

# § 2 TWFG 1991

## Begriffsbestimmungen

TWFG 1991 - Wohnaufförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991, Tiroler

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

1. (1) Als Eigenheim gilt ein Wohnhaus mit einer Wohnung oder mit höchstens zwei Wohnungen, wenn die Wohnung bzw. eine der beiden Wohnungen zur Benützung durch den Eigentümer des Wohnhauses bestimmt ist. Als Eigenheim gilt auch ein Gebäude, das neben einer Wohnung auch Räume mit einem anderen Verwendungszweck enthält.
2. (2) Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Benützung bestimmte, baulich in sich abgeschlossene und normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus einem Zimmer, einer Küche oder einer Kochnische, einer Toilette, einem Bad oder einer Dusche und einem Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung besteht und deren Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Wohnungen in Gebäuden, die zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder die dem Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 92/2013, oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021, LGBl. Nr. 124/2020, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen oder deren Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient, und bei Wohnungen in zu sanierenden Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit und darf die Nutzfläche, wenn die besondere bauliche Gestaltung des Gebäudes dies bedingt, mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen. Bei Wohnungen in Gebäuden ohne Unterkellerung, die innerhalb einer Wohnung einen Raum für die Haustechnik aufweisen, darf die Nutzfläche mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen. Vom Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit kann in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere für die erforderliche Pflege der Bewohner, für einen bestimmten Zeitraum abgesehen werden. Die Mindestnutzfläche von 30 m<sup>2</sup> darf bei Vorhaben der Wohnhaussanierung mit Ausnahme der Teilung oder der Neuschaffung von Wohnungen unterschritten werden.
3. (3) Ein Eigenheim oder eine Wohnung gilt als gefördert, solange der Förderungskredit noch nicht zur Gänze zurückgezahlt ist, noch Zuschüsse nach § 10 geleistet werden oder eine nach § 12 übernommene Bürgschaft noch nicht erloschen ist.
4. (4) Als Wohnheim gilt ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes, normal ausgestattetes Heim, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch sonstige dem Heimzweck dienende Räume, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Personalräume und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer, enthält. Ein Wohnheim, das auf Dauer zur Unterbringung alter Menschen bestimmt ist, muß überdies so ausgestattet sein, daß die allenfalls erforderliche Pflege der Bewohner zweckmäßig durchgeführt werden kann. Ein Wohnheim kann auch als Teil eines Wohnhauses errichtet werden.
5. (5) Als normale Ausstattung gilt eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und die Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht und die Erfordernisse behindertengerechten Bauens angemessen berücksichtigt.
6. (6) Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der

Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche nach Abs. 2 sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung zugrunde liegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 v. H. davon ab.

7. (7) Als Vergrößerung eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines Wohnheimes gelten bauliche Änderungen, durch die die Nutzfläche nach Abs. 6 vergrößert wird.
8. (8) Als Vorhaben der Wohnhaussanierung gelten:
  1. a) die erforderliche Erhaltung des Daches;
  2. b) die Ergänzung einer fehlenden Ausstattung durch Errichtung von Strom- oder Wasserleitungen, einer Toilette sowie eines einfach ausgestatteten Bades oder einer Dusche in Wohnungen bzw. in Wohneinheiten von Wohnheimen;
  3. c) Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, des Wärme- und des Feuchtigkeitsschutzes;
  4. d) Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasserbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung, die Sanierung und die richtige Dimensionierung von Kaminen;
  5. e) der Anschluß an Fernwärmanlagen;
  6. f) umweltfreundliche Maßnahmen;
  7. g) die Vereinigung, die Teilung oder die Vergrößerung von Wohnungen oder Wohnheimen sowie die Änderung von sonstigen Räumen zu Wohnungen oder Wohnheimen;
  8. h) Maßnahmen, die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen;
  9. i) passive Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung.
9. (9) Als Einkommen gelten alle Einkünfte nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 200/2023,
  1. a) vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge nach § 10, § 16 Abs. 3, § 18 und § 41 Abs. 3 und 4 des Einkommensteuergesetzes 1988, um die steuerfreien Einkünfte nach § 3 Abs. 1 Z 4 lit. a und f, Z 5 lit. a und b, Z 9, Z 10, Z 11, Z 22 und Z 23 des Einkommensteuergesetzes 1988, um einen angemessenen Anteil sonstiger Einnahmen, um die gerichtlich oder vertraglich festgesetzten Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber, dem Mieter oder den mit dem Förderungswerber oder Mieter im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zufließen, und
  2. b) verringert um gewinnerhöhend angesetzte Beträge nach § 10 des Einkommensteuergesetzes 1988, um die gerichtlich oder vertraglich festgesetzten Unterhaltsleistungen, die vom Förderungswerber, vom Mieter oder von den mit dem Förderungswerber oder Mieter im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zu zahlen sind, und um die Einkommensteuer oder Lohnsteuer.

Das Einkommen von Land- und Forstwirten ist auf der Grundlage des Einheitswertes sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Pauschalbetrages zur Erfassung der nach einer durchschnittlichen Betrachtung der wirtschaftlichen Verhältnisse solcher Betriebe üblichen Einnahmen zu berechnen.

10. (10) Als Familieneinkommen gilt die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der Ehegattin oder des Ehegatten oder der Lebensgefährtin oder des Lebensgefährten zuzüglich eines angemessenen Teiles der Einkommen der übrigen mit dem Förderungswerber oder Mieter im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme der im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmer und des angestellten Pflegepersonals.
11. (11) Als nahestehende Personen gelten der Ehegatte oder die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin, die Kinder, die Wahlkinder, die Enkel, die Urenkel, die Eltern, die Großeltern, die Urgroßeltern, die Geschwister, Neffen und Nichten, Onkel und Tanten, die Stiefeltern, die Stiefkinder, die Pflegekinder, die Schwiegereltern, die Schwiegerkinder sowie jene Person mit ihren Kindern, Wahlkindern oder Pflegekindern, die mit dem Förderungswerber in einer Haushaltsgemeinschaft lebt, die in wirtschaftlicher Hinsicht mit einer Ehe vergleichbar ist.
12. (12) Als Jungfamilie gilt eine Familie, deren sämtliche Mitglieder im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

13. (13)Die Gesamtbaukosten umfassen die Kosten der Errichtung eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines Wohnheimes unter Einbeziehung allfälliger Dienstwohnungen für Hausbesorger, die Kosten der Errichtung von zu fördernden Geschäftsräumen, die Kosten der Errichtung von Räumen und Anlagen, die zur allgemeinen Benützung durch die Bewohner bestimmt sind, die Kosten der Errichtung von Stellplätzen und Garagen, die Kosten der Errichtung von Schutzräumen, die Kosten der Errichtung des Gehsteiges, die Kosten eines allenfalls erforderlichen Abbruches, den Wert eines bei der Bauführung allenfalls verwendeten Altbestandes, sofern dieser im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten gering ist, die Anschlußgebühren und die Aufschließungskosten innerhalb des Baugrundstückes sowie die Kosten der förderbaren Wohnhaussanierungsvorhaben. Zu den Kosten der Errichtung oder der Sanierung von förderbaren Vorhaben zählen auch die Kosten der erforderlichen Bauplanung, Bauleitung und Bauverwaltung. Bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten ist von den Kosten einer normalen Ausstattung bei Oberflächenendausführung auszugehen. Zu den Gesamtbaukosten zählen auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann, und die zur Finanzierung des Vorhabens erforderlichen Kosten.
14. (14)Als Baukosten einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes gilt der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem vom Förderungswerber spätestens bis zur Erteilung der Zusicherung anzugebenden Berechnungsschlüssel auf die Wohnung bzw. auf den Geschäftsraum entfällt.
15. (15)Als besonderer Mietwohnbau gilt die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden für sozial schwache Förderungswerber, bei der möglichst viele Maßnahmen zur Erzielung einer nachhaltigen Kostenminimierung getroffen werden, insbesondere bei der Grundbeschaffung, bei der Finanzierung und beim Betrieb sowie durch zusätzliche Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen oder der Gemeinden.
16. (16)Als Nettonutzflächendichte gilt das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Objektes nach Abs. 6 und der Fläche des Baugrundstückes.
17. (17)Wohnhäuser und Wohnungen in verdichteter Bauweise sind solche, die als Teile einer grundsparenden Gesamtanlage errichtet werden.
18. (18)Als Ersterwerb gilt der Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, bei denen die baubehördliche Benützungsbewilligung vor längstens drei Jahren vor der Einbringung des Förderungsansuchens erteilt wurde.
19. (19)Hocheffiziente alternative Energiesysteme sind insbesondere:
  1. a)dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, insbesondere Biomasse;
  2. b)Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen;
  3. c)Fern- oder Nahwärme-Systeme oder Fern- oder Nahkälte-Systeme, wenn diese überwiegend auf Energie aus erneuerbaren Quellen, auf Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, auf sonstiger Abwärme oder auf einer Kombination davon beruhen;
  4. d)Wärmepumpen.
20. (20)In Bezug auf weitere bautechnisch relevante Begriffe gelten die Begriffsbestimmungen und Berechnungsmethoden der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, in der jeweils geltenden Fassung.
21. (21)Als umfassende energetische Sanierung gelten zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.
22. (22)Sollzinssatz ist der als fester oder variabler periodischer Prozentsatz ausgedrückte Zinssatz, der auf jährlicher Basis auf die in Anspruch genommenen Kreditauszahlungsbeträge angewandt wird.

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)