

25. Modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019

1. Los siguientes apartados del índice se modifican como sigue:

«Artículo 29 bis Autorización

Artículo 35 bis Requisitos para la garantía»

2. En el artículo 1, punto 1, se añade la siguiente frase:

«, que no se encuentran en la zona especial de suelo edificable».

3. En el artículo 1, punto 11, párrafo 1, se añade la siguiente letra l):

«l) Almacenamiento para sistemas fotovoltaicos»

4. En el artículo 1, punto 11, párrafo 2, se añade la siguiente letra w):

«w) Almacenamiento para sistemas fotovoltaicos»

5. En el artículo 2, se añade el punto 21 siguiente:

«21) Reconstrucción

Nueva construcción de un edificio residencial en la misma propiedad en la que se demolerá,

total o parcialmente,

un edificio preexistente».

6. El artículo 4, apartado 2, se sustituye por el artículo 4, apartado 2, siguiente:

«2. a) El límite superior de los ingresos anuales de la familia/hogar se basa en un determinado tamaño de hogar.

1) de una persona 55 000 EUR,-

2) de dos personas 80 000 EUR,-

Este importe aumenta para cada persona adicional en 10 000 EUR,-

b) El límite superior de los ingresos familiares anuales al subvencionar una casa o vivienda en un condominio se aplica al número de personas de la familia

1) de una persona 60 000 EUR,-

2) de dos personas 90 000 EUR,-

Esta cantidad aumenta para cada persona adicional en 10 000 EUR,-»

7. En el artículo 11, se añade el siguiente apartado 5:

«5. La superficie útil del hogar o la vivienda subvencionados ocupados por el propietario no podrá ser superior a 170 m².».

8. El artículo 13, apartado 1, se sustituye por el artículo 13, apartado 1, siguiente:

«1. Las subvenciones a la oferta para viviendas particulares y viviendas (viviendas en

edificios de varias plantas) con una superficie útil de hasta 170 m² consisten en la concesión de préstamos.

El importe del préstamo se calcula a partir del subsidio de base y las adiciones mediante medidas del cuadro 1.

Un punto corresponde a 300 EUR para viviendas (apartado 2) con una superficie útil de hasta 150 m², o 150 EUR para viviendas (apartado 2) con una superficie útil de 151 m² o más pero no superior a 170 m²; o

200 EUR para las viviendas ocupadas por sus propietarios (viviendas en edificios residenciales de varias plantas) (apartado 3). El número máximo de puntos para el subsidio de base y las adiciones del cuadro 1 es de 100 puntos.

Además, podrán concederse puntos del cuadro 2.».

- 9. En el artículo 13, apartado 2, el cuadro correspondiente a las viviendas ocupadas por sus propietarios se sustituye por el cuadro correspondiente a las viviendas ocupadas por sus propietarios con arreglo al apéndice A.**
- 10. En el artículo 13, apartado 3, el cuadro correspondiente a las viviendas ocupadas por sus propietarios (viviendas en edificios de varios pisos) se sustituye por el cuadro correspondiente a las viviendas ocupadas por sus propietarios (viviendas en edificios de varios pisos) con arreglo al apéndice B.**
- 11. El artículo 15, apartado 2, se sustituye por el artículo 15, apartado 2, siguiente:**

«2. El desembolso de los importes de los préstamos de conformidad con el artículo 13, apartado 1, y el artículo 13, apartado 2, o apartado 3 en conjunción con los párrafos 5 y 6 y el artículo 14 se llevará a cabo según los siguientes porcentajes:

- Avance de la construcción del sótano con techo o losa de cimentación hasta el 30 %
 - Finalización de la estructura del edificio con techo cubierto hasta un 60 % adicional
 - Liquidación final del 10 %
- del importe del préstamo.».

- 12. En el artículo 17, se añade el apartado 1 bis siguiente:**

«1 bis. La reconstrucción con arreglo al artículo 1, punto 21, constituye una medida de renovación subvencionada en terreno edificable residencial. El nuevo edificio deberá construirse en forma de nueva unidad residencial en el lugar del edificio antiguo completamente demolido (dentro del complejo de edificios); esto no incluye los edificios unifamiliares) cuando la renovación del edificio existente no es posible desde el punto de vista económico o técnico.

En el plazo de un año a partir de la finalización de la demolición, la construcción de un nuevo edificio en

forma de vivienda privada debe comenzar de conformidad con el artículo 1, punto 1.

La prueba adecuada de los puntos mencionados anteriormente, así como de la residencia principal (uso del propietario) en el sentido del artículo 5 deberá proporcionarse en el momento de la liquidación definitiva.».

13. Al final del artículo 19, apartado 1, se añadirá la siguiente frase tras el tercer párrafo:

Si las medidas de renovación se llevan a cabo de conformidad con el artículo 17, apartado 1 bis (Reconstrucción) y se expide un certificado de eficiencia energética, el importe del subsidio se determina de conformidad con el artículo 19, apartado 2, «Renovación con certificado de eficiencia energética». Deberán respetarse los indicadores de energía de la fila 3 del cuadro. Podrán concederse subvenciones con arreglo a el artículo 17, apartado 1 bis (Reconstrucción), para las solicitudes presentadas en su totalidad a finales de 2026.

14. En el artículo 19, apartado 2, se suprime la frase última.

15. En el artículo 19, apartado 2, «Renovaciones con certificado de eficiencia energética», los cuadros se sustituyen por los cuadros que figuran en el apéndice C.

16. En el artículo 19, apartado 2, «Renovaciones sin certificado energético», el cuadro «Ofertas de subvenciones adicionales de los cuadros siguientes» del cuadro 2 se completa de la siguiente manera:

«Almacenamiento de sistemas fotovoltaicos (3 P)
ventilación residencial central con recuperación de calor (10 P)»

17. El artículo 21 se sustituye por el siguiente artículo 21:

«Artículo 21
Importe máximo de los subsidios para inmuebles

«El coste máximo subvencionable para las medidas de renovación de conformidad con el artículo 17, apartados 1 y 1 bis (renovación de viviendas ocupadas por sus propietarios) es de 600 EUR por m² de superficie habitable para una superficie útil máxima de 130 m² por cada unidad residencial.».

18. El artículo 25 se sustituye por el siguiente artículo 25:

«Artículo 25
Requisitos de la garantía

«La garantía solo podrá expedirse si se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 29 bis y 35 bis.».

19. Los apartados 1 y 2 del artículo 27 se sustituyen por los siguientes apartados 1 y 2:

«1. En la zona de construcción residencial de conformidad con la sección VI, la construcción podrá comenzar después de

la aceptación de la garantía. Tras la presentación completa de los documentos de conformidad con el artículo 26, apartado 1, en relación con el artículo 25, la construcción podrá comenzar antes de la aceptación de la garantía con el consentimiento del Gobierno estatal por razones válidas, pero no por razones financieras.

2. En el ámbito de la renovación de viviendas de conformidad con la sección VII, la construcción podrá comenzar
tras la aceptación de la garantía.».

20. En el artículo 27, se añade el siguiente apartado 5:

«5. La construcción deberá comenzar a más tardar seis meses después de la emisión de la garantía.

El inicio de la construcción debe notificarse inmediatamente por escrito al Gobierno Provincial de Baja Austria. Por razones imperiosas, este plazo puede prorrogarse previa solicitud del solicitante.

21. El artículo 29, apartado 1, se sustituye por el artículo 29, apartado 1, siguiente:

«1. Las solicitudes de subvenciones para la construcción de viviendas (artículo 1, punto 15) requieren que

hayan sido evaluadas por el comité consultivo de diseño o que se haya llevado a cabo un procedimiento de selección de arquitectura y planificación. Se puede organizar un procedimiento de selección de planificación urbana si, entre otras cosas, se prevé un desarrollo urbanístico en el barrio. Tras el procedimiento de selección de la planificación urbana, deberá crearse un consejo consultivo de diseño.».

22. Después del artículo 29, se inserta el artículo 29 bis siguiente:

«29 bis
Autorización

1. El solicitante de la financiación deberá, antes de la aprobación, declarar por escrito si:

las viviendas pueden ser alquiladas, alquiladas con opción de compra, vendidas como propiedad o utilizadas para otros fines.

2. Antes de la aprobación de la subvención, el solicitante deberá acreditar mediante una declaración que:

han elegido el servicio más económico, rentable y adecuado en relación con la adjudicación. Los contratos deben adjudicarse por separado para cada oficio, teniendo en cuenta consideraciones económicas y/o técnicas. La adjudicación de contratos por parte del contratista a subcontratistas solo es posible con el consentimiento del solicitante.

3. Antes de que se apruebe el subsidio, el solicitante debe presentar un plan de financiamiento

como prueba de que la financiación del proyecto de construcción está garantizada.

4. Antes de la aprobación de la subvención, el solicitante deberá abrir y revelar una cuenta bancaria de construcción separada para todos los fondos necesarios para la financiación y la tramitación de todos los pagos.

5. Antes de la aprobación de la subvención, el solicitante debe designar a una persona autorizada (artículo 24) para llevar a cabo

la supervisión integral de la construcción a nivel local.

Con independencia del artículo 24, la supervisión local de la construcción también puede ser realizada por un empleado del solicitante de subvención o el supervisor o el representante autorizado, si el empleado ha pasado el examen de maestro de obra o de ingeniero civil.

Esta autoridad local de construcción designada es responsable, junto con el solicitante, ante el Estado del cumplimiento y la ejecución de las obligaciones asociadas a la relación de subvención.

6. Antes de la aprobación de la subvención, y en caso de cambios durante el período de construcción, y también antes de la aprobación de la factura final, el solicitante deberá aportar el testimonio de un experto de una persona autorizada para preparar el certificado de eficiencia energética con el fin de demostrar la calificación de eficiencia energética.

7. Antes de la aprobación, el solicitante de financiación debe demostrar mediante la presentación de un extracto del catastro

que es el propietario, propietario de la vivienda, copropietario o tiene derechos de construcción con respecto a la propiedad o propiedades del edificio.

En casos excepcionales justificados, puede ser suficiente temporalmente la administración fiduciaria por parte de un notario o abogado.

8. La aprobación de la autorización de la autoridad de construcción debe obtenerse antes de la expedición de la aprobación.

Antes de la aprobación, se debe presentar la decisión final de la autoridad competente en materia de construcción relativa a la licencia de obras, incluidas las actas, y los planos de construcción y del emplazamiento aprobados por la

autoridad competente en materia de construcción, incluida la descripción del edificio.

Además, debe presentarse una lista de la superficie de suelo útil verificada por una persona autorizada (artículo 24) o por la autoridad local de la construcción (artículo 29 bis, apartado 5).».

- 23. En el artículo 30, apartado 1, el párrafo segundo se sustituye por el párrafo siguiente:**

«Importe nominal subvencionable:

El número de puntos obtenidos según los cuadros que figuran a continuación se multiplica por el número de metros cuadrados de superficie útil/superficie residencial, con un punto valorado en 16 EUR.

- 24. En el artículo 30, apartado 1, los cuadros de los puntos 1 (subvención básica, subvención adicional de hasta 100 puntos) y 2 (subvenciones adicionales – más de 100 puntos) se sustituyen por los cuadros del apéndice D.**

- 25. En el apartado 1 del artículo 30, en el cuadro del punto 3, letra c) (Subvenciones específicas para determinados grupos destinatarios: más de 100 puntos / Vivienda para jóvenes), la frase «la contribución financiera no podrá superar los 4 000 EUR» se sustituye por la siguiente frase:**

«la contribución financiera no podrá exceder de 6000,00 EUR»

- 26. En el artículo 30, apartado 1, en el cuadro del punto 3, letra c) (Subvenciones específicas para grupos destinatarios – más de 100 puntos / Vivienda para jóvenes), los puntos de subvención se incrementan de 20 a 25.**

- 27. En el artículo 30, apartado 1, punto 3, letra b), se suprime la frase «Las subvenciones solo podrán concederse de conformidad con las disposiciones de la Ley de vivienda y en consonancia con los fondos asignados para este tipo de vivienda».**

- 28. En el artículo 30, apartado 1, punto 3, letra c), se suprime la frase «Las subvenciones solo podrán concederse de conformidad con los fondos asignados para este tipo de vivienda». «El subsidio "Vivienda para jóvenes" solo se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2026.».**
- 29. Se deroga el apartado 2 del artículo 30.**
- 30. El artículo 31 se sustituye por el siguiente artículo 31:**

**«Artículo 31
Subvención para inmuebles**

1. La subvención para inmuebles consistirá en una subvención decreciente para un préstamo o utilización de fondos propios por una asociación de viviendas sin ánimo de lucro, que ascenderá al 85 % del importe nominal subvencionable.
2. La subvención para un préstamo o para la utilización de fondos propios por una asociación de viviendas sin ánimo de lucro se concede por veinte años y se calcula cada año sobre el importe nominal subvencionable inicialmente concedido (85 %). El porcentaje de subvención concedido en el marco del procedimiento de elegibilidad para el objeto elegible se reduce anualmente en un 10 % en comparación con el año anterior. El importe de la subvención decreciente se determina anualmente en diciembre para las garantías del próximo año. El valor de referencia es el UDRB (rendimiento medio ponderado por circulación de los bonos federales), que se publica en el sitio web del OeNB. El valor de referencia se determina en diciembre del año en curso como una media de las 12 medias mensuales anteriores. El valor de referencia así determinado, incrementado en un margen bancario estándar del 1 %, constituye la base para fijar el tipo de interés de las garantías para el año natural siguiente (máximo del 4 %) y asciende al 4 % en 2027. El valor de referencia determinado según lo descrito anteriormente ($\emptyset$ UDRB doce meses) se redondea comercialmente al medio punto porcentual más cercano.

Para poder optar a la subvención, el préstamo o el uso de fondos propios por parte de una asociación de construcción sin ánimo de lucro debe tener un plazo

mínimo de treinta y cinco años y el reembolso del préstamo o el uso de fondos propios por parte de una asociación de edificios sin ánimo de lucro debe hacerse en cuotas cada vez mayores.

El aumento de la carga total anual derivada de la financiación (préstamo menos subvención) debe situarse entre el 0 % y el 5 % anual y no debe superar el 2,5 % de media a lo largo de toda la duración (en relación con la duración mínima del préstamo de treinta y cinco años).

Cualquier aumento adicional de los costes (por ejemplo, gastos, tipos de interés para préstamos variables, etc.) debe compensarse con una prórroga correspondiente del plazo de financiación.

En el caso de la compra de propiedades residenciales, las disposiciones del artículo 20 de la Ley de créditos hipotecarios e inmobiliarios (Hypothekar- und Immobilienkredigesetz) sobre los reembolsos anticipados se aplicarán mutatis mutandis a la parte pertinente del préstamo.

En el procedimiento de subvención, el solicitante deberá presentar una declaración en la que certifique que las condiciones del préstamo cumplen los requisitos de la subvención.

3. Existe una prohibición de venta de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de Desarrollo Económico de Baja Austria de 2005 (NÖ WFG 2005) durante un período de 25 años. La prohibición de venta se aplica a terceros y también vincula a los derechohabientes. Si se incorpora la prohibición de venta, la propiedad (copropiedad, propiedad de bienes inmuebles residenciales, derechos de construcción) de los bienes solo podrá transferirse mediante transacción jurídica entre personas vivas con el consentimiento por escrito del gobierno provincial hasta el reembolso del préstamo.

4. El inicio del desembolso de la subvención debe solicitarse en el

el año especificado en el compromiso después de la presentación de la decisión sobre la incorporación de la prohibición de venta con arreglo al artículo 11, apartado 3, de la Ley de promoción económica de Baja Austria de 2005.

5. Durante un período de treinta y cinco años, podrán concederse subvenciones para el lado de la demanda de conformidad con la sección VIII.

6. El Gobierno del Estado retirará las subvenciones si existen motivos para su rescisión.

de conformidad con el artículo 7, apartado 1, puntos 1 y 2. Las subvenciones cesarán en la fecha de terminación.

31. En el artículo 34, apartado 1, se añadirá el texto siguiente:

«Las ayudas para medidas de renovación con arreglo al artículo 1, punto 21 (Reconstrucción), podrán concederse a asociaciones de construcción sin ánimo de lucro reconocidas y a municipios de conformidad con la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (WGG)».

32. Después del artículo 35, se inserta el artículo 35 bis siguiente:

«Artículo 35 *bis*
Requisitos de la garantía

1. Antes de la emisión de la garantía, el solicitante deberá declarar por escrito si las viviendas pueden ser alquiladas, alquiladas con opción de compra, vendidas como propiedad o utilizadas para otros fines.

2. Antes de la emisión de la garantía, el solicitante deberá acreditar mediante una declaración que

han elegido el servicio más económico, rentable y adecuado en relación con la adjudicación. Los contratos deben adjudicarse por separado para cada oficio, teniendo en cuenta consideraciones económicas y/o técnicas.

La adjudicación de contratos por parte del contratista a subcontratistas solo es posible con el consentimiento del solicitante.

3. El solicitante debe presentar pruebas de financiación antes de recibir una garantía. como prueba de que la financiación del proyecto de construcción está garantizada.
4. Para los costes de renovación que superen los 360 EUR por metro cuadrado de superficie útil,
se prevé abrir y divulgar una cuenta bancaria separada de construcción destinada a todos los fondos necesarios para la financiación y la tramitación de todos los pagos.
5. Cuando se soliciten subvenciones para renovaciones de viviendas con costes de renovación superiores a
costes de renovación de 360 EUR por metro cuadrado de superficie útil y, si la financiación se basa en la presentación de un certificado de eficiencia energética, que se encargue a una persona autorizada (artículo 24) que lleve a cabo una supervisión local exhaustiva de los edificios antes de recibir la garantía.
No obstante lo dispuesto en el artículo 24, esta supervisión local del edificio también puede ser llevada a cabo por un empleado del solicitante o el supervisor o el representante autorizado, si el empleado ha completado con éxito el examen de maestro de obra o de ingeniero civil.
Esta autoridad local de construcción designada es responsable, junto con el solicitante, ante el Estado del cumplimiento y la ejecución de las obligaciones asociadas a la relación de subvención.
6. Antes de la concesión de la subvención, y en caso de cambios durante el período de construcción, y también antes de la aprobación de la factura final, el solicitante deberá aportar el testimonio de un experto de una persona autorizada para preparar el certificado de eficiencia energética con el fin de demostrar la calificación de eficiencia energética.

7. Antes de la aprobación, el solicitante de financiación debe demostrar mediante la presentación de un extracto del catastro

que es el propietario, el propietario de la vivienda, el copropietario o tiene derechos de construcción con respecto a la(s) propiedad(es) del edificio.

En casos excepcionales justificados, puede ser suficiente temporalmente la administración fiduciaria por parte de un notario o abogado.

8. La autorización de la autoridad de construcción debe estar disponible antes de que se otorgue la garantía.

Antes de que se otorgue la garantía, se debe presentar la decisión final de la autoridad de construcción con respecto al permiso de construcción, incluidas las actas, y los planos del edificio y del sitio aprobados por la autoridad de construcción, incluida la descripción del edificio.

Además, debe presentarse una lista de la superficie de suelo útil verificada por una persona autorizada (artículo 24) o por el supervisor local de la construcción (artículo 35, apartado 5).

9. En el caso de la reconstrucción (artículo 1, punto 21), se construye un edificio residencial nuevo en la misma

propiedad en la que se derriba un edificio existente (en su totalidad o en gran parte), sin la posibilidad de renovación (de la vivienda) ni de construcción de nuevas viviendas.

Se permite el desarrollo adicional de esta propiedad.».

33. En el artículo 36, se añade el siguiente apartado 1, letra c):

«1. c) Si se llevan a cabo medidas de renovación de conformidad con el artículo 1, punto 21 (Reconstrucción)

y se expide un certificado de eficiencia energética, la subvención para inmuebles consiste en una subvención no reembolsable constante de hasta el 4 % anual para las anualidades de préstamos o el uso de fondos propios por parte de una asociación de viviendas sin ánimo de lucro.

El valor nominal subvencionable se determina de conformidad con el artículo 37 Renovación de la vivienda 1 punto se valora en el 1 % de los costes de renovación. Solo se aplicará un aumento de los costes de renovación reconocidos de un máximo de 1 200 EUR/m² por la calidad de la ubicación y la bonificación compensatoria regional con arreglo al artículo 30, apartado 1, párrafo segundo (1 punto = 1 % de los costes de renovación subvencionables), pero como máximo hasta el 100 % de los costes de renovación reales.

Es posible un desarrollo ulterior en el mismo inmueble, por lo que no es posible ningún aumento de los costes de renovación reconocidos por encima de 1 200 EUR/m² para estas unidades a la hora de determinar el valor nominal subvencionable.».

34. El artículo 36, apartado 2, se sustituye por el artículo 36, apartado 2, siguiente:

- «2. Para los costes de renovación reconocidos en el momento de la garantía, 360 EUR por metro cuadrado de superficie útil y, en el caso de las subvenciones con arreglo al apartado 1, letra a), la subvención será válida durante un período de diez años.

Si los costes de renovación aprobados en el momento de la garantía ascienden a más de 360 EUR/m² de superficie útil, esta subvención para inmuebles se concede opcionalmente por 10 o 15 años. Si se elige un plazo de 10 años, la subvención anual asciende al 5 %.

Para los costes de renovación reconocidos en el momento de la garantía, 1 000 EUR por metro cuadrado de superficie útil, esta subvención inmobiliaria se concede por un periodo de 10, 15 o 20 años. Si se elige un plazo de 10 o 15 años en lugar de 20 años, la subvención anual es del 5 %.

Al subvencionar la renovación de viviendas con diferentes costes de renovación por m² de superficie útil de vivienda, los costes medios deben tenerse en cuenta para la evaluación de la duración.».

35. El artículo 36, apartado 3, se sustituye por el artículo 36, apartado 3, siguiente:

«3. El límite máximo subvencionable de los costes de renovación reconocibles es de 1 200 EUR por m² de superficie útil utilizable.

Las subvenciones con arreglo al apartado 1, letra c) (reconstrucción) y las subvenciones por un importe del 5 % con arreglo al apartado 2 podrán concederse para las solicitudes presentadas en su totalidad antes de finales de 2026 en el sentido del artículo 35 bis.».

36. En el artículo 36, apartado 5, la frase «el prestamista o el acreedor» se sustituye por «el acreedor».

37. En el artículo 37, apartado 1, los cuadros «Modelo de subvención WS con certificado de eficiencia energética» y «Subvención adicional hasta un máximo de 100 puntos» se sustituyen por los cuadros del anexo E.

38. En el artículo 37, apartado 1, en el tercer párrafo, «Apéndice A» se sustituye por el nuevo «Apéndice A» de conformidad con el Apéndice F.

39. En el artículo 37, apartado 1, después de las palabras «1 punto se valorará como el 1 % de los costes de renovación», se insertan las siguientes frases:

Esto no se aplica a los edificios catalogados y a los edificios históricos dignos de conservación. En estos casos, debe llevarse a cabo una optimización térmica como parte de una rehabilitación integral y debe presentarse un certificado energético.

Para los edificios catalogados o edificios históricos dignos de conservación, la subvención básica es de 75 puntos.».

40. En el artículo 37, apartado 1, se suprimirá la siguiente frase:

En el caso de los edificios protegidos o los edificios históricos dignos de conservación, el indicador de eficiencia energética real se reduce en 65 kWh/m².a para el cálculo de la subvención, teniendo en cuenta el clima de referencia, si no se permiten mejoras térmicas.». Si se permite el aislamiento de los componentes de la envolvente del edificio, se logrará una reducción de 15 kWh/m².a. La reducción se determina en la relación entre las superficies aisladas y no aisladas de la envolvente del edificio, sin tener en cuenta el techo del piso más bajo, y en la relación entre las viviendas nuevas fuera de las superficies de la envolvente del edificio y las viviendas dentro de las superficies de la envolvente del edificio, según el cálculo del apéndice A.

41. El artículo 37, apartado 2, se sustituye por el artículo 37, apartado 2, siguiente:

«2. a) Si la superficie útil de las nuevas viviendas que se van a construir supera el 20 %

de la superficie útil residencial que se va a renovar, se aplicarán los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la NÖ WFG 2005 y el artículo 5 a las viviendas de nueva construcción. Las empresas inmobiliarias de propiedad mayoritaria de los municipios (empresas inmobiliarias municipales) reciben el mismo trato que las asociaciones de construcción sin ánimo de lucro y los municipios. Al construir edificios nuevos separados térmicamente, deben cumplir los requisitos mínimos de consumo energético para las nuevas construcciones. El proyecto de renovación y cualquier vivienda de nueva construcción deben estar situados en la misma propiedad (número de registro de la propiedad) a más tardar en el momento del compromiso.

b) La superficie útil de las viviendas de nueva construcción como parte de la renovación

debe ser de al menos 40 m².

Cada vivienda debe ser independiente y tener al menos una sala de estar, cocina (zona de cocina), cuarto de baño con lavadora y ducha o bañera y un aseo.». ».

42. El artículo 37, apartado 3, se sustituye por el artículo 37, apartado 3, siguiente:

«3. La garantía se concede a condición de que, en el caso de las subvenciones con ayudas concedidas con arreglo al artículo 36, el solicitante tenga que satisfacer los importes de subvención determinados en el momento de la garantía.

43. El artículo 37, apartado 4, se sustituye por el siguiente artículo 37, apartado 4, y el cuadro «Cuadro para la renovación de componentes individuales» del apéndice G:

«4. En el caso de renovación o sustitución de componentes individuales de la envolvente térmica del edificio, se respetarán las siguientes normas mínimas de energía:».

44. Se eliminan los apartados 5 y 6 del artículo 37.

45. En artículo 46, apartado 4, el «Apéndice B» se sustituye por el nuevo «Apéndice B» de conformidad con el Apéndice H.

46. En el artículo 47, apartado 1, el «Apéndice C» se sustituye por el nuevo «Apéndice C» de conformidad con el Apéndice I.

47. El artículo 48, apartado 4, se sustituye por el artículo 48, apartado 4, siguiente:

«4. Los costes de vivienda razonables serán: para 1 persona

con ingresos anuales de hasta	14 600,00 €	0,0	%
	hasta 16 000,00 €	5,0	%
	hasta 16 350,00 €	7,5	%
	hasta 16 700,00 €	10,0	%
	hasta 17 200 000 €	12,5	%
	hasta 17 700 000 €	15,0	%
	hasta 20 150 000 €	17,5	%
	hasta 22 600 000 €	20,0	%
	desde 22 600,01 €	25,0	%

Para hogares unipersonales y bipersonales con parejas (casadas), se tendrán en cuenta los gastos de vivienda razonables del 17,5 % hasta unos ingresos de 22 600,00 EUR si al menos uno de los residentes aún no ha alcanzado los 24 años de edad.

En los casos que se enumeran a continuación, el importe de los ingresos anuales se reduce como factor de cálculo mediante los siguientes factores de ponderación:

El factor de ponderación aumenta para:

1. la pareja (matrimonio) en un 50 %
2. hijos a cargo que vivan en el hogar (mientras reciben prestación familiar) en un 30 % para el primer hijo, en un 35 % para el segundo hijo y en un 40 % para cada uno a partir del tercer hijo
3. solicitantes monoparentales que tengan derecho al crédito fiscal monoparental basado en las disposiciones de la EStG 1988, en un 10 %
4. cada una de las demás personas vinculadas que vivan en el hogar, en un 10 %
5. Los miembros del hogar por los que se perciba una prestación familiar incrementada, que demuestren una reducción de su empleabilidad del 55 % en el sentido del artículo 35 de la EStG 1988 o el derecho a un subsidio asistencial del nivel II de la Ley Federal de Atención de 1993 o de la Ley de Subsidios asistenciales de Baja Austria de 1993, en un 10 % cada uno.

Si las obligaciones de custodia y manutención compartidas se especifican en las decisiones de separación, el factor de ponderación aumenta:

1. en un 15 % para el primer hijo,
2. en un 17,5 % para el segundo hijo
3. un 20 % cada uno de los hijos a partir del tercero

El hijo puede vivir en la vivienda que sea su residencia principal o secundaria. Estas disposiciones se aplicarán únicamente a los hijos afectados por las decisiones de separación.

48. En el artículo 54, se añade el siguiente apartado 32:

«32. La 25.^a modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria, adoptada por el Gobierno provincial de Baja Austria el de 2025 entrará en vigor de conformidad con las siguientes disposiciones:

El artículo 11, apartado 5, y el artículo 13, apartado 1, entrarán en vigor el 1 de enero de 2027.

El artículo 13, apartados 2 y 3, el artículo 17, apartado 1 bis, el artículo 19, apartados 1 y 2, el artículo 21, el artículo 46, apartado 4, el artículo 47, apartado 1, y el artículo 48, apartado 4, entrarán en vigor el 1 de enero de 2026.

Las adiciones al índice (secciones 29 bis y 35 bis), artículo 1, punto 1, artículo 11, apartado 1, letra l) y apartado 2, letra w), artículo 1, punto 21, artículo 4, apartado 2, letras a) y b), artículo 15, apartado 2, artículo 25, artículo 27, apartados 1, 2 y 5, artículo 29, apartado 1, artículo 29 bis, artículo 30, artículo 31, artículo 34, apartado 1, artículo 35 bis, artículo 36, apartado 1, letra c), artículo 36, apartados 2, 3 y 5, artículo 37 y artículo 54, apartado 32 entrarán en vigor mediante decisión gubernamental.

Las solicitudes de subvenciones con arreglo a las secciones V y VI, modificadas por la 24.^a modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria 2019, adoptadas por el Gobierno provincial de Baja Austria el 6 de mayo de 2025, podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2026.

Las subvenciones de conformidad con las secciones V y VI, adoptadas con la 25.^a modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno provincial de Baja Austria en 2025, pueden concederse a partir del 1 de enero de 2027.».