jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 51 Stmk. WFG 1993 Mietzinsbildung bei Neubauten

Stmk. WFG 1993 - Wohnbauförderungsgesetz 1993

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

1. (1)Für Wohnungen, die von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder gewerblichen Bauträgern errichtet und nach dem II. Hauptstück gefördert worden sind, setzt sich der Hauptmietzins, sofern nicht eine andere Höhe in Form einer Förderungsvoraussetzung festgelegt wird, wie folgt zusammen:
    1. 1.aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen (abzüglich allfälliger Zuschüsse) bzw. zur Rückzahlung und Verzinsung von Annuitäten- und Zinsenzuschüssen erforderlich ist;
    2. 2.aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Abstattung der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist, wobei dem Betrag ein Abstattungszeitraum von mindestens 20 und höchstens 35 Jahren sowie eine jährliche Verzinsung von höchstens 6 % abzüglich allfälliger Zuschüsse zugrunde zu legen sind;
    3. 3.aus einem Anteil der Grundkosten, wobei jährlich bis zu 6 % des zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen sind, im Falle der Einräumung eines Baurechtes, dem Bauzins;
    4. 4.aus einem zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes unter Einrechnung der Mietzinseinnahmen gemäß Abs. 4 jeweils erforderlichen Betrag zur Bildung einer Rückstellung.
2. (2)Beträge nach Abs. 1 Z 1 und 2 sowie die entsprechenden Beträge für Wohnungen (Geschäftsräume), die ohne Förderung errichtet wurden, dürfen in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben abgesetzt werden.
3. (3)Insoweit vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens sonstige Darlehen nicht mehr zu tilgen und Eigenmittel nicht mehr abzustatten sind, können die bisher gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 geleisteten Beträge weiterhin eingehoben werden, wenn sie zur verstärkten Tilgung noch aushaftender Darlehen verwendet werden.
4. (4)Der Mietzins für geförderte Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze darf das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten; er ist der Rückstellung gemäß Abs. 1 Z 4 zuzuführen.
5. (5)Für im Rahmen der Förderungsprogramme ab 2015 nach dem II. Hauptstück geförderte Wohnungen darf der Hauptmietzins (Aufwand zur Refinanzierung der Errichtungskosten) höchstens 2/3 des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß Richtwertgesetz betragen. Für Mietwohnungen, deren Bewohner durch die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden und Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen im Ausmaß von mindestens 10 % eingesetzt werden (den Eigenmitteln gemeinnütziger Bauvereinigungen sind sonstige Mittel, die zu gleichen oder günstigeren Bedingungen eingesetzt werden, gleichgestellt), darf der Hauptmietzins (Aufwand zur Refinanzierung der Errichtungskosten) höchstens 60 % des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß Richtwertgesetz betragen. In Jahren, in denen keine Anpassungen des Richtwertes vorgesehen ist, kann der Hauptmietzins jeweils mit Wirksamkeit ab 1. April entsprechend den Änderungen des von der Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle getretenen Index verändert werden. Die Bestimmungen dieses Absatzes gelten unbeschadet der Kostendeckungsvorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 75/1998, LGBl. Nr. 157/2014, LGBl. Nr. 47/2019, LGBl. Nr. 63/2021, LGBl. Nr. 3/2024

In Kraft seit 09.01.2024 bis 31.12.9999

© 2024 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at