

RICHTLINIE

im Rahmen des Wohnbaupakets des Bundes

für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum

(Eigenheime, Doppelhäuser, Gruppenwohnbau, Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in Wohnhäusern
oder sonstigen Gebäuden)

gemäß § 2a Kärntner Wohnbauförderungsgesetz K-WBFG 2017, LGBl.Nr. 68/2017, idgF
in Verbindung mit § 29a FAG 2024, BGBl. I Nr. 168/2023, idgF

gültig 15.10.2024 bis 31.12.2025

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung	3
2. Wer wird gefördert?	3
3. Was wird gefördert?	3
4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	3
4.1. Persönliche Voraussetzungen	3
4.2. Sachliche Voraussetzungen	5
I. Allgemeine Voraussetzungen	5
II. Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
III. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung	6
IV. Mindestanforderung an Energiekennzahlen	7
5. Wie und wie hoch wird gefördert?	7
6. Wie ist der Förderungsablauf?	8
6.1. Antragstellung	8
6.2. Antragsprüfung	9
6.3. Auszahlungsvoraussetzungen für den nicht rückzahlbaren Zinszuschuss	9
7. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	9
8. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses	10
9. Sonstige Bestimmungen	11
10. Geltungszeitraum der Richtlinie	12
11. Anträge und Auskünfte	13
12. Anhang	15
14.1. Erläuterung zur Einkommensberechnung	15
14.2.1. Das Einkommen errechnet sich wie folgt:	15
14.2.2. Nicht als Einkommen gelten:	16
14.2.3 Erhöhte Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen):	16

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

Der Bund gewährt den Ländern gemäß § 29a Abs 9 FAG zum Zwecke der Förderung des Wohnbaus durch natürliche Personen Zweckzuschüsse in den Jahren 2024 und 2025, wenn das Land die vom Fördernehmer für Darlehen von Kreditinstituten zu zahlenden Zinsen durch Förderungen (Zinszuschüsse) reduziert. Der Zweckzuschuss des Bundes wird aus der Differenz zwischen einem auf Basis von Durchschnittswerten ermittelten Effektivzinssatz für beim Bund über die ÖBFA aufgenommene Darlehen zum Zinssatz von 1,5% p.a. für das jeweils vom Land durch die Zinszuschüsse gestützte Darlehensvolumen ermittelt. Mit dieser Richtlinie werden die Ausgestaltung bzw. die konkreten Rahmenbedingungen bei der Abwicklung im Rahmen der Kärntner Wohnbauförderung dieses Zinszuschusses geregelt.

Wesentliche Zielsetzung dieser Richtlinie ist darüber hinaus die verstärkte 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 der Zugang zu leistbarem Wohnraum im städtischen und ländlichen Raum durch Schaffung von Eigentum, dh Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses oder einer Wohnung durch Nachverdichtung (Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in ein Wohnhaus / sonstiges Gebäude), erleichtert werden. Diese Förderungsmaßnahme soll einen Beitrag zur Entlastung der Wohnkosten, Reduktion der CO₂ Emissionen privater Haushalte und zu einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie Stärkung der Ortszentren beitragen.

2. Wer wird gefördert?

Natürliche Personen, die begünstigte Personen und Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sind.

3. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Schaffung von Wohnungen und Wohnräumen durch

- (1) Errichtung eines Eigenheims, von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder eines Doppelhauses mit je maximal 2 Wohnungen, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des dringenden Wohnbedürfnisses einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.
- (2) Errichtung einer Wohnung durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäuser oder sonstige Gebäude zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf oder Bedarf einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.

Bei Errichtung einer dritten Wohnung in ein Eigenheim oder Einbau einer Wohnung in einen mehrgeschossigen Wohnbau ist ein Nutzwertgutachten erforderlich.

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

4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

4.1. Persönliche Voraussetzungen

- (1) Der Förderungswerber muss Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft sein.

(2) Der Förderungswerber muss begünstigte Person sein. 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, berufsbedingter 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 nahestehende Personen diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

- e. Höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von
1 Person € 48.000
2 Personen € 74.000
für jede weitere Person + € 7.000

Die Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten wird. Der verminderte Förderungsbetrag wird erforderlichenfalls auf die nächsten vollen Hundert aufgerundet.

Es wird grundsätzlich das Einkommen des der Antragstellung 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.

Hinweis: bei Errichtung einer Wohnung durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäusern oder sonstigen Gebäuden zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Bedarf einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person ist auch das Haushaltseinkommen der nahestehenden begünstigten Person zu berücksichtigen.

Die Berechnung des Jahreseinkommens und die Darstellung der erhöhten Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen) sind dem Anhang zu entnehmen.

- f. Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt.

Gleichgestellt sind:

- EU-/ EWR- und Schweizer Staatsbürger mit Anmeldebescheinigungen bzw. Bescheinigung des Daueraufenthalts und

- Drittstaatsangehörige mit Daueraufenthaltsberechtigung

4.2. Sachliche Voraussetzungen

I. Allgemeine Voraussetzungen

- (1) Die Bauliegenschaft muss in einem Siedlungsschwerpunkt im Örtlichen Entwicklungskonzept der Standortgemeinde (OEK) gelegen sein. Solange ein OEK mit Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idgF in der Standortgemeinde nicht rechtskräftig vorliegt, muss die Bauliegenschaft folgende Kriterien aufweisen:
 - fußläufige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (max. Entfernung zur nächsten Haltestelle 1.250 m).
 - Sicherstellung einer der Art, Lage und Verwendung des Bauvorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Sinne der Kärntner Bauordnung (K-BO) idgF, wobei der Standortgemeinde aus einer allenfalls noch erforderlichen Herstellung von Wasserversorgungs- und/oder Abwasserbeseitigungseinrichtungen keine Kosten entstehen dürfen.
- (2) Das Vorliegen der in Absatz 1 angeführten Voraussetzungen ist von der Standortgemeinde auf dem entsprechenden Antragsformular zu bestätigen.
- (3) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- (4) Bedingung für die Gewährung des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses ist die Aufnahme der antispekulativen Maßnahmen gemäß § 15h WGG in den Fördervertrag, dies auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des Fördervertrages.

II. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Eigenheim: ein Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist;
- (2) Sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken dient, jedoch nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist;
- (3) Doppelhäuser: zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander in einem Zug gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die (Mit-)Eigentümer bestimmt ist;
- (4) Gruppenwohnbau: mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt;
- (5) Wohnung: als Wohnung gilt 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 Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die geförderten Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein. Ausnahme: bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein;
- (6) Ausstattung: die zu fördernde Wohnung ist den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend in normaler Ausstattung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, auszuführen. 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, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen;

- (7) **Nutzfläche:** umfasst die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt;

Bei Objekten ohne Unterkellerung zählen Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 10 m² nicht zur Nutzfläche;

III. Mindestanforderung für Heizungs- und Warmwasserversorgung

- (1) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt oder der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist (Ausnahme vom verpflichtenden Fernwärmeanschluss: nachweisliche Mehrkosten von mindestens 30 % auf die Nutzungsdauer einer alternativen Heizungsanlage gemäß lit. a, d und e auf Vollkostenbasis im Sinne der ÖNORM M7140 Restbarwert gemäß EN Normen 15459):

- 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
Pelletskessel	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.

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. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.

- e. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. a, b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

Kohle, Heizöl, Gas und Elektroheizungen (einschließlich Infrartheizungen) sind nicht zulässig.

Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben. Die Kombination mit einer thermischen Solaranlage wird zusätzlich mit einem Erhöhungsbonus gefördert.

IV. Mindestanforderung an Energiekennzahlen

Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref,RK,zul}$, $EEB_{RK,zul}$ bzw. $f_{GEE,RK,zul}$) gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

1. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Endenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK,zul}$ in kWh/m ² a	$10 \times (1+3,0/lc)$
$EEB_{RK,zul}$ in kWh/m ² a	$EEB_{WG,RK,zul}$

2. Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte:

$HWB_{Ref,RK,zul}$ in kWh/m ² a	$16 \times (1+3,0/lc)$
$f_{GEE,RK,zul}$	0,75

Bei Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in bestehende Gebäude kann von dieser Forderung unter Anwendung von Art. IV Abs. 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl Nr. 56/1985 idGF, Abstand genommen werden.

5. Wie und wie hoch wird gefördert?

- (1) Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines einmaligen nicht rückzahlbaren Zinszuschusses zur Finanzierung aufgenommenener hypothekarischer Bank- bzw. Bausparkassenkredite. Eine Kombination mit einer Förderung im Sinne der Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum (Eigenheime, Doppelhäuser, Gruppenwohnbau, Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in Wohnhäusern oder sonstigen Gebäuden) – Richtlinie 1 – ist jedoch zulässig.

- (2) Höhe der Förderung:
Der nicht rückzahlbare Zinszuschuss beträgt maximal EUR 12.000 bei einem aufgenommenen Kreditvolumen von maximal EUR 200.000. Ein darüberhinausgehendes Kreditvolumen bleibt davon unberührt. Die Höhe des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses reduziert sich entsprechend, wenn das aufgenommene Kreditvolumen unter dem Betrag von EUR 200.000 liegt.
- (3) Nachdem die Fördermittel von Seiten des Bundes begrenzt sind, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Förderungen in der Reihenfolge des **Einlangens der vollständigen Förderanträge** (siehe zur Antragstellung Punkt 6) zur Auszahlung gelangen werden, und zwar solange, bis die zur Verfügung stehenden Mittel erschöpft sind. Aufgrund der Begrenzung der zur Verfügung stehenden Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung im Sinne dieser Förderrichtlinie.

6. Wie ist der Förderungsablauf?

6.1. Antragstellung

- (1) Förderungsanträge auf Gewährung des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses können im **Zeitraum 15.10.2024 bis 31.12.2025** unter Verwendung der unter www.wohnbau.ktn.gv.at abrufbaren Formblätter gestellt werden. Voraussetzung für die Antragstellung ist, dass mit der Bauausführung nicht vor dem 18.04.2024 begonnen wurde. Die Anträge samt Beilagen sind **ausschließlich per E-Mail** an die E-Mail-Adresse bundeswohnbaupaket@ktn.gv.at zu übermitteln.
- (2) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
- Baubewilligungsbescheid,
 - baubehördlich bewilligte Baupläne samt Lageplan und Baubeschreibung (Original) – sofern diese nicht bereits im Rahmen einer Antragstellung im Rahmen der Neubauförderung übermittelt wurden,
 - von der Bank geprüfter Finanzierungsplan unter Angabe der Gesamtbaukosten sowie ein unterfertigter hypothekarischer Bank- bzw. Bausparkassenkreditvertrag zur Finanzierung des Förderobjektes samt dazugehörigem Tilgungsplan -
Hinweise:
 - der Bank- bzw. Bausparkassenkredit muss bei der Antragstellung bereits rechtsverbindlich unterfertigt worden sein und eine Laufzeit bis zumindest 31.12.2028 aufweisen,
 - jegliche Änderung des Tilgungsplanes, welche nach Antragstellung bzw. bis 31.12.2028 erfolgt, ist unverzüglich der Förderstelle mitzuteilen,
 - Angaben über persönliche Verhältnisse (Formular),
 - Staatsbürgerschaftsnachweis(e) des (der) Eigentümer(s) oder Nachweis über die Gleichstellung österreichischen Staatsbürgern,
 - Heiratsurkunde,
 - Scheidungsurteil, Scheidungsvergleich,
 - Einkommensnachweise des Förderungswerbers und aller zum Haushalt gehörenden Personen, die das Förderobjekt beziehen (zB Lohnzettel und Beitragsgrundlagennachweis, Einkommensteuerbescheid, Pensionsbezug, AMS-Bezugsbestätigung, Leistungsanspruch aus der Krankenkasse, Bestätigung Karenzgeld, Bestätigung Notstandshilfe, Studiennachweise, Lehrverträge, Nachweis über Unterhaltszahlungen, etc.),
 - Erklärung (lt. Formular) über die Aufgabe bzw. Verwendung der bisher innegehabten Wohnung(en),
 - Bestätigung der Gemeinde über Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt / Ortskern / Siedlungskern gemäß OEK,
 - Bestätigung des Bundesdenkmalamtes bei Vorliegen eines historisch wertvollen oder denkmalgeschützten Gebäudes.

- (3) Zum Zeitpunkt der Antragstellung ist für das zu fördernde Wohnobjekt eine nach baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligung vorzulegen und ein nach den baurechtlichen Vorschriften erstellter Energieausweis in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln und im Förderantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Förderanträge die den erforderlichen Nachweis über die Baubewilligung und elektronische Übermittlung des Energieausweises 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.

6.2. Antragsprüfung

- (1) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (2) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande.

Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.

In der Zusicherung können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie dienen, insbesondere jene der antispekulativen Maßnahmen gemäß § 15h WGG, dies auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des Fördervertrages.

- (3) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.
- (4) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

6.3. Auszahlungsvoraussetzungen für den nicht rückzahlbaren Zinszuschuss

Die Auszahlung des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses erfolgt nach Annahme der Zusicherung und unter der Voraussetzung, dass entsprechende Fördermittel noch zur Verfügung stehen. **Auf Punkt 5 Abs. 3 wird ausdrücklich verwiesen.**

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

- (1) Innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren dürfen keine wesentlichen Änderungen ab Zusicherung nicht rückzahlbaren Zinszuschusses am geförderten Objekt vorgenommen werden.
- (2) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf der schriftlichen Zustimmung des Förderungsgebers und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt.
- (3) Vor Zuzählung des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

- (4) 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 schriftlich anzuzeigen.
- (5) Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesen 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.

- (6) 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.
- (7) Die Inanspruchnahme anderer als in dieser Richtlinie angeführten Landesförderungen für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.
- (8) Soweit es Bedarf und die gemäß § 29a Abs. 9 FAG 2024 idgF zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann die Förderungsmaßnahme und damit die Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Maßgabe der budgetären Mittel gemäß § 29a Abs. 9 FAG 2024 idgF und können aus budgetbedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

- (9) In der Förderungszusicherung können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.
- (10) Um eine widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sicherzustellen, können Vor-Ort-Kontrollen durchgeführt werden.

8. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des nicht rückzahlbaren Zinszuschusses

- (1) Der Förderungswerber ist über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung des Zinszuschusses verpflichtet, wenn dieser
 - Änderungen des vorgelegten Tilgungsplanes im Zeitraum der Antragstellung bis zum 31.12.2028 nicht bekannt gibt oder der jeweilige Kredit vor dem 31.12.2028 vollständig getilgt wird;
 - Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt;
 - die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;
 - 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 geförderte(n) 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 des Punktes 4.2. erfüllen;
 - die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden und kein Antrag auf Vermietung bei der Förderstelle gestellt und bewilligt wurde, 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;
 - 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;
 - die geförderte Wohnung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bauvollendungsmeldung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996 idgF) bezieht. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann auf Antrag eine Fristerstreckung gewährt werden;
 - die geförderte Wohnung nicht mehr förderungskonform verwendet (zB Verkauf oder Schenkung der Wohnung/des Eigenheimes);
 - den Zinszuschuss durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
 - Maßnahmen, die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG), BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEffG anrechnet bzw. anrechnen lässt;
- (2) Im Falle der Rückforderung des Zinszuschusses gelangen (Rückforderungs)-Zinsen zur Verrechnung und wird der gewährte Zinszuschuss ab Eintritt des Rückforderungsgrundes in Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst, wovon in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale Gründe) 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 auf die Dauer von max. 10 Jahren gewährt werden, wobei zuzüglich zu den (Rückzahlungszinsen)-Zinsen Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.
- (3) Ab Eintritt des Rückforderungsanspruches bis zur Vermietung an begünstigte Personen oder bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder durch eine ihm nahestehende Person werden (Rückforderungs)-Zinsen in der Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verrechnet. In begründeten Ausnahmefällen kann davon Abstand genommen werden (insbesondere soziale Gründe).
- (4) Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung des Zinszuschusses fallen Verzugszinsen von 4 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4 % p.a. an.

9. 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. 12.(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 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.

10. Geltungszeitraum der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 15.10.2024 in Kraft und ist bis 31.12.2025 gültig. Anträge, die im Rahmen dieser Richtlinie bis spätestens 31.12.2025 gestellt werden, werden auch über den 31.12.2025 hinaus nach den Bestimmungen dieser Richtlinie beurteilt.

11. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

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

Frau Miriam Friede MSc:

050 536-31024

E-Mail: bundeswohnbaupaket@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Frau Armina Iskric:

050 536-31027

E-Mail: bundeswohnbaupaket@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Frau Elfriede Pirker:

050 536-31034

E-Mail: bundeswohnbaupaket@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Energieberatung:

Abteilung 15 - Standort, Raumordnung und Energie

Flatschacher Straße 70

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel.: 050 536- 35073

E-Mail: Abt15.Energieservice@ktn.gv.at

ANHANG

12. Anhang

14.1. Erläuterung zur Einkommensberechnung

14.2.1. Das Einkommen errechnet sich wie folgt:

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)
- Einkommensteuer (Lohnsteuer)

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

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.

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.

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 d, soweit diese nicht bereits durch die Anwendung des lit. a bis lit. d 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.

14.2.2. 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 Kriegsoferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensofergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz,
- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Abfertigungen,
- einmalige Prämien, Belohnungen.

14.2.3 Erhöhte Jahreseinkommensgrenzen (Familieneinkommensgrenzen):

- a. Überschreitung um 10% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 52.800
2 Personen	€ 81.400
für jede weitere Person + € 7.700	

Die Förderung reduziert sich um 25%.

- b. Überschreitung um 20% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 57.600
2 Personen	€ 88.800
für jede weitere Person + € 8.400	

Die Förderung reduziert sich um 50%.

- c. Überschreitung um 30% des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens):

Bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 62.400
2 Personen	€ 96.200
für jede weitere Person + € 9.100	

Die Förderung reduziert sich um 75%.