

## **A. Tiroler Wohnbauförderung – Sanierungsförderungen:**

**Energieausweis ist nicht erforderlich!**

### **1. Welche Maßnahmen können gefördert werden:**

#### **1.1 unabhängig vom Gebäudealter**

- Vereinigung, Teilung oder Vergrößerung von Wohnungen
- Änderung von sonstigen Räumen zu Wohnungen
- behinderten- und altengerechte Maßnahmen
- Solaranlage
- Anschluss an Fernwärme

#### **1.2 Baubewilligung vor mehr als 10 Jahren**

- Wärmeschutz
- Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und Warmwasserbereitungsanlagen
- Einbau von energiesparenden Heizungen
- Errichtung und Sanierung von Kaminen
- weitere umweltfreundliche Maßnahmen
- Schall- und Feuchtigkeitsschutz

#### **1.3 Baubewilligung vor mehr als 20 Jahren**

- Dachsanierung,
- Sanitär-, Elektroausstattung - Neueinbau einer fehlenden Sanitärausstattung sowie nicht vorhandener Elektro-installationen.

## **2. Förderbare Nutzfläche**

- Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab.

Bei einer Haushaltsgröße von (Personen)	beträgt die FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE höchstens
1 oder 2	85 m <sup>2</sup>
3	95 m <sup>2</sup>
4 oder mehr	110 m <sup>2</sup>

### 3. Wärmeschutz

Bauteilsanierung: folgende U-Werte sind einzuhalten:

Gebäudeteil	U-Wert (W/m <sup>2</sup> K)
Dach- bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume	<0,18
Wände gegen Außenluft und Dachräume	<0,25
Fußböden Wände gegen Keller oder Erdreich	<0,35
Fenster - Tausch von Rahmen und Glas	<1,35
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	<1,10

Die oben angeführten U-Werte werden im Regelfall erreicht, wenn für Außenwände eine Dämmung von 14 cm, für die oberste Geschoßdecke eine Dämmung von 22 cm und für die unterste Geschoßdecke eine Dämmung von 10 cm vorgesehen wird.

### 4. Haustechnik - Energieversorgung

- Bei Sanierung der Heizungsanlage oder des Wärmebereitstellungssystems ist der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme Förderungsvoraussetzung. Dazu zählen z.B.
- Systeme auf Basis erneuerbarer Energien. Bei der Errichtung einer **Biomasseheizung** sind ein Wirkungsgrad (mindestens 85%) und die Emissionsgrenzwerte laut Richtlinie einzuhalten
- **Wärmepumpe für Heizzwecke mit Wärmequelle Erdreich oder Grundwasser**
  - Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 35°C
  - Jahresarbeitszahl  $\geq 4$  (Nachweis durch Prüfzeugnis; Leistungsziffer laut Richtlinie)
- **Wärmepumpe für Heizzwecke mit Wärmequelle Luft**
  - Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 35°C
  - Installation in ein Gebäude mit maximal 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Heizwärmebedarf von maximal 25 kWh/m<sup>2</sup>a
- **Fernwärme** (aus erneuerbarer Energie, Abwärme)
- Die Installation (Erstinstallation, Austausch) einer **Erdgas-Brennwert-Anlage** oder der Austausch (nicht Erstinstallation) alter Öl-Heizungs-Anlagen (Kessel) gegen **Öl-Brennwert-System** ist förderbar, wenn
  - eine Kombination mit einer thermischen Solaranlage erfolgt,
  - für Gebäude, die noch nicht thermisch saniert wurden, ein Energieausweis mit Empfehlungen vorgelegt wird,
  - keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist und
  - aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

## 5. Wie erfolgt die Finanzierung?

Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind durch Rechnungen nachzuweisen. Die Finanzierung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen muss gesichert sein. Mieter, die um eine **Bürgschaft** des Landes ansuchen, haben das Ansuchen **vor Baubeginn** und unter Vorlage der Angebote einzureichen.

Ein Annuitätenzuschuss wird nur gewährt, wenn für die Finanzierung des Vorhabens ein Bausparkendarlehen oder ein sonstiges Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren aufgenommen wird. Die effektiven Kosten dieses sonstigen Darlehens dürfen mit Ausnahme der öffentlichen Abgaben und der Aufwendungen des Darlehensnehmers für Versicherungen, die zur Sicherung des Darlehens abgeschlossen wurden, jährlich höchstens 0,5 v.H. über der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt, aufgerundet auf volle 1/8 v.H., liegen. Maßgebend ist der Durchschnittswert des der jeweiligen Annuitätenperiode zweitvorangegangenen Quartals. Die Berechnung der Zinsen hat dekursiv und netto zu erfolgen. Es kann auch ein Fixzinssatz vereinbart werden, der allerdings im Falle der Überschreitung des vom Land festgelegten Grenzwertes anzupassen ist.

Zur Finanzierung von Sanierungsvorhaben können auch Fremdwährungsdarlehen zugrunde gelegt werden, wenn eine mindestens 10-jährige Laufzeit gegeben ist, es sich nicht um ein endfälliges Darlehen handelt und der anfängliche jährliche Effektivzinssatz des Fremdwährungsdarlehens nicht mehr als 75 % der nach den Bestimmungen des TWFG 1991 zulässigen effektiven Belastung von Euro-Darlehen beträgt. Der Darlehensnehmer ist laufend über den jeweils aktuellen Zinssatz und Wechselkurs zu informieren.

## 6. Sonstige Voraussetzungen für eine Förderung?

- Die Facharbeiten für die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen müssen von befugten Personen oder unter der Aufsicht solcher Personen durchgeführt werden. Ein entsprechender Nachweis ist spätestens im Zuge der Endabrechnung vorzulegen.
- Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen. Es werden nur Rechnungen anerkannt, die von (gewerberechtlich) befugten Personen ausgestellt werden. Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft gilt eine Sonderregelung.

## 7. Wer kann Förderungswerber sein und welche Voraussetzungen muss er erfüllen?

Eine Förderung wird dem Eigentümer oder dem Bauberechtigtem des Grundstückes gewährt. Bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung wird auch dem Mieter, der die zu fördernde Wohnung selbst bewohnt, dem Wohnungseigentümer oder Miteigentümer eine Förderung für seine Wohnung gewährt. Das zu fördernde Objekt muss von begünstigten Personen bewohnt werden.

Wenn das zu sanierende Objekt im Eigentum mehrerer Förderungswerber (Miteigentümern) steht, ist ein gemeinsamer Bevollmächtigter namhaft zu machen und von diesem die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einzuholen.

Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnung durch einen Mieter ist von diesem die Zustimmung des Vermieters im Sinne des Mietrechtsgesetzes einzuholen.

Um die Übernahme einer Bürgschaft des Landes für ein zur Finanzierung erforderliches Kapitalmarktdarlehen können ausschließlich Mieter ansuchen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die im Sinne des § 17 Abs. 6 TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind.

## 8. Wer zählt zu den begünstigten Personen?

Begünstigt ist eine Person wenn,

- sie die Absicht hat, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu verwenden, und
- ihr monatliches (Familien)Einkommen die nachfolgend angeführten Beträge nicht übersteigt und das Wohnhaus (Eigenheim) oder die Wohnung für sie finanzierbar ist.

PERSONENANZAHL	OBERGRENZE
1	EUR 2.400,-
2	EUR 4.000,-
3	EUR 4.300,-
4	EUR 4.600,-
für jede weitere Person jeweils	EUR 300,- mehr

Ehegatten wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte für sich alleine die Einkommensgrenze für eine Person nicht überschreitet.

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn der Förderungswerber einer Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse während der Laufzeit der Förderung zustimmt. Bei Überschreiten der in dieser Richtlinie festgelegten Einkommensobergrenzen behält sich das Land die Einstellung von Zuschüssen vor.

## 9. Wie wird das (Familien-)Einkommen berechnet?

### Berechnung des Einkommens bei nicht selbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern):

Jahres-Bruttobezüge ohne Familienbeihilfe **abzüglich**

- Werbungskosten (Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale)
- außergewöhnliche Belastungen
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und Landarbeiter
- Lohnsteuer

## **Berechnung des Einkommens bei selbständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden):**

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 **zuzüglich**

+ der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge der Investitionsrücklage, des Investitionsfreibetrages, des Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw. laut TWFG 1991

abzüglich

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen
- Einkommensteuer

## **Berechnung des Einkommens bei Land- und Forstwirten:**

Bei Land- und Forstwirten wird das Einkommen unter Zugrundelegung des bei der Beitragsbemessung in der bäuerlichen Sozialversicherung vorgesehenen Prozentsatzes des Einheitswertes sowie unter Berücksichtigung eines Pauschalbetrages von EUR 360,-- monatlich zur Erfassung der in solchen Betrieben üblichen Einnahmen berechnet.

## **Bei der Berechnung des Einkommens werden zudem berücksichtigt:**

- gerichtlich oder vom Land anerkannte, vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber (Mieter) oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von diesen Personen zu zahlen sind;
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Kinderbetreuungsgeld usw.);
- ein angemessener Teil sonstiger Einnahmen (Grundsicherung, Sozialhilfe);
- Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung für weitere Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird.

## **10. Wie ist das (Familien-)Einkommen zu belegen?**

Die Bekanntgabe des (Familien-)Einkommens hat im Regelfall im Erklärungsweg (durch wahrheitsgetreue betragsmäßige Einstufung des (Familien-)Einkommens durch den Förderungswerber im Ansuchen) zu erfolgen. Auf Verlangen des Landes ist das Einkommen (der Bewohner) konkret nachzuweisen. Nicht wahrheitsgetreue Angaben des (Familien-)Einkommens werden strafrechtlich geahndet. Mieter, die ein Ansuchen um Übernahme einer Ausfallsbürgschaft durch das Land einbringen, haben das (Familien-)Einkommen auf jeden Fall konkret nachzuweisen.

Das (Familien-)Einkommen ist - soweit nicht eine Einstufung im Erklärungsweg erfolgt - wie folgt nachzuweisen:

- bei nicht selbstständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern) durch einen Jahreslohnzettel oder einer Lohnsteuerbescheinigung für das der Einbringung des Ansuchens vorangegangenen Kalenderjahres; zugleich ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben.
- bei selbstständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden) durch den Einkommenssteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr. Bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus einer

nicht selbstständigen Tätigkeit (als Arbeitnehmer), so ist neben dem Einkommensteuerbescheid auch der entsprechende Lohnzettel vorzulegen.

- bei Land- und Forstwirten durch den letzten vorliegenden Einheitswertbescheid und durch allfällige sonstige Einkommensnachweise
- Darüber hinaus sind andere Einkommen wie Unterhaltsleistungen, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Grundsicherung usw. durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

Neben dem Einkommen des Förderungswerbers (der Förderungswerberin, des Wohnungsinhabers) und der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (des Ehegatten bzw. Lebensgefährten) wird an Stelle des Einkommens für die weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird (z.B. für volljährige ledige Kinder) der nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung für Haushaltsangehörige ohne Anspruch auf Familienbeihilfe geltende Richtsatz als Familieneinkommen berücksichtigt. Der Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung richtet sich nach dem für die Einkommensermittlung maßgebenden Jahr. Leben mehrere Haushalte in einer Wohnung, ist das (Familien-)Einkommen für jeden Haushalt getrennt zu ermitteln. Lehrlingsentschädigungen zählen nicht zum (Familien-)Einkommen.

Die Förderung besteht in:

- der Gewährung von Annuitätenzuschüssen oder
- der Gewährung von einmaligen Zuschüssen sowie
- der Übernahme einer Bürgschaften.

Die Art der Förderung hängt von der Form der Finanzierung der förderbaren Sanierungsmaßnahmen ab.

## **11. Finanzierung mit Bankdarlehen - Annuitätenzuschuss (AZ)**

**Basisförderung:**

**25%** der Anfangsbelastung des Darlehens (Mindestlaufzeit 10 Jahre)

Der Annuitätenzuschuss wird halbjährlich ausbezahlt und auf die Dauer von maximal 12 Jahren gewährt.

Die Auszahlung erfolgt nach der Endabrechnung des Vorhabens zu den vom Darlehensgeber in der Verpflichtungserklärung angegebenen Darlehenskonto.

## **12. Finanzierung mit Eigenmitteln - Einmalzuschuss (EZ)**

**Basisförderung:**

**15%** der förderbaren Gesamtbaukosten

### 13. Erhöhte Förderung für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen (befristet auf 2 Jahre)

Sanierungsmaßnahme	AZ in %	EZ in %
Schall- und Wärmeschutz		
- z.B. Dämmungen, Fenster	30	20
- Dämmungen mit nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Kork, Hanf)	35	25
Heizungsanlagen		
- Biomasseheizung	30	20
- Anschluss an Biomasse-Fernwärmeanlagen	35	25
- Gasheizung-Brennwerttechnik	30	20
- Wärmepumpenheizung	30	20
- kontrollierte Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung	30	20
Solaranlage	35	25

### 14. Zuschuss Ökobonus für umfassende, thermisch-energetische Sanierung

Zusatzförderung in Form eines einmaligen Zuschusses auf Basis einer Heizwärmebedarfsberechnung (HWB).

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach dem Grad der Verbesserung des HWB vor und nach der Sanierung.

	≥ 35 %	≥ 50 %	≥ 65 %
Gebäude bis 300 m <sup>2</sup> Nutzfläche (NF)	EUR 2.000,--	EUR 3.000,--	EUR 4.000,--
Gebäude über 300 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> NF	EUR 3.000,--	EUR 5.000,--	EUR 7.000,--
Gebäude über 1.000 m <sup>2</sup> NF	EUR 5.000,--	EUR 7.500,--	EUR 10.000,--

### 15. Ausfallsbürgschaft

Über Ansuchen übernimmt das Land für einen Mieter mit entsprechender Bonität eine Ausfallsbürgschaft für das zur Finanzierung erforderliche Kapitalmarktdarlehen (mit einer Laufzeit von höchstens 12 Jahren, nicht jedoch für ein Fremdwährungsdarlehen), wenn für das Darlehen keine sonstige ausreichende Sicherheit vorhanden ist und nicht besondere Gründe an der Zahlungsfähigkeit des Mieters zweifeln lassen.

Die Übernahme der Bürgschaft erfolgt grundsätzlich nur für solche Mieter, deren (Familien-)Einkommen und Alter eine termingemäße Rückzahlung des Darlehens erwarten lassen. Die Bürgschaft des Landes bezieht sich höchstens auf den förderbaren Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen und Verzugszinsen, auf Rückstände jedoch nur insoweit, als sie nicht länger als 3 Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegen und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensförderung verbundenen Kosten.

Die Bürgschaft wird nur für die Dauer der Benützung der geförderten Wohnung durch den Mieter und weiters nur dann übernommen, wenn der Förderungswerber im Ansuchen erklärt, dass er im Falle eines (Zwangs-)Ausgleiches das Land aus einer

allenfalls übernommenen Bürgschaft schadlos hält und für den Fall der nicht ordnungsgemäßen Benützung oder der Aufgabe der geförderten Wohnung das verbürgte Darlehen binnen einer Frist von zwei Monaten zur Gänze zurückzahlt, außer das Land stimmt einer anderen Regelung zu.

## **16. Förderbare Kosten der Sanierung**

Die förderbaren Kosten betragen bei (Wohnungs-)Eigentümern insgesamt höchstens EUR 650,-- pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche. Im Falle der Vergrößerung eines Objektes werden der Förderung Kosten von EUR 650,-- pro m<sup>2</sup> vergrößerter und förderbarer Nutzfläche zugrundegelegt.

Die förderbaren Kosten betragen bei Mieter insgesamt höchstens EUR 20.000,--.  
Die Kostenuntergrenze beträgt EUR 1.500,--.

## **17. Wann ist das Ansuchen einzubringen?**

Förderungsansuchen für Wohnhaussanierungsvorhaben sind spätestens 18 Monate nach Vollendung des Vorhabens oder der Rechnungslegung unter Verwendung der dafür vorgesehenen Formblätter einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **einmaligen Zuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **Annuitätenzuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) oder unter Vorlage der Angebote einzureichen. Im letzteren Fall sind die tatsächlichen Kosten durch Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen.

Mieter, die um eine Bürgschaft des Landes ansuchen, haben das Ansuchen vor Baubeginn unter Vorlage der Angebote einzureichen.

## **18. Ausstellung der Förderungs - Zusicherung**

Im Falle einer positiven Erledigung eines Ansuchens erteilt das Land die schriftliche Zusicherung, in der Bedingungen und/oder Auflagen zur Sicherung des Förderungszweckes festgelegt werden. Mit dieser schriftlichen Zusicherung erwirbt der Förderungswerber einen Anspruch auf die Förderung.