

Bericht

des Ausschusses für Wohnbau, Baurecht und Naturschutz betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird (Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2021)

[L-2013-24700/24-XXVIII,
miterledigt [Beilage 1677/2021](#)]

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Die vorliegende Novelle des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 dient dazu, die Förderungen noch zielgerichteter und effizienter zu gestalten. So werden im Rahmen der Novelle Erfahrungen der Vollziehung berücksichtigt und die notwendigen Änderungen und Anpassungen vorgenommen.

Mit dem Ziel auf Basis des „wirtschaftlichen Einkommens“ die Wohnbauförderung bzw. die Wohnbeihilfe zu ermitteln, erfolgt eine Umstellung des Systemansatzes der Einkommensberechnung bei betrieblichen Einkünften. Damit wird dem bereits im O.ö. WFG 1990 verfolgten Ansatz noch gerechter entsprochen, jenes Einkommen, über das die Förderwerberin bzw. der Förderwerber tatsächlich verfügen kann, heranzuziehen.

Dem Grundsatz des Einkommenssteuergesetzes 1988 Rechnung tragend wird auch legislativ klargestellt, dass für die Einkommensberechnung das, nach österreichischem Recht zu ermittelnde, Welteinkommen maßgeblich ist.

Die reine Kaufförderung soll in Zukunft keine Fördervariante nach diesem Landesgesetz mehr sein. Vielmehr wird mit einem „Kaufbonus“ bei der Sanierungsförderung ein verstärkter Anreiz für die Sanierung geschaffen.

Ein weiteres Vorhaben der Novelle liegt darin, die Wirkung familien- und leistungsorientierter Maßnahmen zu verstärken. So werden der Familienbonus, wie auch der langzeitversicherten Personen gewährte Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus bei der Einkommensberechnung so berücksichtigt, dass sie die in den jeweiligen Fällen maximal mögliche Förderhöhe nicht schmälern. Bei der Wohnbeihilfe gilt dieses Prinzip auch für nach dem Bundespflegegeldgesetz zuerkannte Geldleistungen. Für Bezieherinnen und Bezieher des Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus soll darüber hinaus die Wohnbeihilfe in voller Höhe sichergestellt werden.

Weiters sollen künftig auch bestimmte Einrichtungen nach dem Oö. Chancengleichheitsgesetz und dem Oö. Sozialhilfegesetz 1998 die Möglichkeit erhalten, im Rahmen der Errichtung oder einer Sanierung geförderte Wohnhäuser und Wohnungen direkt vom jeweiligen Bauträger anmieten zu können.

Neben diesen inhaltlichen Änderungen erfolgt eine systematische Überarbeitung bestehender Regelungen ohne inhaltliche Neugestaltung im Interesse der Rechtssicherheit und Übersichtlichkeit.

Als wesentliche Punkte dieses Gesetzentwurfs sind anzuführen:

- Neufassung der Definition des Einkommensbegriffs und der Nachweismöglichkeiten;
- Erhöhung der sozialen Treffsicherheit durch Ausweitung der Möglichkeiten die aktuelle Einkommenssituation heranzuziehen;
- Schaffung einer Sonderregelung für bestimmte Einrichtungen nach dem Oö. ChG und dem Oö. SHG 1998, die diesen die Anmietung geförderter Wohnungen ermöglicht;
- Entfall der Kaufförderung.

II. Kompetenzgrundlagen

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG iVm. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG; zu dieser Kompetenz vgl. auch Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 685/1988, wonach die Länder (auch) befugt sind, die für die Regelung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandsverhältnissen - zu treffen.

III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Durch diese Gesetzesnovelle werden (voraussichtlich) weder dem Land noch den Gemeinden (oder dem Bund) gegenüber der derzeitigen Rechtslage (nennenswerte) Mehrkosten erwachsen. Es werden keine zusätzlichen Leistungsprozesse der Verwaltung geschaffen.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen bringen keinerlei finanzielle Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und für Wirtschaftstreibende im Besonderen mit sich.

V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen.

VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen haben - soweit ersichtlich - weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

Die Texte der vorliegenden Gesetzesnovelle wurden geschlechtergerecht formuliert. Eine Anpassung des gesamten Gesetzestextes wäre - im Vergleich mit den inhaltlichen Änderungen der vorliegenden Novelle - mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden und ist daher hier unterblieben, soll aber bei der nächsten dafür geeigneten Gelegenheit vorgenommen werden.

Aus der nicht durchgängig geschlechtergerechten Textierung des nunmehr novellierten Oö. Wohnbauförderungsgesetzes darf keinesfalls die Zulässigkeit tatsächlicher Differenzierungen bei denjenigen Bestimmungen abgeleitet werden, die noch nicht geschlechtergerecht formuliert sind.

VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen weisen keinerlei umweltpolitische Relevanz auf.

VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen.

Da der Gesetzentwurf im § 32 Abs. 2 eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG vorsieht, ist er gemäß Art. 98 B-VG vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben und die Zustimmung der Bundesregierung einzuholen.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z 1 bis Z 3 (Inhaltsverzeichnis):

Die teilweise neuen Bezeichnungen einzelner Paragraphen sowie der Wegfall einzelner Regelungen erfordern eine Anpassung des Inhaltsverzeichnisses.

Zu Art. I Z 4 und 21 (§ 1 Abs. 1 und V. Hauptstück und § 22):

Um den Förderanreiz für Sanierungen bestmöglich zu nutzen, wurden mit den Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnungen I und II 2020 Förderzuschläge für jene Förderwerberinnen und Förderwerber geschaffen, die das betreffende Haus bzw. die Wohnung zuvor erworben haben. Mit diesem Förderzuschlag, der als Bonusbetrag gewährt wird, wurde die Kaufförderung mit der Sanierungsförderung verknüpft, weshalb die bisherige Oö. Kaufförderungs-Verordnung 2008 auch mit 31. Dezember 2020 außer Kraft getreten ist. Dieses System der verbesserten Sanierungsförderung soll auch in Zukunft weiterverfolgt werden, sodass die Bestimmungen über eine eigene Kaufförderung entfallen sollen.

Zu Art. I Z 5, 13, 15, 16, 19 und 34 (§ 2 Z 6, § 8 Z 2, § 10 - Überschrift sowie § 10 Abs. 1 und 2, § 14, § 16 - Überschrift, § 16 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 5, § 29 Abs. 3 und § 33 Abs. 1 Z 3):

Es erfolgen redaktionelle Änderungen, um den tatsächlich möglichen Förderungsarten entsprechen zu können. Da neben den Annuitäten- und Zinsenzuschüssen auch nicht rückzahlbare Zuschüsse zu einem Darlehen ohne Bezug zur Höhe der Annuitäten oder des Zinssatzes gewährt werden können, erfolgt mit der Begriffsänderung auf „Zuschüsse“ eine Bereinigung und Vereinheitlichung zur leichteren Lesbarkeit.

Zu Art. I Z 6 (§ 2 Z 8):

Durch diese Ergänzung ist es zukünftig auch möglich, Kellerersatzräume über die Wohnung zu erschließen.

Zu Art. I Z 7 und 30 (§ 2 Z 11 und § 26 Abs. 2):

Der, dem Oö. WFG (bereits derzeit) zugrunde liegende, auf den Bestimmungen des EStG 1988 aufbauende, Einkommensbegriff zielt auf eine Erfassung des „wirtschaftlichen Einkommens“, also des Einkommens, über das die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber tatsächlich verfügen kann, ab.

Steuerlich ohnehin bereits begünstigte Einkunftsteile (wie Sonderausgaben, Gewinnfreibetrag, Veräußerungsgewinne etc.) sollen auch weiterhin als Einkommen angerechnet werden, um nicht in der Wohnbauförderung noch eine weitere Begünstigung zu erfahren.

Der die Steuerlast direkt reduzierende Familienbonus (inkl. den geringverdienenden bzw. nicht steuerzahlenden Eltern gewährte Kindermehrbetrag) wird hingegen ebenso wie der den langzeitversicherten Personen gebührende Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus einkommensmindernd gerechnet. Damit soll der Intention des Familienbonus entsprochen werden und es soll verhindert werden, dass dieser Personenkreis, ebenso wie jene Personen, die auf Grund langer Erwerbsdauer und Nichterreichen eines bestimmten Gesamteinkommens eine sozialversicherungsrechtliche Besserstellung erfahren, diese Begünstigungen durch Kürzung der für sie jeweils höchstmöglichen Wohnbeihilfe bzw. Wohnbauförderung verlieren.

Darüber hinaus erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Nichtberücksichtigung von Negativeinkünften oder Verlustvorträgen bei der Ermittlung des Einkommens.

Durch den Verweis auf § 23 Abs. 4 wird auch klargestellt, dass bei der Berechnung der Wohnbeihilfe Unterhaltsleistungen für Kinder ebenso wie Waisenrenten im Rahmen dieser Bestimmung und der darauf beruhenden Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung geregelt werden. Unterhaltsansprüche erwachsener Personen werden - unabhängig ob sie auf gesetzlicher Verpflichtung oder vertraglicher Vereinbarung beruhen - jedenfalls als Einkommen angerechnet.

Um auch bei betrieblichen Einkünften das wirtschaftliche Einkommen zu erfassen, erfolgt eine Neufassung der lit. b von § 2 Z 11. Durch Bezugnahme auf die Privatentnahmen bzw. Gewinnausschüttungen wird bei diesem Personenkreis, wie bereits auch bei unselbständig Tätigen, das der Förderwerberin bzw. dem Förderwerber tatsächlich zur Verfügung stehende Einkommen der Ermittlung der Wohnbauförderung bzw. Wohnbeihilfe zugrunde gelegt.

Der Nachweis über die Höhe der Privatentnahmen bzw. Gewinnausschüttungen ist in Form einer Bestätigung einer dazu legitimierten steuerlichen Vertretung, die im Rahmen ihrer Berufsausübung auch für die Richtigkeit haftet, zu erbringen.

Weiters erfolgt eine Klarstellung, dass bei ausländischen Einkünften das Einkommen nach österreichischem Recht zu ermitteln und der Nachweis darüber von der antragstellenden Person zu erbringen ist (§ 2 Z 11 iVm. § 26 Abs. 2 Z 5). Ausländische Einkommensermittlungsvorschriften weichen in der Regel von jenen des österreichischen Rechts ab, weshalb Auslandseinkünfte - unabhängig von der (wohnsitzabhängigen) Steuerpflicht - auch im Sinn einer Vergleichbarkeit bzw. Gleichbehandlung mit inländischen Einkünften an die österreichischen Vorschriften angepasst werden müssen.

Derartige Nachweise können ua. durch einen Einkommensteuerbescheid oder eine durch eine legitimierte steuerliche Vertretung erstellte und geprüfte Einkommensteuererklärung udgl. erbracht werden.

Die Bestimmung des § 2 Z 11 lit. d entspricht weitgehend der bisherigen Regelung. Es erfolgt lediglich eine Änderung des systematischen Aufbaus und eine Erweiterung der Ausnahmen jener steuerfreien Einkünfte, die nicht als Einkommen gerechnet werden. Neben dem Pflegegeld, das

auch bisher ausgenommen war, werden die nach den Bestimmungen der §§ 18a, 21a und 21c BPGG gewährten Geldleistungen nicht als Einkommen berücksichtigt.

Zu Art. I Z 8 (§ 2 Z 12):

Bei der Ermittlung des der Wohnbeihilfe zugrunde liegenden Einkommens sollen aus sozialen Erwägungen Einkünfte von haushaltszugehörigen, nicht selbsterhaltungsfähigen Personen, insbesondere wenn sie sich noch in einer Berufsausbildung befinden, nicht berücksichtigt werden. Durch die Adaptierung der Formulierung mit Anknüpfung an den Bezug der Familienbeihilfe soll die soziale Treffsicherheit verwaltungsökonomisch sichergestellt werden.

Aus denselben Erwägungen werden auch Bezüge der Zivil- und Präsenzdiener ausgenommen.

Zu Art. I Z 9 (§ 2 Z 13 lit. c):

Mit Änderung der Bestimmung ist klargestellt, dass auch Personen, die einer Erwachsenenvertretung bedürfen, vom Kreis der förderbaren Personen umfasst sind.

Zu Art. I Z 10 (§ 2 Z 13 lit. d):

Reihenhäuser im Eigentum werden den Eigenheimen gleichgestellt, weil in beiden Fällen die Antragstellung durch die zu fördernde natürliche Person erfolgt und nicht wie bei den Eigentumswohnungen oder bei Reihenhäusern im Mietkauf durch den Bauträger, der diese errichtet und dem zum Zeitpunkt der Antragstellung die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, die Mieterin bzw. der Mieter größtenteils nicht bekannt sind.

Zu Art. I Z 11 (§ 6 Abs. 3 Z 3):

Auf Grund der sich aus der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen ergebenden hocheffizienten, alternativen Energiesysteme und die rechtliche Verankerung derselben in den Verordnungen im Rahmen der Förderung der Errichtung eines Wohnhauses, sind zusätzliche Vorgaben nicht erforderlich; der zweite Satzteil der Z 3 kann daher entfallen.

Zu Art. I Z 12 und 18 (§ 7 Abs. 1b und 1c sowie § 13 Abs. 3 und 4):

Einrichtungen nach dem Oö. ChG unterstützen Menschen mit Beeinträchtigung mit dem Ziel einer umfassenden Eingliederung in die Gesellschaft. Um eine soziale Stabilisierung der Lebenssituation

von Menschen mit Beeinträchtigung zu erreichen, bedarf es verschiedener Maßnahmen der Unterstützung - wie auch der Zurverfügungstellung entsprechender Wohnformen. Damit - zur Umsetzung dieser Zielsetzungen - Träger solcher Einrichtungen auch geförderte Wohnungen in Anspruch nehmen können, bedarf es einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage. Um den Leistungsempfängerinnen und -empfängern nach dem Oö. ChG einen Zugang zu geförderten Wohnungen optimal zu ermöglichen, müssen diese im Hinblick auf ihre besonderen Lebenssituationen nicht alle Voraussetzungen, die an die förderbare Person gestellt werden, erfüllen.

Ebenso sollen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, die mit dem Land Oberösterreich einen Vertrag zur Leistungserbringung nach § 21 iVm. §§ 59 und 60 Oö. SHG 1988 abgeschlossen haben, die Möglichkeit erhalten, geförderte Wohnungen zu mieten, um diese an förderbare Personen weiter zu vermieten zu können.

Zu Art. I Z 14 und 20 (§ 9 Abs. 4 und § 15 Abs. 3):

Da die zwingende Vorgabe, dass Annuitäten in bestimmten Zeitabständen angehoben werden, nicht mehr zur Gänze den in den letzten Jahren geänderten Anforderungen im Bereich der Neubau- und Sanierungsförderung entspricht, wird der betroffene Satzteil gestrichen.

Zu Art. I Z 17 (§ 13 Abs. 2a):

Die legislative Klarstellung erfolgt zur Vermeidung von Umgehungsmöglichkeiten von Förderbedingungen.

Zu Art. I Z 22, 24 und 25 (§ 23 Abs. 1, Entfall des § 23 Abs. 3, § 23 Abs. 4):

Die aus dem Sonderprojekt „Wohnbauförderung - Reform“ resultierende Beschränkung der Wohnbeihilfe auf den Mietwohnungsbereich (Landesgesetz LGBl. Nr. 107/2011) erfolgte zur Vermeidung sozialer Härten unter Vorsehung einer entsprechenden Übergangsregelung.

Da diese Übergangsregelung mit 31. Dezember 2016 befristet war, können alle Regelungen, die sich auf Eigentümerinnen und Eigentümer geförderter Wohnungen, Eigenheime oder Reihenhäuser beziehen, nunmehr entfallen. Im § 23 Abs. 4 erfolgt eine Anpassung des Verweises an die nunmehrige numerische Ordnung.

Zu Art. I Z 23 (§ 23 Abs. 2a):

Durch den Entfall des Verweises auf den Abs. 1 wird sichergestellt, dass es unerheblich ist, ob der Untermietvertrag für eine geförderte oder eine nichtgeförderte Wohnung abgeschlossen wird.

Der Begriff „Einrichtungen zur Wohnungssicherung“ umfasst nicht nur die Einrichtungen zur Wohnungslosenhilfe gemäß § 21 Oö. SHG 1998 sondern generell Einrichtungen, die wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen mit dem Ziel einer dauerhaften sozialen und materiellen Stabilisierung ihrer Lebenssituation unterstützen. Nicht erfasst sind hingegen Einrichtungen, die Leistungen nach dem Oö. ChG erbringen, weil hier die Leistung „Wohnung“ im Regime des Oö. ChG angeboten und gefördert wird.

Zu Art. I Z 26 (§ 23 Abs. 5):

Es erfolgt eine Anpassungen des Verweises.

Zu Art. I Z 27 (§ 23 Abs. 6):

Aus sozialen Erwägungen soll der Kreis jener Personen, die - aus dem gesellschaftlich wertvollen Grund der Pflege nahestehender Personen im Sinn des § 2 Z 14 - das Erfordernis des Mindesteinkommens nicht erfüllen, erweitert werden. Personen, die Familienhospizkarenz nach § 18a BPPG in Anspruch nehmen oder Zuwendung aus dem Unterstützungsfonds nach § 21a BPPG bzw. Pflegekarenzgeld nach § 21c BPPG beziehen, sollen ebenso umfasst sein, wie Personen, die demenziell erkrankte Personen pflegen. Ergänzend zum Einkommensnachweis ist der Bescheid oder die Bestätigung über den Bezug dieser Leistungen bzw. der Bescheid über die PflegegeldEinstufung der zu betreuenden Person und ein Nachweis betreffend das Angehörigenverhältnis vorzulegen.

Zu Art. I Z 28 (§ 24 Abs. 3b):

Im Hinblick auf die langen Erwerbszeiten und die relativ niedrigen Einkommen jener Personen, die einen Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus (§ 299a ASVG) erhalten, soll es ihnen ermöglicht werden, die Wohnbeihilfe in voller Höhe zu beziehen.

Zu Art. I Z 29 (§ 25 Abs. 1):

Es handelt sich um eine notwendige legistische Klarstellung.

Zu Art. I Z 31 (§ 26 Abs. 3):

Ziel der Ergänzung der Bestimmung ist es, Personen, die mit ihren letztjährigen Einkünften aus einer Erwerbstätigkeit die Fördervoraussetzungen für den Erhalt einer geförderten Wohnung oder einer

Wohnbauförderung nicht erfüllen, jedoch mit ihren aktuellen Einkommen in der Pension die für den Erhalt einer Förderung maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten, von der Fördermöglichkeit mit zu umfassen.

Zu Art. I Z 32 (§ 26 Abs. 4):

Den wirtschaftlichen Entwicklungen Rechnung tragend wird mit der Ergänzung im § 26 Abs. 4 eine Sonderberechnungsmöglichkeit für Personen, die Einkommen aus Gewerbe oder selbständiger Tätigkeit beziehen, geschaffen. Damit besteht nun auch bei diesem Personenkreis - wie schon bisher im Bereich der unselbständig Tätigen - die Möglichkeit auf die aktuelle Einkommenssituation zu reagieren und Menschen, die sich aktuell in prekären finanziellen Einkommensverhältnissen befinden, im Rahmen der Einkommensgrenzen, Hilfen zur Minderung des finanziellen Wohnungsaufwands zu ermöglichen.

Zu Art. I Z 33 und 38 (§ 28 Abs. 4 Z 1 und § 33 Abs. 1 Z 11):

Es erfolgen legislative Anpassungen.

Zu Art. I Z 35 und 36 (§ 32 Abs. 1 und 2):

Die Ermächtigung im § 32 Abs. 1 soll um jene personenbezogenen Daten erweitert werden, die für die Prüfung der Fördervoraussetzungen nach den Bestimmungen des Oö. WFG 1993 erforderlich sind. Die Notwendigkeit zur Verarbeitung der Sozialversicherungsnummer besteht im Zusammenhang mit der dem Land OÖ eingeräumten Möglichkeit der Abfrage von Daten des Dachverbands der Sozialversicherungsträger über die von ihm bereitgestellte Datenanwendung „AJ-WEB“. Mit dieser Abfrage ist eine Verarbeitung der Sozialversicherungsnummer untrennbar verbunden, sodass die Aufnahme der Sozialversicherungsnummer im Abs. 1 zwingend erforderlich ist.

Die Ergänzung der Staatsangehörigkeit und der Aufenthaltsberechtigung ist erforderlich, weil § 6 Abs. 9 als Fördervoraussetzung für die dort genannten Drittstaatsangehörigen einen rechtmäßigen, mehr als fünf Jahre dauernden Aufenthalt in Österreich verlangt. Weiters sieht § 6 Abs. 10 die Notwendigkeit des rechtmäßigen Aufenthalts aller mit der antragstellenden Person im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen vor. Es muss daher sowohl die Staatsangehörigkeit festgestellt und die Aufenthaltsberechtigung geprüft als auch die diesbezüglichen Daten verarbeitet werden.

Die übermittelnden Stellen im Abs. 2 bleiben im Vergleich zur geltenden Rechtslage gleich, es erfolgen aber sprachliche Anpassungen und die Berücksichtigung der Möglichkeit der Abfrage der Transparenzdatenbank. Darüber hinaus soll zukünftig nicht mehr ein genereller Verweis auf die Daten und Zwecke nach Abs. 1 erfolgen, sondern es soll nunmehr klar eingegrenzt werden, welche

Daten die einzelnen Stellen übermitteln müssen. Der Zweck ist immer die Feststellung der Förderungswürdigkeit bzw. die Feststellung der Voraussetzung der Aberkennung von Förderungen.

Zu Art. I Z 37 (§ 32 Abs. 4):

Der Verweis auf das Meldegesetz muss aktualisiert werden.

Zu Art. I Z 39 (§ 34a Abs. 2):

Es erfolgt eine Ergänzung der durch dieses Landesgesetz notwendigen Verweise auf Bundesgesetze und die notwendige Aktualisierung, mit Anführung der relevanten Fassungen.

Zu Art. II (Inkrafttreten):

Für anhängige Anträge auf Wohnbauförderung bzw. Wohnbeihilfe gelten die bisherigen Bestimmungen weiter. Davon ausgenommen sind die Verbesserungen im Zusammenhang mit dem Ausgleichszulagen- und Pensionsbonus (Abs. 2).

Der Ausschuss für Wohnbau, Baurecht und Naturschutz beantragt, der Oö. Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird (Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2021), beschließen.

Linz, am 24. Juni 2021

KommR Ing. Herwig Mahr
Obmann

Ing. Michael Fischer
Berichterstatter

**Landesgesetz,
mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird
(Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2021)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 110/2019, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis werden die Einträge zu den §§ 10 und 16 auf „Zuschüsse zu einem Darlehen“ geändert.*

2. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt das V. Hauptstück mit § 22.*

3. *Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag beim VIII. Hauptstück:
„**Verordnungsermächtigung und Schlussbestimmungen**“*

4. *Im § 1 Abs. 1 entfällt die Z 3.*

5. *Im § 2 Z 6 wird die Wortfolge „Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse“ durch das Wort „Zuschüsse“ ersetzt.*

6. *Im § 2 Z 8 lit. c wird vor dem Strichpunkt die Wortfolge „oder als Kellerersatzräume dienen“ eingefügt.*

7. *§ 2 Z 11 lautet:*

„11. als Einkommen:

- a) das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988)
 - abzüglich der Einkommensteuer, der Lohnsteuer, der Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988, eines Familienbonus nach § 33 Abs. 3a EStG 1988 bzw. Kindermehrbetrags, sowie einer Abfertigung gemäß § 67 EStG 1988 und eines auf Grund sozialversicherungs- bzw. pensionsrechtlicher Vorschriften gewährten Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus;
 - unter Hinzurechnung der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge gemäß § 10 EStG 1988 (Gewinnfreibetrag), § 18 EStG 1988

(Sonderausgaben), §§ 34 und 35 EStG 1988 (außergewöhnliche Belastungen), § 24 Abs. 4 und § 31 Abs. 3 EStG 1988 (Veräußerungsgewinne für Betriebe bzw. Beteiligungen), § 41 Abs. 3 EStG 1988 (Veranlagungsfreibetrag) und der gemäß § 105 EStG 1988 Inhaberinnen und Inhabern von Amtsbescheinigungen und Opferausweisen gewährten Freibeträge;

- ohne Anrechnung laufender oder vortragsfähiger Verluste und ohne Anrechnung von Waisenrenten und von Unterhaltsansprüchen für Kinder, wobei hinsichtlich der Wohnbeihilfe die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 maßgeblich sind;

b) abweichend von lit. a gelten als Einkommen:

- bei Einkünften nach den §§ 22 und 23 EStG der wirtschaftliche Reingewinn (Betriebsergebnis nach Abzug der Einkommensteuer und öffentlichen Abgaben) oder die Privatentnahmen, wenn sie den Betriebsgewinn übersteigen, nach Abzug der Einkommensteuer und öffentlichen Abgaben;

- bei pauschalierten Land- und Forstwirten 55 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes;

c) Ausländische Einkünfte im Sinn des § 1 Abs. 2 EStG 1988, wobei das Einkommen nach österreichischem Recht zu ermitteln ist;

d) steuerfreie Bezüge gemäß § 3 Abs. 1 EStG 1988, sofern es sich um regelmäßige Einkünfte zur Deckung des Unterhalts und nicht um Sachleistungen oder zur Abdeckung besonderer Aufwendungen bestimmte Leistungen handelt - ausgenommen sind jedenfalls die Familienbeihilfe sowie Leistungen auf Grund einer Behinderung und Geldleistungen nach den Bestimmungen des Bundespflegegeldgesetzes;“

8. § 2 Z 12 lautet:

„12. als Haushaltseinkommen:

- bei der Errichtungs- und der Sanierungsförderung die Summe der Einkommen der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers und des bzw. der im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten bzw. Ehegattin, Lebensgefährten bzw. Lebensgefährtin oder eingetragenen Partners bzw. Partnerin;

- bei der Wohnbeihilfe die Summe der Einkommen der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers und der mit ihr bzw. ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, wobei Einkünfte von Personen, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie Einkünfte aus Präsenz- oder Zivildienst unberücksichtigt bleiben;“

9. Im § 2 Z 13 lit. c wird das Wort „eigenberechtigt“ durch das Wort „volljährig“ ersetzt.

10. Im § 2 Z 13 lit. d lautet der erste Satzteil:

„deren Jahreshaushaltseinkommen bei Eigenheimen und Reihenhäusern (im Eigentum) zum Zeitpunkt der Antragstellung, bei Eigentumswohnungen zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung sowie bei Mietwohnungen und Reihenhäusern (in der Form eines Mietkaufs) zum Zeitpunkt der

Wohnungsvergabe bzw. des Bezugs der Wohnung die vom Land durch Verordnung (§ 33 Abs. 1 Z 11) festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt;“

11. § 6 Abs. 3 Z 3 lautet:

„3. Energiegewinnungsanlagen bei der Errichtung vorgesehen werden, die erneuerbare Energieträger bzw. Fern- oder Nahwärme nutzen.“

12. Im § 7 werden nach dem Abs. 1a folgende Abs. 1b und 1c eingefügt:

„(1b) Abweichend von Abs. 1 Z 2 kann die Überlassung von geförderten Wohnungen oder Wohnhäusern auch an Träger einer Einrichtung im Sinn des Oö. Chancengleichheitsgesetzes (Oö. ChG), die Hauptleistungen nach § 8 Abs. 1 Z 4 iVm. § 12 Oö. ChG erbringen, erfolgen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass von diesen Trägern kein höherer Betrag als der sich aus dem Hauptmietvertrag ergebende Wohnungsaufwand verrechnet wird und von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern die Voraussetzungen des § 2 Z 13 lit. a erfüllt werden, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten.“

(1c) Abweichend von Abs. 1 Z 2 kann die Überlassung von geförderten Wohnungen oder Wohnhäusern auch an Träger einer Einrichtung, die Leistungen nach § 21 Abs. 1 Z 1 Oö. Sozialhilfegesetz 1998 erbringen, erfolgen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass von diesen Trägern kein höherer Betrag als der sich aus dem Hauptmietvertrag ergebende Wohnungsaufwand verrechnet wird und von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern die Voraussetzungen des § 2 Z 13 erfüllt werden, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten.“

13. Im § 8 Z 2 und in der Überschrift zu § 10 wird jeweils die Wortfolge „Annuitäten- und Zinsenzuschüsse“ durch die Wortfolge „Zuschüsse zu einem Darlehen“ ersetzt.

14. Im § 9 Abs. 4 erster Satz wird die Wortfolge „ist durch Tilgungspläne festzulegen, daß die Annuitäten in bestimmten Zeitabständen angehoben werden“ durch die Wortfolge „sind Annuitätenpläne festzulegen“ und im zweiten Satz das Wort „Tilgungspläne“ durch das Wort „Annuitätenpläne“ ersetzt.

15. Im § 10 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 wird jeweils vor der Wortfolge „Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse“ die Wortfolge „Zuschüsse sowie“ eingefügt.

16. Im § 10 Abs. 2 wird die Wortfolge „eines Annuitäten- oder Zinsenzuschusses“ und im § 16 Abs. 2 die Wortfolge „der Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse“ jeweils durch die Wortfolge „dieser Zuschüsse“ ersetzt.

17. Im § 13 Abs. 2a wird im ersten Satzteil das Wort „gewährt“ durch das Wort „beantragt“ ersetzt.

18. Im § 13 werden nach dem Abs. 2a folgende Abs. 3 und 4 angefügt:

„(3) Abweichend von Abs. 2a können Neuvermietungen sanierungsgeförderter Wohnungen oder Wohnhäuser auch an Träger einer Einrichtung im Sinn des Oö. Chancengleichheitsgesetzes, die Hauptleistungen nach § 8 Abs. 1 Z 4 iVm. § 12 Oö. ChG erbringen, erfolgen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass von diesen Trägern kein höherer Betrag als der sich aus dem Hauptmietvertrag ergebende Wohnungsaufwand verrechnet wird und von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern die Voraussetzungen des § 2 Z 13 lit. a erfüllt werden, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten.“

(4) Abweichend von Abs. 2a können Neuvermietungen sanierungsgeförderter Wohnungen oder Wohnhäuser auch an Träger einer Einrichtung, die Leistungen nach § 21 Abs. 1 Z 1 Oö. Sozialhilfegesetz 1998 erbringen, erfolgen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass von diesen Trägern kein höherer Betrag als der sich aus dem Hauptmietvertrag ergebende Wohnungsaufwand verrechnet wird und von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern die Voraussetzungen des § 2 Z 13 erfüllt werden, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten.“

19. Im § 14 Z 2 wird die Wortfolge „Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen“ durch die Wortfolge „Zuschüssen zu einem Darlehen“ ersetzt.

20. Im § 15 Abs. 3 wird die Wortfolge „ist durch Tilgungspläne festzulegen, daß die Annuitäten in bestimmten Zeitabständen angehoben werden“ durch die Wortfolge „sind Tilgungspläne festzulegen“ ersetzt.

21. Das V. Hauptstück mit § 22 entfällt.

22. Im § 23 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „, Wohnungseigentumsbewerber oder Eigentümer“.

23. Im § 23 Abs. 2a lautet der erste Satz:

„Wohnbeihilfe kann auch bei Vorliegen von Untermietverträgen gewährt werden, sofern der Untermietvertrag mit einer Einrichtung der Wohnungssicherung errichtet wird, die ihrerseits einen zugrundeliegenden Hauptmietvertrag abgeschlossen hat.“

24. Im § 23 entfällt der Abs. 3.

25. Im § 23 Abs. 4 entfallen die Z 1 bis 5 und die Ziffernbezeichnung „Z 6“.

26. Im § 23 Abs. 5 wird der Verweis „§ 2 Z 11 lit. d“ durch den Verweis „§ 2 Z 11 lit. a“ ersetzt.

27. § 23 Abs. 6 lautet:

„(6) Abs. 4 gilt nicht für Personen, die

1. auf Grund einer körperlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigung kein ausreichendes Einkommen erzielen können oder
2. eine nahestehende Person mit Pflegegeld mindestens der Stufe 3 oder eine nachweislich demenziell erkrankte, pflegebedürftige Person mit Pflegegeld mindestens der Stufe 1 nach dem Bundespflegegeldgesetz pflegen oder eine nahestehende Person pflegen, für die erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird oder
3. eine Geldleistung nach den §§ 18a, 21a oder 21c Bundespflegegeldgesetz beziehen.“

28. Im § 24 wird nach dem Abs. 3a folgender Abs. 3b eingefügt:

„(3b) Personen, die auf Grund sozialversicherungsrechtlicher bzw. pensionsrechtlicher Vorschriften einen Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus erhalten, kann eine Wohnbeihilfe in voller Höhe gewährt werden.“

29. § 25 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Wohnbeihilfe ist zu ändern, einzustellen oder zurückzufordern, wenn die Voraussetzungen im Sinn der §§ 23 und 24 nicht vorliegen oder sich erheblich geändert haben.“

30. § 26 Abs. 2 lautet:

„(2) Das Einkommen ist nachzuweisen:

1. durch die Vorlage des Einkommensteuerbescheids über das zuletzt veranlagte Kalenderjahr; bei lohnsteuerpflichtigen Einkünften alternativ auch durch Vorlage eines Lohnzettels für das abgelaufene Kalenderjahr;
2. bei Einkünften aus selbständiger Arbeit (§ 22 EStG) bzw. aus einem Gewerbebetrieb (§ 23 EStG) zusätzlich durch Vorlage einer, auf Grundlage des Einkommensteuerbescheids erstellten, Bestätigung der legitimierten steuerlichen Vertretung über die Summe der Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres. Sind in den Einkünften Freibeträge gemäß § 24 Abs. 4 bzw. § 31 Abs. 3 EStG 1988 enthalten, so sind diese der Höhe nach nachzuweisen (Einkommensteuererklärung etc.);

3. bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, die nach Durchschnittssätzen (§ 17 EStG 1988) ermittelt werden, durch die Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheids;
4. bei steuerfreien Bezügen gemäß § 2 Z 11 lit. d durch Bescheid bzw. einer Bestätigung der auszahlenden Stelle;
5. bei ausländischen Einkünften ist die Höhe der Einkünfte unter Hinweis auf eine Berechnungsunterlage, in der die Ermittlung der Höhe der Einnahmen sowie der Werbungskosten nach österreichischem Recht dargestellt ist, nachzuweisen.“

31. *§ 26 Abs. 3 lautet:*

„(3) Zur Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden. Wenn es zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig ist, kann bei der Errichtungs- und der Sanierungsförderung das Haushaltseinkommen der letzten drei Kalenderjahre oder bei Personen die eine Alterspension beziehen, auch das Haushaltseinkommen des aktuellen Kalenderjahres nachgewiesen werden.“

32. *Im § 26 wird nach dem Abs. 3 folgender Abs. 4 angefügt:*

„(4) Für die Gewährung einer Wohnbeihilfe kann in Ausnahmefällen das zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuelle Haushaltseinkommen zur Berechnung herangezogen werden, wenn dies zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig ist. Wenn es sich dabei um Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (§ 22 EStG) oder aus einem Gewerbebetrieb (§ 23 EStG) handelt, kann ein von einer legitimierten steuerlichen Vertretung erstelltes Gutachten über die erwartbaren Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen vorgelegt werden, wobei nach Vorliegen des Einkommensteuerbescheids ein, von einer steuerlichen Vertretung bestätigter, Nachweis über einen einjährigen Durchrechnungszeitraum vorzulegen ist. Jede Änderung des Haushaltseinkommens ist unverzüglich zu melden.“

33. *Im § 28 Abs. 4 Z 1 wird der Verweis „§ 6 Abs. 9 bis 12“ durch den Verweis „§ 6 Abs. 9“ ersetzt.*

34. *Im § 28 Abs. 5, § 29 Abs. 3, § 33 Abs. 1 Z 3 und in der Überschrift zu § 16 wird jeweils die Wortfolge „Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse“ durch die Wortfolge „Zuschüsse zu einem Darlehen“ ersetzt.*

35. *Im § 32 Abs. 1 wird nach dem Wort „Geburtsdatum,“ die Wortfolge „Sozialversicherungsnummer, Staatsangehörigkeit, Aufenthaltsberechtigung,“ eingefügt, nach der Wortfolge „aufzugebender Wohnungen,“ wird das Wort „E-Mail-Adresse,“ und nach dem Wort „Beitragsgrundlagen,“ die Wortfolge „Bankverbindung, Kontobezeichnung und -nummer,“ eingefügt.*

36. § 32 Abs. 2 lautet:

„(2) Sofern Daten durch eine personenbezogene Abfrage des Landes Oberösterreich aus der Transparenzdatenbank nicht festgestellt werden können, haben auf Anfrage des Landes Oberösterreich nach Möglichkeit automationsunterstützt zur Feststellung der Förderungswürdigkeit bzw. zur Feststellung der Voraussetzung der Aberkennung von Förderungen zu übermitteln:

1. die Träger der gesetzlichen Sozialversicherung Daten über Art, Zeitraum und Ausmaß von gewährten Leistungen, Versicherungszeiten und Beitragsgrundlagen;
2. die Finanzämter den Einkommenssteuerbescheid;
3. die Gemeinden Daten betreffend die Wohnungs- und Hausmerkmale;
4. die Träger der Sozialhilfe Daten über Art, Zeitraum und Ausmaß von gewährten Leistungen.“

37. Im § 32 Abs. 4 wird der Verweis „BGBl. I Nr. 52/2015“ durch den Verweis „BGBl. I Nr. 54/2021“ ersetzt.

38. Im § 33 Abs. 1 Z 11 wird der Verweis „§ 2 Z 13 lit. c“ durch den Verweis „§ 2 Z 13 lit. d“ ersetzt.

39. § 34a Abs. 2 lautet:

„(2) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

1. Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153/1954, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 61/2018;
2. Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 692/1988;
3. Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482/1984, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 131/2001;
4. Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 460/1990;
5. Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165/1982, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 147/1999;
6. Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661/1983, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 147/1999;
7. Allgemeines Sozialversicherungsgesetz (ASVG), BGBl. Nr. 189/1955, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 99/2021;
8. Bundesgesetz über die Gewährung von Studienbeihilfen und anderen Studienförderungsmaßnahmen (Studienförderungsgesetz 1992 - StudFG), BGBl. Nr. 305/1992, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 15/2021;
9. Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. II Nr. 59/2021;

10. Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 104/2019;
11. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 81/2020;
12. Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400/1988, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 71/2021;
13. Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 692/1988;
14. Bundesgesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von jungen Familien (Startwohnungsgesetz), BGBl. Nr. 264/1982, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 460/1990;
15. Heeresgebührengesetz 2001, BGBl. I Nr. 31/2001, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 102/2019;
16. Bundespflegegeldgesetz - BPPG, BGBl. Nr. 110/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 48/2021.“

Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft, sofern in Abs. 2 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Auf Anträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Landesgesetzes beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, ist die bis zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage anzuwenden. Die Nichteinrechnung des im Art. I Z 7 genannten Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus in das Einkommen sowie die Möglichkeit der Gewährung der Wohnbeihilfe in voller Höhe gemäß Art. I Z 28 (§ 24 Abs. 3b) erfolgt jedoch rückwirkend mit 1. Jänner 2021.