

# MIETZINS- UND ANNUITÄTENBEIHILFE

## Richtlinie

Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen Mietzins- oder Annuitätenbeihilfen - kurz als Beihilfen bezeichnet - an österreichische Staatsbürger und ihnen im Sinne der Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellte Personen. Solche Beihilfen werden im Regelfall nur für Wohnungen gewährt, die nicht mit Mitteln der Wohnbauförderungsgesetze 1954, 1968 oder 1984, des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 (mit Ausnahme der Gewährung von Förderungsdarlehen für den Erwerb oder die Fertigstellung einer Wohnung nach § 15 TWFG 1991), der Bundes-Sonderwohnbaugesetze 1982 oder 1983, des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds oder des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gefördert sind. Im Falle einer begünstigten Rückzahlung des Förderungsdarlehens durch den Beihilfenerwerber oder bei Kündigung des Förderungsdarlehens des Beihilfenerwerbers wird diesem ebenfalls keine Beihilfe gewährt. Mietzinsbeihilfen können auch an sonstige natürliche Personen gewährt werden, die seit mindestens fünf Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben. Die Gewährung einer Beihilfe erfolgt im Sinne der nachstehenden Bedingungen:

### 1 Beihilfe nur für Wohnungen

Über Ansuchen wird für eine förderungsfähige Wohnung eine Beihilfe in Höhe der Differenz zwischen dem anrechenbaren Wohnungsaufwand und der zumutbaren Wohnungsaufwandsbelastung (laut Anlage) zweckgebunden für die Bezahlung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt. Förderungsfähig ist eine in sich abgeschlossene Wohnung, die der regelmäßigen Benutzung durch den Beihilfebezieher (die Beihilfebezieherin) dient und die zumindest aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Vorraum, einem WC und nach Möglichkeit aus einer Bade- oder Duschgelegenheit besteht. Eine Beihilfe wird nur an (Wohnungs)Eigentümer oder an Mieter gewährt, die die Wohnung direkt vom Eigentümer mieten. Für Räumlichkeiten in einem Wohnheim werden keine Beihilfen gewährt.

### 2 Wohnungsaufwand

Als Wohnungsaufwand gelten der Hauptmietzins bzw. die auf die Wohnung entfallenden Annuitäten der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten (ohne Grundkosten) aufgenommenen Kredite zuzüglich vorgeschriebener, angemessener Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten. Bei Eigenheimen werden keine derartigen Kosten angerechnet.

Der Wohnungsaufwand vermindert sich um allfällige anderweitige Zuschüsse (z.B. Mietzinsbeihilfen nach dem Einkommensteuergesetz 1988), die zur Minderung der Belastung aus dem Wohnungsaufwand gewährt werden. Für den Zeitraum der Gewährung von Beihilfen nach dem Heeresgebührengesetz wird keine Beihilfe gewährt.

Als anrechenbarer Wohnungsaufwand werden höchstens EUR 3,50 je m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche berücksichtigt. Über Ansuchen einzelner Gemeinden kann für deren Gemeindegebiet ausnahmsweise ein Betrag bis zu EUR 5,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche als anrechenbarer Wohnungsaufwand zugrunde gelegt werden.

Bei einem Haushalt mit einer Person wird - unabhängig von der tatsächlichen Nutzfläche der Wohnung - der anrechenbare Wohnungsaufwand unter Zugrundelegung einer förderbaren Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup> errechnet. Die förderbare Nutzfläche erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m<sup>2</sup>, maximal jedoch auf 110 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen, deren Nutzfläche größer als 110 m<sup>2</sup> ist, wird der Berechnung der Beihilfe - abhängig von der Personenanzahl - die tatsächliche Wohnnutzfläche zugrunde gelegt (bei 5 Personen bis höchstens 130 m<sup>2</sup>, ab 6 Personen bis höchstens 150 m<sup>2</sup>).

Die Feststellung der Nutzfläche erfolgt nach den Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991. Bei der Zugrundelegung der förderbaren Nutzfläche kann auf besondere Härtefälle Rücksicht genommen werden.

Sofern der nach der Haushaltsgröße berechnete anrechenbare Wohnungsaufwand geringer ist als der zu bezahlende Wohnungsaufwand, wird die Beihilfe unter Zugrundelegung dieses

anrechenbaren Wohnungsaufwandes ermittelt.

### 3 Nachweis des Wohnungsaufwandes

Die Höhe des monatlichen Wohnungsaufwandes ist unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Formblattes durch eine Bestätigung des Vermieters nachzuweisen. Bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen ist die Höhe der monatlichen Annuitätenzahlungen unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Formblattes durch eine Bestätigung des Kreditgebers bzw. des Verwalters nachzuweisen. Bei Gewährung eines Kredits durch den Landeswohnbaufonds sind die Annuitätenbestätigungen von der Geschäftsführung des Tiroler Landeswohnbaufonds, Innsbruck, Fürstenweg 27, einzuholen.

Für den Wohnungsaufwand werden nur Hypothekarkredite mit den in der jeweiligen Promesse festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die nicht höher ist als 2,75%-Punkte jährlich über dem veröffentlichten Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt des dem Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfe zweitvorausgehenden Quartals - jeweils aufgerundet auf volle 1/8 %. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes werden nur Kredite berücksichtigt, die zur Errichtung oder zum Kauf - nicht aber zur Sanierung - des Gebäudes oder der Wohnung verwendet worden sind.

### 4 Berechnung des Einkommens

Das für die Berechnung der Beihilfe maßgebende Einkommen wird nach der Bestimmung des § 2 Abs. 9 TWFG 1991 ermittelt.

#### a) Berechnung des Einkommens bei Arbeitnehmern:

Jahres-Bruttobezüge ohne Familienbeihilfe abzüglich

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

#### b) Berechnung des Einkommens bei 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. lt. TWFG 1991 abzüglich
- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen
- Einkommensteuer

#### c) 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 nach a) bis c) werden zudem berücksichtigt:

- > gerichtlich oder vom Land anerkannte, vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Beihilfenbezieher oder dessen Gatten (Lebensgefährtin) kontinuierlich zufließen oder von diesen Personen kontinuierlich zu zahlen sind
- > steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld, Arbeitslosengeld)
- > ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (z.B. gesamte Grundsicherung, angemessenes Trinkgeld).
- > Lehrlingsentschädigungen zählen nicht zum Einkommen.

## 5 Nachweis des Einkommens

Das (Familien-)Einkommen ist nachzuweisen:

- a) bei Arbeitnehmern durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das der Einbringung des Ansuchens vorangegangene Kalenderjahr; zugleich ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben. Sollte bis Februar eines Jahres der Lohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr nicht vorgelegt werden können, kann der Lohnzettel des Vorjahres vorgelegt werden;
- b) bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr; bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus nicht selbständiger Tätigkeit, so ist auch der Nachweis nach lit. a vorzulegen;
- c) bei Land- und Forstwirten durch Vorlage des Einheitswertbescheides und allfälliger sonstiger Einkommensnachweise.

Für die Berechnung des (Familien-)Einkommens bzw. der Beihilfe wird das gesamte Einkommen des Beihilfenbeziehers, der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (Beihilfenbezieherin, Ehegatten bzw. Lebensgefährten) und für die weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird (z.B. für volljährige Kinder), ein Drittel des nachgewiesenen Einkommens, zumindest jedoch der Mindestsatz gem. § 5 (2) lit. b Tiroler Mindestsicherungsgesetz, berücksichtigt. Leben mehrere Haushalte in einer Wohnung, ist das (Familien-)Einkommen für jeden Haushalt getrennt zu ermitteln.

Wenn Beihilfenbezieher nicht für den gesamten, für die Ermittlung des Einkommens maßgeblichen Zeitraum ein Einkommen nachweisen können, kann das Einkommen unter Zugrundelegung des nachgewiesenen Zeitraumes berechnet bzw. geschätzt werden. Maßgebend ist grundsätzlich jenes Einkommen, das zum Zeitpunkt der Ermittlung der Beihilfe im Sinne dieser Richtlinie nachgewiesen und zugrunde gelegt wird.

Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse können erforderlichenfalls auch weitere Nachweise, wie z.B. eine Erklärung über ein glaubhaftes Einkommen verlangt und allenfalls auch die jeweils geltenden Mindestsätze gem. § 5 (2) Tiroler Mindestsicherungsgesetz bei der Berechnung der Beihilfe zugrunde gelegt werden. Für den Fall, dass im Vergleich zur Wohnungsaufwandsbelastung ein besonders unrealistisches Einkommen angegeben wird, kann die Gewährung der Beihilfe abgelehnt werden.

## 6 Einreichung des Ansuchens

Das Ansuchen um eine Beihilfe ist samt den erforderlichen Unterlagen beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt, im Bereich der Stadt Innsbruck beim Stadtmagistrat Innsbruck unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Formblätter einzureichen.

Bei der Einreichung des ersten Ansuchens ist auf Verlangen der Gemeinde oder des Landes ein vergebürter Mietvertrag vorzulegen.

Die Beihilfe wird jeweils für ein Jahr bewilligt und wird frühestens ab dem der Einreichung des vollständigen Ansuchens beim zuständigen Gemeindeamt (Stadtamt) folgenden Monat im Nachhinein zur Auszahlung gebracht.

Ein Ansuchen, das bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats eingereicht wird, gilt als noch rechtzeitig für die Gewährung einer Beihilfe für diesen Monat eingebracht.

Der einjährige Geltungszeitraum der zu gewährenden Beihilfe beginnt frühestens mit dem Monat, in dem die (regelmäßige) Benutzung der Wohnung bei gleichzeitiger Bezahlung des Wohnungsaufwandes beginnt bzw. überwiegend gegeben ist.

Eine kontinuierliche Weitergewährung einer Beihilfe kann bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dann erfolgen, wenn spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des vorhergehenden Beihilfen-Bewilligungszeitraumes um die Weitergewährung der Beihilfe angesucht wird.

In besonderen Härtefällen kann eine erstmals oder nach einem längeren Zeitraum wieder zu gewährenden Beihilfe für höchstens 3 Monate rückwirkend bewilligt werden.

Die Beihilfe wird kaufmännisch auf einen vollen Eurobetrag gerundet. Eine Beihilfe von weniger als EUR 7,- wird nicht gewährt.

## 7 Verpflichtung zur Meldung von Änderungen

Der Bezieher der Beihilfe hat dem zuständigen Gemeinde(Stadt)amt oder dem Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Mietzins- und Annuitätenbeihilfenstelle, jeden Umstand, der zu einer Verringerung der Höhe der Beihilfe oder zu deren Einstellung führen kann, innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an, an dem von diesem Umstand Kenntnis erlangt wird, unter Beibringung der entsprechenden Unterlagen mitzuteilen. Die Höhe der Beihilfe wird aufgrund der geänderten Verhältnisse jedenfalls dann neu berechnet, wenn das Ausmaß der Änderung mindestens 30 % gegenüber der bisher gewährten Beihilfe beträgt. In begründeten sozialen Härtefällen kann die gewährte Beihilfe auf einen befristeten Zeitraum in der ursprünglichen Höhe belassen werden.

Eine Beihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist zurückzuzahlen.

## 8 Kosten der Beihilfe

Die Kosten der Beihilfe trägt zu 70 % das Land und zu 30 % die zuständige Gemeinde. Für den Fall, dass eine Gemeinde im Einzelfall nur bereit ist, zu einer geringeren als der sich nach dieser Richtlinie ergebenden Beihilfe einen anteilmäßigen Betrag zu bezahlen, verringert sich die zu gewährenden Beihilfe und damit auch der Anteil des Landes entsprechend. Für den Fall, dass eine Gemeinde keine Anteilsleistung zahlt, kann auch keine Beihilfe gewährt werden.

Im Falle der Beteiligung an der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenaktion hat die Gemeinde die entsprechenden Beschlüsse nach Maßgabe der Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung zu fassen. Die Beteiligung kann auch von Bedingungen abhängig gemacht werden.

## 9 Regelung für Studenten

An Studenten wird bei Vorliegen eines Mietvertrages für das gesamte Wohnobjekt ebenfalls eine Beihilfe gewährt, wobei als Wohnungsaufwand höchstens ein Betrag von EUR 2,5 je m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche und Monat und eine förderbare Nutzfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wird. Wohnen mehrere Studenten in einem Objekt, so wird das Ausmaß der förderbaren Nutzfläche im Sinne des Punktes 2 dieser Richtlinie, höchstens jedoch unter Zugrundelegung von 90 m<sup>2</sup>, ermittelt. An andere Wohngemeinschaften bzw. bei Vermietung von Einzelzimmern werden keine Beihilfen gewährt.

Wird von einem Studenten ein laufendes Einkommen aus einer mindestens halbtägigen Arbeit nachgewiesen, so kann die Beihilfe abweichend von der angeführten Studenten-Regelung im Sinne des Punktes 2 dieser Richtlinie ermittelt werden. Bei der Berechnung der Beihilfe kann auch auf das Einkommen der Eltern bzw. Unterhaltspflichtigen Bedacht genommen werden.

## 10 Besondere Bedingungen

Eine Beihilfe wird im Regelfall nur an zumindest 18-jährige Personen mit einem selbständigen und regelmäßigen Wohnbedarf gewährt. Bei Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen nahestehenden Personen (im Sinne der Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991) kann bei der Berechnung der Beihilfe auch auf das Einkommen des Vermieters Bedacht genommen werden. Wenn die Gewährung der Beihilfe im Hinblick auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Beihilfenempfängers bzw. dessen Eltern oder Unterhaltspflichtigen sowie aus anderen Gründen sozial nicht gerechtfertigt erscheint, kann die Beihilfe abgelehnt oder mit einem reduzierten Betrag bewilligt werden.

## 11 Besondere Härtefälle

In besonders gelagerten Härtefällen kann eine Beihilfe mit Beschluss der Landesregierung auch über die Bestimmungen dieser Richtlinie hinaus gewährt werden.

## 12 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 1. Jänner 2011 in Kraft.

## Zumutbarkeitstabelle - Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens ( $\frac{1}{12}$  des jährlichen Familieneinkommens laut Einkommensberechnung) bei einem monatlichen Familieneinkommen von (< kleiner; ≥ größer gleich):

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen	Familieneinkommen (in Euro)										
	< 800	≥ 800 < 840	≥ 840 < 880	≥ 880 < 920	≥ 920 < 960	≥ 960 < 1000	≥ 1000 < 1040	≥ 1040 < 1080	≥ 1080 < 1120	≥ 1120 < 1160	≥ 1160 < 1200
1	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10
2	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8
3	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen	Familieneinkommen (in Euro)									
	≥ 1200 < 1240	≥ 1240 < 1280	≥ 1280 < 1320	≥ 1320 < 1360	≥ 1360 < 1400	≥ 1400 < 1440	≥ 1440 < 1480	≥ 1480 < 1520	≥ 1520 < 1560	≥ 1.560 für jeweils weitere € 4,-- um 0,1 % mehr, höchstens
1	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	17,1-18	18,1-19	23 %
2	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	22 %
3	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	21 %
4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	20 %
5	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	19 %
6	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	18 %
7	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	14 %