

ANLEITUNGEN (GESUCH 2012)
ZUM AUSFÜLLEN DER GESUCHSVORLAGE UM ZUWEISUNG EINER
GRUNDFLÄCHE IN DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAUZONEN

Vorwort:

Gegenständliche Anleitungen sollten es Ihnen ermöglichen, die Gesuchsvorlage um Zuweisung einer Grundfläche in den geförderten Wohnbauzonen vollständig auszufüllen.

Es ist nicht notwendig weitere Unterlagen beizulegen, weil sämtliche Erklärungen in der Gesuchsvorlage in Form einer Ersatzerklärung einer beeideten Bezeugungsurkunde (Notorietätsurkunde) abgegeben werden. Jedoch sollten Sie sich der strafrechtlichen Verantwortung bei Falscherklärungen im Sinne des Art. 76 des D.P.R. vom 28.12.2000 Nr. 445 bewusst sein.

Nach Genehmigung der endgültigen Rangordnung werden von den Zuweisungsberechtigten alle notwendigen Unterlagen für die Verifizierung der Angaben angefordert.

Eventuelle Falscherklärungen haben neben der strafrechtlichen Folgen natürlich den Ausschluss von der Zuweisung des Gesuchstellers zur Folge.

Hinweis: Die hier verwendete Unterteilung in Ziffern und Buchstaben bezieht sich immer auf die Unterteilung in der Gesuchsvorlage. Nachdem einige Punkte keiner zusätzlichen Erklärungen bedürfen, werden diese hier nicht eigens angeführt.

Weitere Informationen/Hilfestellungen erteilt das Bauamt der Gemeinde St.Christina Gröden. Terminvereinbarungen unter der Telefonnummer **0471 790928**
Parteienverkehr: - vormittags: von Montag bis Freitag, von 8 bis 12.30 Uhr;
- nachmittags: Donnerstag von 14.30 bis 17 Uhr.

ANLEITUNGEN:

I. Unter der Ziffer „I“ wird der Gesuchsteller aufgefordert zu erklären, dass er alle gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau erfüllt.

Wird auch nur eine der in den Buchstaben von „a)“ bis „h)“ genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, muss der Gesuchsteller ausgeschlossen werden, falls nicht eine der Sonderregelungen (z.B. Heimatferne) Anwendung findet. Somit können Sie selbst überprüfen, ob Ihr Antrag überhaupt berücksichtigt werden kann.

a) Für Heimatferne gilt folgende Regelung:

Die Gesuche der ins Ausland abgewanderten, welche vor der Auswanderung in der Gemeinde ansässig waren, sowie die Gesuche ihrer nicht getrennten Ehegatten werden berücksichtigt sofern sich der Gesuchsteller verpflichtet innerhalb eines Jahres ab den im Zuweisungsbeschluss vorgesehenen Termin für die Fertigstellung der Wohnung seinen Wohnsitz in die Gemeinde zu verlegen.

Hatte der Gesuchsteller vor der Auswanderung in einer anderen Gemeinde Südtirols den Wohnsitz, so wird sein Gesuch berücksichtigt, wenn er nachweislich in der Gemeinde seinem Beruf oder seiner Arbeit nachgehen kann.

c) Die Einkommenshöchstgrenze beträgt derzeit € 52.900,00.

Für die Berechnung des Einkommens beachten Sie bitte die Anleitungen unter Punkt „II a)“.

d) Eine Wohnung gilt als „angemessen“, wenn die bewohnbare Nutzfläche für eine Person nicht kleiner als 28 Quadratmeter ist. Diese Fläche wird für jede weitere Person um 15 Quadratmeter erhöht.

Eine Wohnung gilt als „leicht erreichbar“ wenn sie nicht mehr als 40 Kilometer vom Arbeitsplatz oder vom Wohnsitz des Gesuchstellers entfernt ist.

g) Von der Zuweisung von Grundflächen in Wohnbauzonen sind die Gesuchsteller ausgeschlossen, deren Eltern, Schwiegereltern oder Kinder in einem vom Arbeitsplatz oder vom Wohnort aus leicht erreichbaren Ort Eigentümer einer Wohnfläche sind, deren Konventionalwert größer ist als der Betrag, der sich aus dem Konventionalwert einer Wohnung mit 100 Quadratmetern Konventionalfläche, multipliziert mit der um eins erhöhten Anzahl der Kinder, ergibt.

Vom Konventionalwert der Wohnung werden die hypothekarischen Darlehen in Abzug gebracht, die für den Bau oder den Kauf dieser Wohnungen aufgenommen worden sind.

Zum Zwecke der Berechnung werden auch die Wohnungen berücksichtigt, die in den fünf Jahren vor Einreichen des Gesuches veräußert worden sind.

Das Wohnungsvermögen der Schwiegereltern wird im Falle des Ablebens des Ehegatten, durch den die Schwägerschaft begründet worden ist, sowie im Falle von Auflösung oder Erlöschen der bürgerlichen Wirkungen der Ehe nicht berücksichtigt.

Wenn Ihre Eltern, Schwiegereltern oder Kinder Eigentümer einer Wohnung sind muss demnach folgende Voraussetzung gegeben sein:

Der Konventionalwert der Wohnung abzüglich der hypothekarischen Darlehen muss kleiner sein als € 186.184,00 (= derzeitiger Konventionalwert einer Wohnung mit 100 m² Konventionalfläche) multipliziert mit der um eins erhöhten Anzahl der Kinder

Berechnungsanleitung:

Berechnungsbeispiel:

Die Eltern des Gesuchstellers sind Eigentümer folgender Wohnung:

- Wohnfläche 102 m²
- Balkon 6 m²
- Keller 12 m²
- Garage 15 m²

Die Eltern des Gesuchstellers haben (neben dem Gesuchsteller) noch ein weiteres Kind.

1. Konventionalfläche:

um 25 % erhöhte Wohnfläche der Wohnung
+ 25% der Fläche der Balkone
+ 50% der Fläche der Loggia und der nicht beheizbaren Wintergärten
+ 30% der Fläche der Keller
+ 60% der Fläche der Garagen
+ 30% der Flächen der offenen Autoabstellplätze
+ 25% der Flächen der offenen Laubengänge im Erdgeschoss
+ 15 % der Fläche der Terrassen, die in ausschließlicher Verfügung der Wohnung steht
+ 30% der Fläche des Dachbodens, der nicht als Wohnraum genutzt werden kann, und zwar für jenen Teil, der eine lichte Höhe von mehr als 1,50 m aufweist

⇒ Die Konventionalfläche der Wohnung in unserem Beispiel errechnet sich somit folgendermaßen:
127,5 m² (= 102 m² + 25%) + **1,5 m²** (= 6 m² x 25%) + **3,6 m²** (= 12 m² x 30%) + **9 m²** (= 15 m² x 60%)
= 141,6 m²

2. Konventionalwert:

⇒ Der Konventionalwert errechnet sich nun mit der folgenden Formel:

Konventionalwert einer Wohnung:

= **Baukosten je Quadratmeter Konventionalfläche** (derzeit € 1.369,00)

+ **30% desselben** (für die Baugrundkosten)

+ **€ 82,14/m²** (für die Erschließungskosten 6%)

In unserem Beispiel:

€ 193.850,40 (= € 1.369,00 x Konventionalfläche von 141,6 m²)

+ **€ 58.155,12** (= 30% des Wohnungswertes als Anteil der Baugrundkosten)

+€ 11.631,03 (= Erschließungskosten im Ausmaß von $82,14/m^2 \times$ Konventionalfläche von $141,6 m^2$)

€ 263.636,56 (= **KONVENTIONALWERT DER WOHNUNG**)

⇒ **Der Gesuchsteller in unserem Beispiel kann zugelassen werden, weil:**

€ 263.636,56 < € 558.552,00 (= € 186.184,00 x 3) (es wird mit drei multipliziert: 2 Kinder +1) (Der Konventionalwert der Wohnung der Eltern ist kleiner als der Wert einer Wohnung mit 100 Quadratmetern Konventionalfläche multipliziert mit der um eins erhöhten Anzahl der Kinder)

Hinweis:

Es besteht die Möglichkeit sich den Konventionalwert der Wohnung der Eltern, Schwiegereltern oder Kinder vom Bauamt der Gemeinde berechnen zu lassen.

h) Für die Dauerhaftigkeit der Arbeitstätigkeit werden Unterbrechungen von insgesamt weniger als 120 Tagen nicht berücksichtigt.

Diese Voraussetzung findet für pensionierte, arbeitsunfähige und Gesuchsteller mit Behinderung keine Anwendung, ebensowenig für Gesuchsteller mit unterhaltsberechtigten Familienangehörigen, die Unterhaltsbezahlungen beziehen.

II. Unter der Ziffer „II“ wird der Gesuchsteller aufgefordert zu erklären, welche Bevorzugungskriterien hinsichtlich der Punktebewertung er erfüllt.

a) Bewertet wird das Durchschnittseinkommen der letzten beiden Jahre, für die der Termin zur Abgabe der Steuererklärung bereits abgelaufen ist. (2010 - 2011)

Zuerst müssen aber - **für jedes Jahr getrennt** - folgende Bewertungen vorgenommen werden:

1. Berechnungsgrundlage:

Bei der Berechnung des Einkommens werden berücksichtigt:

- Die der Einkommenssteuer unterworfenen Einkommen der zur Familie zählenden Personen;
- Alle von der Einkommenssteuer befreiten Einkommen den zur Familie zählenden Personen, die der Familie in kontinuierlicher Weise zur Verfügung stehen, mit Ausnahme der Begleitzulage und der Studienstipendien für Schüler und Studenten, die zur Finanzierung des Lebensunterhalts außerhalb der Familie bestimmt sind.

Das Einkommen aus abhängiger Arbeit wird zu 75 % berechnet.

Ebenso wird die Rente der Zivilinvaliden zu 75 % berechnet.

Die Einkommen minderjähriger Kinder werden nicht berücksichtigt.

Im Falle selbständiger Arbeit oder eines Unternehmens wird das Einkommen aufgrund des Umsatzes und des erklärten Gesamteinkommens bewertet, wobei auch die Kriterien berücksichtigt werden, die vom Finanzministerium zum Zwecke der Ermittlung des besteuerebaren Einkommens erlassen werden.

Soweit das Einkommen aus Grundbesitz nicht schon als Einkommen aus einem kleinbäuerlichen Betrieb berücksichtigt wird, wird es in Höhe von 2,5 % des Wertes berücksichtigt, der unter Anwendung der Beträge berechnet wird, die von der Landesschätzkommission laut Art. 11 L.G. 10/91 festgesetzt werden.

Für verpachtete Grundstücke wird ein Einkommen berechnet, das dem angemessenen Pachtzins laut Gesetz Nr. 203/82 entspricht.

Das Einkommen aus dem Besitz an Gebäuden, die zur ausschließlichen Verfügung des Bewerbers und seiner Familienmitglieder stehen, - ausgenommen jenes der Wohnung die vom Bewerber selbst bewohnt wird - entspricht dem mit sechs multiplizierten Katasterertrag.

Das Einkommen aus Liegenschaften, die sich außerhalb des Landesgebietes befinden, wird auf Grund ihres Katasterertrages bewertet.

Das Einkommen der im Familienbetrieb mitarbeitenden Familienmitglieder, die nicht zur Abgabe der Einkommenserklärung verpflichtet sind, wird in der Höhe berechnet, wie es sich aus der Anwendung des für die jeweilige Kategorie geltenden Kollektivvertrages ergibt.

Für Kleinbauern wird das Einkommen in jener Höhe berechnet, die sich aus der Anwendung des Kollektivvertrages für die Fixbesoldeten des Sektors ergibt.

2. Freibeträge und andere Reduzierungen der Berechnungsgrundlage:

Vom Gesamteinkommen der Familie gemäß den oben stehenden Kriterien werden folgende Freibeträge abgezogen:

Für das Einkommen des Jahres 2010:

- € 11.300,00 für den Ehegatten des Gesuchstellers (bzw. für die in eheähnlicher Beziehung lebende Person);
- € 4.100,00 für das erste unterhaltsberechtigzte Kind; € 7.800,00 bei Alleinerziehende;
- € 4.600,00 für das zweite unterhaltsberechtigzte Kind; ebenso bei Alleinerziehende;
- € 5.500,00 für jedes weitere unterhaltsberechtigzte Kind. ebenso bei Alleinerziehende.

Für das Einkommen des Jahres 2011:

- € 11.700 für den Ehegatten des Gesuchstellers (bzw. für die in eheähnlicher Beziehung lebende Person);
- € 4.200,00 für das erste unterhaltsberechtigzte Kind; € 8.000,00 bei Alleinerziehende;
- € 4.700,00 für das zweite unterhaltsberechtigzte Kind; ebenso bei Alleinerziehende;
- € 5.700,00 für jedes weitere unterhaltsberechtigzte Kind; ebenso bei Alleinerziehende.

3. Durchschnittseinkommen

Der Durchschnitt der nach oben stehender Anleitung berechneten bereinigten Einkommen der letzten beiden Jahre ist ausschlaggebend sowohl für die Zulassung des Gesuches (Punkt „I c“ der Gesuchsvorlage), als auch für die Punktbewertung der wirtschaftlichen Verhältnisse (Punkt „II a“ der Gesuchsvorlage).

Hinweis:

Es besteht die Möglichkeit sich das Einkommen vom Bauamt der Gemeinde berechnen zu lassen. Dazu müssen Sie - zusammen mit der Gesuchsvorlage - die Steuererklärung bzw. alle weiteren Unterlagen, die für die Berechnung des Einkommens nach den oben stehenden Kriterien notwendig sind - des Gesuchstellers, des Ehegatten des Gesuchstellers (oder der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person), der volljährigen Kinder, die noch studieren, sowie der volljährigen Kinder, die Invaliden sind, vorlegen.

Die Unterlassung der Vorlage eines für die Berechnung des Familiengesamteinkommens notwendigen Dokumentes wird in diesem Fall als Falscherklärung gewertet und führt somit zum Ausschluss des Gesuchstellers von der Zuweisung.

b) Als in eheähnlicher Beziehung lebend gelten:

- Zwei Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung wohnen und gemeinsame Kinder haben;
- Zwei Personen verschiedenen Geschlechts, die seit mindestens zwei Jahren in einer gemeinsamen Wohnung wohnen;
- Zwei Personen, die gemeinsame Kinder haben und erklären, die Wohnung, die auf dem zuzuweisenden Bauland errichtet wird, gemeinsam beziehen zu wollen.

Gesuchsteller, die im Ansuchen um die Zuweisung den Umstand geltend machen, dass sie mit einer anderen Person in eheähnlicher Beziehung leben, erhalten den Grund gemeinsam mit der genannten Person zugewiesen, wenn diese ebenfalls die Voraussetzungen für die Zuweisung geförderten Baulandes besitzt.