



## INFORMATIONSBLATT

### für die Errichtung und Förderung des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen ("WOHNBAUSCHECK")

(Stand: Oktober 2014)

Ein befugter Bauträger kann mit **Zustimmung** der FA Energie und Wohnbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Eigentumswohnungen errichten. Dem **ersten** Käufer (natürliche Person) einer solchen Eigentumswohnung kann eine Förderung ("Wohnbauscheck") gewährt werden.

#### A. Ansuchen um "Zustimmung" zu einem Bauvorhaben:

##### Voraussetzungen für die Erteilung der "Zustimmung" durch die Stmk. Landesregierung:

Die für die Förderung des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen erforderliche Zustimmung zur Errichtung von Eigentumswohnungen kann einem befugten Bauträger erteilt werden, wenn

- I. das Bauvorhaben den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes 1974 und der dazu erlassenen Entwicklungsprogramme entspricht,
- II. das Bauvorhaben mindestens 3 Wohnungen (30 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>) umfasst und keine freistehenden Eigenheime enthält.  
*Anmerkung:* § 2 Z. 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 definiert als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen)
- III. das Bauvorhaben den Bestimmungen des § 5 Abs.1 Z. 1 - 8 und 10 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 entspricht ( § 5 Förderungsvoraussetzungen: Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben mit mindestens 3 Wohnungen kann nur erfolgen wenn
  - Z. 1 das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist;
  - Z. 2 in zumutbarer Entfernung öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden sind;
  - Z. 3 die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben, gesichert wird;
  - Z. 4 die Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage erfolgt;
  - Z. 5 die Energieversorgung dem Entwicklungsprogramm für Rohstoff- und Energieversorgung, Landesgesetzblatt Nr. 29/1984, in der jeweils geltenden Fassung, entspricht;
  - Z. 6 unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der vorgesehene bauliche Schallschutz bei gewöhnlicher Nutzung ein ungestörtes Wohnen ermöglicht und der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes den Erfordernissen der Einsparung von Energie entspricht;
  - Z. 7 die Raumheizung grundsätzlich über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage erfolgt, diese muss besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann;

- Z. 8 auf die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen Bedacht genommen wird, indem bauliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere müssen bei den Gebäuden der Eingang und das Erdgeschoss stufenlos erreichbar sein; wird ein Personenaufzug eingebaut, so muss dieser stufenlos erreichbar sein, einen stufenlosen Zugang zu allen Geschossen ermöglichen und eine für einen Rollstuhl ausreichend bemessene Kabinengröße aufweisen;
- Z. 9 die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zusammen nicht mehr als 10 %, in begründeten Ausnahmefällen nicht mehr als 25 % und bei Grundstücken im Gebiet der Stadtgemeinde Graz 30 % der Gesamtbaukosten (einschließlich allfälliger Umsatzsteuer) betragen; dem Voreigentümer oder Vermittler des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes darf weder ein Planungsauftrag noch ein Eintrittsrecht zum Preis des Billigstbieters eingeräumt werden;)
- IV. das Bauvorhaben den Bestimmungen des § 4 Abs.1 und 3 sowie des § 5 Abs.5 und 6 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 entspricht.
- V. die Fertigstellung des Bauvorhabens durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sichergestellt wird.

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen – ÖKO 1 bis ÖKO 3 – können Ökopunkte erzielt werden, die eine Erhöhung der Förderung für den Ersterwerber und die Gewährung eines Förderbeitrages für den Bauträger zur Folge haben.

Das Ansuchen um **Zustimmung** ist formlos bei der FA Energie und Wohnbau einzureichen. Dabei sind die Formblätter WBF 1, WBF 2 und WBF 5 (ohne wohnbeihilfenfähige Kosten) des Geschoßbaus sinngemäß anzuwenden. Dem Ansuchen ist beizulegen:

- Grundstücksbeurteilung (WBF 9)
- Gutachten der A13, Umwelt und Raumordnung, Referat für Bau- und Raumordnung, 8010 Graz, Stempfergasse 7, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (Wohnbautisch)
- Stellungnahme des Landesenergiebeauftragten (WBF 3)
- bodenmechanisches Gutachten
- baubehördlich genehmigter Plansatz
- rechtskräftige Baubewilligung (Nachweis der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides durch die Baubehörde)
- Grundbuchsauszug (der Bauträger muss grundbücherlicher Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein)
- bauphysikalischer Eignungsnachweis
- Zusammenstellung der Gesamtbaukosten und Flächenaufstellung
- Verkaufsprospekt (bzw. Unterlagen, aus denen der Kaufpreis der Eigentumswohnung ersichtlich ist)
- Bankgarantie (außer es handelt sich um größere gemeinnützige Bauvereinigungen oder Bauträger, die eine Patronatserklärung der Steirischen Wohnbauservice-Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. vorlegen)
- Konzessionsnachweis, Firmenbuchsauszug und Gesellschaftsvertrag (bei erstmaligem Ansuchen)
- Gesamtprojektbeschreibung (lt. amtlichen Vordruck – Projektinformation)
- Formblatt zur Ermittlung der Öko-Punkte und Ansuchen um Genehmigung des Förderbeitrages

Eine Zustimmung zu einem Wohnbauseckvorhaben ist nur möglich, wenn die Gesamtbaukosten beim Verkauf aller Wohnungen laut Verkaufsprospekt (inkl. Grund, Tiefgarage udgl., sowie Ust.) grundsätzlich € 2.900,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nicht überschreiten. Ausnahmen: siehe E. Art der Förderung für den Bauträger.

**WICHTIG! OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DER FA ENERGIE UND WOHNBAU, DARF MIT DEM BAUVORHABEN NICHT BEGONNEN WERDEN!**

## B. Ansuchen um Förderung ("Wohnbauscheck") durch den Wohnungskäufer: (erst möglich nach schriftlicher "Zustimmung" zum Bauvorhaben)

Der Käufer kann mit dem Formular „Ansuchen um Wohnbauscheck“ (im Internet unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) abrufbar) um Förderung ansuchen. Das Ansuchen hat außer den persönlichen Daten und der Bezeichnung sowie Beschreibung der Wohnung folgendes zu enthalten, bzw. sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Kauf-, Anwartschafts- oder Bauträgervertrag (Kopie)
- Staatsbürgerschaftsnachweis(e) bzw. Nachweis über die Gleichstellung mit österr. Staatsbürgern (Kopie)
- Nachweis über bare Eigenmittel (Kontoauszug), Beleg über Anzahlung der Eigentumswohnung
- Nachweis der Zusicherung der im Finanzierungsplan angegebenen Darlehen
- Einkommensnachweis(e) (ausgestellt vom Dienstgeber) über das letzte Kalenderjahr für alle künftig im Haushalt lebenden Personen
- letzte(r) Einkommensteuerbescheid(e)
- Bestätigung über den Bezug von Familienbeihilfe

## C. Persönliche Voraussetzungen

- 1) Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung.
- 2) Der Förderungswerber muss Wohnungseigentümer werden.
- 3) Das zulässige Nettoeinkommen im Kalenderjahr vor dem Ansuchen darf für eine Person € 38.600,-- für zwei Personen € 57.900,-- und für jede weitere Person zusätzlich € 4.500,-- nicht übersteigen (Nachweis: Lohnzettel für das abgelaufene Kalenderjahr bzw. letzter Einkommensteuerbescheid). Bei Überschreitung der Einkommensgrenze um je € 900,-- wird die Förderungshöhe jeweils um 20 % verringert.  
Es müssen für alle Personen, die die Wohnung beziehen werden, Einkommensnachweise vorgelegt werden.
- 4) Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Wohnung ausschließlich zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und die Rechte an der bisherigen Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

## D. Art der Förderung für den Wohnungskäufer

Die Förderung besteht in der Gewährung eines Darlehens des Landes Steiermark. Die jährliche Verzinsung beträgt 3 % dekursiv.

Die Rückzahlungen (Tilgung und Verzinsung) betragen halbjährlich

vom 1. bis 5. Jahr	2 %	des Darlehensbetrages,
vom 6. bis 10. Jahr	2,5 %	des Darlehensbetrages,
vom 11. bis 15. Jahr	3 %	des Darlehensbetrages,
vom 16. bis 20. Jahr	3,5 %	des Darlehensbetrages,
vom 21. bis 25. Jahr	4 %	des Darlehensbetrages.

Im 26. Jahr ist eine Restrate von 0,347 % des Darlehensbetrages zu bezahlen.

## Höhe der Förderungsdarlehen:

€ 750,-- je Quadratmeter Nutzfläche unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche gemäß § 7 Abs. 5 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993.  
(Höhe der Förderungsdarlehen bei Bauvorhaben, bei denen dem Bauträger die Zustimmung zur Errichtung vor dem 17.5.2004 erteilt wurde: € 1.017,-- je Quadratmeter Nutzfläche bis max. € 82.207,--)

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen können höchstens Euro 150,- je Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich gewährt werden. Diese Erhöhung gilt nur für Bauvorhaben bei deren Zustimmung (ab Juli 2006) Öko-Punkte anerkannt wurden.

Das Förderungsdarlehen wird bei Förderungswerbern mit zwei Kindern um € 3.700,- und bei Förderungswerbern mit drei oder mehr Kindern um € 7.400,- erhöht. Voraussetzung ist, dass diese Kinder haushaltzugehörig sind und für sie Familienbeihilfe gewährt wird.

### **Sicherstellung des Darlehens:**

Die Sicherstellung hat grundbücherlich, und zwar am Miteigentumsanteil des Förderungswerbers zu erfolgen.

Die grundbücherlichen Belastungen einschließlich des Förderungsdarlehens dürfen 100 % der im Kaufvertrag ausgewiesenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten. Die Nebengebühren bleiben außer Betracht.

### **Auszahlung des Förderungsdarlehens:**

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach grundbücherlicher Sicherstellung des Landesdarlehens, nach Begründung von Wohnungseigentum bzw. nach Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz und nach Baufortschritt. Die Auszahlung der zusätzlichen Förderung für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen durch den Bauträger erfolgt nach Bezug.

## **E. Art der Förderung für den Bauträger**

Für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen kann einem befugten Bauträger ein Förderbeitrag gewährt werden (gültig für Bauvorhaben, bei denen das Ansuchen um Zustimmung gemäß § 22 Stmk. WFG 1993 nach dem 30.11.2009 eingereicht wurde). Grundlage zur Berechnung des Förderbeitrages sind die Bonuspunkte für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens ermittelt werden. Sollte durch ökologische Maßnahmen (Bonuspunkte) der Verkaufspreis von € 2.900,- Nutzfläche incl. USt überschritten werden, so ist dies grundsätzlich möglich, jedoch muss ein entsprechender Nachweis erfolgen. Der Nachweis ist nach Beendigung des Bauvorhabens in Form einer Endabrechnung zu legen, wobei nachgewiesen werden muss, dass die entstandenen Mehrkosten nicht durch den Förderbeitrag abgedeckt werden.

### **Höhe des Förderbeitrages:**

Der Förderbeitrag beträgt € 5,- pro Bonuspunkt und m<sup>2</sup> der förderbaren Nutzfläche.

### **Auszahlung des Förderbeitrages:**

Die Auszahlung des Förderbeitrages erfolgt nach Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige mit Eingangsstempel der zuständigen Gemeinde bzw. der baubehördlichen Benützungsbewilligung bzw. im Falle einer Überschreitung der maximalen Verkaufskosten (€ 2.900,-) im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.