

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird (Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2011)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das
Gesetz LGBl Nr 53/2011, wird geändert wie folgt:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Der Text zu § 13 lautet: "Förderungsdarlehen, Zusatzdarlehen"

1.2. Der Text zu § 14 lautet: "Kündigung der Förderungs- und Zusatzdarlehen wegen Gefähr-
dung der Sicherheit"

1.3. Der Text zu § 15 lautet: "Kündigung der Förderungs- und Zusatzdarlehen wegen Verlet-
zung des Förderungszwecks"

1.4. Der Text zu § 16 lautet: "Fälligestellung der Förderungs- und Zusatzdarlehen ohne Kündi-
gung"

1.5. Nach der den § 55 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"§ 55a Zustimmung zur Förderungsübernahme, Nachlass"

2. Im § 6 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. Im Abs 1 werden geändert:

2.1.1. In der Z 13 wird die Wortfolge "das 40. Lebensjahr" durch die Wortfolge "das 45. Lebens-
jahr" ersetzt.

2.1.2. In der Z 14 wird in der lit a die Wortfolge "mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal" durch die Wortfolge "mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen" ersetzt.

2.1.3. In der Z 17 werden die Worte "das Förderungsdarlehen" durch die Wortfolge "das Förderungsdarlehen, das Zusatzdarlehen, Ausleihungen zur Finanzierung einer begünstigten Konversion" ersetzt.

2.1.4. Die Z 18 lautet:

"18. als juristische Personen: auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften;"

2.2. Die Abs 2 und 3 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:

"(2) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf folgende Bundesgesetze gelten als solche auf die zitierte Stammfassung oder die Fassung, die sie durch Änderungen bis zu der im Folgenden letztzitierten, diese einschließend, erhalten haben:

1. Asylgesetz 2005 (AsylG), BGBl I Nr 100, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 38/2011;
2. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBl Nr 86/1912, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
3. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 58/2010;
4. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
5. Ehegesetz (EheG), dRGBl I S 807/1938, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 135/2009;
6. Eingetragene Partnerschaft-Gesetz (EPG), BGBl I Nr 135/2009, in der Fassung des Gesetzes BGBl I Nr 29/2010;
7. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 77/2011;
8. Exekutionsordnung (EO), RGBl Nr 79/1896, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
9. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 76/2011;
10. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
11. Konsumentenschutzgesetz (KSchG), BGBl Nr 140/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 77/2011;

12. Meldegesetz 1991 (MeldeG), BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 135/2009;
13. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 29/2010;
14. Richtwertgesetz (RichtWG), BGBl Nr 800/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 25/2009;
15. Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG 1994), BGBl Nr 663/1994, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 76/2011;
16. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
17. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 135/2009."

3. Im § 8 werden folgende Änderungen vorgenommen:

3.1. Im Abs 1 Z 2 wird der Klammerausdruck "(Investitionsfreibetrag)" durch den Klammerausdruck "(Gewinnfreibetrag)" ersetzt.

3.2. Im Abs 2 lautet der erste Spiegelstrich:

"– Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung sowie sonstige Sozialhilfeleistungen,"

4. Im § 10 Abs 5 wird im Einleitungssatz nach der Wortfolge "höchstens 10 m²" die Wortfolge "je nachfolgend beeinträchtigter Person" eingefügt.

5. Im § 11 Abs 1 wird angefügt: "Die näheren Bestimmungen dazu sind durch Verordnung der Landesregierung zu treffen. Dabei können für die einzelnen Förderungssparten unterschiedliche Anforderungen getroffen werden."

6. Im § 12 Abs 1 lautet die Z 1:

"1. der Gewährung von Förderungsdarlehen und Zusatzdarlehen,"

7. Im § 13 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Die Überschrift lautet: "**Förderungsdarlehen, Zusatzdarlehen**"

7.2. Abs 1 lautet:

"(1) Ob Förderungsdarlehen und Zusatzdarlehen verzinslich oder unverzinslich sind, die Konditionen einer allfälligen Verzinsung sowie die Voraussetzungen für die Auszahlung dieser Darle-

hen sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Der Zinssatz kann zum 1. Jänner eines jeden Kalenderjahres angepasst werden. Im Förderungsvertrag ist dazu eine entsprechende Zinsänderungsklausel aufzunehmen. Eine Erhöhung des Zinssatzes ist begrenzt:

1. bei Förderungsdarlehen mit dem 12-Monats-Euribor für den ersten Werktag im Monat Oktober des dem Kalenderjahr vorangegangenen Jahres, verlautbart von der Österreichischen Nationalbank im Statistischen Monatsheft, gerundet auf den nächst niedrigeren vollen Achtelprozentpunkt;
2. bei Zusatzdarlehen mit dem jeweiligen Mittel der Sekundärmarkttrendite für Emittenten gesamt für die Monate August, September und Oktober des dem Kalenderjahr vorangegangenen Jahres, verlautbart von der Österreichischen Nationalbank im Statistischen Monatsheft, zuzüglich eines Aufschlages von 0,25 % und gerundet auf den nächst niedrigeren oder höheren vollen Achtelprozentpunkt."

7.3. Im Abs 2 lautet der erste Satz: "Förderungs- und Zusatzdarlehen sind durch Einverleibung jeweils eines eigenen Pfandrechtes sicherzustellen."

7.4. Im Abs 3 lautet der erste Satz: "Ob den Pfandrechten zur Sicherung des Förderungsdarlehens und des Zusatzdarlehens andere Pfandrechte vorausgehen können, wird durch Verordnung der Landesregierung bestimmt."

7.5. Im Abs 4 wird im zweiten Satz nach der Wortfolge "1. Jänner 2006" die Wortfolge "oder unter Anwendung des § 63 Abs 26" eingefügt.

7.6. Im Abs 4a wird in der Z 4 die Verweisung "gemäß § 55 Abs 6" durch die Verweisung "gemäß § 55a Abs 5" ersetzt.

8. Im § 14 werden folgende Änderungen vorgenommen:

8.1. In der Überschrift werden die Worte "des Förderungsdarlehens" durch die Wortfolge "der Förderungs- und Zusatzdarlehen" ersetzt.

8.2. Abs 1 lautet:

"(1) In den Darlehensverträgen ist vorzusehen, dass das Förderungs- bzw das Zusatzdarlehen, allenfalls nach Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist, gekündigt und frühestens nach sechs Monaten fällig gestellt wird, wenn der Schuldner

1. trotz schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungs- bzw

das Zusatzdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt;

2. seine Verpflichtungen gemäß § 13 oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt;
3. das Förderungs- oder das Zusatzdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
4. die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt; oder
5. ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zulässt."

9. Im § 15 werden folgende Änderungen vorgenommen:

9.1. In der Überschrift werden die Worte "des Förderungsdarlehens" durch die Wortfolge "der Förderungs- und Zusatzdarlehen" ersetzt.

9.2. Im Abs 1 lautet der Einleitungssatz: "In den Darlehensverträgen ist ferner vorzusehen, dass das Förderungs- bzw das Zusatzdarlehen, allenfalls nach Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist, gekündigt und frühestens nach sechs Monaten fällig gestellt wird, wenn"

10. § 16 lautet:

"Fälligestellung der Förderungs- und Zusatzdarlehen ohne Kündigung

§ 16

Das Förderungs- und das Zusatzdarlehen können ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels hinreichenden Vermögens nicht eröffnet wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Fälligestellung nicht gefährdet werden."

11. Im § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1. Im Abs 1 Z 2 wird nach den Worten "kinderreiche Familien" die Wortfolge "sowie Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher" eingefügt.

11.2. Im Abs 3 wird nach der Z 2 eingefügt:

„2a. die Nutzfläche der Wohnung die förderbare Nutzfläche um nicht mehr als 40 % übersteigt;“

12. Im § 20 werden folgende Änderungen vorgenommen:

12.1. Die Abs 1 bis 3 lauten:

"(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungs- und eines Zusatzdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätzuschüssen zu Hypothekendarlehen bestehen.

(2) Wird ein Förderungsdarlehen gewährt, kann dessen Höhe insbesondere abhängig gemacht werden von

1. der Zahl der mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder,
2. den regional unterschiedlichen Grundkostenverhältnissen,
3. der Höhe des Kaufpreises.

(2a) Die Gewährung und die Höhe eines Zusatzdarlehens kann insbesondere abhängig gemacht werden von

1. der Höhe des Kaufpreises,
2. der Höhe des Haushaltseinkommens,
3. der Anzahl der nahe stehenden Personen,
4. dem Ausmaß der Überschreitung der förderbaren Nutzfläche,
5. der Höhe der Grund- und Aufschließungskosten,
6. der förderbaren Nutzfläche.

(3) Die Auszahlung des Förderungs- und des Zusatzdarlehens darf nur erfolgen, wenn ein Vertrag vorliegt, der den Übereignungsanspruch des Käufers begründet, der Kaufgegenstand übergeben und übernommen worden ist und

1. für das Förderungs- und das Zusatzdarlehen jeweils ein eigenes Pfandrecht im bedungenen Rang grundbücherlich einverleibt ist;
2. eine treuhändige Haftung für die grundbücherliche Einverleibung der Pfandrechte im bedungenen Rang übernommen worden ist oder
3. die Besicherung des Förderungs- und des Zusatzdarlehens bis zur Einverleibung der Pfandrechte im bedungenen Rang in anderer Weise gewährleistet ist."

12.2. Abs 6 lautet:

"(6) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1, 2, 2a, 4 und 5 sind durch Verordnung der Landesregierung zu treffen."

13. Im § 38 Abs 2 werden im Einleitungssatz die Verweisung "des § 55" durch die Verweisung "der §§ 55 und 55a" und in der Z 2 die Verweisung "des § 55 Abs 5 zweiter und dritter Satz" durch die Verweisung "des § 55a Abs 4" ersetzt.

14. Im § 50 wird im ersten Satz nach dem Wort "Förderungsdarlehen" das Wort "Zusatzdarlehen," eingefügt.

15. § 55 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

"Eigentumsbeschränkungen

§ 55

(1) Nach Zusicherung eines Förderungsdarlehens, eines Zusatzdarlehens oder eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses ist auf der Liegenschaft, soweit nach den Abschnitten 3 bis 10 nicht ausdrücklich Anderes bestimmt ist, ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg einzuverleiben. Diese Beschränkungen wirken gegen Dritte und binden auch die Rechtsnachfolger.

(2) Auf Grund des einverleibten Belastungsverbotes können Belastungen auf der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung begründet werden.

(3) Auf Grund des einverleibten Veräußerungsverbotes kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden. Einer solchen Zustimmung bedarf es jedoch nicht, wenn übertragen wird:

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 WEG 2002) an den hinzutretenden Wohnungseigentumspartner oder die hinzutretende Wohnungseigentumspartnerin, der Ehegatte bzw die Ehegattin oder eingetragener Partner bzw eingetragene Partnerin ist;
2. das Eigentum an der Wohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitklärung der Ehe an den früheren Ehegatten bzw die frühere Ehegattin oder bei der Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigkeitklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner bzw die frühere eingetragene Partnerin.

(4) Der Übertragung des Eigentums (Baurechtes) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden kann zugestimmt werden, wenn

1. der Rechtsnachfolger eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers ist, im Fall der Übertragung an Lebensgefährten jedenfalls ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht und sowohl der bisherige Eigentümer wie auch der Rechtsnachfolger die Wohnung weiter benützen oder

2. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird und bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestanden hat.

(5) In anderen Fällen als nach Abs 4 kann der Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur zugestimmt werden, wenn der Rechtsnachfolger eine begünstigte Person ist.

(6) Im Fall der Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft kann die Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass abhängig vom öffentlichen Interesse an der Übertragung ein angemessener Teil des Veräußerungserlöses für eine außerordentliche Rückzahlung des aushaftenden Förderungsdarlehens, Zusatzdarlehens, Hypothekendarlehens, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden, oder der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse verwendet wird. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen treffen.

(7) Sind das Förderungsdarlehen, das Zusatzdarlehen und die Ausleihungen zur Finanzierung einer begünstigten Konversion zurückbezahlt, werden keine Zuschüsse mehr geleistet, sind die rückzahlbaren Zuschüsse zur Gänze zurückbezahlt und ist die Bürgschaft erloschen, hat das Land die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbot zu erteilen.

(8) Der Begriff Liegenschaft in den vorstehenden Absätzen ist auch im Sinn der mit der geförderten Wohnung verbundenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu verstehen.

Zustimmung zur Förderungsübernahme, Nachlass

§ 55a

(1) Die Übernahme der aushaftenden Förderungsdarlehen, Zusatzdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse bedarf der schriftlichen Zustimmung der Landesregierung.

(2) Im Fall einer unter § 55 Abs 3 zweiter Satz fallenden Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft ist die Zustimmung zur Übernahme der aushaftenden Verbindlichkeiten in vollem Ausmaß zu erteilen. Soweit kein gerichtlicher Ausspruch nach den §§ 98 EheG oder 41 EPG über die Haftung für die Verbindlichkeiten nach Abs 1 vorliegt, ist auf Ansuchen die persönliche Haftung des übergebenden Teils der früheren Ehegatten oder eingetragenen Partner auf eine Ausfallsbürgschaft zu reduzieren. Ist die Finanzierung mit dem Einkommen des übernehmenden Teils der früheren Ehegatten oder eingetragenen Partner allein oder zusammen mit dem einer allfälligen weiteren dritten Person, die Miteigentümer der Liegenschaft

geworden und in das bestehende Schuldverhältnis aus der Förderung eingetreten ist, gesichert (§ 11 Abs 1), kann der übergebende Teil der früheren Ehegatten oder eingetragenen Partner gänzlich aus der Haftung entlassen werden.

(3) Im Fall einer unter § 55 Abs 4 fallenden Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft kann einer Übernahme der aushaftenden Verbindlichkeiten in vollem Ausmaß zugestimmt werden. Für eine Übertragung der Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft ist Abs 2 zweiter und dritter Satz sinngemäß anzuwenden.

(4) Im Fall einer unter § 55 Abs 5 fallenden Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft können die aushaftenden Verbindlichkeiten nur in dem Ausmaß übernommen werden, das der für den Rechtsnachfolger förderbaren Nutzfläche entspricht. Der dieses Ausmaß übersteigende Teil ist als Voraussetzung für die Zustimmung gemäß Abs 1 zurückzuzahlen.

(5) Die Landesregierung kann, wenn eine Übertragung des Eigentums (Baurechts) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erfolgt und es sich um Förderungen handelt, die vor dem 1. Jänner 2006 oder unter Anwendung des § 63 Abs 26 zugesichert worden sind, dem Übergeber auf Ansuchen einen Nachlass auf das aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewähren, soweit

1. die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft mindestens zum Verkehrswert erfolgt oder im Fall einer Unterdeckung der Fehlbetrag ausgeglichen wird,
2. die Summe der gesetzlich bevorrechteten Forderungen und der zur Besicherung der Förderungsfinanzierung einverleibten Verbindlichkeiten den Verkehrswert der Liegenschaft oder eine allfällig höhere vereinbarte Gegenleistung übersteigt und
3. die Übertragung an eine natürliche, nicht nahestehende Person des Übergebers erfolgt.

Der Nachlass darf 50 % der aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse und den Differenzbetrag nach der Z 2 nicht übersteigen. Das Ansuchen ist schriftlich einzubringen und zu begründen. Dem Ansuchen ist ein Schätzgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über den Verkehrswert der Liegenschaft anzuschließen. Die Zustimmung setzt die Zurückzahlung der nach Abzug des Nachlasses noch aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse oder deren Übernahme durch eine begünstigte Person nach Maßgabe des Abs 4 voraus.

(6) § 55 Abs 8 findet auch in Bezug auf die vorstehenden Absätze Anwendung."

16. Im § 65 wird angefügt:

"(6) Die §§ 6, 8, 10 Abs 5, 11 Abs 1, 12 Abs 1, 13 Abs 1 und 2 bis 4a, 14 Abs 1, 15 Abs 1, 16, 19 Abs 1 und 3, 20 Abs 1 bis 3 und 6, 38 Abs 2, 50, 55 und 55a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit Beginn des auf dessen Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(7) Auf Förderungsansuchen für Förderungen nach dem 3. Abschnitt, für die bis zu dem im Abs 6 bestimmten Zeitpunkt ein Verfahren zur Baubewilligung nachweislich bereits anhängig ist, sind auf besonderes Ansuchen die §§ 11, 12 und 13 sowie 19 und 20 gesamthaft in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden."

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Die Vorlage für eine Novelle zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 beinhaltet im Wesentlichen die Neueinführung eines Zusatzdarlehens zur Förderung des Erwerbs von neu errichteten Wohnungen (Z 6 bis 10 und 12). Insbesondere im Zentralraum der Stadt Salzburg ist trotz der im österreichischen Vergleich sehr guten Salzburger Eigentumsförderung der Erwerb neu errichteter Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäuser nur unter Einsatz erheblicher zusätzlicher Eigen- oder Fremdmittel möglich. Um die Finanzierung der beim Ankauf solcher Liegenschaften erforderlichen Mittel zu erleichtern, soll künftig ergänzend zum Förderungsdarlehen ein kapitalmarktverzinstes Zusatzdarlehen gewährt werden können. Die Rückzahlung des Zusatzdarlehens soll einkommensunabhängig in Form fixer Annuitäten erfolgen.

Gleichzeitig sollen Obergrenzen für die Nutzfläche bei Förderungen nach dem 3. Abschnitt festgelegt, die Förderungsvoraussetzungen für Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher verbessert und die Altersgrenze, um als wachsende Familie zu gelten, vom 40. auf das vollendete 45. Lebensjahr hinaufgesetzt werden (Z 2.1.1 und 11).

Im Übrigen enthält der Gesetzesvorschlag Präzisierungen und Klarstellungen (Z 2.1.2, 3.2, 4 und 15) sowie Anpassungen an bundes- und landesgesetzliche Neuerungen (Einführung des Gewinnfreibetrages, Inkrafttreten des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes 2010, Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung udgl – s ua die Z 2.1.4, 2.2 und 3.1).

Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich mit den Vorschlägen befasst und sie mit Beschluss vom 22. Juni 2011 zur Kenntnis genommen.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Die vorgesehenen Änderungen stehen mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens treffen das Land. Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht unter Zugrundelegung der Förderungszahlen des geltenden mittelfristigen Wohnbauprogramms von folgenden finanziellen Auswirkungen aus.

4.1. Nominalkosten:

1. Einführung der Zusatzdarlehen (Z 6 bis 10 und 12):

Unter der Annahme, dass rd 95 % aller Förderungswerber bei Förderungen nach dem 3. Abschnitt ein Zusatzdarlehen in Anspruch nehmen können und die durchschnittliche Höhe eines Zusatzdarlehens ca 24.000 € je Haushalt beträgt, werden die Mehrkosten auf rund 11 Mio € pro Jahr geschätzt. Die dafür erforderlichen Mittel sollen vom Landeswohnbaufonds auf dem Kapitalmarkt aufgenommen.

2. Verbesserung der Förderungsvoraussetzungen für Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher (Z 11.1):

Dieser Vorschlag führt zu einem Mehraufwand von ca. 1,2 Mio € pro Jahr. Rund 9 % aller Käuferinnen und Käufer von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern sind Alleinerzieherinnen oder Alleinerzieher. Der Mehraufwand kann nur durch entsprechende Anpassung in den gesamten Förderungszahlen aufgefangen werden.

3. Anhebung der Altersgrenze (Z 2.1.1):

Durch die Anhebung der Altersgrenze von 40 auf 45 Jahre ist vor allem im Bereich der Eigenheimförderung mit einer erhöhten Anzahl von Förderungsfällen zu rechnen, die, solange sie die im mittelfristigen Wohnbauprogramm festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten, keine Mehrkosten verursachen. Mehrkosten ergeben sich jedoch bei den laufenden Förderungen, da bei der Berechnung der rückzahlbaren Annuitätzuschüsse und der Wohnbeihilfe für Jungfamilien (ds wachsende Familien mit mindestens einem Kind) vom zunächst ermittelten zumutbaren Wohnungsaufwand 1 % abgezogen wird. In Summe ist mit ca 100.000 € Mehrkosten pro Jahr zu rechnen.

Die übrigen Änderungsvorschläge werden von der genannten Amtsabteilung als weitgehend kostenneutral eingeschätzt.

4.2. Personalkosten:

Die Einführung der Zusatzdarlehen führt zu einem erheblichen zusätzlichen Prüf- und Verwaltungsaufwand. Im Gläubigerinteresse des Landes Salzburg wird künftig insbesondere eine verstärkte Bonitätsprüfung der Förderungswerber erforderlich sein, um Ausfälle soweit wie möglich zu verhindern. Die schon genannte Amtsabteilung nimmt zu dessen Bewältigung einen personellen Bedarf von zumindest einem Vollzeitäquivalent einer B(b)-Kraft an. Wie ein solcher Bedarf gedeckt wird, ist weiterführenden Prüfungen und Entscheidungen vorbehalten. Darüber hinaus ist aus Sicht der vorgenannten Abteilung zur Bewältigung des Mehraufwandes eine weitere Automatisierung der Arbeitsprozesse erforderlich.

5. Gender-Mainstreaming:

Die Verbesserungen für Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher (Z 11.1) werden überwiegend Frauen zu Gute kommen. Den weiteren Änderungsvorschlägen werden keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen beigemessen.

6. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden vom Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, vom Österreichischen Städtebund, Landesgruppe Salzburg, von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie von der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben.

Es wurde kein Einwand gegen das Gesetzesvorhaben erhoben. Die vom Bundesministerium und der Abteilung 10 zu einzelnen Bestimmungen angeregten Klarstellungen und Präzisierungen sind in der Gesetzesvorlage weitgehend berücksichtigt. Ebenfalls der Vorschlag der vorgenannten Abteilung, den Prozentsatz, mit dem die Nutzfläche die förderbare Nutzfläche nicht übersteigen darf, mit 40 % zu vereinheitlichen (Z 11.2).

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 2.1.1:

Die Erfahrungen der Förderungspraxis zeigen, dass sich das Gebäralter von Frauen tendenziell nach oben verschiebt und auch Paare über dem 40. Lebensjahr noch Kinder haben wollen. Dem soll durch die Anhebung der Altersgrenze vom 40. auf das vollendete 45. Lebensjahr Rechnung getragen werden.

Zu Z 2.1.2:

Die Änderung dient lediglich der Klarstellung, dass von der Einkommenseinrechnung sowohl selbständige als auch unselbständige Haushaltsangestellte und Pflegekräfte ausgenommen sind. Insbesondere in der häuslichen Pflege wird häufig auf externe selbständige Pflegekräfte zurückgegriffen.

Zu Z 2.1.3:

Die Einführung einer zusätzlichen Förderungsart (s Z 6) und der begünstigten Konversion bereits durch die Novelle LGBl Nr 106/2008 bedingt eine entsprechende Anpassung der Begriffsbestimmung. Eine Wohnung gilt grundsätzlich erst dann als nicht mehr gefördert, wenn sämtliche rückzahlbaren Förderungsmittel oder zur Finanzierung von begünstigten Konversionen aufgenommene Darlehen oder Kredite zurückbezahlt sind.

Zu Z 2.1.4:

Die Änderung trägt dem Handelsrechts-Änderungsgesetz, BGBl I Nr 120/2005, Rechnung, in dem Personengesellschaften für alle erlaubten Zwecke (insbesondere für gewerbliche, berufliche, sonstige wirtschaftliche, bloß vermögensverwaltende oder auch für ideelle Zwecke) geöffnet wurden. Nach § 907 Abs 2 UGB gelten bisherige offene Handelsgesellschaften und offene Erwerbsgesellschaften als offene Gesellschaften.

Zu Z 3.1:

Mit dem Steuerreformgesetz 2009, BGBl I Nr 26/2009, wurde im Einkommensteuergesetz der Gewinnfreibetrag eingeführt. Dieser steht bei Gewinnen aus betrieblichen Einkünften zu, also bei Einkünften aus einem Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit und aus der Land- und Forstwirtschaft, nicht aber bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Der Gewinnfreibetrag mindert als „fiktive Betriebsausgabe“ den Gewinn des Betriebes und ist geteilt in den Grundfreibetrag, der in Höhe von 13 % des Gewinnes zusteht und nicht an Investitionen gebunden ist, und den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag. Für Gewinne bis 30.000 € stellt der Gewinnfreibetrag – als Gegenstück zur Sechstelbegünstigung von unselbstständig Erwerbstätigen (§ 67) – eine reine Steuerentlastungsmaßnahme dar. Übersteigt der Gewinn 30.000 €, kann ein investitionsbedingter Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden, der durch Anschaffungs- und Herstellungskosten gedeckt sein muss.

Gleich wie bisher der Investitionsfreibetrag soll auch der Gewinnfreibetrag in die Berechnung des Einkommens nach § 8 S.WFG 1990 mit einbezogen werden. Eine Nichteinrechnung würde zu einer Schlechterstellung der unselbstständig Erwerbstätigen führen, da auch bei diesen die Sonderzahlungen (13. und 14. Monatsgehalt) mit einzurechnen sind.

Da der Gewinn-Grundfreibetrag steuerrechtlich auch ohne besondere Geltendmachung automatisch zuerkannt wird, ist auch bei der wohnbauförderungsrechtlichen Einkommensberechnung grundsätzlich von seiner Inanspruchnahme auszugehen, in dem pauschal 13 % den betrieblichen Einkünften dazuzurechnen sind. Eine allfällige Nicht-Inanspruchnahme ist durch den Förderungswerber nachzuweisen (zB durch die Beilage 1a der Einkommensteuererklärung).

Zu Z 3.2:

Wie sonstige Sozialhilfeleistungen gelten auch Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung nicht als Einkommen im Sinn des S.WFG 1990. Förderungsrechtlich kommt es durch die Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung an Stelle der sogenannten „offenen“ Sozialhilfe zu keinen inhaltlichen Änderungen.

Zu Z 4:

Die Änderung dient der Klarstellung, dass bei mehreren beeinträchtigten Personen im selben Haushalt der Erhöhungssatz je (beeinträchtigter) Person gilt.

Zu Z 5:

Bedingt durch die Einführung von Zusatzdarlehen und der dadurch zu erwartenden höheren Verschuldung ist es zumindest bei Förderungen nach dem 3. Abschnitt zur Wahrung der Gläubigerposition des Landes erforderlich, eine verstärkte Bonitätsprüfung durchzuführen. Konkret soll geprüft werden, ob unter Berücksichtigung der Gesamtbelastungen aus dem Sektor „Wohnen“ eine Bedienung der künftigen Zahlungsverpflichtungen aus der geförderten Finanzierung über die Laufzeit erwartet werden kann, wobei hier freilich nur eine Momentaufnahme auf Basis der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegenden Einkommenssituation erfolgen kann. Die Detailregelungen dazu sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

Zu den Z 6 und 7:

Um die Finanzierung von förderbaren Maßnahmen noch stärker als bisher zu erleichtern, soll zusätzlich zum Förderungsdarlehen, dessen Rückzahlung in Abhängigkeit von der Personenanzahl und dem Haushaltseinkommen erfolgt, ein in Form von fixen Annuitäten (also ohne Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes) rückzahlbares Zusatzdarlehen gewährt werden können.

Wie für das Förderungs- sind auch für das Zusatzdarlehen die Konditionen durch Verordnung der Landesregierung festzulegen. Da die Finanzierung der für Zusatzdarlehen erforderlichen Fondsmittel über den Kapitalmarkt erfolgen soll, ist die Begrenzung mit dem 12-Monats-Euribor ohne einen allfälligen Aufschlag nicht sachgerecht, weil aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, zu welchen Konditionen diese Finanzierung möglich ist. Anstelle dessen soll daher an die Sekundärmarktrendite angeknüpft und ein Aufschlag von 0,25 % zugelassen werden.

Durch den Änderungspunkt 7.5. betreffend den Anwendungsbereich des Nachlasses werden die Übergangsfälle nach § 63 Abs 2 berücksichtigt. Die Ausweitung der Nachlassregelung ist marginal.

Zu den Z 8 bis 10:

Die Bestimmungen sind auf Grund der künftigen Möglichkeit der Gewährung von Zusatzdarlehen entsprechend anzupassen. Abgesehen davon soll nicht nur im Fall des § 14 Abs 1 Z 1, sondern allgemein die Möglichkeit, Kündigungsgründe noch auszuräumen, bestehen, bevor es zu einer definitiven Kündigung kommt. Damit soll der Verwaltungsaufwand vermindert werden, der bei einer formellen Kündigung unmittelbar anfällt. Stellt der Förderungswerber den ord-

nungsgemäßen Zustand wieder her, liegt kein Kündigungsgrund mehr vor. Überdies soll klar zwischen Kündigung, die sofort wirksam wird, und Fälligestellung unterschieden werden.

Zu Z 11.1:

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher haben in der Regel eine geringere finanzielle Leistungsfähigkeit. Wie für wachsende Familien, Jungfamilien und kinderreiche Familien soll daher ein geringeres Ausmaß an notwendigen Eigenmitteln festgesetzt werden können.

Zu Z 11.2:

Eine Förderung soll grundsätzlich nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn die förderbare Nutzfläche in einem ausgewogenen Verhältnis zur tatsächlichen Nutzfläche steht. Dies soll künftig als Förderungsvoraussetzung festgelegt werden. Die tatsächliche Nutzfläche der Wohnung soll die förderbare Nutzfläche um nicht mehr als 40 % übersteigen dürfen.

Haushaltsgröße	förderbare Nutzfläche	maximale Überschreitung	maximale Nutzfläche
1 Person	55 m ²	40 %	77 m ²
1 Person mit Behinderung	65 m ²	40 %	91 m ²
2 Personen	65 m ²	40 %	91 m ²
2 Personen, davon eine Pers. mit Behinderung	75 m ²	40 %	105 m ²
2 Personen mit Behinderung	85 m ²	40 %	119 m ²
2 Personen wachsende Familie	90 m ²	40 %	126 m ²
2 Personen wachsende Familie, davon 1 Pers. mit Behinderung	100 m ²	40 %	140 m ²
2 Personen mit Behinderung+wachsende Fam.	110 m ²	40 %	154 m ²
2 Personen Alleinerzieherin mit Kind	80 m ²	40 %	112 m ²
3 Personen	80 m ²	40 %	112 m ²
3 Personen davon 1 Person mit Behinderung	90 m ²	40 %	126 m ²
3 Personen wachsende Familie	90 m ²	40 %	126 m ²
3 Personen Alleinerzieherin mit 2 Kindern	90 m ²	40 %	126 m ²
4 Personen	90 m ²	40 %	126 m ²
4 Personen Alleinerzieherin mit 3 Kindern	100 m ²	40 %	140 m ²
5 Personen	100 m ²	40 %	140 m ²
6 Personen	110 m ²	40 %	154 m ²
7 Personen	120 m ²	40 %	168 m ²

Die Nutzflächenbegrenzung gilt auch für allfällige nachträgliche Erweiterungen der Nutzfläche (zB Dachbodenausbauten) auf Förderungsdauer.

Zu Z 12:

Insbesondere im Zentralraum der Stadt Salzburg ist festzustellen, dass trotz der im österreichischen Vergleich sehr guten Eigentumsförderung der Erwerb von neu errichteten Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser nur unter Einsatz erheblicher zusätzlicher Eigen- oder Fremdmittel möglich ist. Ursache dafür ist das knappe Angebot an günstigen Grundstücken bzw die verhältnismäßig hohen Grundpreise.

Im frei finanzierten Bereich wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass rd ein Drittel des Gesamtkaufpreises als Eigenmittel vorhanden sein soll, damit von einer soliden Finanzierung gesprochen werden kann. Im Förderungsbereich soll dieses Eigenmittelerfordernis etwas abgesenkt und die Finanzierung des Fremdfinanzierungserfordernisses durch günstige öffentliche Mittel begünstigt werden. Zusätzlich zum Förderungsdarlehen und zur Gewährung von Annuitätzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens soll daher bei Förderungen nach dem 3. Abschnitt noch ein Zusatzdarlehen gewährt werden können.

Wie beim Förderungsdarlehen sind auch beim Zusatzdarlehen die näheren Festlegungen über die Gewährung und Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen. Beim Zusatzdarlehen sollen dabei auch die Faktoren Haushaltseinkommen, Ausmaß der Überschreitung der förderbaren Nutzfläche und Höhe der Grund- und Aufschließungskosten Berücksichtigung finden.

Zu Z 13:

Die Änderungen sind durch die Änderungen durch die Z 15 bedingt.

Zu Z 14:

Die Bestimmung ist auf Grund der künftigen Möglichkeit der Gewährung von Zusatzdarlehen entsprechend anzupassen.

Zu Z 15:

Um die geltende Regelung zu entflechten, werden die Bestimmungen betreffend die Übertragung des Eigentums (Baurechts) von den Bestimmungen betreffend die Übernahme der aushaftenden Darlehen aus dem Förderungsverhältnis getrennt. Zu inhaltlichen Änderungen kommt es nur in zwei Punkten: Zum einen in der Frage der Haftung des bisherigen Eigentümers bei Scheidungen bzw Auflösungen von Lebensgemeinschaften (bisher § 55 Abs 3 und 4, nunmehr § 55a Abs 2 und 3) und bei der Gewährung von Nachlässen (bisher § 55 Abs 6, nunmehr § 55a Abs 5).

Im Fall einer Scheidung kann die Haftung des weichenden (Mit-)Eigentümers vom Gericht mit Wirkung gegenüber allen Gläubigern durch einen Ausspruch nach § 98 EheG bzw § 41 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz auf eine Ausfallsbürgschaft reduziert werden. Wurde die Haftung des weichenden (Mit-)Eigentümers vom Gericht nicht reduziert, soll nunmehr die Möglichkeit bestehen, einen Antrag auf Reduktion der Haftung aus dem Förderungsverhältnis auf eine Ausfallsbürgschaft zu stellen. Die Zustimmung ist unter der Bedingung der erfolgten grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsübertragung zu erteilen. Auch soll künftig die Möglichkeit bestehen, den weichenden Eigentümer bei entsprechend gesicherter Finanzierung gänzlich aus der Haftung zu entlassen. Mit der Erforderlichkeit der gesicherten Finanzierung soll eine teilweise Gleichstellung der Förderungsübernahme mit der Prüfung der Förderungswürdigkeit beim Zugang zur Förderung erreicht werden.

Die Prüfung der gesicherten Finanzierung soll entsprechend den Anforderungen nach § 11 Abs 1 erfolgen, abweichend dazu sich aber nur auf das Einkommen der übernehmenden Personen im Eigentum beziehen. Ein allfälliger neuer Lebensgefährte, Ehegatte, eingetragener Partner oder eine andere nahe stehende Person ist daher nicht in die Prüfung mit einzubeziehen, solange dieser bzw diese nicht (Mit-)Eigentümer oder -eigentümerin der Wohnung ist und in den Förderungsvertrag eintritt.

Die Änderungen zur Nachlassregelung betreffend die Höhe des Nachlasses, die Mindestgegenleistung für die Übernahme und die Einrechnung von Verbindlichkeiten: Die Anhebung des höchstmöglichen Nachlasses von 40 % auf 50 % korrespondiert mit § 13 Abs 4, der ebenfalls einen Nachlass bis zu dieser Höhe vorsieht. Die derzeit geltende ausschließliche Beschränkung der Mindestgegenleistung auf den Verkehrswert hat sich als nicht praxistauglich herausgestellt, da es immer wieder Fälle gibt, die nur dann saniert werden können, wenn auch der bisherige Eigentümer oder die bisherige Eigentümerin einen Beitrag leistet. Im Fall einer Unterdeckung soll daher der Fehlbetrag ausgeglichen werden können (Abs 5 Z 1). Und schließlich sollen neben bücherlichen Lasten auch solche "außerbücherliche" Lasten berücksichtigt werden, denen im Fall einer exekutiven Verwertung Vorrang zukommt wie zB die Betriebskosten und laufenden Aufwendungen bei Wohnungseigentum nach den §§ 18 und 28 WEG 2002 (Abs 5 Z 2).

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.