begründeten Ausnahmefällen Abstand genommen werden kann.
- (3) Wohnheim: ein zur Befriedigung des ständigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Unterbringung des Personals und der Verwaltung erforderlichen Räume, Verkehrsflächen und allenfalls auch gemeinsame Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält; nicht als Wohnheim gelten Heime nach dem Kärntner Heimgesetz, LGBl. Nr. 7/1996 idgF.

- (4) Reihenhäuser: mindestens drei höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser, die nur von außen begehbar sind und die als Gesamtanlage in gekuppelter oder geschlossener Bauweise geplant, eingereicht und errichtet werden.
- (5) Sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht Wohnzwecken dient aber nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist.
- (6) Wohnung: eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche, (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m² beträgt; bei Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) kann vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung sowie der maximalen Nutzfläche von 150 m² abgesehen werden.
- (7) Geschäftsräume: jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung.
- (8) Gemeinschaftsräume: Begegnungsflächen für die Bewohner einer Wohnanlage die zum sozialen Austausch anregen sollen (zB Leseraum, Gemeinschaftsküche, Waschküche, Veranstaltungsraum etc.). Auf die Alltagstauglichkeit ist Bedacht zu nehmen. Die Ausstattung (Möblierung) der Gemeinschaftsräume kann in die förderungsfähigen Gesamtbaukosten aufgenommen werden.
- (9) Normale Ausstattung: Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und der Anschaffungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Entsorgungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit einer Fernwärme, in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst eine Wärmeversorgung, die über eine zentrale Wärmeverteilung für sämtliche Wohnräume erfolgt; es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden und halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
- (10) Nutzfläche: umfasst die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); bei größeren Wohnanlagen auch die Bodenfläche der Räumlichkeiten, die den Bewohnern der Wohnanlage als Gemeinschaftsräume oder der Verwaltung dienen; beim Abzug der Wandstärken ist von der Netto-Grundrissfläche auszugehen und bei Bauten mit verputzten oder verkleideten Wänden die aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechnete Grundrissfläche um 2% zu verringern; Keller- und Dachbodenräume (soweit sie ihrer Lage, baulichen Ausgestaltung, Raumhöhe und Ausbaumöglichkeit nach für Wohnzwecke nicht geeignet sind), Treppen, Balkone, Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Förderbare Nutzfläche: als förderbare Nutzfläche gilt die Nutzfläche im Sinne des vorhergehenden Absatzes wobei für Loggien ein Abschlag von 0,4 pro m², für Loggien mit Ausgang auf die Grundfläche ein Abschlag von 0,5 pro m² und für Wintergärten ein Abschlag von 0,3 pro m² berücksichtigt wird; der förderbaren Nutzfläche werden nachstehende Anteile der Zubehörfächen zugerechnet:

Terrasse	0,2 pro m ²
Balkon:	0,3 pro m ²

Bei Vorhaben mit verschiedener Nutzung (Wohnungen, Geschäftsräume) wird die Gesamtnutzfläche der Geschäftsräume der förderbaren Nutzfläche hinzugerechnet.

(11) Gesamtbaukosten:

- a. die Kosten der Errichtung von Wohnraum und der mit einer Wohneinheit in direktem räumlichen Zusammenhang stehenden Balkone und Terrassen,
- b. die Kosten der förderbaren Garagen- und Einstellplätze, Fahrradabstellplätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Mobilitätskonzepte und deren Umsetzung,
- c. die Kosten jener Anlagen und Gebäudeteile, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen, wie Freizeitflächen und Kinderspielplätze,
- d. die Kosten der Errichtung von Gehsteigen, Gehwegen und Straßenbeleuchtungen innerhalb der Bauliegenschaft,
- e. Anschlussgebühren und Aufschließungskosten innerhalb der Bauliegenschaft sowie sonstige Baunebenkosten (z.B. Kosten der Bau- und Grünraumplanung, Bauaufsicht, Bauverwaltung, Finanzierungskosten, Kosten der soziologischen Begleitung),
- f. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann, sowie
- g. die Abbruch- und Entsorgungskosten,
- h. der Kaufpreis kann im Fall der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen oder eines Wohnheimes, die die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 Z 3 K-WBFG 2017 erfüllen, für den nicht länger als fünf Jahre zurückliegenden Erwerb der vorhandenen Bausubstanz (ohne Grundkosten) in die Gesamtbaukosten eingerechnet werden; die Angemessenheit des Kaufpreises ist durch ein Schätzgutachten eines Ziviltechnikers einschlägiger Fachrichtung oder eines gerichtlich beideten Sachverständigen nachzuweisen.

(12) Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten und Abbruch- und Entsorgungskosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die einzelne Wohnung entfällt.

(13) Reconstructing: Abbruch von Wohngebäuden mit erheblichem Sanierungsbedarf und Errichtung eines neuen Wohngebäudes am gleichen Grundstück oder in räumlicher Nähe mit zeitgemäßem Standard.

(14) Betreubares Wohnen: Wohnungen, die Menschen mit Behinderung, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen mit altersbedingten Einschränkungen eine selbständige Lebensführung ermöglichen.

(15) Nachverdichtung: Nutzung von freiliegenden Flächen innerhalb einer bestehenden Bebauung (zB Schließen von Baulücken, Abriss vorhandener Bauten und Neubau, Aufstocken von vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau uä.).

(16) Mietvertrag: auch ein genossenschaftlicher Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benutzte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte, als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.

(17) Barrierefreie bauliche Anlagen: bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

3.3. Technische Mindestanforderungen

I. Heizungs- und Warmwasserversorgung

(1) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat gem. § 15 a B-VG Vereinbarung, BGBl Nr. 251/2009 idgF durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt und der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist:

- a. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards.

Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die nachfolgend aufgelisteten Emissionsgrenzwerte des österreichischen Umweltzeichens gemäß Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 einhalten und einen Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85% erreichen. Bei einer zentralen Erzeugungsanlage welche thermische Energie durch ein Netz an mehrere Gebäude abgibt, muss der Umwandlungswirkungsgrad mindestens 85% betragen.

	CO	Org. C	No _x	Staub	CO	Org. C	NO _x	Staub
	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³
Pelletsessel	45	3	100	15	68	5	150	23
Hackgutkessel	120	4	100	25	180	6	150	38
Scheitholzessel	180	15	100	20	270	23	150	30
Bezogen auf 13% O₂								

- b. Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- Definition Fernwärme: die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.
- c. Fern-/Nahwärme sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- d. Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen und als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind.
- e. Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen.
- f. Erdgas – Brennwertanlagen in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) in ausgewiesenen Gebieten mit einer hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen wenn ein Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht möglich ist. Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.
- g. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c, d und e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- h. Kohle, Heizöl und Elektroheizungen (einschließlich Infrarotheizungen) sind nicht zulässig.
- (2) In begründeten Fällen darf bei der Errichtung von Wohnungen von der Erfüllung der Bedingungen der Wärmeversorgung Abstand genommen werden, wenn die Wärmeversorgung über bestehende Anlagen, die nicht älter als 10 Jahre sein dürfen, ohne deren Vergrößerung, erfolgen kann.

II. Mindestanforderungen an Energiekennzahlen

(1) Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref,RK}$ bzw. f_{GEE}) gemäß den Bestimmungen der OIB- Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

a. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen über den Heizenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte bzw. die in den Bauvorschriften geltenden Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK}$ in [kWh/m ² a]	$14^*(1+3,0/lc)$
$HWB_{max,Ref,RK}$ in [kWh/m ² a]	47,6 ⁽¹⁾
HEB_{RK} in [kWh/m ² a]	$HEB_{max,WG,RK}$
EEB_{RK} in [kWh/m ² a]	$EEB_{max,WG,RK}$

⁽¹⁾ der $HWB_{max,Ref,RK}$ für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² gilt der Höchstwert nicht

b. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte bzw. die in den Bauvorschriften geltenden Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK}$ in [kWh/m ² a]	$16^*(1+3,0/lc)$
$HWB_{max,Ref,RK}$ in [kWh/m ² a]	54,4 ⁽¹⁾
f_{GEE}	0,85

⁽¹⁾ der $HWB_{max,Ref,RK}$ für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² gilt der Höchstwert nicht

(2) Bei Umbau von Gebäuden, deren Erhaltung nach den Bestimmungen zur Wahrung des Orts- oder Stadtbildes oder nach dem Denkmalschutz vorgeschrieben ist, kann unter Anwendung von Art. IV Abs. 10 der Kärntner Bauvorschriften LGBl Nr. 56/1985 idGF von der Erfüllung der Mindestanforderung des Heizwärmebedarfs Abstand genommen werden.

III. Weitere technische Anforderungen

Weiters sind folgende technische Maßnahmen durchzuführen (Erläuterungen im Anhang):

- a. Vermeidung sommerlicher Überwärmung
- b. Sicherheitsmaßnahmen
- c. Fahrradabstellplätze
- d. Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- e. Breitbandanschluss
- f. Energieverbrauchsmonitoring
- g. Barrierefreiheit (anpassbarer Wohnbau)

4. Wie und in welchem Ausmaß wird gefördert?

4.1. Errichtung von Mietwohnungen

- (1) Die Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredites im Ausmaß von max. 75% der tatsächlichen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch im Ausmaß der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge).
- (2) Der Förderungskredit hat eine Verzinsung von 0,5% p.a., dekursiv, Berechnung 30/360 und eine Laufzeit von 58 Jahren. Die Zinsen und Tilgung umfassende Annuität wird jährlich ausgehend vom Kalenderjahr 2019 jeweils am 1. Jänner eines Folgejahres, mit 1% p.a. valorisiert und ist tilgungsplankonform halbjährlich jeweils am 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.
- (3) Der von den Mietern bzw. Nutzungsberechtigten aufzubringende Eigenanteil gemäß Pkt. 4.1.(4) (=Finanzierungsmiete aus Fremd- bzw. Eigenmitteln und Förderungskredit) ist Basis für die Festlegung der Rückzahlungsbeträge des Förderungskredites und sind die Rückzahlungsbeträge für den Förderungskredit im Ausmaß des Unterschiedsbetrags zwischen jährlicher Annuität eines aufgenommenen Kredites oder anstelle eines Kredites eingesetzter Eigenmittel und des valorisierten Eigenanteils zu leisten.
- (4) Die Tilgungsquote für die Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Basis einer Fremd- bzw. Eigenmittelverzinsung von max. 2,5% p.a. auf die Laufzeit von mindestens 25 Jahren erstellt. Ergibt sich aus der Entgeltberechnung nach § 14 Abs. 1 bis 3 und 6 WGG unter Berücksichtigung der nicht mehr zur Tilgung und Verzinsung von Eigen- und/oder Fremdmitteln verwendeten Beträge ein allfällig höherer Betrag als der Eigenanteil, so ist der Unterschiedsbetrag zur verstärkten Tilgung des Bank- bzw. Förderungskredites zu verwenden. Außerordentliche Tilgungen haben eine Laufzeitverkürzung zur Folge und verringern die Rückzahlungsverpflichtungen entsprechend.
- (5) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme eines Hypothekarkredites erforderlich, so wird eine Förderung nur gewährt, wenn es sich um einen Bausparkassenkredit oder einen Hypothekarkredit handelt, bei dem
 - die Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt,
 - die Berechnung der Zinsen dekursiv netto erfolgt,
 - auf die Laufzeit des Kredits gleichbleibende Annuitäten verrechnet werden (Annuitätenkredit)
 - die effektiven Kosten des Kredites mit Ausnahme der öffentlichen Abgaben und der Aufwendungen des Kreditnehmers für Versicherungen, die zur Sicherung des Kredites abgeschlossen wurden, jährlich höchstens 2% über dem Durchschnittswert des 12-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) oder eines an dessen Stelle tretenden Wertes, bezogen auf den Quartalsdurchschnitt des dem Beginn der Zinsperiode vorangegangenen Kalenderquartals, jeweils aufgerundet auf volle 1/8 betragen,
 - eine Änderung des jährlichen Zinssatzes nicht oder nur in der Form vereinbart ist, dass eine Anpassung des jährlichen Zinssatzes jeweils zum 1. Jänner eines jeden Jahres auf Grundlage des 12-Monats-EURIBOR oder eines an dessen Stelle tretenden Wertes, bezogen auf den Durchschnittswert des dem Beginn der Zinsperiode zweitvorangegangenen Kalenderquartals (3. Quartal), jeweils aufgerundet auf volle 1/8 erfolgt,
 - der Jahreszinssatz und die Gesamtbelastung entsprechend dem § 33 Abs. 4 bis 7 Bankwesengesetzes, BGBl Nr. 532/1993, idF BGBl. I Nr. 118/2016, berechnet und dem Kreditnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden
 - für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

- (6) Für die Rückzahlung des Förderungskredites und der Fremd- bzw. Eigenmittel des Förderungswerbers darf den Mietern bzw. Nutzungsberechtigten ausgehend vom Jahr 2019 im Jahr des Erstbezugs der geförderten Wohnung bzw. Nutzung des geförderten Geschäftsraumes nach Fertigstellung des Bauvorhabens, höchstens ein Eigenanteil (Fremd-, Eigenmittel und Förderungskredit umfassende Finanzierungsmiete) in Höhe von (netto) max. € 3,20/m² Nutzfläche vorgeschrieben werden. Dieser vom Mieter bzw. Nutzungsberechtigten aufzubringende Eigenanteil erhöht sich jährlich um 1%, jeweils am 1. Jänner des Folgejahres, ausgehend vom Kalenderjahr 2019.
Das für die Benützung von sonstigen bzw. nicht geförderten Räumlichkeiten oder anderen Teilen der Bauliegenschaft geleistete Entgelt ist im Sinne von § 14 Abs. 8 WGG zu verwenden.
- (7) Bei Sonderprojekten, für die im Zuge des Prüfungsverfahrens eine mit einer gegenüber Pkt. (6) niedrigere Finanzierungsmiete genehmigt wird, kann von den unter Pkt. 4.1. dargelegten Förderungskonditionen abgewichen werden (zB Verlängerung der Laufzeit des Förderungskredites).

4.2. Errichtung von Wohnheimen

- (1) Die Förderung für die Errichtung von Wohnheimen erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredites im Ausmaß von max. 35% der tatsächlichen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch im Ausmaß der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge).
- (2) Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 30 Jahren, Verzinsung 1% p.a. vom 1. - 15. Jahr und 1,5% p.a. vom 16. - 30. Jahr der Kreditlaufzeit, dekursiv, Berechnung 30/360 und eine. Die Zinsen und Tilgung umfassende halbjährliche Annuität beträgt 1,93% vom 1. - 15. Jahr und 1,98% vom 16. - 30. Jahr der Laufzeit des Förderungskredites und ist tilgungsplankonform halbjährlich jeweils am 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

Für den Fall der Aufnahme von Fremdkapital zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen von Pkt. 5.1. (3) anzuwenden.

5. Angemessene Gesamtbaukosten

Als angemessene Gesamtbaukosten werden festgelegt:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| • Angemessene Gesamtbaukosten: | € 1.850/je m ² förderbarer Nutzfläche
mindestens € 1.500 |
| Kleinwohnungen bis 50 m ² | € 1.850/je m ² förderbarer Nutzfläche |
| Reihenhausanlagen | € 1.850/je m ² förderbarer Nutzfläche |
| Wohnheime | € 1.850/je m ² förderbarer Nutzfläche |

+ Erhöhungsbeträge zu den angemessenen Gesamtbaukosten für

- | | |
|--|------------------------|
| • Einstellplätze unterirdisch | + € 650/m ² |
| • Einstellplätze oberirdisch | + € 350/m ² |
| • Hochgarage | + € 450/m ² |
| • Förderung von Einstellplätzen im Verhältnis 1:1 | |
| • Unterschreitung der Energiekennzahlen
Vorgriff auf Nationalen Plan 2020 | 6% |
| • Ökologische Bauweise, OI3-Index / | 0 bis 8% |
| • Qualitätsstufen klima:aktiv
Silber | 5% |
| Gold | 7% |
| • Erschwerte Fundierung max. | 5% |
| • Winterbau max. | 1% |

- Umbau von Gebäuden, Erhaltung des Orts- oder Stadtbildes, Lückenverbauung max. 10%
- Behindertengerechte Maßnahmen max. 3%
- Lärmschutzmaßnahmen max. 1%
- Thermische Solaranlage max. 2%
- Niedertemperaturheizung max. 2%
- Aufzugsanlage max. 3%
- Photovoltaikanlage max. 2kWp je Wohneinheit, max. € 2.300/kWp
- Architekturwettbewerb max. 1%
- Landschaftsarchitektur max. 1%
- Sozialraumorientierung max. 1%
- Abbruch- und Entsorgungskosten max. 5%
- Kunst am Bau max. 0,5%
- Kucheneinrichtung max. 2%
- Baukostenveränderung
- Baukreditkosten

6. Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungskredites

- (1) Der Förderungskredit wird auf Antrag des Förderungswerbers nach Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangiger Verbücherung (Sofern dem zur Sicherung eines Förderungskredits einzuverleibenden Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen unterliegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.), Einverleibung des Veräußerungsverbot, nach Maßgabe des Baufortschrittes und gewichtet nach Baulichkeit auf Basis der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge) wie folgt ausgezahlt:

- Keller inkl. Decke 20%
- Rohbau inkl. Dachstuhl und Deckung 45%
- Baufortschritt Estriche 70%
- Fassade (Vollwärmeschutz) 90%
- Baubeendigungsmeldung 100%

- (2) Nach Vorlage und Prüfung der Endabrechnung erfolgt auf Basis der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge) lt. Endabrechnung höchstens jedoch auf Basis der tatsächlichen Gesamtbaukosten eine Nachzahlung oder Kürzung bzw. Rückforderung des Förderungskredites.
- (3) Die Bauausführung bzw. der Fertigstellungsgrad des geförderten Bauvorhabens kann vor Ort durch einen Amtstechniker des Förderungsgebers überprüft werden.
- (4) Die Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem der Auszahlung „Keller inkl. Decke“ folgenden zweitnächsten Monat. Die Tilgung und damit die Laufzeit des Förderungskredites beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der der Auszahlung des restlichen Kreditbetrages nach der „Baubeendigungsmeldung 100%“ folgt und ist die Zinsen und Tilgung umfassende Annuität halbjährlich jeweils am 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

7. Voraussetzungen für die Vermietung geförderter Wohnungen

- (1) Geförderte Wohnungen dürfen vermietet oder zur Nutzung überlassen werden an
 - a. begünstigte Personen
 - b. Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Weitergabe an begünstigte Personen
 - c. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer, sofern es sich bei den Dienstnehmern um begünstigte Personen handelt
 - d. gemeinnützige juristische Personen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen (Frauenhäuser udgl.) oder alte Menschen zu betreuen, zur Überlassung an Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen oder alte Menschen

(2) Eine begünstigte Person ist jede natürliche Person, die folgende Kriterien erfüllt:

- a. Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen)
- b. Nachweis eines Bedarfs am geförderten Wohnraum (zB Wechsel von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung, beruflich bedingter Ortswechsel, Änderung der familiären Verhältnisse, Aufgabe einer Mietwohnung und Schaffung von Eigentum)
- c. Nutzung des geförderten Wohnobjektes ausschließlich zur Befriedigung des dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz
- d. Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an den Wohnungen, die bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurden, binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung;

Ausnahme: wenn die begünstigte Person die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

Hinweis zu nahestehenden Personen:

Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder) einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerter in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß) und eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder

- e. Höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 38.000
2 Personen	€ 55.000
3 Personen	€ 61.000
4 Personen	€ 67.000
für jede weitere Person	+ € 6.000

Es wird grundsätzlich das Einkommen des der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag, Kaufvertrag udgl.) vorangehenden (bei veranlagten Personen des vorangegangenen veranlagten) Kalenderjahres herangezogen.

Bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen kann vom durchschnittlichen Einkommen der letzten 3 Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30% verringert hat.

Bei veranlagten Personen können zB bei Negativeinkommen zur Ermittlung eines Durchschnittswertes die Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Kalenderjahre verlangt werden.

Familieneinkommen: Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung

oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. In aufrechter Ehe und bei Lebenspartnerschaften sind die Einkünfte des Partners beim Familieneinkommen auch dann zu berücksichtigen, wenn getrennte Hauptwohnsitze geführt werden.

Die Berechnung des Jahreseinkommens ist dem Anhang zu entnehmen.

- f. Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt ist.
Gleichgestellt sind:
- EU-, EWR- und Schweizer Staatsbürger mit Anmeldebescheinigungen bzw. Bescheinigung des Daueraufenthalts und
 - Drittstaatsangehörige mit Daueraufenthaltsberechtigung

Ausnahmebestimmungen:

- Reconstructing:
Bei geförderten Mietwohnungen, die im Wege von Reconstructing errichtet werden, entfällt für bisherige Mieter, die im Zeitpunkt des Erstbezugs das Kriterium der begünstigten Person erfüllt haben und eine Ersatzwohnung beziehen, eine neuerliche Einkommensprüfung
 - Struktureller Leerstand:
Wenn nachweislich seit mindestens 3 Monaten kein Mieter gefunden werden konnte und die Wohnung in einer Abwanderungsgemeinde (abnehmende Volkszahl gemäß Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG, BGBl. I Nr. 116/2016) liegt und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung eine Vermietung dieser Wohnung an eine begünstigte Person im Sinne von Pkt. 7.(1) in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, kann vom Erfordernis des Pkt. 7.(1) lit e und f abgesehen werden.
- (3) Die Förderungswürdigkeit der einzelnen Mieter bzw. Nutzungsberechtigten ist vom Förderungswerber zu prüfen und für die Erstmieter bzw. Erstnutzungsberechtigten durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Als Nachweis der Förderungswürdigkeit von natürlichen Personen als Mieter bzw. Nutzungsberechtigte sind jedenfalls nachstehende Unterlagen binnen 3 Monaten ab Übergabe der geförderten Wohnungen einzureichen:

- Liste der Namen von sämtlichen Mietern bzw. Nutzungsberechtigten
- Kopie der schriftlichen Zuweisung bzw. Bekanntgabe des Vergabezeitpunktes der Wohnung;
- vom Mieter bzw. Nutzungsberechtigten ausgefüllter und unterfertigter Fragebogen „Persönliche Verhältnisse der (des) Wohnungswerber(s)“;
- Einkommensbestätigung(en) (Familieneinkommen) für sämtliche im gemeinsamen Haushalt des Mieters bzw. Nutzungsberechtigten lebende Personen

Bei Nachfolgemietern bzw. Nachfolgenutzungsberechtigten behält sich der Förderungsgeber Stichprobenprüfungen vor.

- (4) Maßgebender Stichtag für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten ist
- bei Vergabe einer Mietwohnung vor Förderungszusicherung das Datum der Förderungszusicherung
 - bei Vergabe einer Mietwohnung nach Förderungszusicherung das Datum der schriftlichen Zuweisung der Wohnung durch den Förderungswerber

8. Übertragung geförderter Wohnungen in das Wohnungseigentum

- (1) Geförderte Mietwohnungen dürfen in das Wohnungseigentum übertragen werden an
 - a. begünstigte Personen
 - b. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen zur Weitergabe an begünstigte Personen
- (2) Voraussetzungen für die Übertragung ins Wohnungseigentum natürlicher Personen
 - a. Förderungskredite können im Zuge des Verkaufs der geförderten Mietwohnung anteilig an natürliche Personen übertragen werden, die die Voraussetzungen der begünstigten Person und die Bestimmungen des § 31 K-WBFG 2017 erfüllen und die betreffende Wohnung für die Eigennutzung verwenden.

Hierzu ist die Prüfung der Förderungswürdigkeit des Übernehmers in Bezug auf das Vorliegen einer begünstigten Person erforderlich. Es ist dazu das Formblatt [„Ansuchen auf Übernahme des Wohnbauförderungskredites“](#) zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen einzureichen.

Bei einer Übertragung des anteiligen Förderungskredites im Zuge des Verkaufs der geförderten Mietwohnung an eine begünstigte Person ist für die Prüfung der Förderungswürdigkeit der Abschluss des Anwartschafts- oder Kaufvertrages und das Datum des Einlangens des Antrags auf Zustimmung zum Übertragungsvorgang maßgebend.

Es wird angeraten, eine Prüfung der Förderungswürdigkeit vor Abschluss des Kaufvertrages durchführen zu lassen.

- b. Förderungskredite können im Zuge einer nachträglichen Übertragung der geförderten Mietwohnung ins Wohnungseigentum („Kaufoption“) anteilig übertragen werden.

Bei der nachträglichen Übertragung von geförderten Mietwohnungen („Kaufoption“) ins Wohnungseigentum, bei welchen der Mieter im Zuge des Bezuges der Wohnung auf Grund vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen durch Leistung eines Grund- oder Baukostenbeitrages die Option zum nachträglichen Erwerb der Wohnung erworben hat, entfällt eine neuerliche Prüfung des höchstzulässigen Jahreseinkommens, wenn dieses zum Zeitpunkt des Bezugs (Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages) der geförderten Wohnung bereits geprüft und nachweislich nicht überschritten wurde.

Als Nachweis für die Erfüllung der für die „Kaufoption“ maßgebenden Voraussetzungen sind von den gemeinnützigen Bauvereinigungen

- eine Bestätigung über die Höhe der vom Mieter bzw. Nutzungsberechtigten geleisteten Grundkostenbeiträge,
- eine Bestätigung, dass die Einhaltung des höchstzulässigen Jahreseinkommens des Mieters bzw. Nutzungsberechtigten im Zuge des Bezugs der geförderten Wohnung geprüft und nicht überschritten wurde,
- der zwischen dem Förderungswerber und Mieter bzw. Nutzungsberechtigten abgeschlossene Mietvertrag vorzulegen

Weiters ist vom Übernehmer des Förderungskredites das Formblatt [„Ansuchen auf Übernahme des Wohnbauförderungskredites“](#) zusammen mit allen sonstigen erforderlichen Nachweisen einzureichen.

Es wird angeraten, eine Prüfung ob angeführte Voraussetzungen vorliegen, vor Abschluss des Kaufvertrages durchführen zu lassen.

- (3) Der Übernehmer des anteiligen Förderungskredites ist verpflichtet, das Pfandrecht für den auf die Baulichkeit der Wohnung verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungskredites auf dem einzelnen Anteil grundbücherlich sicherzustellen, wobei der anlässlich der Endabrechnung angewendete Aufteilungsschlüssel der Berechnung der anteiligen Wohnbauförderungsdarlehen zugrunde zu legen ist.

9. Wie erfolgt die Antragstellung?

9.1. Antragstellung für die Aufnahme in das Wohnbauprogramm

- (1) Anträge für die grundsätzliche Zuteilung bzw. Aufnahme von neu zu errichtenden Mietwohnungen bzw. Wohnheimen in das Wohnbauprogramm sind vom Förderungswerber im Einvernehmen mit der jeweiligen Standortgemeinde im Zuge einer vom Förderungsgeber durchzuführenden gesonderten Ausschreibung zu stellen und ist das Wohnbauprogramm dem Wohnbauförderungsbeirat vorzulegen und durch die Landesregierung zu genehmigen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung kann aus dem Wohnbauprogramm nicht abgeleitet werden.
- (2) Die Aufnahme von Mietwohnungen bzw. Wohnheimen im Wohnbauprogramm orientiert sich im Wesentlichen an folgenden Kriterien:
- Bedarf an Neubauwohnungen bzw. Heimplätzen (unter Berücksichtigung von Leerstellungen und alternativen Möglichkeiten der Schaffung von Wohnungen, wie zB Umnutzungen, Bauen im Bestand), der durch geeignete Unterlagen nachzuweisen ist,
 - raumplanerische Eignung des Grundstückes für den geförderten Wohnbau
 - Standortqualität des Grundstückes, dh Entfernung des Gebäudestandortes von Infrastruktureinrichtungen (zB Nahversorger, Schulen, medizinische Versorgung, Dienstleistungsbetriebe, ÖPNV, öffentliche Verwaltung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.....)
 - Einbindung des Vorhabens in die Siedlungsstruktur und Auswirkungen auf die Ortskern- bzw. Siedlungsentwicklung
 - grundsätzliche Konzeption – Wohnkonzeption (u.a. soziale, wirtschaftliche, ökologische Aspekte)
 - Angemessenheit der Grundkosten und Folgekosten für die Mieter bzw. Nutzer
- (3) Wohnungen, die im Wege von Reconstructing, Revitalisierung von Bestandsobjekten oder durch Nachverdichtung errichtet werden, werden prioritär in das Wohnbauprogramm aufgenommen.

9.2. Vorprüfungsverfahren

Vor Einreichung von Bauvorhaben bei der Baubehörde zur Erlangung der Baubewilligung bzw. vor Auslobung des Architekturwettbewerbes ist durch den Förderungswerber eine Präsentation des geplanten Wohnbauvorhabens auf Grundlage des vorgesehenen Wohnkonzeptes und der inhaltlichen Vorgaben für den Architekturwettbewerb, vorzunehmen und die Bezug habenden Unterlagen mindestens 2 Wochen vor dem Präsentationstermin dem Förderungsgeber zur Prüfung vorzulegen.

Über das Ergebnis der Vorprüfung wird dem Förderungswerber

- a. im Falle einer positiven Beurteilung eine schriftliche Zustimmung übermittelt, die zur Beantragung des Förderungskredites berechtigt, oder
- b. bei einem Änderungsbedarf die Möglichkeit eingeräumt, Adaptierungen vorzunehmen.

9.3. Antragstellung für die Gewährung eines Förderungskredites

- (1) Eine Antragstellung ist unter der Voraussetzung der Aufnahme des Wohnbauvorhabens im Wohnbauprogramm und nach positivem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens möglich.
- (2) Förderungsanträge auf Gewährung von Förderungskrediten sind unter Verwendung der aufgelegten bzw. zum Download unter www.wohnbau.ktn.gv.at verfügbaren [Formblätter](#) beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee einzubringen.
- (3) Den Förderanträgen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
 - aktueller Grundbuchsauszug
 - Kaufvertrag oder Baurechtsvertrag
 - Baubewilligungsbescheid (gegebenenfalls Verlängerungs- oder Änderungsbescheid)
 - baubehördlich genehmigte Pläne samt Lageplan und Ausführungspläne im Original
 - vom Kreditinstitut (bei Aufnahme von Fremdkapital) geprüfter und bestätigter Finanzierungsplan unter Ausweis der Gesamtkosten des Bauvorhabens.
 - Beschluss des (der) für die Genehmigung der Durchführung des Bauvorhabens zuständigen Organs bzw. der Organe des Antragstellers (zB Aufsichtsratsbeschluss, Gemeinderatsbeschluss, aufsichtsbehördliche Genehmigung, etc.)
 - bei Bauvorhaben von Gemeindeverbänden oder gemeineinnützigen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen Prüfberichte bzw. Jahresabschlüsse der letzten 3 Kalender- bzw. Wirtschaftsjahre vor Antragstellung; Nachweis über die Ausfinanzierung des Vorhabens und Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auf die Laufzeit des Förderungskredites unter Beifügung der Mietenkalkulation
 - Ausführungsbeschreibung
 - Protokoll über das Ergebnis des Architekturwettbewerbes
 - Vergabeunterlagen mit Bestbieterangebot
 - Aufstellung der Nutzflächen nach Baulichkeiten (topografische Beschreibung) und der förderbaren Nutzflächen nach Baulichkeiten (topografische Beschreibung)
 - Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge) unter Beifügung der Kostenzusammenstellung
 - Bauzeitenplan (Beginn – Rohbau – Fertigstellung)
- (4) Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind für das zur Förderung beantragte Bauvorhaben die Baubewilligung vorzulegen und ein Energieausweis der nach den baurechtlichen Vorschriften erstellt wurde in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln. Als Nachweis der elektronischen Übermittlung sind im Förderantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Förderanträge die den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und der Baubewilligung an die Landesregierung nicht beigebracht haben, gelten als nicht eingebracht. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Förderungswerber eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.
- (5) Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden. Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn das Vorhaben im Wohnbauprogramm enthalten ist, von der Landesregierung geprüft und den Förderungsvoraussetzungen entsprechend beurteilt worden ist. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden.
- (6) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.

Maßgebende Kriterien für die Beurteilung von Wohnbauvorhaben, wobei eine ganzheitliche Betrachtung erfolgt, sind insbesondere die

- Wirtschaftlichkeit (Gesamtbaukosten, Folgekosten, Nutzerkosten...)
- architektonische und funktionale Qualität auf Basis des Wohnkonzeptes, städtebauliche Kompatibilität
- ökologische Gesichtspunkte (Energieeffizienz, Baustoffe, Grün- und Freiraum, alternative Mobilitätsangebote...)
- soziale Nachhaltigkeit (Gemeinschaftsflächen, Begegnungszone, soziale Durchmischung, Partizipationskonzepte...)

Die Beurteilung erfolgt an Hand der Gesamtqualität des Wohnbauvorhabens, insbesondere unter Bedachtnahme auf die Wirtschaftlichkeit des Wohnbauvorhabens.

- (7) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt und ein Schuldschein ausgestellt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung und des Schuldscheins zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande. Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des Förderungskredites durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.
- (8) Die in der Zusicherung genannte Förderung ist ein vorläufiger Betrag auf Basis der tatsächlichen bzw. angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge) lt. Einreichung. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt maximal in Höhe der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge), die sich auf Basis der Endabrechnung und dieser zugrunde liegenden tatsächlichen Bauausführung ergeben.
- (9) In der Zusicherung und im Schuldschein können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie dienen.
- (10) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags zu übermitteln.
- (11) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben tätigt, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

10. Nachweis über die widmungsgemäße Verwendung der Förderung

- (1) Der Förderungswerber hat nach Abschluss der Bauausführung ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Meldung der Vollendung (§ 39 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl Nr. 62/1996 idgF), dem Förderungsgeber die Endabrechnung zur Prüfung vorzulegen, wobei in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen auf Antrag eine Verlängerung der Frist schriftlich genehmigt werden kann.
- (2) Die Endabrechnung hat eine detaillierte Abrechnung über die Gesamtbaukosten zu enthalten und sind dieser sämtliche Belege, versehen mit einer auf die Position in der Endabrechnung hinzuweisenden Belegnummer, anzuschließen und die für die Endabrechnung verantwortliche(n) Person(en) bekanntzugeben. Ferner ist eine Aufstellung anzuschließen, aus der ersichtlich ist, welche Baukosten auf die einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftsräume entfallen, welcher Aufteilungsschlüssel angewendet wurde und die Summe der errichteten förderbaren Nutzflächen. Allfällige Abweichungen gegenüber dem Inhalt des Förderungsansuchens sind dem Grunde und der Höhe nach schriftlich zu erläutern.

Der Endabrechnung sind jedenfalls anzuschließen:

- a. eine rechtsverbindlich unterfertigte, mit dem Bestätigungsvermerk „sachlich und rechnerisch richtig“ versehene, Kostenzusammenstellung über die Bau- und Baunebenleistungen sowie der Architekten-, Bauleitungs- und Bauverwaltungskosten, aus der die erbrachten Leistungen, ausführenden Firmen bzw. Eigenleistungen, genehmigten Kosten (ohne USt), geprüften Kosten laut Schlussrechnung ohne Erhöhungen, geprüften Kosten einschließlich Lohn- und Preiserhöhungen laut Baukostenindex, Preisnachlässe (Skonto etc.) und die Nettokosten ohne Preisnachlässe hervorgehen, samt Rechnungen;
- b. Abrechnungspläne und Massenberechnungen;
- c. die Liste der Wohnungen der Baulichkeit mit deren endgültigen Nutzflächenberechnung unter Angabe des Aufteilungsschlüssels der Baukosten der einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume);
- d. Bestätigung der Baubehörde – Bauvollendungsmeldung gemäß § 39 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, LGBl Nr. 62/1996 idgF;
- e. für den Fall der Inanspruchnahme von Baukreditkosten eine Aufstellung aus welcher sämtliche Zahlungen ersichtlich sind (Baukonto);
- f. Nach Endabrechnung und Feststellung der endgültigen Höhe des Förderungskredites ist eine Aufteilung des Nominales des Förderungskredites auf die einzelnen Wohnungen vorzulegen.

Für die Beurteilung der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel können weitere Unterlagen angefordert werden.

- (3) Werden die Bestimmungen des Pkt. 10. (1) und (2) nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, kann der gewährte Förderungskredit gekündigt werden.
- (4) Ergibt sich aus der Endabrechnung, dass die angemessenen Gesamtbaukosten gemäß Pkt. 5. nicht eingehalten wurden, so kann von der Kündigung unter der Auflage Abstand genommen werden, dass der Berechnung der Mieten höchstens die angemessenen Gesamtbaukosten zugrunde gelegt werden. Eine dementsprechende Mietenberechnung ist dem Förderungsgeber vorzulegen.

11. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?

- (1) Vor Kreditzuzahlung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung (Sofern dem zur Sicherung eines Förderungskredits einzuverleibenden Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen unterliegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.) des Förderungskredites auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) bzw. auf dem betreffenden Mindestanteil gem. WEG vorzunehmen und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) einzuverleiben, das auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet.
- (2) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf außer in den Fällen des § 31 Abs. 2 Z. 1 bis 3 K-WBFG 2017 der schriftlichen Zustimmung des Landes und wird erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.
- (3) Miteigentümer haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.
- (4) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen werden laufzeitverkürzend verrechnet.

- (5) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Antrag, frühestens nach Ablauf von 8 Jahren nach seiner Einverleibung, die Löschungsbewilligung erteilt.
- (6) Vor Zuzählung des Förderungskredites, kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.
- (7) Der Förderungswerber ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung der Förderung erfordern würden dem Förderungsgeber unverzüglich anzuzeigen.
- (8) Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesem beauftragten Organen sowie den Organen des (Landes)Rechnungshofes zwecks Prüfung der Förderungswürdigkeit und der richtlinienkonformen Verwendung der Förderungsmittel Zutritt zum geförderten Objekt sowie Einsicht in einschlägige Unterlagen (Bücher, Belege, etc.) zu gewähren, vorgesehene Berichte zu erstatten und weiters die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Hinweis:

Unterlagen und Nachweise zur Überprüfung der Endabrechnung sind für die Dauer von 10 Jahren ab Einreichung der Endabrechnung aufzubewahren.

- (9) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.
- (10) Die Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.
- (11) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen.
- (12) In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.

12. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites

- (1) Der Förderungskredit wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung des Förderungskredites verpflichtet, wenn dieser
 - trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist ohne Vorliegen von triftigen Gründen seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über den Förderungskredit oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Kredite nicht nachkommt;
 - seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredits oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11 K-WBFG 2017) nicht erfüllt;
 - die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;
 - den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbringt oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;

- die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;
 - aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren nach Vorlage der Endabrechnung über die geförderten Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - ohne Zustimmung des Förderungsgebers Änderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, die dem Fördervertrag widersprechen oder wesentliche Änderungen vornimmt oder zulässt. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen, aber die sachlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.3. weiterhin gegeben sind;
 - die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden, es sei denn, dass die Nichtbenützung auf vorübergehende Abwesenheit infolge Krankheit oder Kur oder für maximal drei Jahre auf zwingende berufliche Gründe oder Unterrichtszwecke zurückzuführen ist;
 - der Wohnungswerber bzw. Mieter / Nutzungsberechtigte seine Rechte an den bisher innegehabten Wohnungen nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984, BGBl. Nr. 482, idF BGBl. I Nr. 131/2001, aufgibt;
 - den Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
 - die für die Gewährung des Förderungskredites maßgebenden Vergabebestimmungen von Bauleistungen für die Errichtung von Wohnungen oder Wohnheimen nicht eingehalten werden;
 - Maßnahmen, die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen, Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEEffG anrechnet bzw. anrechnen lässt.
- (2) Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen Kündigungszinsen zur Verrechnung und wird der aushaftende Förderungskredit ab Eintritt des Kündigungsgrundes in Höhe von 4,5% p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst, wovon in begründeten Ausnahmefällen ganz oder teilweise Abstand genommen werden kann.

Über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von max. 5 Jahren, in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere wirtschaftliche Gründe) auf die Dauer von max. 10 Jahren gewährt werden, wobei zuzüglich zu den Kündigungszinsen Stundungszinsen in Höhe von 2% p.a. zu zahlen sind.

Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung des Förderungskredites fallen Verzugszinsen von 4% p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4% p.a. an.

- (3) Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt bzw. rückgefordert werden, wenn über das Vermögen des Förderungswerbers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.

13. Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Förderungsgeber ist berechtigt, automatisiert und nicht automatisiert alle in § 45 Abs. 1 K-WBFG 2017 genannten personenbezogenen Daten auf Grund von Art. 6 Abs. 1 DSGVO für Zwecke der Abwicklung des Förderungsvertrages, für Kontrollzwecke und für allfällige Rückforderungen nach den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF zu verarbeiten.
- (2) Der Förderungsgeber ist weiters gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO ermächtigt, Daten gemäß Pkt. 11.(1) im notwendigen Ausmaß
 - a. zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung
 - an den Kärntner Landesrechnungshof und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind,
 - allenfalls an den Bundesrechnungshof und das zuständige Bundesministerium,
 - allenfalls an Organe der EU nach den EU-rechtlichen Bestimmungen,
 - an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012, BGBl. I Nr. 99, sowie
 - b. für Rückforderungen an das Gericht

zu übermitteln.

- (3) Der Förderungsgeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO befugt, im Rahmen der Förderungsabwicklung die ermittelten Daten an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012 zu übermitteln und Daten, wenn sie zur Gewährung, Einstellung oder Rückforderung der Förderung erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.
- (4) Der Förderungsgeber ist berechtigt gemäß § 45 K-WBFG 2017 in Wahrnehmung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz personenbezogene Daten zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungskrediten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten und auch anderen Organen im Zuge der Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit zu übermitteln.

Der Name des Förderungswerbers, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.

- (5) Soweit die aus dieser Förderungsrichtlinie geförderten Maßnahmen als Endenergieverbrauchseinsparungen im Sinne des Bundes-Energieeffizienzgesetzes – EEEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, anrechenbar sind, werden diese dem Land Kärnten als strategische Maßnahme gemäß § 5 Abs. 1 Z 17 EEEffG zugerechnet. Eine gänzliche oder teilweise Geltendmachung der anrechenbaren Maßnahmen durch Dritte, insbesondere durch Übertragung durch den Förderwerber zum Zwecke der Anrechnung auf Individualverpflichtungen gemäß § 10 EEEffG ist nicht möglich.
- (6) Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Förderungswerber.
- (7) Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.
- (8) Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.
- (9) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

14. Laufzeit der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 1.1.2018 in Kraft und ist bis 31.12.2019 befristet.

15. Übergangsbestimmungen

Diese Richtlinie ist mit folgender Maßgabe auf alle Bauvorhaben anzuwenden, die in den Wohnbauprogrammen 2018 und 2019 ausgewiesen sind:

- Die Bestimmung über die Durchführung von Architekturwettbewerben gemäß Pkt. 3.1.(5), ist auf alle Bauvorhaben anzuwenden, für die nachweislich keine Planung erfolgt bzw. beauftragt wurde.
- Die Bestimmung über das Vorprüfungsverfahren gemäß Pkt. 9.2. ist auf alle Bauvorhaben anzuwenden, die nachweislich noch nicht zur Baubewilligung eingereicht wurden.

16. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Sekretariat:

050 536-31002 (Fr. Martina Hudej)
050 536-31004 (Fr. Franziska Mayer)
Telefax: 050 536-31000
E-Mail: abt11.wohnbau@ktn.gv.at
Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Energieberatung –Energieservicestelle:

Abteilung 8
Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 050 536-18808

ANHANG

17. Anhang

1. Erläuterungen Gesamtbaukosten und Erhöhungsbeiträge

1.1. Angemessene Gesamtbaukosten

Als angemessene Gesamtbaukosten werden festgelegt:

je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche maximal **€ 1.850,-** aber mindestens **€ 1.500,-**, jedoch gemäß der Beziehung Baukosten pro Quadratmeter = **€ 1.870,-** minus **0,1** vervielfältigt um die förderbare Nutzfläche.

Bei Bauvorhaben mit ausschließlich Kleinwohnungen bis 50 m² Wohnnutzfläche, bei Wohnheimen und Reihenhausanlagen betragen die angemessenen Gesamtbaukosten je m² förderbarer Nutzfläche **€ 1.850,-**.

1.2. Erhöhungsbeiträge zu den angemessenen Gesamtbaukosten

(1) Einstellplätze

Die angemessenen Gesamtbaukosten erhöhen sich bei:

- a. unterirdischen Einstellplätzen - deren Fußböden im Mittel nicht weniger als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen- um höchstens € 650,- pro m² Nutzfläche,
- b. bei oberirdischen Einstellplätzen:
 - Garagen: geschlossene und abschließbare Autostellplätze - um höchstens € 350,- pro m² Nutzfläche.
 - Hochgarage: mehrstöckiges Gebäude – um höchstens € 450,- pro m² Nutzfläche

Die Erschließung (Rampe) zählt nicht zur Nutzfläche.

Die Einstellplätze können im Verhältnis 1:1 je Wohnung bzw. je Heimplatz gefördert werden.

(2) Erhöhte Energiekennzahlen

Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

Bei Einhaltung der in der nachstehenden Tabelle angeführten Energiekennzahlen erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten um 6%.

- a. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderung wird über den Heizenergiebedarf geführt:

		PEB _{SK, max} [kWh/m ² a]	CO ₂ _{SK, max} [kg/m ² a]
HWB _{Ref, RK} in [kWh/m ² a]	10*(1+3,0/lc)	160	24
WB _{max, Ref, RK} in [kWh/m ² a]	34		
HEB _{RK} in [kWh/m ² a]	HEB _{max, WG, RK}		
EEB _{RK} in [kWh/m ² a]	EEB _{max, WG, RK}		

- b. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen wird über den Gesamtenergieeffizienzfaktor geführt:

		PEB _{SK, max} [kWh/m ² a]	CO ₂ _{SK, max} [kg/m ²]
HWB _{Ref, RK} in [kWh/m ² a]	16*(1+3,0/lc)	160	24
HWB _{max, Ref, RK} in [kWh/m ² a]	54,4		
f _{GEE}	0,75		

(3) Ökologische Bauweise

Je nach ermittelten OI_{3BG1,BGF} Index erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten gemäß nachstehender Tabelle:

Ökoindex	160 - 120	1%
Ökoindex	119 - 80	3 %
Ökoindex	79 - 40	6 %
Ökoindex	< 40	8 %

Der Ökoindex bewertet die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts. Die Beurteilung der ökologischen Qualität der Materialien hat im Zuge der Berechnung des Energieausweises zu erfolgen. Beurteilt wird die ökologische Materialqualität mittels Ökoindex (OI_{3BG1,BGF}) im Hinblick auf

- Primärenergieinhalt (PEIne) – Herstellungenergie nicht erneuerbar
- Treibhauspotential (GWP) – Globale Erwärmung durch Treibhausgase
- Versäuerungspotential (AP) – Regional wirksam auf Böden, Wald, Gewässer etc.

Dabei werden diese jeweils zu 1/3 gewichtet. Der Ökoindex 3 wird auf die Bruttogrundfläche bezogen. Die Datengrundlagen werden in der baubook – Plattform (www.baubook.at) verwaltet. Das Bewertungsverfahren ist im OI-Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben. Für die Berechnung ist der Leitfaden 3.1.- Stand März 2016 – maßgebend.

Wenn durch Auf-, Zu-, Um-, oder Einbau eine Wohnung errichtet wird, müssen die bestehenden Materialien (Konstruktionen) nicht in die ökologische Beurteilung aufgenommen werden. Die ökologische Bewertung schon vorhandener Bauteile des Bestandes (z.B. Geschoßzwischendecke) kann unberücksichtigt bleiben. Neue Bauteilschichten wie z.B. eine Ausgleichsschüttung oder ein Estrich sind zu berücksichtigen.

(4) Qualitätsstufen: klima:aktiv (www.klimaaktiv.at)

Bei der Errichtung eines Geschosswohnbaues in der Qualitätsstufe klima:aktiv Silber erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten um 5%.

Bei der Errichtung eines Geschosswohnbaues in der Qualitätsstufe klima:aktiv Gold erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten um 7%.

Deklarationsplattform:

www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/gebaeuedeklaration.html

(5) Erschwerte Fundierung

Bei Mehrkosten infolge Erschwernissen oder Umständen während der Bauführung bzw. durch Erschwernisse, die sich bei der Fundamentierung (z.B. wasserführende Schichten, Fels etc.) oder bei Sicherungsmaßnahmen (Stützmauern etc.) ergeben, erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 5%.

(6) Winterbau

Bei Mehrkosten die durch den Baubetrieb in den Wintermonaten von November bis März für Winterbaumaßnahmen anfallen, erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 1%.

(7) Umbau von Gebäuden, Erhaltung des Orts- oder Stadtbildes, Lückenverbauung

Bei Umbau von Gebäuden, deren Erhaltung nach den Bestimmungen zur Wahrung des Orts- oder Stadtbildes oder nach dem Denkmalschutz vorgeschrieben ist oder bei einer Lückenverbauung erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 10%.

(8) Bauliche Maßnahmen, um ein Objekt, eine Wohnung(en) oder Heimplätze behindertengerecht zu machen

Durch bauliche Maßnahmen die den Wohnbedürfnissen für Menschen mit Beeinträchtigung dienen, erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 3% bezogen auf die jeweils betroffenen Wohneinheiten (Heimplätze).

(9) Lärmschutzmaßnahmen

Für amtlich vorgeschriebenen erhöhten Lärmschutz erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 1 %.

(10) Thermische Solaranlage

Für die Errichtung einer thermischen Solaranlage zur Warmwasserbereitung bzw. zur Heizungsunterstützung erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 2%.

(11) Niedertemperaturheizung

Bei einem Niedertemperaturheizsystem erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 2%.

Ein Niedertemperaturheizsystem liegt dann vor, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems max. 35° C beträgt.

(12) Aufzugsanlage

Beim Einbau einer Aufzugsanlage idgF § 2 Abs. 1 lit. a Z 1 und Z 2 des Kärntner Aufzugsgesetzes, LGBL. Nr. 43/2000, idgF, erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 3%.

(13) Photovoltaikanlage

Die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um € 2.300,- pro installierten Kilowatt-Peak und maximal bis zu 2 kWp je Wohneinheit/Heimplatz.

(14) Architekturwettbewerb

Die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich um die Kosten eines Architekturwettbewerbes im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 1%. Maßgebend sind die Bestimmungen der „Vereinbarung über die näheren Bestimmungen für die Durchführung von Architekturwettbewerben für geförderte Bauten des Landes Kärnten im Rahmen der Wohnbauförderung“, abgeschlossen zwischen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten und der Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen bzw. die Vorgaben der Wohnbauförderung, falls eine solche Vereinbarung nicht zustande kommt.

Es kommen 3 Verfahren zur Anwendung:

- ab 25 – 59 Wohnungen oder Heimplätzen
geladenes, einstufiges Verfahren mit 5 Teilnehmern:
- ab 60 – 99 Wohnungen oder Heimplätzen
geladenes, einstufiges Verfahren mit 8 Teilnehmern
- ab 100 - 149 Wohnungen oder Heimplätzen
offenes, einstufiges Verfahren (kärntenweit)
- ab 150 Wohnungen oder Heimplätzen
offenes, zweistufiges Verfahren (kärnten-/österreichweit)

Bis zu 24 Wohnungen oder Heimplätzen sind Architekturwettbewerbe nicht verpflichtend durchzuführen. Liegen außergewöhnliche Umstände betreffend das Grundstück vor (zB Ortsbildschutz, übermäßige Lärmimmissionen o.ä.) so kann der Förderungswerber zur Erzielung der geforderten Qualitäten beispielsweise ein geladenes, einstufiges Verfahren mit 3 Teilnehmern wählen.

(15) Sozialraumorientierung

Die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich um Kosten (Fremdleistungen), die von (einem) durch den Förderungswerber extern beauftragte(n) Dienstleister(n) für die Erstellung eines sozialraumorientierten Konzeptes bzw. für sonstige Dienstleistungen, wie zB Beratungsleistungen betreffend das geförderte Wohnbauvorhaben in Rechnung gestellt werden.

(16) Landschaftsarchitektur

Die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich um die Kosten einer landschaftsarchitektonischen Objektplanung - Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, begleitende Bauüberwachung, Erstellen von Vorgaben für durchzuführende Pflegeleistungen und die bau- und pflegetechnische Fachberatung der Bauherrschaft - im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 1%.

(17) Abbruch- und Entsorgungskosten

Bei Reconstructing-Bauvorhaben erhöhen sich die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 5%., für die notwendigen Abbruch- und Entsorgungskosten die für die Baureifmachung des zu bebauenden Grundstückes erforderlich sind.

Reconstructing: Abbruch von Wohngebäuden mit erheblichem Sanierungsbedarf und Errichtung eines neuen Wohngebäudes am gleichen Grundstück oder in räumlicher Nähe mit zeitgemäßem Standard.

(18) Kunst am Bau

Die in Pkt. 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich für die künstlerische Ausgestaltung des Bauvorhabens im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch um 0,5%.

(19) Baukostenveränderung

Die in Pkt. 17.1.1 dargestellten Gesamtbaukosten sowie die angeführten Erhöhungsbeträge erhöhen sich um die während der Bauausführung im Rahmen des festgesetzten Bauzeitenplanes ergebenden Baukostenveränderungen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der ÖNORM B 2111 und den vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten veröffentlichten Baukostenindizes. Die Preismrechnungen können mit dem von der Wirtschaftskammer Österreich zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm erstellt werden(www.preisumrechnung.at/).

(20) Baukreditkosten

Als Erhöhungsbetrag gelten auch die während der Bauführung gemäß dem in der Zusicherung festgelegten Bauzeitenplan angefallenen Baukreditkosten insoweit der kontokorrentmäßiger Abrechnung höchstens eine angemessene Verzinsung gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG 1979 (Verzinsung von Eigenmitteln) zu Grunde gelegt ist. Als Erhöhung gelten auch die während der Bauführung gemäß dem in der Zusicherung festgelegten Bauzeitenplan angefallenen Baukreditkosten insoweit der kontokorrentmäßigen Abrechnung höchstens eine angemessene Verzinsung gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG 1979 (Verzinsung von Eigenmitteln) zu Grunde gelegt ist, ein zügiger Baufortschritt sichergestellt ist und Skontobeträge tunlichst ausgenützt werden.

Die Erhöhungsbeträge können im Zuge der Einreichung bzw. bei Auftreten der Erschwernisse der Mehrkosten beantragt werden. Im Zuge der Endabrechnung sind die tatsächlichen Mehrkosten nachzuweisen und zur Prüfung vorzulegen.

(21) Kücheneinrichtung

Die in Pkt 17.1.1. dargestellten Gesamtbaukosten erhöhen sich um die Kosten für eine funktionsfähige Küche (inkl. Spüle und Elektrogeräte) höchstens um 2%.

2. Erläuterungen weitere technische Anforderungen

2.1. Vermeidung sommerlicher Überwärmung

Durch passive Maßnahmen (Fensterorientierung, Gebäudeausrichtung, Sonnenschutz und entsprechender Einsatz von Speichermassen) sind Vorkehrungen zu treffen, um die sommerliche Überwärmung von Gebäuden zu vermeiden. Es ist ein vereinfachter Nachweis gemäß ÖNORM B 8110-3 -2012 vorzulegen.

2.2. Sicherheitsmaßnahmen

- a. Sicherheitstüren
Die Wohnungseingangstüren müssen der ÖNORM B5338 oder ENV 1627 und der Widerstandsklasse von 2 entsprechen.
- b. Sicherheit – Notrufsystem
In sämtlichen Wohnungen sind Leerverrohrungen oder ähnliche technologisch geeignete Systeme für den nachträglichen Einbau einer Notrufanlage vorzusehen.

2.3. Fahrradabstellplätze

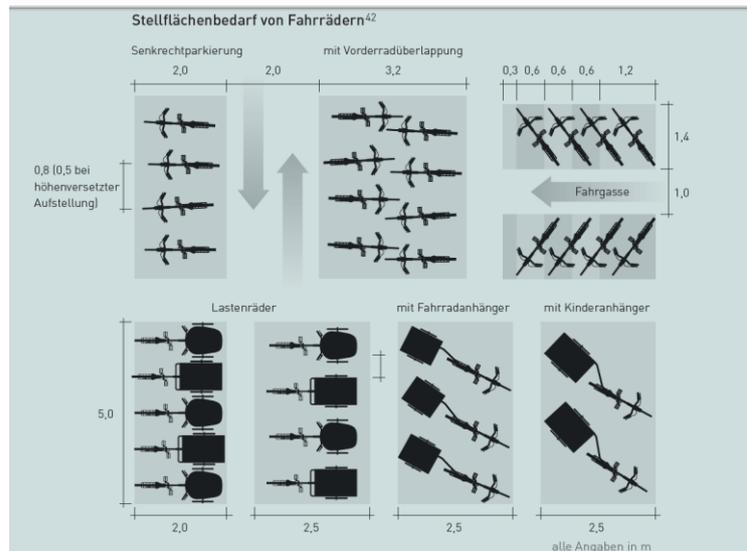
Je Wohneinheit ist zumindest ein Fahrradabstellplatz in der nachstehend angeführten Qualität bereitzustellen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der Anforderung der Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze Abstand genommen werden.

Stellplatzgröße, Abstände und Rangierflächen

Die folgenden Mindestabstände sind einzuhalten:

- Fahrradabstellplätze bzw. Fahrradabstellräume dürfen nicht über eine Treppe erreicht werden
- Abstand zwischen Rädern bei normaler Aufstellung: mind. 80 cm
- Abstand zwischen Rädern bei höhenversetzter Aufstellung: mind. 50 cm
- Abstand Rad zur Wand: mind. 35 cm
- Stellplatztiefe: mind. 2 m bei Senkrechtparkierung, mind. 3,2 m bei Vorderradüberlappung; mind. 1,4 m bei schräger Aufstellung
- Rangierflächen für das Ausparken und das Bewegen der Räder: mind. 1,8 m tief
- Überdachte Ausführung (die Rangierfläche muss nicht überdacht sein)
- leicht zugänglich, d.h. dem Eingangsbereich möglichst näher als die Autoabstellplätze
- möglichst ebenerdige Anordnung der Stellplätze
- bei Einrichtung der Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen müssen sich die Stellplätze in der Nähe der Abfahrtsrampe und/oder der vertikalen Gebäudeerschließung befinden.
- Absperrbar, d.h. in einem abschließbaren Raum oder mit Möglichkeit zur einfachen Sicherung des Fahrradrahmens mittels Fahrradschloss



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT

2.4. Parkplatz – Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge

Bei 10% der zu errichtenden PKW-Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz) sind bauliche Vorkehrungen zur Herstellung von 230V/400V Stromanschlüssen zur Nutzung als Elektrotankstelle für Kraftfahrzeuge (Ladestrom bis 16A) in der Art zu schaffen, dass die finale Montage der Ladestationen bei Bedarf durch den Stellplatzbesitzer nicht als wesentliche Änderung bzw. Erweiterung eines elektrischen Betriebsmittels oder einer elektrischen Anlage im Sinne des Elektrotechnikgesetzes 1992 zu bewerten ist (Dimensionierung der Hauptleitung, Leerverrohrung, Messeinrichtung, Datenleitung, Spannungsabgang im Verteiler). Es gelten die Anforderungen und Definitionen der ÖVE ÖNORM EN 61851-1. Weiters sind für alle Tiefgaragenstellplätze Leerverrohrungen für eine nachträgliche Nachrüstung von Ladestationen vorzusehen. Für Parkplätze in den Außenanlagen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die eine kostengünstige Erweiterung der E-Versorgung ermöglichen.

Weiters sind bauliche Vorkehrungen zu treffen (Leerverrohrungen zu den Stellplätzen, ausreichende Platzreserven in den Zählverteilschränken etc.), die sicherstellen, dass zusätzlich mindestens 40% der Stellplätze künftig mit Ladestationen kostengünstig nachgerüstet werden können.

2.5. Breitbandanschluss

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Versorgungsmöglichkeit mit Breitband-Diensten bis in den jeweiligen Wohnbereich gewährleisten zu können. Die Vorbereitungen müssen so gestaltet sein, dass nach Bezug der Wohnungen Anschlüsse herstellbar sind, ohne dass Installationsänderungen erforderlich sind.

Vor Baubeginn ist mit den örtlichen Breitbandversorgern Kontakt aufzunehmen, und es sind mögliche Übergabepunkte zu fixieren. Von den Übergabepunkten der Netzbetreiber bis zum Technikraum ist ein LWL-Leitung-geeignetes Leerrohr oder Kabel zu verlegen. Bei Verlegung in die Erde sind die einschlägigen Normen und Bauvorschriften einzuhalten. Im Technikraum ist der Platzbedarf für die Schnittstellen-Komponenten der Anbieter zu berücksichtigen. Der Platzbedarf ist mit den Betreibern abzustimmen. Außerdem ist eine LWL- Leerverrohrung vom zentralen Hausübergabepunkt (Technikraum) bis in die Wohnungen herzustellen.

Die Verrohrung muss nach den Anforderungen der Breitbandversorger, unter Einhaltung aller ÖNORMEN, der OIB-Richtlinien und unter besonderer Beachtung der Sonderbestimmungen hinsichtlich Brandschutz und Schallschutz, errichtet werden.

2.6. **Energieverbrauchsmonitoring**

Um die energetische Performance von Gebäuden zu dokumentieren ist ein Energieverbrauchsmonitoring verpflichtend. Voraussetzung ist die separate Verbrauchserfassung der relevanten Energieverbräuche nach Energieträgern und Anwendungen und der entsprechenden Nutzungsbedingungen. Auf Verlangen der Landesregierung, Abteilung 11 – Finanzen, Beteiligungen und Wohnbau, ist ein entsprechendes Gesamtverbrauchs-Übersichtsblatt vorzulegen.

2.7. **Barrierefreiheit (Anpassbarer Wohnbau)**

Grundlage dafür ist, die Beachtung und Umsetzung einer barrierefreien Erschließung aller Wohnbauten bzw. Wohnungen durch Beachtung der OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit – Ausgabe März 2015, besonders im Bereich der Einhaltung von geforderten Durchgangsbreiten, lichten Mindesttürbreiten und ganz entscheidend von Mindestbewegungsflächen.

Voraussetzungen:

- Eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches (hindernisfreie Gebäudeerschließung)
- Der Haupteingang des Gebäudes muss stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- Parkierung: Verbindung zwischen Wohnung und Parkplatz muss stufenlos und möglichst eben sein. Tiefgaragen müssen stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- Alle Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein. Bei Aufstockungen, nachträglichen Dachgeschosseinbauten, Revitalisierungen wenn dies nur mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand umsetzbar ist kann von dieser Bedingung abgegangen werden. Bei Reihenhäusanlagen müssen nur die Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar sein.
- Die einzelnen Wohnungen sind so zu planen und auszuführen, dass sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus gemäß Punkt 7.4 – OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit – Ausgabe März 2015 entsprechen. Bei historisch oder denkmalgeschützten Gebäuden wo aufgrund der gegebenen Bausubstanz die Planung und Ausführung von einzelnen Wohnungen nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus nur mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand umsetzbar ist, kann von diesen Bedingungen abgegangen werden.

3. Erläuterung zur Einkommensberechnung

3.1. Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:

- a. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Bruttobezüge gemäß § 25 des EStG 1988

- Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
- gesetzliche Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 3 EStG 1988 und Kapitalabfindungen seitens der betrieblichen Vorsorgekasse
- steuerlich begünstigte freiwillige Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 6 EStG 1988
- außergewöhnliche Belastungen gemäß § 34 EStG 1988
- Freibeträge gemäß §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988 (Freibetrag für Behinderung, Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber Kinderfreibetrag)
- Einkommenssteuer (Lohnsteuer)

- b. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer (Lohnsteuer)
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + sonstige Bezüge gemäß § 67 Abs. 1 und 2 EStG 1988
- + steuerfreie Bezüge gemäß § 68 EStG 1988

- c. Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988, das sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, selbständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie sonstigen Einkünften im Sinne des § 29 EStG 1988:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer
- + Gewinnfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + Freibetrag für Veräußerungsgewinn Betriebe gemäß § 24 Abs. 4 EStG 1988
- + Freibetrag Einkünfte aus Spekulationsgeschäften gemäß § 31 Abs. 3 EStG 1988
- + Veranlagungsfreibetrag gemäß § 41 Abs. 3 EStG 1988
- + negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge

Werden Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erzielt, so gelten die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus anderen Arten (wie oben aufgezählt) negativ sind.

- d. Pauschalierte Land- und Forstwirte

Die Einkommensermittlung ist nach der Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (Land- und Forstwirtschafts-Pauschalierungsverordnung 2015 – LuF PauschVO 2015), BGBl. II Nr. 125/2013 durchzuführen.

- e. Weiters zählen zum Einkommen:

- alle Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen, ferner ausländische Einkünfte im Umfang der Einkünfte nach lit. a bis lit. e und dem ersten Halbsatz, soweit diese nicht bereits durch die Anwendung des lit. a bis lit. e und dem ersten Halbsatz Berücksichtigung gefunden haben (zB aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen), wobei die darauf entfallenden ausländischen Einkommen in Abzug zu bringen sind.

- Lehrlingsentschädigungen im Ausmaß von 30%, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen
- gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen: Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem jeweiligen Mindeststandard der Geldleistungen der sozialen Mindestsicherung entspricht. Unter gleichen Voraussetzungen sind solche tatsächlich geleisteten Unterhaltsleistungen beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.

3.2. **Nicht als Einkommen gelten:**

- Familienbeihilfen
- Studienbeihilfen, Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen
- Familienförderung des Landes
- Pflegegeld auf Grund bundes- oder landesrechtlicher Vorschriften
- Leistungen aus dem Grund der Behinderung
- Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Kriegsopferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensoffergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz
- Heilungskosten
- Schmerzensgeld
- Abfertigungen
- einmalige Prämien, Belohnungen