

## INFORMATION FÜR WOHNUNGSSUCHEDE

### ALLGEMEINES

### FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Um eine geförderte Wohnung der GEDESAG beziehen zu können (Eigentum und Miete), müssen die Bewohner förderungswürdig sein.

#### **VORAUSSETZUNGEN:**

- Der (die) Nutzungsberechtigte(n) (bei Ehepartner bzw. Lebensgefährten beide) bzw. alle Bewohner muss (müssen) beabsichtigen, in der geförderten Wohneinheit den **HAUPTWOHNSITZ** zu begründen.
- Das jährliche Haushaltseinkommen (netto) aller Bewohner darf folgendes Gesamtausmaß nicht übersteigen:
  - **BEI MIETOBJEKTEN:**
    - eine Person: € 50.000,00
    - zwei Personen: € 70.000,00
    - für jede weitere Person: € 10.000,00
  - **BEI WOHNUNGSEIGENTUM:**
    - eine Person: € 55.000,00
    - zwei Personen: € 80.000,00
    - für jede weitere Person: € 10.000,00
- Der (die) Eigentümer muss (müssen) die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen bzw. EWR Bürger oder Flüchtling gemäß Asylgesetzes sein.
- Ein Eigentumsobjekt kann ohne Förderung erworben werden, allerdings müssen die Fördermittel vom Wohnungswerber in anderer Weise (Eigenmittel, Darlehen) finanziert werden.

### ÜBERPRÜFUNG DER FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Der Nachweis des Einkommens erfolgt wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag

- des Vertragsabschlusses oder
- des Förderungsansuchens oder
- des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung

Nachzuweisen ist

- das Jahreseinkommen des vorangegangenen Jahres oder
- eine monatliche Lohnbestätigung über eines der drei dem Stichtag vorangegangenen Monate oder

- die Einkommensteuerbescheide oder die Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre.

Nähere Informationen finden Sie in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien ([www.noef.gv.at](http://www.noef.gv.at)).

## **INDIVIDUELLE FÖRDERMÖGLICHKEIT: WOHNZUSCHUSS**

- Förderungsanträge können natürliche Personen, die österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte\* sind, einbringen.
  - \* Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:
    - Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
    - Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte;
    - Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates;
    - Schweizer Staatsbürger gemäß Abkommen über die Freizügigkeit.
- Ein Förderungswerber muss unmittelbar vor dem Ansuchen um Subjektförderung (Wohnbeihilfe/Wohnzuschuss) mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet sein. Im Falle einer Lebensgemeinschaft bzw. bei Ehegatten muss 1 Person davon die o.g. Voraussetzung erfüllen. (Änderungen der „NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011“ am 6. Dezember 2016).
- Der Förderungswerber und dessen EhepartnerIn/LebenspartnerIn müssen in der geförderten Wohneinheit den Hauptwohnsitz begründet haben.
- Das von der Wohnbauförderungsabteilung aufgelegte Antragsformular muss für die Einreichung der Förderung verwendet und inklusive aller erforderlichen Nachweise und Beilagen übermittelt werden.
- Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizulegen:
  - **ANTRAGSFORMULAR** (fertig ausgefüllt und unterschrieben – im Original)
  - **EINKOMMENSNACHWEIS(E)** inkl. Versicherungsdatenauszug aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen lückenlos für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. des Vorjahres
  - **MELDENACHWEIS**
- Höhe des Zuschusses ist abhängig von
  - Jahreseinkommen (= Jahresnettoeinkommen - ohne 13. und 14. Monatsbezug) des Vorjahres
  - Personenanzahl im gemeinsamen Haushalt
  - Wohnungsgröße
- Jährlicher Neuantrag durch Nutzer
- Nicht rückzahlbar
- Monatliche Auszahlung

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.gedesag.at/Wohnzuschussantrag](http://www.gedesag.at/Wohnzuschussantrag)

# MIETE

## INFORMATIONEN ZUM MIETVERTRAG

- Grundsätzlich unbefristeter Mietvertrag
- 3-monatige Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende
- Finanzierungsbeitrag/Kautio n und Vergebüh rung sind bei bzw. im Zuge der Vertragsunterzeichnung zu bezahlen
- Teilweise Kaufoption möglich (ist in der Finanzierungstabelle sowie im Mietvertrag ersichtlich)

## ENTGELT

### **MONATLICHES ENTGELT**

- Hauptmietzins lt. Finanzierungstabelle (= Annuitätenbelastung)
- Betriebskosten (bestehen aus Betriebskostenakonti, Instandhaltungsbeitrag, Verwaltungsentgelt, Rücklage, Baurechtszins wenn Baurecht)
- Umsatzsteuer lt. Finanzierungstabelle (=MwSt.)
  - 10 % für Wohnungen
  - 20 % für Stellplätze und Geschäfte
- Heiz- und Warmwasserkosten sind entweder direkt an den Versorger bzw. an das Abrechnungsunternehmen zu bezahlen oder werden über die GEDESAG vorgeschrieben.
- Stromkosten sind extra zu bezahlen
- Nur bei betreutem Wohnen: Kosten für Betreuungsgrundpaket
- Abzgl. Wohnzuschuss – je nach individueller Fördermöglichkeit

### **EINMALIGES ENTGELT**

- Finanzierungsbeitrag (Grund- oder Baukostenbeitrag) lt. Finanzierungstabelle
  - Ist im Zuge der Vertragsunterzeichnung zu bezahlen
  - Rückzahlbar gem. § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):
    - Nur nach Auflösung des Mietverhältnisses und Rückstellung
    - Binnen 8 Wochen nach Rückstellung des Mietgegenstandes
    - 1 % Abschreibung pro Jahr
    - Mietzinsrückstände und Instandhaltungskosten für den Mietgegenstand können seitens der GEDESAG als Vermieterin in Abzug gebracht werden
- Kautio n
  - Ist im Zuge der Vertragsunterzeichnung zu bezahlen
  - Rückzahlbar gem. § 16b Mietrechtsgesetz (MRG) :
    - Nur nach Auflösung des Mietverhältnisses und Rückstellung
    - Nach Rückstellung des Mietgegenstandes
    - Wird fruchbringend veranlagt

- Mietzinsrückstände und Instandhaltungskosten für den Mietgegenstand können seitens der GEDESAG als Vermieterin in Abzug gebracht werden
- Vergebührung des Vertrages
  - 1 % der Bemessungsgrundlage
  - Ist von der Vermieterin zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen
  - Ist vom Mieter bei Vertragsunterfertigung zu bezahlen

## EIGENTUM

### INFORMATIONEN ZUM VERTRAG

- Anwartschaftsvertrag (Anbot und Annahme) wird von der GEDESAG errichtet – es entstehen dafür keine Kosten
- Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums – wird von der GEDESAG organisiert
- Ca. 6 Monate nach Bezug der Wohneinheit: Errichtung eines Nutzwertgutachtens durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen
- Ca. 2 Jahre nach Bezug der Wohneinheit: Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages durch Vertragsserrichter

## ENTGELT

### **MONATLICHE KOSTEN**

- Annuitätenbelastung
- Betriebskostenakonti, angemessene Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten
- Abzgl. Wohnzuschuss – je nach individueller Fördermöglichkeit

### **EINMALIGE KOSTEN**

- Eigenmittel lt. Finanzierungstabelle
  - sind teilweise nach Erhalt des Grundbuchsbeschlusses bzw. bei Fertigstellung zu bezahlen (die Mitarbeiter der GEDESAG geben dazu gerne genaue Auskunft)
- Nebenkosten
  - € 375,00 für Selbstberechnung Grunderwerbsteuer und Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an Rechtsanwalt – ist nach Anbotunterzeichnung zu entrichten
  - 3,5 % des *Gesamtkaufpreises Grunderwerbsteuer* – ist nach Anbotunterfertigung und nach Vorschreibung zu bezahlen
  - Kosten für *Nutzwertgutachten* – ca. 6 Monate nach Bezug der Wohneinheit
  - 1,1 % des *Gesamtkaufpreises Eintragungsgebühr* an Gericht bzw. Vertragsserrichter – nach grundbücherlicher Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages – ca. 2 Jahre nach Bezug
  - Kosten für *Vertragsserrichtung* des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages – ca. 2 Jahre nach Bezug der Wohneinheit

Für Fragen steht das Team der GEDESAG gerne zur Verfügung!