

# Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

]

## **1 Welches Objekt wird gefördert?**

Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzins- oder Annuitätenbeihilfen für nicht wohnbaugeförderte Wohnungen. Für Objekte, für die im Rahmen des Landeswohnbaufonds oder durch eine Erwerbs- oder Fertigstellungsförderung ein Darlehen gewährt worden ist, kann eine solche Beihilfe ebenfalls gewährt werden. Keine Gewährung einer Annuitätenbeihilfe erfolgt im Falle einer begünstigten Rückzahlung eines gewährten Wohnbauförderungsdarlehens durch den Beihilfewerber selbst oder bei Kündigung eines solchen Darlehens oder bei in Anspruchnahme eines Wohnbauschecks gegenüber dem Beihilfewerber. 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. Für Räumlichkeiten in einem Wohnheim oder bei Vermietung von Einzelzimmern wird keine Beihilfe gewährt.

## **2 Wer bekommt die Förderung?**

Eine Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe wird nur an österreichische Staatsbürger sowie an im Sinne des §17 Abs. 6 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellte Personen (z.B. EU-Bürger, die sich im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer oder der Niederlassungsfreiheit in Tirol aufhalten) als Wohnungsinhaber gewährt.

An andere natürliche Personen wird eine Mietzinsbeihilfe nur dann gewährt, wenn sie seit mindestens 5 Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben.

### **3.1 Wohnungsaufwand**

Als Wohnungsaufwand gelten der Hauptmietzins bzw. die auf die Wohnung entfallenden Annuitäten der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten (ohne Grundkosten) aufgenommenen Darlehen zuzüglich vorgeschriebener angemessener Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Bei Eigenheimen werden die zuletzt angeführten zwei Kostenarten nicht angerechnet.

Der Wohnungsaufwand vermindert sich um allfällige anderweitige Zuschüsse (wie z.B. von Mietzinsbeihilfen nach dem Einkommensteuergesetz 1988), die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden. Für den Zeitraum der Gewährung von Beihilfen nach dem Heeresgebührengesetz wird keine Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe gewährt. Der Wohnungsaufwand wird im Regelfall mit höchstens EUR 3,- je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche für die Beihilfenberechnung berücksichtigt.

Über Ansuchen einzelner Gemeinden kann für deren Gemeindegebiet ausnahmsweise ein Betrag bis zu EUR 4,- je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche als anrechenbarer Wohnungsaufwand für die Beihilfenberechnung zugrundegelegt werden.

### **3.2 Förderbare Nutzfläche**

Bei einem Haushalt mit einer Person wird der Wohnungsaufwand für eine förderbare (anrechenbare) Nutzfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Dieses Ausmaß erhöht sich für jede weitere in der Haushaltsgemeinschaft lebende Person um höchstens 20 m<sup>2</sup>, maximal jedoch auf 150 m<sup>2</sup>. Sofern der nach der Haushaltsgröße berechnete maximal anrechenbare Wohnungsaufwand geringer ist, als der zu bezahlende Wohnungsaufwand, wird die Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe unter Zugrundelegung dieses anrechenbaren Wohnungsaufwandes ermittelt. Bei der Berechnung desselben wird je nach Haushaltsgröße eine Nutzfläche bis höchstens 110 m<sup>2</sup> zugrundegelegt.

### **3.3 Nachweis des Wohnungsaufwandes**

Die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses ist unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Formblattes durch eine Bestätigung des Vermieters nachzuweisen. Bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen ist die Höhe der monatlichen Annuitätenzahlung unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Formblattes durch

eine Bestätigung des Darlehensgebers bzw. des Verwalters nachzuweisen. Bei Gewährung eines Darlehens durch den Landeswohnbaufonds sind die Annuitätenbestätigungen von der Geschäftsführung des Tiroler Landeswohnbaufonds, Innsbruck, Fürstenweg 27 einzuholen. Als Wohnungsaufwand werden nur Hypothekendarlehen mit den in der jeweiligen Darlehenspromesse festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die nicht höher ist als 2 % jährlich über dem veröffentlichten Durchschnittswert der Sekundärmarkttrendite für Emittenten gesamt des dem Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfe zweitvorausgehendes Quartals - jeweils aufgerundet auf volle 1/8 %. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes werden nur Darlehen berücksichtigt, die zur Errichtung oder zum Kauf - nicht aber zur Sanierung - des Gebäudes oder der Wohnung verwendet worden sind.

### **3.4 Berechnung und Nachweis des Einkommens**

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

Jahresbruttobezüge 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.

**abzüglich**

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen
- Einkommensteuer.

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

Prozentsatz (laut Beitragstabelle der bäuerlichen Sozialversicherung) x Einheitswert  
**zuzüglich**

- +einen Pauschalbetrag von EUR 360,- monatlich oder ein höheres sonstiges Einkommen

### **Bei der Berechnung des (Familien)Einkommens werden zudem berücksichtigt:**

- gerichtlich oder vom Land anerkannte vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von ihnen zu zahlen sind
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Kinderbetreuungsgeld usw.)
- ein angemessener Teil sonstiger Einnahmen (Grundsicherung, Sozialhilfe, Trinkgeld)

### **Das Familieneinkommen ist nachzuweisen:**

- bei nicht selbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern) durch einen Lohnzettel oder eine Lohnsteuerbescheinigung für jenes Kalenderjahr, das der Einreichung des Förderungsansuchens vorangeht.
- bei selbständig Erwerbstätigen (Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden) durch den Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr. Bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus einer nicht selbständigen Tätigkeit, so ist neben dem Einkommensteuerbescheid auch der entsprechende Lohnzettel (siehe Nachweis bei Nichtselbständigen) vorzulegen.
- bei Land- und Forstwirten durch den letzten vorliegenden Einheitswertbescheid und durch allfällige sonstige Einkommensnachweise
- bei anderen Einkommen (Unterhaltsleistungen, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Grundsicherung, Sozialhilfe usw.) durch die Vorlage entsprechender Nachweise.

Für die Berechnung der Beihilfe wird das Einkommen des Beihilfenbeziehers, der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (der Beihilfenbezieherin, des Ehegatten bzw.

Lebensgefährten) die Hälfte des Einkommens der zum Haushalt des Beihilfenbeziehers gehörenden sonstigen nahestehenden Personen und das volle Einkommen anderer im Haushalt lebenden Personen herangezogen.

Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden

Einkommensverhältnisse können erforderlichenfalls auch weitere Nachweise, wie z.Bsp. die Erklärung eines glaubhaften Einkommens verlangt und allenfalls auch die jeweils geltenden Richtsätze nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung bei der Berechnung der Beihilfe zugrundegelegt werden. Für den Fall, daß im Vergleich zur

Wohnungsaufwandsbelastung ein besonders unrealistisches Einkommen angegeben wird, kann die Gewährung der Beihilfe abgelehnt werden.

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 zugrundegelegt wird.

### 3.5 Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung

Die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung wird laut nachstehender Zumutbarkeitstabelle je nach Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens (1/12 des jährlichen Familiennetoeinkommens laut Einkommensberechnung) ermittelt.

#### Zumutbarkeitstabelle

##### Mietzins- und Annuitätenbeihilfen

Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens (1/12 des jährlichen Familieneinkommens laut Einkommensberechnung) bei einem monatlichen Familieneinkommen von EURO:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen	bis € 800	über	über	über	über	über	über	über	über	über	über
		800 bis 840	840 bis 880	880 bis 920	920 bis 960	960 bis 1000	1000 bis 1040	1040 bis 1080	1080 bis 1120	1120 bis 1160	1160 bis 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	über 1200 bis 1240	über 1240 bis 1280	über 1280 bis 1320	über 1320 bis 1360	über 1360 bis 1400	über 1400 bis 1440	über 1440 bis 1480	über 1480 bis 1520	über 1520 bis 1560	über 1560	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 %

### 3.6 Sonderregelung für Studenten

An Studenten wird bei Vorliegen eines Mietvertrages für das gesamte Wohnobjekt (Eigenheim, Reihenhaus, Wohnung) ebenfalls eine Beihilfe gewährt, wobei der Beihilfenberechnung ein Betrag von höchstens EUR 2,10,- je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und Monat und eine förderbare Nutzfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> zugrundegelegt werden. Wohnen mehrere Studenten in einem Objekt, so wird das Ausmaß der förderbaren Nutzfläche im Sinne der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenregelung - höchstens jedoch unter Zugrundelegung von 90 m<sup>2</sup> - ermittelt. An andere Wohngemeinschaften werden keine Beihilfen gewährt. Wird von einem Studenten ein laufendes Einkommen aus einer mindestens halbtägigen Arbeit nachgewiesen, so kann die Beihilfe abweichend von der Sonderregelung für Studenten nach der allgemeinen Mietzins- und Annuitätenbeihilfenberechnung gewährt werden. Bei der Berechnung der Beihilfe kann auch auf das Einkommen der Eltern bzw. Unterhaltspflichtigen Bedacht genommen werden.

### 3.7 Sonstige Bedingungen bei Gewährung einer Beihilfe

Eine Mietzins- und Annuitätenbeihilfe 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. Die Beihilfe kann im Einzelfall ganz oder teilweise verweigert 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.

Beihilfen unter EUR 7,- werden nicht gewährt.

Beihilfen, die zu Unrecht empfangen werden, sind zurückzuzahlen.

### **3.8 Beihilfe in besonderen Härtefällen**

In besonders gelagerten Härtefällen kann eine Beihilfe mit Beschluß der Landesregierung auch über die Bestimmungen der geltenden Mietzins- und Annuitätenbeihilfenregelung hinaus gewährt werden.

## **4 Abwicklung der Förderung?**

---

### **Einreichstellen für Mietzins- oder Annuitätenbeihilfenansuchen**

Das Ansuchen um Gewährung einer Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe ist beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt, im Bereich der Stadt Innsbruck beim Stadtmagistrat Innsbruck einzureichen.

---

### **4.1 Beteiligung der Gemeinde**

Die Gewährung einer Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe ist grundsätzlich nur möglich, wenn sich die zuständige Bauortgemeinde (oder eine andere gemeinnützige Institution) an der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenaktion des Landes beteiligt und 30 % der anteiligen Kosten übernimmt. Für den Fall, daß eine Gemeinde (oder eine gemeinnützige Institution) im Einzelfall nur bereit ist, zu einer geringeren als der sich aus der geltenden Mietzins- oder Annuitätenbeihilfenregelung ergebenden Beihilfe einen anteilmäßigen Betrag zu bezahlen, verringert sich auch die gesamte zu gewährende Beihilfe entsprechend. Im Falle der Beteiligung an der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenaktion hat die Gemeinde die entsprechenden Beschlüsse nach

Maßgabe der Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung zu fassen und der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenstelle des Landes zu übermitteln.

## **4.2 Ansuchen**

Ansuchen auf Gewährung einer Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe ist samt den erforderlichen Unterlagen beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt, im Bereich der Stadt Innsbruck beim Stadtmagistrat Innsbruck oder im Falle der Mitwirkung und Beteiligung einer gemeinnützigen Institution beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Ve2 unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Formblätter einzureichen. Bei der Einreichung des ersten Ansuchens ist auf Verlangen der Gemeinde oder des Landes ein vergebürhter Vertrag vorzulegen.

Dem Ansuchen sind die Nachweise über das (Familien)Einkommen und die Staatsbürgerschaft (letzere nur beim ersten Ansuchen) anzuschließen.

Die Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe wird jeweils für ein Jahr bewilligt und wird frühestens ab dem der Einreichung des vollständigen Ansuchens beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt folgenden Monat im nachhinein zur Auszahlung gebracht. 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 erfolgt bei weiteren Vorliegen der Voraussetzungen dann, wenn spätestens 3 Monate nach Ablauf des vorhergehenden Bewilligungszeitraumes neuerlich über die Gemeinde um eine Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe angesucht wird. Die ermittelte Beihilfe wird auf volle EUR 1,- auf- oder abgerundet.

## **4.3 Meldung von Änderungen**

Der Bezieher (die Bezieherin) der Beihilfe hat dem zuständigen Gemeinde(Stadt)amt oder dem Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Ve2-Mietzins- und Annuitätenbeihilfenstelle jeden Umstand, der zu einer Verringerung der Höhe der Beihilfe oder zu deren Einstellung führen kann, innerhalb eines Monats unter Beibringung der entsprechenden Unterlagen zu melden.