

# Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019

El 24 de septiembre de 2019, el Gobierno del Estado de Baja Austria adoptó, teniendo en cuenta las previsiones futuras disponibles de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3 de la

Ley de fomento de la vivienda en Baja Austria de 2005 (NÖ WFG 2005) Boletín Oficial del Estado n.º 8304, las

Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

1. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 22 de octubre de 2019
2. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria en virtud del Artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 31 de marzo de 2020
3. Enmienda; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, y de conformidad con el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, el 15 de diciembre de 2020
4. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 29 de junio de 2021
5. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, y el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, el 25 de enero de 2022
6. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 5 de abril de 2022
7. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 24 de mayo de 2022
8. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 13 de septiembre de 2022
9. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7 bis Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 22 de noviembre de 2022
10. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3, Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 29 de noviembre de 2022

11. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3,  
y el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, el 6 de diciembre de 2022
12. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7, apartados 1 a 3,  
y el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, el 20 de diciembre de 2022
13. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 17 de enero de 2023
14. Modificación; adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 6 de junio de 2023
15. Modificación aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria en virtud del artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 27 de junio de 2023
16. Enmienda adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria con arreglo a los artículos 7 y 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 28 de noviembre de 2023
17. Enmienda adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria con arreglo a los artículos 7 y 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 30 de enero de 2024
18. Modificación aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria en virtud del artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 5 de marzo de 2024
19. Enmienda adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria con arreglo a los artículos 7 y 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 18 de junio de 2024
20. Modificación aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria en virtud del artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 2 de julio de 2024
21. Modificación aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria en virtud del artículo 7 bis  
Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 15 de octubre de 2024

22. Modificación adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7

Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 17 de diciembre de 2024

23. Modificación adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7

Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 11 de febrero de 2025

24. Modificación adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7

Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 6 de mayo de 2025

25. Modificación adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria de conformidad con el artículo 7

Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) de 2005, a 25 de noviembre de 2025

El 14 de febrero de 2024, en virtud del artículo 2, apartado 2, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 1977 NÖ (Boletín Oficial Federal n.º 8300) del Gobierno del Estado de Baja Austria, estableció que las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, de conformidad con el artículo 7 de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005 (en su versión modificada), constituyen las directrices del Fondo de Fomento de la Vivienda del Estado federado de Baja Austria a partir de la decimosexta modificación.

Los préstamos subvencionados deben estar garantizados —posiblemente de manera proporcionada— en el registro de la propiedad a favor del Fondo de Fomento de la Vivienda del Estado federado de Baja Austria. Se admiten otras formas de garantía válidas, como una fianza municipal, una fianza bancaria, etc.

## ÍNDICE

### Artículo I

#### Disposiciones generales

Artículo 1	Definiciones
Artículo 2	Cálculo y prueba de ingresos
Artículo 3	Subvenciones
Artículo 4	Elegibilidad para la subvención con arreglo a las secciones II y VI
Artículo 5	Elegibilidad para la subvención con arreglo a las secciones III y VII
Artículo 6	Garantía
Artículo 7	Rescisión anticipada del acuerdo de subvención
Artículo 8	Transferencia de propiedad
Artículo 9	Obligaciones en el contexto de las subvenciones para inmuebles
Artículo 10	Proyecto de plan de renovación

### SECCIÓN II

#### Subvención para la construcción y primera adquisición de viviendas privadas

Artículo 11	Subvención para inmuebles
Artículo 11 bis	Asunción de responsabilidad por un préstamo subvencionado como contribución de capital
Artículo 11 ter	Subvenciones específicas del Gobierno federal para la renovación de viviendas destinadas a personas físicas
Artículo 12	Aplicaciones
Artículo 13	Importe de la subvención
Artículo 14	Subsidio familiar
Artículo 15	Asegurar y desembolsar el préstamo subvencionado
Artículo 16	Reembolso e intereses del préstamo subvencionado

### SECCIÓN III

#### Subvención para la renovación de viviendas privadas

Artículo 17	Subvención para inmuebles
Artículo 18	Aplicaciones
Artículo 19	Importe de la subvención
Artículo 20	Subvención para la compra
Artículo 21	Importe máximo de las subvenciones para inmuebles
Artículo 22	Caducidad

## SECCIÓN IV

### Subvenciones especiales

Artículo 23 «Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich» [Abandonar el gas y el petróleo en Baja Austria]

Artículo 23 bis Amortiguación social de la sustitución de la caldera

Artículo 23 ter «Viviendas seguras»

## SECCIÓN V

### Disposiciones generales para la construcción y renovación de viviendas

Artículo 24 Persona autorizada

Artículo 25 Requisitos de la garantía

Artículo 26 Contenido de la garantía

Artículo 27 Inicio de la construcción

Artículo 28 Declaración final

## SECCIÓN VI

### Subvenciones para la construcción de viviendas

Artículo 29 Aplicaciones

**Artículo 29 bis Autorización**

Artículo 30 Importe de la subvención

Artículo 31 Subvención para inmuebles

Artículo 31 bis Subvenciones para fines especiales del Gobierno federal para la renovación de viviendas

Artículo 32 Conexión de dos viviendas para familias numerosas

Artículo 33 Promoción de locales e instalaciones comerciales,  
que prestan servicios sanitarios

## SECCIÓN VII

### Subvenciones para la renovación de viviendas

Artículo 34 Solicitante de subvención

Artículo 35 Aplicaciones

**Artículo 35 bis Requisitos de la garantía**

Artículo 36 Subvención para inmuebles

Artículo 36 bis Subvenciones para fines especiales del Gobierno federal para la renovación de viviendas

Artículo 37 Importe de la subvención

## SECCIÓN VIII

### Subvenciones para el sujeto

- Artículo 38 Disposiciones generales relativas a las subvenciones para el sujeto
- Artículo 39 Solicitantes de las subvenciones para el sujeto
- Artículo 40 Ingresos familiares para las subvenciones para el sujeto
- Artículo 41 Beneficiarios de las subvenciones para el sujeto
- Artículo 42 Condiciones para las subvenciones para el sujeto
- Artículo 43 Gastos de vivienda para las subvenciones para el sujeto
- Artículo 44 Concesión de las subvenciones para el sujeto
- Sección 44 bis Concesión retroactiva de subvenciones para el sujeto
- Artículo 45 Modificación de las subvenciones para el sujeto
- Artículo 46 Ayuda a la vivienda
- Artículo 47 Subvención para la vivienda
- Artículo 48 Subvención para la vivienda «Modelo 2009»
- Artículo 49 Prestación para la vivienda excepcional
- Artículo 49 bis Pago continuado de las subvenciones para el sujeto en caso de daños por inundación
- Artículo 50 Pérdida del derecho a las subvenciones para el sujeto
- Artículo 51 Obligaciones del solicitante de la subvención frente a uso indebido de las subvenciones

## SECCIÓN IX

### Disposiciones finales

- Artículo 52 Disposiciones jurídicas citadas
- Artículo 53 Tratamiento de la información
- Artículo 54 Entrada en vigor
- Disposiciones transitorias
- Artículo 55 Expiración de la validez

# SECCIÓN I

## Disposiciones generales

### Artículo 1 Definiciones

#### 1. Vivienda ocupada por sus propietarios

Las viviendas ocupadas por sus propietarios son propiedades residenciales que no comprenden más de dos viviendas, así como casas adosadas **no ubicadas dentro de la zona de construcción especial**.

#### 2. Calificación de rendimiento energético (EPR)

La calificación de rendimiento energético es la HWB Ref, RK de acuerdo con la Directriz 6 de la OIB «Ahorro de energía y protección contra el calor» en la versión de la Ordenanza de Ingeniería de Construcción de Baja Austria de 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014).

#### 3. Ingresos familiares

a) El ingreso familiar es la suma de los ingresos de todas las personas con parentesco cercano que viven en el hogar común. En el caso del matrimonio, la unión registrada y la unión civil, los ingresos de la pareja deben tenerse en cuenta en los ingresos familiares, incluso si se mantienen residencias separadas.

Los ingresos de los hijos cuando viven en el hogar de los padres no se tienen en cuenta hasta que alcanzan una edad en la que ya no es posible obtener la prestación familiar para ellos de conformidad con la Ley austriaca de prestaciones familiares (Familienlastenausgleichsgesetz 1967, FLAG 1967).

b) Los ingresos familiares de una comunidad de viviendas compartidas son la suma de los ingresos de todas las personas que viven en el hogar común.

c) Los ingresos familiares no incluyen los ingresos de los empleados domésticos y los cuidadores.

d) Las disposiciones de las presentes Directrices se aplican de manera similar a las personas que están exentas o que solo están sujetas a impuestos en un grado limitado dentro del país.

#### 4. Costes totales de construcción

Los costes totales de construcción son la suma de los gastos de construcción o renovación del edificio subvencionado.

#### 5. Centros de salud

Las instalaciones destinadas a la prestación de asistencia sanitaria son locales que sirven para mantener o restablecer la salud de las personas; estos locales incluyen las consultas de los médicos y los locales en los que se administran tratamientos terapéuticos.

Estos establecimientos pueden ser subvencionados de conformidad con la sección VI y

la sección VII.

## **6. Personas estrechamente relacionadas**

Las personas estrechamente relacionadas son cónyuges, parejas registradas, parejas civiles, miembros de la familia directamente relacionados, incluidos los hijos adoptivos y de acogida, relaciones de la línea de garantía hasta el tercer grado y relaciones directas por matrimonio.

## **7. Espacio útil de una vivienda**

El espacio útil de una vivienda es toda la superficie del suelo total utilizable menos

- a) el espesor de las paredes y cualquier hueco que haya en ellas, así como las escaleras,
- b) sótanos y áticos, siempre que no se trate de estancias habitables, incluidas las estancias auxiliares correspondientes.

Si no se han introducido cambios en los planos del suelo de estas viviendas, la superficie útil habitable realmente utilizada puede ser reconocida como parte del espacio para la renovación (sección VII).

## **8. Propiedades para renovar**

a) Las propiedades que pueden optar a la subvención para su renovación son:

- edificios residenciales,
- viviendas,
- edificios no residenciales convertidos con fines residenciales,
- viviendas residenciales e
- instalaciones sanitarias con renovación de conformidad con la sección VII

que se destinan a fines sanitarios, así como locales comerciales, cuyo permiso de construcción tenga una antigüedad mínima de 20 años en el momento de la solicitud y para los que exista el derecho de uso.

b) La condición de que el permiso de construcción tenga 20 años no se aplicará si se han de llevar a cabo medidas de aislamiento acústico o térmico, medidas de reducción del consumo de energía, medidas para las personas con discapacidad, construcción de viviendas mediante densificación de edificios, medidas de seguridad, medidas preventivas de protección contra inundaciones o medidas de reparación como consecuencia de los daños causados por inundaciones.

c) Las medidas de renovación de una vivienda se subvencionan en la medida en que se permita que la vivienda se utilice con fines residenciales y, en el caso de las subvenciones con arreglo a la sección VII, se permitan las instalaciones de atención sanitaria (artículo 1, punto 5).

## **9. Propiedades para renovar – Renovación de viviendas privadas**

La renovación de viviendas privadas cubre las solicitudes de los individuos

- a) para la renovación de propiedades con hasta 500 m<sup>2</sup> de espacio habitable existente y renovable
- b) para no más de 2 viviendas mediante anexión, conversión, ampliación e instalación en edificios residenciales y no residenciales para aumentar la densidad de uso

## **10. Propiedades para renovar – renovación residencial**

La renovación residencial abarca las solicitudes de particulares para subvencionar las medidas de renovación emprendidas por

- a) personas físicas para la renovación de propiedades con más de 500 m<sup>2</sup> de la superficie del suelo utilizable existente (residenciales) que deben rehabilitarse
- b) Personas jurídicas.

Abarca tanto la renovación de viviendas residenciales existentes como la instalación de viviendas en edificios que anteriormente no estaban destinados a fines residenciales. Si, en el curso de dicha renovación, las viviendas se construyen sobre el mismo inmueble en el sentido de consolidación de tierras, también puede concederse una subvención como parte de la renovación de las viviendas.

La construcción de viviendas en la parte superior del edificio o en el ático para aumentar la densidad de los edificios también puede subvencionarse como renovación de propiedades.

## 11. Medidas de renovación

(1) Las medidas de modernización que pueden optar a subvenciones de conformidad con la sección VII constituyen mejoras y mantenimiento, incluidas en particular:

- a) medidas de aislamiento térmico y medidas para reducir el consumo de energía
- b) aislamiento acústico
- c) medidas en beneficio de personas con discapacidad
- d) trabajos de preservación para asegurar la preservación de la propiedad
- e) la fusión o división de viviendas
- f) la renovación o construcción de locales o instalaciones de uso común para los residentes, tales como instalaciones de tuberías de agua, instalaciones eléctricas e instalaciones sanitarias, así como sistemas de calefacción central, con o sin conexión a la red de calefacción urbana.  
Renovación de instalaciones de tuberías de gas.
- g) La construcción o el rediseño de zonas exteriores y edificios auxiliares (por ejemplo, aparcamientos para vehículos de motor, almacenes), sustitución y construcción de instalaciones y espacios de uso compartido (por ejemplo, pintar el hueco de la escalera), en relación con otras medidas de renovación más importantes en la renovación subvencionada de viviendas.
- h) Paquete de seguridad
- i) Sistemas de calefacción con o sin suministro de agua caliente que utilicen energías renovables o ecológicas
- j) Medidas preventivas para la protección contra las inundaciones
- k) Medidas de renovación y reparaciones tras los daños causados por inundaciones a edificios residenciales, incluido el sótano
- l) Almacenamiento para sistemas fotovoltaicos

(2) Las medidas de renovación elegibles en virtud de la sección III incluyen tanto: trabajos de mejora y trabajos de mantenimiento:

- a) Rehabilitación de techos
- b) Aislamiento térmico para el techo de la planta superior
- c) Aislamiento térmico del suelo
- d) Aislamiento térmico para techo de sótano
- e) Aislamiento térmico para techos inclinados
- f) Aislamiento de toda la fachada

- g) Renovación de fachadas
- h) Reemplazo de las ventanas
- i) Renovación de ventanas
- j) Drenaje
- k) Medidas en beneficio de personas con discapacidad
- l) Bomba de calor para calefacción
- m) Bomba de calor para agua caliente
- n) Calefacción basada en combustibles biogénicos
- o) Conexión de calefacción urbana
- p) sistemas solares térmicos
- q) Almacenamiento en búfer
- r) Sistemas fotovoltaicos
- s) Ventilación de la sala de estar
- t) Trabajos de reparación después de la inundación
- u) Medidas preventivas para la protección contra las inundaciones
- v) Dispositivos de seguridad.
- w) Almacenamiento para sistemas fotovoltaicos

(3) No podrán optar a las subvenciones:

- a) Pintura y renovación de fachadas, a menos que la fachada esté sujeta a una orden de conservación o que el edificio sea un edificio histórico merecedor de conservación
- b) todos los accesorios fijos, armarios, cajas, toalleros, espejos, jaboneras, etc.
- c) aparatos de alumbrado en las viviendas,
- d) chimeneas abiertas
- e) sistema de calefacción de gasóleo y gas
- f) sustitución de un sistema de calefacción existente por un sistema de calefacción eléctrico,
- g) caldera de combustible sólido (caldera multicomcombustible),
- h) costes de inversión para sistemas de refrigeración que no funcionen únicamente con energía renovable o con refrigeración urbana a partir del calor residual.
- i) Para las zonas no acondicionadas, como las terrazas interiores y similares, esto solo se aplica a las medidas de renovación de conformidad con el apartado 2.

solo se aplicará a las medidas de renovación de conformidad con el apartado 1:

- j) acabado de la superficie de las viviendas, a menos que sea necesario para cambios en la disposición, reforma o renovación de la estructura de las distintas partes del edificio o para la reforma o renovación de diversos tubos/cables,
- k) las puertas interiores de las viviendas, salvo que la renovación o la nueva construcción sean necesarias debido a cambios en la distribución, a la renovación o la nueva construcción de elementos estructurales del edificio, o a que las puertas ya no sean funcionales.

## 12. Edificio residencial

Un edificio residencial es un edificio que está al menos parcialmente autorizado por la autoridad de urbanismo para fines residenciales.

### **13. Vivienda residencial**

Una vivienda residencial es un edificio que ha sido autorizado como tal por las autoridades urbanísticas y que sirve, al menos en parte, para alojar

- personas con discapacidad,
- personas necesitadas de cuidados o
- o personas socialmente desfavorecidas, o está habitada con el propósito de
- educación y formación
- práctica profesional, p. ej., vida flexible,
- ocio o

atención a las personas mayores.

### **14. Vivienda**

Una vivienda es una unidad compuesta por salas de estar, salas de día y salas auxiliares, con un mínimo de una sala de estar y una sala auxiliar, y que está autorizada por la autoridad de urbanismo para su uso como vivienda. La subvención prevista en la sección VII no exige la presencia de salas auxiliares. El artículo 11, apartado 4, permanece inalterado.

### **15. Construcción residencial**

Construcción residencial es la construcción de un edificio residencial (vivienda multifamiliar) para la cual se presenta una solicitud de subvención de conformidad con la sección VI, por

a) una entidad jurídica (artículo 3 de la Ley de fomento de la vivienda de 2005) o

b) por una persona física, en cuyo caso incluye más de dos viviendas para su transmisión a la propiedad (propiedad horizontal).

### **16. Sistemas energéticos alternativos de alta eficiencia:**

a) Sistemas descentralizados de suministro de energía basados en la energía procedente de fuentes renovables; los sistemas de calefacción basados en combustibles biogénicos de bajas emisiones deben combinarse con sistemas solares (térmicos o fotovoltaicos) siempre que sea posible.

b) sistemas de calefacción urbana/local o sistemas de refrigeración urbanos/locales basados total o parcialmente (al menos el 80 %) en energía procedente de fuentes renovables.

c) sistemas urbanos de calefacción o refrigeración procedentes de plantas de cogeneración altamente eficientes, tal como se definen en la Directiva 2004/8/CE, relativa al fomento de la cogeneración sobre la base de una demanda de calor útil en el mercado interior de la energía (DO L 52 de 21.02.2004, p. 50), y otros calores residuales que de otro modo no se utilizarán.

d) bombas de calor que cumplan mutatis mutandis los requisitos mínimos de la Directiva 2014/314/UE (etiqueta ecológica de la UE), siempre que la temperatura de flujo del sistema de distribución de calor (calefacción de pared/suelo) sea de un máximo de 55 °C; siempre que sea posible, las bombas de calor deben combinarse con sistemas solares térmicos o fotovoltaicos;

e) otras tecnologías y sistemas de suministro de energía si dan lugar a niveles más bajos de emisiones de gases de efecto invernadero en comparación con los sistemas citados en las letras b), c) o d).

## **17. Viviendas en edificios residenciales de varias plantas:**

Las viviendas en edificios residenciales de varias plantas son viviendas en un edificio de al menos tres viviendas, siempre que estén repartidos en varias plantas.

## **18. Comunidad de viviendas compartidas**

Existe una comunidad de viviendas compartidas si las personas no vinculadas comparten un domicilio.

## **19. Centro de la ciudad**

El centro de la ciudad abarca el desarrollo histórico de los asentamientos hasta alrededor de 1960.

## **20. Prueba del dominio de la lengua alemana**

La prueba del dominio de la lengua alemana se considerará proporcionada al presentar:

- a) una prueba del Fondo austriaco para la integración de que se ha superado la prueba de integración de conformidad con los artículos 11 o 12 de la Ley sobre la integración (IntG);
- b) un certificado de examen de un proveedor de cursos certificado por el Fondo austriaco para la integración, que demuestre el dominio del idioma alemán en el nivel de idioma A2 de acuerdo con el Marco Común Europeo de Referencia para las Lenguas;
- c) un certificado de nivel de idioma del Fondo austriaco para la integración en el nivel de idioma A2 de acuerdo con el Marco Común Europeo de Referencia para las Lenguas;
- d) la prueba de al menos cinco años de asistencia a una escuela obligatoria en Austria con una finalización positiva de la asignatura «Alemán» o una finalización positiva de la asignatura «Alemán» al nivel del noveno año escolar o una evaluación positiva en el área de examen «Alemán – Comunicación y sociedad» en el marco del examen de fin de estudios de enseñanza obligatoria, de conformidad con la Ley de examen de fin de estudios de enseñanza obligatoria;
- e) la prueba de una cualificación positiva en la asignatura «Alemán» después de al menos cuatro años de instrucción en lengua alemana en una escuela secundaria extranjera;
- f) la prueba de un certificado de fin de estudios que corresponda al título general de acceso a la universidad, tal como se define en el artículo 64, apartado 1, de la Ley sobre las universidades de 2002, con derecho a cursar estudios en alemán como lengua de enseñanza, o un certificado expedido por una escuela secundaria profesional;
- g) la prueba de matrícula durante al menos dos años en una institución de educación postsecundaria con matrícula en una asignatura con alemán como lengua de enseñanza y prueba del éxito académico correspondiente que ascienda a al menos 32 créditos ECTS (dieciséis horas semestrales) o un título postsecundario correspondiente; o

h) la prueba de un examen de aprendizaje completado de conformidad con la Ley sobre la formación profesional o un examen de trabajador cualificado de conformidad con las leyes en materia de formación profesional agrícola y forestal de los Estados federados.

## **21. Reconstrucción**

**Construcción de un nuevo edificio residencial en el mismo terreno en el que se ha demolido total o mayoritariamente un edificio ya existente.**

## **Artículo 2**

### **Cálculo y prueba de ingresos:**

(1) Los ingresos son la suma de todas las prestaciones monetarias y no monetarias de una persona y se calculan de la siguiente manera:

1. **Los ingresos de los empleados** son los ingresos imponibles de conformidad con el punto 245 de la nómina anual (L 16), a excepción de los «ingresos gravados a tipos fijos con arreglo al artículo 67, apartados 3 a 8», de la Ley del impuesto sobre la renta de 1988, más los ingresos libres de impuestos con arreglo al artículo 3, apartado 1, punto 3 bis (subsidio de compensación con exclusión de las bonificaciones prorrateadas de Navidad y vacaciones), 4 bis (subsidio semanal), 4 sexies (subsidio transitorio), 5 bis (subsidio de desempleo), 5 ter (subsidio de maternidad), 5 quater (subsidio puente para funcionarios federales), 5 quinquies (subsidios en virtud de la Ley de promoción del mercado laboral), 9, 10, 11 (ingresos procedentes del empleo en el extranjero), 22 (salario de soldados en virtud de la Ley de salarios del ejército), 23 (salario de los que realizan el servicio civil) y 24 (subsidio de servicio en el extranjero) de la Ley del impuesto sobre la renta de 1988, prestación por enfermedad, subsidio de rehabilitación, prestaciones en virtud del régimen de renta mínima sujeto a condiciones de recursos (Ley de renta mínima de Baja Austria, Boletín Oficial del Estado n.º 9205 (en su versión vigente), o asistencia social – ayuda a los ingresos (Ley de asistencia social de Baja Austria de 2000, Boletín Oficial del Estado n.º 9200), el subsidio por tiempo dedicado a la familia conforme a la Ley de subsidio por tiempo dedicado a la familia, menos el impuesto sobre el salario computable o —si se presenta la declaración de la renta del empleado— el impuesto sobre la renta, o más el impuesto negativo reembolsable.

2. **Ingresos que son determinados sobre la base de una declaración del impuesto sobre la renta** es el total de la renta menos el impuesto sobre la renta, o el impuesto negativo reembolsable.

Al calcular los ingresos familiares, los ingresos negativos no se compensan con los ingresos positivos de una persona que vive en el hogar compartido, sino que se consignan como 0.

3. **Ingresos procedentes de la agricultura y la silvicultura**, siempre que no se haya realizado ninguna evaluación, es del 31 % del valor estándar de las tierras autocultivadas, incluidas las tierras arrendadas adicionalmente y las rentas recibidas.

4. Los **pagos para la manutención** establecidos contractual o judicialmente, basadas en el efectivo, deben incluirse en los ingresos del beneficiario y tenerse en cuenta como una reducción de los ingresos de la persona responsable de la manutención.

En el caso de prestaciones voluntarias o de pensión alimenticia no acordadas, se aplican las tasas medias (publicadas por el Tribunal Civil Superior de Viena).

5. Los siguientes son **deducidos** de los ingresos calculados de esta manera:

a) Indemnizaciones por un aumento de los gastos relacionados con la renta sujetos a la posesión de un documento correspondiente (liquidación de la prestación personal o liquidación del impuesto sobre la renta) por parte de la oficina tributaria;

b) Subsidios de conformidad con los artículos 34 y 35 de la EStG 1988 debido a su propia discapacidad o a la discapacidad de una persona vinculada que vive en el hogar común (artículo 1, apartado 6).

6. Si durante el período que se examina el solicitante de subvención era un escolar o estudiante, la evaluación de los ingresos se basa en el 15 % de los ingresos de los padres.

7. Salvo disposición en contrario de las presentes Directrices, la EStG 1988 constituirá la base para el cálculo de los ingresos familiares (artículo 1, apartado 3).

(2) La prueba de ingresos se proporciona para

1. empleados mediante la presentación de la nómina anual (L16) o la liquidación fiscal del empleado para el año civil anterior a la solicitud de subsidio.

2. trabajadores por cuenta propia mediante la presentación de la última liquidación del impuesto sobre la renta en el momento de la solicitud de subsidio.

3. agricultores y silvicultores, cuando no se presente ninguna evaluación del impuesto sobre la renta, mediante la presentación de la última notificación sobre el valor unitario recibida o los acuerdos de arrendamiento con detalles del valor unitario.

4. También deben aportarse otras pruebas, en particular de los ingresos libres de impuestos de conformidad con el artículo 3 de la Ley del impuesto sobre la renta de 1988 (EStG).

5. La prueba de los ingresos podrá aportarse en relación con la fecha de entrada en vigor de la solicitud del subsidio o con la fecha de entrada en vigor de la solicitud del acuerdo de cesión de la propiedad o de la fecha en que se celebró el contrato, el precontrato o el contrato de arrendamiento anterior.

Además, la prueba de ingresos se puede proporcionar con una confirmación salarial mensual durante uno de los tres meses anteriores a la fecha de referencia elegida. Además, puede facilitarse presentando las liquidaciones del impuesto sobre la renta o las nóminas correspondientes a los tres últimos años civiles.

(3) En el caso de la subvención para el sujeto, se aplicará el artículo 40.

## **Artículo 3**

### **Subvenciones**

(1) En la medida en que estas directrices prevean ayudas en forma de subvenciones, estas consistirán en subvenciones destinadas al pago de las cuotas anuales de los préstamos, subvenciones destinadas a la utilización de capital social de conformidad con la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (WGG) de una asociación de vivienda sin ánimo de lucro, o subvenciones únicas no reembolsables.

Una anualidad es una obligación de pago periódico para reembolsar intereses, así como, normalmente, el capital.

Un préstamo es un anticipo o un crédito no recuperable de entidades de crédito o compañías de seguros autorizadas a subvencionar créditos en Austria, que se reembolsan mediante anualidades.

(2) Los reembolsos anticipados del capital que no reducen el importe de la renta vitalicia, sino que acortan su plazo, no dan lugar a una reducción de la tasa de subvención vigente; en caso de que el importe de la renta vitalicia se reduzca debido a dichos reembolsos anticipados, la subvención deberá reducirse en consecuencia y de forma permanente.

(3) El desembolso de subvenciones para las anualidades en curso de los préstamos o para la contribución al capital de una asociación de viviendas sin ánimo de lucro se realiza semestralmente. La fecha límite para el reembolso de la anualidad por el beneficiario de la subvención debe expirar el primer día de un mes.

## **Artículo 4**

### **Elegibilidad para la subvención con arreglo a las secciones II y VI**

(1) Podrán optar a una subvención todas las personas que tengan la intención de establecer su lugar de residencia principal en la vivienda subvencionada, presenten pruebas de ello y la mantengan como su lugar de residencia principal durante la duración de la subvención.

En el caso de las parejas casadas, las uniones registradas o las uniones civiles, ambas personas deben establecer su lugar de residencia principal en la vivienda subvencionada.

El apartado 1 y las disposiciones relativas a las personas estrechamente relacionadas no se aplicarán a las residencias para educación, formación y prácticas profesionales.

(2) a) El límite máximo para los ingresos familiares anuales/ingresos del hogar se considerará para el tamaño de una vivienda

1. para una persona **55 000 EUR**

2. para dos personas **80 000 EUR**

Este importe aumenta en 10 000 EUR por cada persona adicional.

b) El límite máximo de ingresos familiares anuales en el caso de una subvención para una vivienda privada o una vivienda en un inmueble residencial es

1) de una persona **60 000 EUR**

2) de dos personas **90 000 EUR**

Este importe aumenta en 10 000 EUR por cada persona adicional.

(3) Independientemente de lo dispuesto en los apartados 4 y 5, la subvención se concede a condición de que las viviendas subvencionadas solo se transfieran a la propiedad de ciudadanos austriacos elegibles para la subvención o personas con un estatus equivalente (apartado 7).

«Se aplicará, mutatis mutandis, el artículo 8 (apartado 2)».

En el caso de cualquier otra cesión del uso de una vivienda subvencionada con arreglo al título VI, artículo 8, apartados 3 y 4, de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, WGG) (en la versión publicada en el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 85/2019) y, en el caso de las personas con derecho a asilo, las personas con derecho a protección subsidiaria y los nacionales de terceros países, para comprobar la acreditación del dominio del idioma alemán.

Se podrá eximir de la obligación de acreditar el dominio del alemán cuando no sea razonable exigirlo debido a un estado de salud física o mental gravemente deteriorado de forma permanente —lo cual deberá acreditarse mediante un certificado médico oficial—, así como en el caso de aquellas personas nacidas antes del 1 de enero de 1959 que perciban prestaciones del seguro de pensiones obligatorio austriaco por motivos de vejez, incapacidad laboral o fallecimiento.

Además, a los solicitantes de asilo, a los beneficiarios de protección subsidiaria y a los nacionales de terceros países solo se les puede conceder alojamiento si:

1. han tenido su lugar de residencia principal en Austria de forma continua y legal durante más de cinco años;
2. perciben ingresos sujetos al impuesto sobre la renta en Austria o que han cotizado al régimen obligatorio de la seguridad social en Austria debido a un empleo remunerado y ahora reciben prestaciones de este régimen y han percibido dichos ingresos o prestaciones durante 54 meses en los últimos cinco años o tienen un total de 240 meses de dichos períodos; y
3. La residencia legal de todas las personas que viven en el mismo hogar se acredita mediante la presentación de los permisos de residencia.

A efectos de acreditar el período de referencia de 54 meses previsto en el punto 2, se tendrán en cuenta los períodos durante los cuales se haya percibido la subvención por hijos a cargo o en los que se haya prestado asistencia a un familiar cercano que perciba una subvención por cuidados de al menos el nivel 3. No se tendrán en cuenta los períodos en que se reciba una prestación por desempleo.

No es necesario cumplir los requisitos del punto 2 si ello no cabe esperar debido a un mal estado de salud física o mental permanente (acreditado mediante un informe médico oficial), así como en el caso de las personas que hayan establecido su residencia principal en Austria por primera vez después de haber cumplido los 60 años o que perciban prestaciones del seguro de pensiones obligatorio austriaco debido a un hecho asegurador que implique una capacidad laboral reducida.

(4) Si en la vivienda residen personas con un parentesco cercano, basta con que sean ellas las que cumplan los requisitos para recibir la ayuda.

(5) Las viviendas cuya construcción esté apoyada en virtud de la sección VI o disposiciones anteriores similares a este respecto podrán

a) adquirirse también de

1. asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro,
2. autoridades locales,
3. Las empresas inmobiliarias en las que las autoridades locales posean una participación mayoritaria (empresas inmobiliarias de las autoridades locales) podrán adquirirse después de que la propiedad haya existido durante al menos diez años, pero solo si van a transferirse a personas que puedan optar a la ayuda en el momento en que la propiedad entre en uso.

b) También pueden adquirirse por parte de

1. ciudadanos austriacos o personas de igual rango o
2. entidades jurídicas con sede en Austria o en otro Estado miembro del EEE, pero solo si se destinan a los trabajadores.

Las personas jurídicas mencionadas en la letra a) y en el artículo 3, apartado 1, punto 4, de la Ley de fomento de la vivienda de 2005 también podrán adquirir viviendas residenciales.

(6) Los apartados 1 y 2 no se aplicarán a las viviendas de empleados que estén subvencionadas de conformidad con la sección VI.

(7) Los ciudadanos austriacos reciben el mismo trato que:

1. los extranjeros que han perdido la ciudadanía austriaca después del 6 de marzo de 1933, tuvieron que emigrar de Austria por razones políticas, raciales o religiosas, han regresado a Austria y tienen la intención de establecerse permanentemente en Austria;
2. nacionales de un Estado miembro del EEE;
3. los solicitantes de asilo y los beneficiarios de protección subsidiaria que puedan aportar pruebas de sus conocimientos de alemán;

4. nacionales suizos de conformidad con el acuerdo sobre la libre circulación de personas.

## **Artículo 5**

### **Elegibilidad para la subvención con arreglo a las secciones III y VII**

Solo se concederá el derecho a la subvención si la vivienda subvencionada es la residencia principal, y si esto se demuestra y se mantiene durante todo el período de vigencia de la subvención.

En el caso de las parejas casadas, las uniones registradas o las uniones civiles, ambas personas deben establecer su lugar de residencia principal en la vivienda subvencionada.

Este requisito no se aplicará a las viviendas de los empleados ni a las viviendas subvencionadas en virtud de la sección VII.

## **Artículo 6**

### **Garantía**

(1) La garantía incluirá las condiciones y obligaciones necesarias para cumplir las disposiciones de la Ley de fomento de la vivienda de 2005 y las presentes Directrices.

(2) En el caso de una subvención de conformidad con las secciones II, VI o VII, el plan de subvención forma parte del acuerdo de subvención.

(3) Este acuerdo debe exponer los motivos por los que la subvención puede ser revocada o rescindida (artículo 7).

Además, es necesario prever el cese temporal de los pagos de subvenciones siempre que el solicitante no cumpla las obligaciones existentes.

(4) La garantía debe incluir disposiciones relativas a una garantía real adecuada para el préstamo subvencionado.

(5) Las garantías se conceden a condición de que las subvenciones (artículo 3) que superen el importe de los pagos de anualidades se utilicen para reembolsar el capital.

(6) En los artículos siguientes se exponen otros contenidos específicos del acuerdo de subvención.

## **Artículo 7**

### **Rescisión anticipada del acuerdo de subvención**

(1) El Gobierno del Estado supeditará el acuerdo de subvención a que se rescinda la subvención

1. si el beneficiario:

a) no cumple sus obligaciones de reembolso derivadas de la subvención reembolsable a pesar de los recordatorios por escrito y los períodos de gracia razonables, sin perjuicio de cualquier posible aplazamiento, y sin causa justificada;

si la obligación de reembolso de la subvención reembolsable supera el alquiler efectivamente recibido o que se repercutirá en virtud de las disposiciones de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (WGG), la obligación o el período de reembolso se prorrogará sobre la base de una solicitud justificada de las cantidades que excedan del alquiler que se repercutirá en virtud de la WGG y se percibirá efectivamente.

b) incumple o no respeta los términos y condiciones de la subvención (acuerdo de subvención, pagaré); en el caso de la instalación adicional de sistemas de calefacción y agua caliente que no cumplan lo dispuesto en el artículo 1, apartado 16, no se producirá la rescisión si dichos sistemas se instalan como sistema de respaldo para situaciones de emergencia;

c) no utiliza el préstamo subvencionado ni el préstamo apoyado por la subvención según lo previsto;

d) sin la aprobación del Gobierno del Estado, convierte una vivienda o el espacio habitable subvencionado, aunque solo sea en parte, en habitaciones de otro tipo, utiliza, une o divide en contra de su finalidad, o modifica sustancialmente o en forma de reducción de valor el edificio o permite su modificación;

el ejercicio de una actividad comercial está permitido de forma secundaria

e) sin el consentimiento del gobierno estatal si en la vivienda subvencionada residen personas que no sean familiares cercanos. Las personas que no estén estrechamente relacionadas pueden compartir una vivienda subvencionada como comunidad de viviendas compartidas si alquilan la vivienda subvencionada juntas o si los demás usuarios subarrendan la vivienda subvencionada para cubrir los costes. Todos los usuarios deben justificar el lugar de residencia principal en la vivienda subvencionada.

f) ha obtenido de forma fraudulenta financiación o la autorización para la transferencia de la propiedad mediante información incompleta o incorrecta;

2. si el usuario no aporta una prueba de su residencia principal, salvo que ello sea necesario por motivos imperiosos, como, en particular, motivos profesionales, de salud, de formación profesional o de jubilación. Si se prometió una subvención en virtud de la Ley de fomento de la construcción de viviendas de 1968, Boletín Oficial del Estado n.º 280/1967, se puede renunciar a la terminación si no se demuestra el lugar de residencia principal.

3. si

a) el préstamo, apoyado por una subvención (artículo 3), ha sido reembolsado

b) el deudor no cumple puntualmente sus obligaciones de pago en relación con el préstamo apoyado por la subvención.

- (2) La rescisión de la subvención puede incluir la cancelación de la subvención reembolsable o el cese de las subvenciones o ambas.  
En el ámbito de la construcción de viviendas y la renovación con arreglo a las disposiciones vigentes o anteriores, la rescisión de la subvención puede incluir la rescisión de la subvención reembolsable y el cese de las subvenciones, o solo el cese de las subvenciones.  
Las subvenciones que reducen las obligaciones de reembolso del préstamo subvencionado solo se suspenderán si se rescinde dicho préstamo. Las subvenciones se suspenden una vez que se ha reembolsado el préstamo subvencionado.  
Las subvenciones podrán recuperarse a partir de la fecha en que se produzca el motivo de rescisión.
- (3) Al cancelar la subvención reembolsable, el Gobierno del Estado debe conceder un plazo de preaviso de al menos seis meses.
- (4) En caso de fallecimiento del solicitante o del beneficiario de la subvención, no será necesario rescindir la subvención.
- (5) La subvención para una residencia de empleados no se rescindirán si el empleador deja al antiguo empleado o a sus supervivientes en la vivienda después del final de la relación laboral.
- (6) La invalidación del derecho a la subvención para el sujeto y la reclamación del mismo se tramitan de conformidad con el artículo 50.

## **Artículo 8**

### **Transferencia de propiedad**

- (1) Cuando la transferencia de propiedad del inmueble subvencionado requiera la aprobación del Gobierno del Estado, deberá denegarse si el comprador o futuro usuario no es elegible para una subvención de conformidad con los artículos 4 o 5.  
Al transferir la propiedad de propiedades subvencionadas, que se financiaron con préstamos de conformidad con la Ley de fomento de la vivienda de 1968, Boletín Oficial del Estado. Cuando las solicitudes se tramiten al amparo del Reglamento 280/1967, podrá eximirse de la evaluación de la elegibilidad establecida en el artículo 4, apartado 1 (residencia principal), y en el artículo 4, apartado 2 (ingresos).  
El artículo 26, apartado 2, letra c), no se ve afectado.
- (2) En el caso de los cónyuges u otras personas vinculadas, tal como se definen en el punto 6 del artículo 1, al menos la mitad de los bienes deben ser propiedad de ciudadanos austriacos o personas con un estatus equivalente con arreglo al artículo 4, apartado 7.
- (3) Después de la declaración final, no habrá verificación de ingresos
- a) si el propietario está transfiriendo acciones del inmueble a una persona estrechamente relacionada,
  - b) si un usuario anterior adquiere acciones en el inmueble y sin esta adquisición no se requiere una verificación de la elegibilidad para una subvención.

(4) Si el préstamo subvencionado ha sido totalmente rescatado o la subvención se rescinde, el Estado federado aceptará la transferencia de propiedad cancelando la prohibición de venta.

(5) Con la incorporación del derecho de propiedad en el registro de la propiedad, el propietario cesionario, si es una asociación de viviendas con fines de lucro limitado, queda exento de responsabilidad personal con respecto a la subvención para el inmueble. Esto también se aplica retroactivamente a las aprobaciones concedidas de conformidad con reglamentos anteriores.

(6) El principio de que solo las personas vinculadas pueden ser copropietarios de un inmueble subvencionado puede apartarse de si las acciones de copropiedad se transfieren gratuitamente entre personas vinculadas.

(7) Las personas que no están estrechamente relacionadas no pueden ser copropietarias de una vivienda subvencionada, aunque hayan compartido previamente la vivienda como comunidad de viviendas compartidas.

(8) Las viviendas alquiladas también podrán volver a ser alquiladas después de la declaración final si el solicitante de subvención supera en hasta un 20 % los límites máximos de los ingresos familiares anuales/ingresos del hogar mencionados en el artículo 4, apartado 2, letra a). También podrá autorizarse la transmisión de la propiedad si el solicitante de subvención supera en hasta un 20 % los límites máximos de los ingresos familiares anuales mencionados en el artículo 4, apartado 2, letra b)».

## **Artículo 9**

### **Obligaciones en el contexto de las subvenciones para inmuebles**

- (1) Solo se emitirá una garantía si el solicitante de subvención
1. se compromete, antes de la garantía, a utilizar exclusivamente materiales de construcción que no liberen gases halogenados a la atmósfera que dañen el clima durante su ciclo de vida.
  2. acuerda por escrito el seguimiento de la construcción y control del certificado de eficiencia energética por el Estado federado o por las autoridades designadas por el Estado federado. Esta inspección también podrá llevarse a cabo como control aleatorio.
- (2) Con respecto a la instalación inicial de sistemas de calefacción y agua caliente, el uso de sistemas energéticos alternativos de alta eficiencia en las nuevas construcciones constituye una condición para la concesión de una subvención.

## **Artículo 10**

### **Proyecto de plan de renovación**

Para las subvenciones de conformidad con las secciones III o VII, el solicitante de subvención deberá presentar un proyecto de plan de renovación al Gobierno del Estado que contenga las obras de renovación previstas.

Los cambios en el proyecto del plan de renovación podrán tenerse en cuenta en el estado financiero final.

# SECCIÓN II

## Subvención para la construcción y primera adquisición de viviendas privadas

### Artículo 11 Subvención para inmuebles

(1) La subvención de las viviendas privadas consiste en conceder préstamos a personas que sean ciudadanos austriacos o tengan un estatus equivalente,

1. para la renovación de viviendas privadas,

2. para la primera adquisición de viviendas o viviendas privadas, es decir, la transferencia de la propiedad de inmuebles de nueva construcción del promotor al demandante,

3. para la construcción de viviendas mediante anexión, conversión, expansión e instalación.

En cualquier caso, los futuros usuarios deben poder optar a una subvención en el momento de presentar la solicitud.

(2) Los arrendatarios solo pueden recibir una subvención si las propiedades en cuestión son propiedad de sociedades, asociaciones de personas y fincas con fines públicos o eclesiásticos exclusivos y directos.

(3) La compra inicial de viviendas privadas también es elegible para la subvención si la vivienda ya es utilizable.

En estos casos, la compra inicial y la solicitud de subsidio deben tener lugar dentro de los tres años siguientes a la fecha de utilización establecida.

El artículo 12, apartado 4, permanece inalterado.

(4) 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.».

(5) la superficie habitable de la vivienda subvencionada no podrá ser superior a 170 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 11 bis**

### **Asunción de responsabilidad por un préstamo subvencionado como contribución de capital**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 20 de diciembre de 2022)**

(1) Para la construcción inicial de una vivienda, la primera compra de una vivienda o de un piso a un promotor inmobiliario, la creación inicial de viviendas mediante ampliaciones, adiciones, conversiones o modificaciones internas, o la primera compra de un inmueble que requiera renovación, el Estado federal de Baja Austria asume la responsabilidad como garante y pagador (artículo 1357 del Código Civil de Austria) durante un máximo de 35 años por la recuperación de la reclamación de un préstamo de subvención de una entidad de crédito por un importe del 5 % de los costes totales de la compra de un inmueble, hasta un máximo de 30 000 EUR, lo que constituye una contribución de capital:

1. El solicitante no puede hacer frente al requisito de una ratio préstamo/valor del 90 % de conformidad con el Reglamento sobre medidas de financiación inmobiliaria para entidades de crédito (KIM-V), Boletín Oficial Federal BGBl. II 230/2022 (20 % del coste total de la adquisición del inmueble).

Ya se dispone de la confirmación del banco financiador.

2. Esto se refiere a la construcción inicial de una vivienda nueva, la compra inicial de una vivienda o de una propiedad en régimen de propiedad horizontal a un promotor inmobiliario, la construcción inicial de viviendas mediante ampliaciones, extensiones, reformas e instalaciones, o la compra inicial de una vivienda para renovar destinada a uso personal.

3. En el caso de la construcción inicial de una vivienda, la primera compra de una vivienda o de un piso a un promotor inmobiliario, o la creación inicial de viviendas a través de ampliaciones, adiciones, conversiones o modificaciones internas, deberá presentarse al mismo tiempo una solicitud de préstamo de subsidio para la propiedad de una vivienda de conformidad con el artículo 11.

4. En el caso de la compra por primera vez de una propiedad que requiera renovación, se debe presentar un plan de renovación.

5. Los requisitos para obtener una subvención en virtud del artículo 4 se aplican mutatis mutandis.

(2) La reclamación de indemnización del Estado de Baja Austria derivada de la responsabilidad por el préstamo subvencionado debe inscribirse en el registro de la propiedad

de conformidad con el artículo 11, apartado 2, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005;

además, la prohibición de enajenación en favor del Estado de Baja Austria debe registrarse de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005.

La garantía deberá inscribirse en el registro de la propiedad con prioridad sobre todas las hipotecas de importe máximo registradas.

- (3) Las disposiciones de las secciones I, II y III se aplicarán en consecuencia.
- (4) Las solicitudes de asunción de responsabilidad con arreglo al artículo 11 bis podrán presentarse entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2025.  
El artículo 11 bis entrará en vigor con sujeción al reconocimiento de la Autoridad del Mercado Financiero (FMA).

## **Artículo 11 ter**

### **Subvenciones para fines especiales del Gobierno federal para la renovación de viviendas**

**(Decisión de conformidad con el artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 2 de julio de 2024, por la que se aplica el artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024)**

(1) Las personas físicas a las que se conceda una ayuda económica relacionada con la vivienda en virtud del artículo 11 (Asistencia para la construcción y la primera adquisición de viviendas para uso propio) podrán beneficiarse de una subvención única y no reembolsable destinada a cubrir los intereses de un préstamo concedido por una entidad de crédito; dicha subvención ascenderá al 5 % del importe del préstamo en cuestión, hasta un máximo de 200 000 EUR. Cualquier volumen de préstamo que exceda esta cantidad no se verá afectado.

La subvención se abonará después de la aceptación de la garantía.

(2) Podrán presentar solicitudes de subvención en virtud del apartado 1 aquellas personas que, a fecha de 18 de abril de 2024, ya hayan presentado una solicitud en virtud del artículo 12 (Ayuda para la construcción y la primera adquisición de viviendas para uso propio) o que tengan la intención de hacerlo.

Las solicitudes solo podrán referirse a los contratos de préstamo celebrados a partir de 2022. El período de validez debe prorrogarse hasta finales de 2028.

La garantía de la subvención se concede junto con la garantía del préstamo subvencionado, de conformidad con el artículo 11.

(3) La siguiente condición debe incluirse en el compromiso de conformidad con el artículo 29 bis, apartado 10, de la Ley de compensación financiera de 2024:

La medida contra la especulación establecida en el artículo 15 nonies de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro se aplicará mutatis mutandis durante un período de 25 años a partir de la fecha de aceptación del compromiso.

(4) «El artículo 29 bis, apartados 6 a 10 y 12, de la Ley de compensación financiera de 2024 forma parte integrante del régimen especial «Artículo 11 ter: Subvenciones federales para ayudas a la vivienda destinadas a personas físicas».

## **Artículo 12**

### **Aplicaciones**

(1) La solicitud (formulario) debe incluir todos los documentos necesarios para evaluar la elegibilidad para los subsidios, en particular

1. permisos de construcción, incluidos los planos de construcción y del lugar aprobados;
2. certificados de eficiencia energética, incluida la documentación;
3. planes de financiación;
4. prueba de ingresos;
5. estos documentos personales necesarios para acreditar la información facilitada por el solicitante de subsidio.

(2) Los terrenos sobre los que vaya a construirse el objeto subvencionado deben ser propiedad o copropiedad o una vivienda de propiedad del solicitante, o bien el solicitante debe tener derecho a construir o un arrendatario. Deben demostrarse los derechos de propiedad o de construcción.

En un principio basta con ofrecer una oferta de compra para el inmueble o la oferta del derecho a construir sobre el terreno arrendado.

(3) Los arrendatarios (artículo 11, apartado 2) deben demostrar que el arrendamiento durará al menos durante la duración de la subvención (acuerdo de arrendamiento).

(4) La solicitud debe presentarse antes del uso demostrable de la vivienda, excepto en los casos de primera adquisición por el constructor (artículo 11, apartado 1, punto 2).

(5) Antes de recibir financiación, el solicitante debe presentar un plan de financiación como prueba de que la financiación del proyecto de construcción está garantizada.

## **Artículo 13**

### **Importe de la subvención**

(1) la subvención basada en proyectos para viviendas unifamiliares y condominios (apartamentos en edificios residenciales de varias plantas) con una superficie útil de hasta 170 m<sup>2</sup> consiste en la concesión de préstamos.

El importe del préstamo se calcula a partir de la subvención básica y las adiciones mediante medidas del cuadro 1.

Un punto equivale a 300 EUR para viviendas unifamiliares (apartado 2) con una superficie útil habitable de hasta 150 m<sup>2</sup>, a 150 EUR para viviendas unifamiliares (apartado 2) con una superficie útil habitable de entre 151 m<sup>2</sup> y 170 m<sup>2</sup>, o a 200 EUR para viviendas en régimen de propiedad horizontal (viviendas en edificios residenciales de varias plantas) (apartado 3). El número máximo de puntos para la subvención básica y las adiciones del cuadro 1 es de 100 puntos.

Además, podrán concederse puntos del cuadro 2.

(2) Cuadro para viviendas particulares  
(Viviendas privadas con un máximo de 2 unidades de vivienda, casas adosadas, viviendas por aneión, conversión, ampliación e instalación)

EDIFICIO DE ENERGÍA CASI ZERO con una envolvente optimizada del edificio												
Compacidad del edificio en función de la geometría												Puntos
$A/V^8$	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
$HWB_{ref,RK}^4$	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	
Sistema de calefacción altamente eficiente	Sistemas de calefacción: <input type="checkbox"/> bomba de calor o <input type="checkbox"/> sistema de calefacción biogénico o <input type="checkbox"/> conexión a la red de calefacción urbana o <input type="checkbox"/> calefacción eléctrica directa + WRL <sup>2</sup> alta eficiencia + sistema fotovoltaico <sup>3</sup> > 2,0 kWp											
0												
EDIFICIOS DE ENERGÍA CASI CERO con tecnología de construcción optimizada												
Compacidad del edificio en función de la geometría												Puntos
$A/V^8$	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
$HWB_{ref,RK}^4$	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	
Sistema de calefacción altamente eficiente	Sistemas de calefacción: <input type="checkbox"/> bomba de calor o <input type="checkbox"/> sistema de calefacción biogénico o <input type="checkbox"/> Conexión de calefacción urbana					Se requiere además: <input type="checkbox"/> Sistema fotovoltaico <sup>3</sup> ≥ 2,0 kWp o <input type="checkbox"/> Sistema solar > 4 m <sup>2</sup> AP <sup>1</sup> o <input type="checkbox"/> Ventilación de la sala de estar						

**Leyenda:**

AP <sup>1</sup>	Área de apertura del sistema solar
WRL <sup>2</sup>	Ventilación de la sala de estar
Sistema PV <sup>3</sup>	Instalación fotovoltaica
$HWB_{ref,RK}^4$	Demanda de energía de calefacción de referencia <small>Clima de referencia</small>
WET <sup>5</sup>	Puerta de entrada de vivienda
RC <sup>6</sup>	Clase de resistencia (norma europea para las clases de resistencia)
7	Una subvención adicional solo está disponible si no ha sido seleccionada como criterio
adicional en la	subvención básica
$A/V$ - relación <sup>8</sup>	Expresión para la geometría del edificio: expresada por la relación entre la superficie de la envolvente del edificio A hasta el volumen V sellado

### (3) Cuadro para condominios (viviendas en bloques de varias plantas)

Subvención básica												
<b>EDIFICIO DE ENERGÍA CASI ZERO con una envolvente optimizada del edificio</b>												
Compacidad del edificio en función de la geometría												<b>Puntos</b>
<b>A/V<sup>8</sup></b>	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	<b>65</b>
<b>HWB<sub>ref, RK</sub><sup>4</sup></b>	34	33	31	30	28	27	25	24	22	21	19	
<b>Sistema de calefacción altamente eficiente</b>	Sistemas de calefacción: <input type="checkbox"/> bomba de calor o <input type="checkbox"/> sistema de calefacción biogénico o <input type="checkbox"/> Conexión de calefacción urbana											
<b>0</b>												
<b>EDIFICIOS DE ENERGÍA CASI CERO con tecnología de construcción optimizada</b>												
Compacidad del edificio en función de la geometría												<b>Puntos</b>
<b>A/V<sup>8</sup></b>	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	<b>65</b>
<b>HWB<sub>ref, RK</sub><sup>4</sup></b>	45	43	41	39	38	36	34	32	30	28	26	
<b>Sistema de calefacción altamente eficiente</b>	<input type="checkbox"/> Sistemas de calefacción: bomba de calor o <input type="checkbox"/> sistema de calefacción biogénico o <input type="checkbox"/> Conexión de calefacción urbana					Además, se requiere <input type="checkbox"/> Sistema PV <sup>3</sup> ≥ 0,5 kWp por unidad de vivienda o <input type="checkbox"/> Sistema solar > 1 m <sup>2</sup> AP <sup>1</sup> por unidad de vivienda o <input type="checkbox"/> Ventilación de la sala de estar						

#### Leyenda:

WP <sup>1</sup>	Área de apertura del sistema solar
WRL <sup>2</sup>	Ventilación de la sala de estar
Sistema PV <sup>3</sup>	Instalación fotovoltaica
HWB <sub>Ref, RK</sub> <sup>4</sup>	Demanda de energía para calefacción de referencia <small>Clima de referencia</small>
WET <sup>5</sup>	Puerta de entrada de vivienda
RC <sup>6</sup>	Clase de resistencia (norma europea para las clases de resistencia)
7	Una subvención adicional solo está disponible si no se seleccionó como criterio adicional en
A/V - relación <sup>8</sup>	la subvención básica Impresión de la geometría del edificio expresada por la relación entre la superficie de la envolvente del edificio A hasta el volumen V sellado

(4) La primera solicitud de subvención para el inmueble de una vivienda o de una vivienda adosada es decisiva para lo cual deben aplicarse provisiones técnicas a la subvención para el inmueble para las viviendas restantes del inmueble residencial.

(5) Para una vivienda con dos viviendas, el 40 % del importe determinado de conformidad con los apartados 1 a 3 y el artículo 14 se concede como préstamo para la segunda vivienda.

(6) Un aumento del préstamo subvencionado es posible hasta que la vivienda sea demostrablemente utilizable.

## **Artículo 14**

### **Subvención familiar**

La subvención para inmuebles se incrementa en los siguientes importes:

**1. para familias jóvenes**

Se trata de familias con al menos un hijo a cargo perteneciente al núcleo familiar, en las que una pareja aún no ha alcanzado la edad de 35 años en el momento de la presentación de la solicitud, y personas de hasta 35 años con al menos un hijo que forme parte del hogar

**10 000 EU**

**R**

**2. por cada hijo a cargo** perteneciente al hogar

**10 000 EU**

**R**

**3. por cada hijo con discapacidad a cargo perteneciente a la unidad familiar por el que se solicite una asignación familiar más elevada**

**10 000 EU**

**R**

**4. en caso de que exista una reducción de la capacidad de obtención de ingresos de como mínimo el 55 % tal como se define en el artículo 35 de la EStG 1988, o el derecho a un subsidio asistencial de nivel II al alza en virtud de la Ley federal de subsidios asistenciales (Bundespflegegeldgesetz) de 1993 o de la Ley de subsidios asistenciales de Baja Austria de 1993 (NÖ Pflegegeldgesetz)**

**10 000 EU**

**R**

5. como **subvención adicional para los empleados** **3 000€**  
para los usuarios que cumplan los requisitos y hayan estado empleados en régimen de dependencia durante los últimos 15 meses —la percepción de prestaciones por desempleo, ayudas de emergencia o una pensión se considera empleo— y hayan demostrado haber establecido su residencia principal en la Baja Austria desde hace al menos tres años.

## **Artículo 15**

### **Asegurar y desembolsar el préstamo subvencionado**

- (1) Los préstamos promocionales, excluidos los complementos, se conceden a condición de que estén garantizados en el Registro de la Propiedad con prioridad sobre todo el importe máximo de las hipotecas registradas.
- (2) El desembolso de los importes de los préstamos con arreglo al artículo 13, apartados 1 y 2 o 3, en relación con los apartados 5 y 6 y el artículo 14, tendrá lugar en los siguientes casos
- Progreso de la construcción en el sótano y techo o placa de base hasta el 30 %
  - finalización de la estructura exterior y el techo en un adicional 60 %
  - Declaración final del importe del préstamo. 10 %
- (3) Los expertos encargados por el Estado federado de Baja Austria pueden verificar la ejecución con el tratamiento de su trabajo como investigación en materia de vivienda.

## **Artículo 16**

### **Reembolso e intereses del préstamo subvencionado**

- (1) Con la aceptación de la garantía, el solicitante de subsidio se compromete a reembolsar progresivamente el préstamo, con el reembolso del capital y los intereses sobre el préstamo subvencionado a partir de la fecha siguiente, pero una, después de la fecha en que se desembolsa el préstamo para la «finalización de la estructura laminar con techo terminado» (artículo 15, apartado 2).  
El reembolso se efectuará semestralmente el 1 de abril y el 1 de octubre.
- (2) El préstamo preferencial tiene un plazo de reembolso de 27,5 años y está sujeto a intereses en mora del 1 % anual.  
Los pagos de anualidades durante los primeros cinco años ascienden al 2 % del préstamo.  
Se incrementarán a partir del sexto año de amortización a intervalos de cinco años en un 1 % del importe del préstamo (por ejemplo, del sexto al décimo año de reembolso, el 3 %, etc.).

2 bis. Como alternativa, se puede solicitar un préstamo subvencionado con un plazo de amortización de 34,5 años y un tipo de interés del 1 %.

Las cuotas anuales ascienden al 1,4 % del importe del préstamo durante los primeros cinco años y aumentan entre el sexto y el vigésimo año. Reembolso en intervalos de cinco años. Por lo tanto, las anualidades anuales se calculan de la siguiente manera:

del 6.º al 10.º año de amortización: 2,2 % del importe del préstamo

del 11.º al 15.º año de amortización: 3,2 % del importe del préstamo

del 16.º al 20.º año de amortización: 4,2 % del importe del préstamo

a partir del 21.º año de amortización y hasta el final del plazo, las cuotas anuales ascienden al

4,6 % del importe del préstamo.

(3) La administración del reembolso de los préstamos preferenciales se realiza a través de Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

# SECCIÓN III

## Subvención para la renovación de viviendas privadas

### Artículo 17 Subvención para inmuebles

(1) Las subvenciones para inmuebles para la renovación de viviendas privadas se refieren a medidas de renovación (artículo 1, punto 11, párrafo segundo), aplicadas a las propiedades de renovación de conformidad con el punto 9 del artículo 1.

En el caso de edificios residenciales con más de dos viviendas, la renovación de los recintos perimetrales solo se subvenciona si el propietario del edificio solicita un subsidio.

1 bis. La reconstrucción con arreglo al artículo 1, punto 21, constituye una medida de renovación subvencionada en terrenos edificables residenciales. El nuevo edificio debe construirse como una nueva unidad de vivienda en el sitio del edificio antiguo (dentro del complejo de edificios) que ha sido completamente demolido (los edificios anexos no están incluidos en este) a menos que la renovación del edificio antiguo sea económica o técnicamente factible.

La construcción de una nueva vivienda debe comenzar en el plazo de un año desde que finalice la demolición, de conformidad con el artículo 1, apartado 1.

En el momento de la declaración final, deberá presentarse la documentación que acredite los puntos anteriormente mencionados, así como la que acredite que se trata de la residencia principal (para uso personal) en el sentido de lo dispuesto en el artículo 5.

(2) El régimen de subvenciones para inmuebles implica la concesión de subvenciones fijas y no reembolsables (artículo 3) para los reembolsos anuales de los préstamos contraídos para las obras de renovación, independientemente de que se requiera o no un certificado de eficiencia energética. Las subvenciones se concederán por una duración de 10 años, por un importe anual del 2 % del importe de la subvención de acuerdo con el artículo 19 y el artículo 20.

(3) El importe del préstamo subvencionado debe corresponder al importe de los costes de renovación admisibles, que se ajustarán al número de puntos de subvención (1 punto corresponde al 1 %), con un límite máximo del 10 %.

Si se contrata un préstamo de menor cuantía, la subvención de la anualidad se reducirá proporcionalmente. El préstamo puede complementarse con una parte no subvencionada.

## **Artículo 18**

### **Aplicaciones**

Deben incluirse todos los documentos necesarios para evaluar los requisitos de conformidad con la presente sección y la sección I, en particular

1. Proyecto de plan de renovación
2. permisos de construcción, incluidos los planos de construcción y del lugar aprobados  
y
3. ficha de datos de renovación de viviendas para el certificado de eficiencia energética, excepto en el caso de las medidas de renovación de conformidad con el artículo 19, apartado 2, cuadro «Renovación sin certificado de eficiencia energética». Las medidas de renovación incluidas y previstas en el diseño de renovación y los costes previstos deben estar completos y presentarse en una solicitud.

## **Artículo 19**

### **Importe de la subvención**

(1) El importe de la subvención constituye la base para el cálculo de la subvención de la anualidad, de conformidad con el artículo 17.

El importe de la subvención se determina por los costes de renovación admisibles de conformidad con el artículo 21 y el cuadro de calificación de puntos. En primer lugar, los costes de renovación elegibles para la subvención se determinarán de conformidad con el artículo 21.

A continuación, estos se relacionan con el número de puntos obtenidos con arreglo a los cuadros de puntos siguientes, donde un punto corresponde al 1 % del importe de los costes de renovación elegibles. El número de puntos también puede superar los 100 puntos. Por consiguiente, el importe de la subvención también puede superar el 100 % de los costes de renovación elegibles para la subvención.

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 de la subvención se determina de conformidad con el artículo 19, apartado 2 «Saneamiento con el certificado de eficiencia energética». Deberán respetarse los indicadores de energía de la fila 3 del cuadro. Podrán concederse subvenciones con arreglo al artículo 17, apartado 1 bis (Reconstrucción), para las solicitudes presentadas en su totalidad a finales de 2026.

Además, la subvención para la compra de conformidad con el artículo 20 puede aumentar el nivel de la subvención.

Las medidas para las personas con discapacidad se subvencionan con el 100 % de los costes de renovación subvencionables de conformidad con el artículo 21. Las medidas deberán realizarse para personas con una disminución de la capacidad de ingresos de al menos un 55 % en el sentido del artículo 35 de la Ley del impuesto sobre la renta de 1988 o con derecho a un subsidio asistencial a partir del nivel II en virtud de la Ley federal de subsidios asistenciales de 1993 o la Ley de subsidios asistenciales de Baja Austria de 1993, que tengan su residencia principal en el inmueble objeto de la subvención.

## (2) Renovación con certificado de eficiencia energética

<b>Mejora de la demanda de energía para calefacción (<math>HWB_{REF, RK}</math>) en la ubicación de referencia del edificio</b>	puntos
en un 40 % o más	<b>50</b>

O

<b>Demanda de energía para calefacción (<math>HWB_{REF, RK}</math>) del edificio en función de su geometría</b>												
Los siguientes valores mínimos deberán alcanzarse mediante medidas de aislamiento térmico en la envolvente del edificio. Si el estado térmico del edificio antes de la aplicación de medidas de aislamiento térmico ya cumple los valores mínimos a continuación, la siguiente mejor categoría en función de la geometría del edificio (relación A/V) como valor mínimo será relevante para la subvención.												
A/V — Ratio <sup>8</sup> lt.Certificado de eficiencia energética página 2	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	Puntos
<b>HWB ref, RK4</b>	74	71	68	66	63	60	58	55	52	50	47	<b>50</b>
<b>HWB ref, RK4</b>	60	57	55	53	51	49	47	45	43	40	38	<b>65</b>
<b>HWB ref, RK4</b>	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	<b>80</b>

<b>Ofertas de subsidios adicionales de los cuadros que figuran a continuación</b>			
<b>Cuadro 1</b> Sistemas de calefacción altamente eficientes	15 puntos para el cambio a: <input type="checkbox"/> sistema de calefacción biogénico o <input type="checkbox"/> bomba de calor o <input type="checkbox"/> calefacción urbana	además, 5 puntos cada uno para cambiar de: <input type="checkbox"/> instalaciones descentralizadas a centrales o <input type="checkbox"/> fuentes de energías fósiles a renovables	hasta <b>25</b>
<b>Cuadro 2</b> Eficiencia energética, ecología, confort, seguridad	<input type="checkbox"/> Sistema fotovoltaico <sup>3</sup> ≥ 2 kWp (10 P) <input type="checkbox"/> Sistema fotovoltaico <sup>3</sup> ≥ 4 kWp (15 P) <input type="checkbox"/> bomba de calor de agua de servicio SCOP 9 ≥ 3 (10 P) <input type="checkbox"/> utilización de materias primas renovables (hasta 10 P) <input type="checkbox"/> ecologización de edificios (hasta 5 puntos)	<input type="checkbox"/> sistema solar > 4 m <sup>2</sup> AP <sup>1</sup> (10 puntos) <input type="checkbox"/> sistema solar ≥ 10 m <sup>2</sup> AP <sup>1</sup> (15 P) <input type="checkbox"/> almacenamiento de sistemas fotovoltaicos (3 P) <input type="checkbox"/> persianas pasivas (5 P) <input type="checkbox"/> Sistema de alarma de seguridad (5 P) <input type="checkbox"/> ventilación residencial central (10 puntos)	Hasta <b>35</b>
<b>Cuadro 3</b> Calidad de la ubicación	<input type="checkbox"/> Construcción de hasta 2 unidades de vivienda adicionales — en terrenos residenciales (15 P) <input type="checkbox"/> Revitalización del centro de la ciudad — el edificio se renovará en el centro de la ciudad, en la zona central o en la zona edificable principal, en comunidades con pérdida de población (del 2,5 %) (20 P) <input type="checkbox"/> Revitalización del centro urbano — el edificio se renovará en el centro de la ciudad, en la zona central o en la zona edificable de área central, en la zona central o en la zona edificable principal (10 P) <input type="checkbox"/> Bonificación por compensación específica de la región — pérdida de población 2,5 % — 4,9 % (10 P) <input type="checkbox"/> Bonificación por compensación específica de la región — pérdida de población ≥ 5,0 % (20 P)		hasta <b>55</b>

<b>Cuadro 4</b> Conservación del patrimonio histórico	<input type="checkbox"/> El inmueble de renovación aparece en la lista	<b>30</b>
<b>Cuadro 5</b> Reconstrucción	<input type="checkbox"/> Demolición, retirada de escombros y nueva construcción de un edificio residencial	<b>65</b>

O

### Renovación sin certificación energética

Medidas elegibles para la subvención sin un certificación energética:		
<b>Medidas estructurales generales</b>	Rehabilitación de techos	<b>25</b>
	Secado/protección contra la humedad	
	Rehabilitación de ventanas para la protección de monumentos	
	Rehabilitación de fachadas para la protección de monumentos	
<b>Medidas estructurales aislantes térmicas</b>	Sustitución de ventanas con o sin protección solar	
	Aislamiento de fachadas/protección térmica completa	
	Aislamiento del techo del piso superior	
	Aislamiento de la inclinación del techo (para ampliaciones del ático)	
	Aislamiento del techo del sótano	
	Aislamiento de los componentes de construcción en contacto con el suelo	
<b>Calefacción</b>	Instalación de calefacción de alta eficiencia (biogénica, bomba de calor, calefacción urbana)	
	Instalación solar o fotovoltaica	
<b>Medidas de seguridad</b>	Instalación de un sistema de alarma	
	Puerta de seguridad en viviendas de edificios residenciales (clase de seguridad RC <sup>6</sup> 3)	
<b>Nivel de agua elevado</b>	Protección contra inundaciones: medidas preventivas	
	Protección contra inundaciones: medidas de reparación después de inundaciones	
	Medidas en beneficio de personas con discapacidad	<b>100</b>

Ofertas de subsidios adicionales de los cuadros que figuran a continuación			
<b>Cuadro 1</b> Sistemas de calefacción altamente eficientes	15 puntos para el cambio a: <input type="checkbox"/> calefacción de madera; 0 <input type="checkbox"/> bomba de calor o <input type="checkbox"/> calefacción urbana	además, 5 puntos cada uno para cambiar de: <input type="checkbox"/> instalaciones descentralizadas a centrales <input type="checkbox"/> fuentes de energías fósiles a renovables	hasta <b>25</b>
<b>Cuadro 2</b> Eficiencia energética, confort, seguridad	<input type="checkbox"/> Sistema fotovoltaico <sup>3</sup> ≥ 2 kWp (10 P) <input type="checkbox"/> Sistema fotovoltaico <sup>3</sup> ≥ 4 kWp (15 P) <input type="checkbox"/> almacenamiento de sistemas fotovoltaicos (3 P)	<input type="checkbox"/> sistema solar ≥ 4 m <sup>2</sup> AP 1 (10 P) o <input type="checkbox"/> agua caliente — Bomba de calor — SCOP 9 > 3 (10 P) <input type="checkbox"/> sistema solar > 10 m <sup>2</sup> AP 1 (15 P)	<b>25</b>
<b>Cuadro 3</b> Conservación del patrimonio histórico	<input type="checkbox"/> El inmueble de renovación aparece en la lista		<b>30</b>
	<input type="checkbox"/> ventilación residencial central con recuperación de calor (10 P)	<input type="checkbox"/> persianas pasivas (5 P)	<input type="checkbox"/> paquete de seguridad (hasta 5 P)

### Leyenda:

WP <sup>1</sup>	Área de apertura del sistema solar
Sistema fotovoltaico <sup>3</sup>	Instalación fotovoltaica
HWB <sub>Ref, RK</sub> <sup>4</sup>	Demanda de energía para calefacción de referencia <small>Clima de referencia</small>
RC <sup>6</sup>	Clase de resistencia (norma europea para las clases de resistencia)
A/V relación <sup>8</sup>	Impresión de la geometría del edificio - expresado por la relación entre la superficie de la envolvente del edificio A hasta el volumen V sellado
SCOP <sup>9</sup>	coeficiente de rendimiento (expresión para la eficiencia de una bomba de calor)

(3) En el caso de renovación o sustitución de componentes individuales de la envolvente térmica del edificio, se respetarán las siguientes normas mínimas de energía:

## Cuadro sobre la renovación de componentes individuales

Indicación de valores U para la subvención de la renovación de elementos de construcción individuales	
Ventanas, en caso de sustitución del elemento completo (marco y vidrio)	1,00 W/(m <sup>2</sup> K)
Pared externa	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
techo del piso superior, tejado	0,14 W/(m <sup>2</sup> K)
cubierta del sótano, piso en contacto con el suelo	0,29 W/(m <sup>2</sup> K)

## **Artículo 20**

### **Importe de la subvención para la compra**

(1) La subvención para la adquisición pagada de propiedades de renovación en terrenos edificables residenciales (artículo 16, apartado 1, puntos 1, 2, 5 y 7 de la NÖ ROG 2014) en relación con la renovación térmica total se lleva a cabo de conformidad con el artículo 17,

apartado 2: La subvención para la compra se concede además de la subvención con arreglo al artículo 19.

La adquisición de la propiedad a título oneroso del inmueble de renovación no podrá ser superior a tres años antes de la presentación de la solicitud de subsidio para la renovación térmica total.

(2) la subvención para la compra asciende a 20,000 EUR. La subvención para la compra se incrementará en el siguiente importe:

- adquisición de bienes a título oneroso y utilización por una familia joven  
10 000 EUR

## **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 m<sup>2</sup> de superficie habitable para una superficie útil máxima de 130 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

## **Artículo 22**

### **Tramitación**

(1) Las medidas de renovación que vayan a subvencionarse podrán comenzar un año antes de la recepción de la solicitud.

(2) El acuerdo de subvención deberá estipular que, una vez finalizado el trabajo de renovación, se demuestren las facturas y la prueba de pago y el uso como residencia principal y que la declaración final esté lista para ser aprobada por el Gobierno del Estado.

Sobre la base de las facturas presentadas, se determinan y aprueban los costes reales de renovación elegibles para la subvención (artículo 1, apartado 4).

No es necesario presentar la confirmación de la usabilidad.

(3) Las subvenciones solo podrán abonarse por períodos posteriores a la solicitud de subvención una vez aprobada la declaración final. La declaración final aprobada se enviará al solicitante de subsidio.

# SECCIÓN IV

## Subsidios especiales

### Artículo 23

#### «Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich» [Abandonar el gas y el petróleo en Baja Austria]

(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de 2005, de 30 de abril de 2019, 24 de septiembre de 2019 y 15 de diciembre de 2019, 6 de diciembre de 2022 y 6 de junio de 2023)

(1) Para la sustitución de los sistemas de calefacción de combustibles fósiles por los siguientes sistemas de calefacción que utilizan fuentes de energía renovables, se concede una subvención a fondo perdido de hasta 3 000 EUR para las nuevas construcciones.

- sistemas de calefacción basados en combustibles biogénicos sólidos con la directriz austriaca sobre etiqueta ecológica UZ 37
- sistemas eléctricos de calefacción de ciclo inverso con sello de calidad EHPA de la Asociación Europea de Bombas de Calor
- conexiones de calefacción urbana, en las que al menos el 80 % del calor procede de fuentes renovables

(2) Para la sustitución de sistemas de calefacción de energías renovables ineficientes (calderas de combustible sólido/calderas multicombustibles), se concede un subsidio no reembolsable de hasta 1 000 EUR para la nueva construcción de sistemas de calefacción que utilicen fuentes de energía renovables de conformidad con el apartado 1.

(3) La subvención total no podrá superar el 20 % de los costes autorizados.

(4) La solicitud puede ser presentada por personas físicas para la instalación de sistemas de calefacción y conexiones de calefacción urbana en casas unifamiliares o bifamiliares y casas adosadas. El solicitante de subsidio puede ser el propietario o usuario de la residencia. En el caso de una solicitud de un usuario, el propietario debe conceder la autorización para presentar la solicitud.

(5) La vivienda residencial en la que esté siendo subvencionado el sistema de calefacción debe ocuparse como residencia principal.

(6) El sistema de calefacción que vaya a sustituirse sobre la base de combustibles fósiles o el sistema de calefacción ineficiente que vaya a sustituirse sobre la base de energías renovables debe eliminarse por completo y eliminarse de manera demostrable.

(7) Las solicitudes pueden presentarse hasta el 31 de diciembre de 2023.

Las inversiones realizadas o que se vayan a realizar entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 podrán optar a subvenciones. Las solicitudes solamente podrán presentarse tras la finalización y la puesta en servicio de la instalación de calefacción.

## **Artículo 23 bis**

### **Amortiguación social de la sustitución de la caldera**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de 2005, de 25 de enero de 2022, de 17 de enero de 2023, de 28 de noviembre de 2023 y de 30 de enero de 2024)**

(1) El Gobierno del Estado de Baja Austria concede subvenciones adicionales del volumen de la ayuda de conformidad con el artículo 6, apartado 2, letra f, punto 1 quater, de la Ley de Ayudas al Medio Ambiente para apoyar a los solicitantes que cumplan las condiciones del Ministro Federal de Protección del Clima, Energía, Movilidad, Innovación y Tecnología de conformidad con el artículo 6, apartado 2, letra f, punto 1 quater, de la Ley de promoción del medio ambiente. Estas condiciones se recogen en la ficha informativa «Calefacción limpia para todos» 2024 Vivienda unifamiliar/vivienda adosada y deben cumplirse.

(Anexo E)

las subvenciones adicionales se concederán si se concede una subvención de conformidad con el apartado 2.

(2) Para la sustitución de sistemas de calefacción que funcionan con combustibles fósiles por sistemas de calefacción que funcionan con fuentes de energía renovables, de conformidad con la ficha informativa «Calefacción limpia para todos» 2024: Viviendas unifamiliares o dúplex, viviendas adosadas (anexo E), se concede una subvención no reembolsable de 3 500 EUR para nuevas instalaciones.

(3) Las personas físicas podrán presentar la solicitud para construir sistemas de calefacción y conexiones de calefacción urbana en viviendas unifamiliares o dúplex, viviendas adosadas.

(4) La vivienda residencial en la que esté siendo subvencionado el sistema de calefacción debe ocuparse como residencia principal.

(5) El sistema de calefacción que se va a sustituir, que funciona con combustibles fósiles, debe desmontarse por completo y eliminarse de forma verificable.

(6) Si la instalación subvencionada se entrega a título oneroso a personas no elegibles de conformidad con el anexo E en un plazo de cinco años a partir de la fecha de expedición de la garantía, la subvención se reembolsará de conformidad con el artículo 23 bis, apartado 1.

## **Artículo 23 ter**

### **Viviendas seguras**

(1) Las personas físicas pueden reclamar una subvención única no reembolsable del 30 % de los costes de inversión aprobados para la instalación de las siguientes medidas de protección contra robos, pero con los niveles máximos siguientes:

1. a) protección mecánica de una vivienda en un edificio de viviendas:

puertas de entrada de seguridad con CR

(Clase de Resistencia) de al menos 3

**hasta 1 000 EUR**

b) Protección mecánica para una vivienda privada (casa unifamiliar o bifamiliar, casa adosada):

Puertas de entrada de seguridad con una clase de resistencia CR (Clase de Resistencia) mínima de tres, cuando haya una protección total (por ejemplo, existencia de ventanas de seguridad, sistemas de alarma)

**hasta 1 000 EUR**

2. Protección electrónica para una vivienda privada (viviendas unifamiliares o dúplex, viviendas adosadas) o en el caso de un piso:

Sistemas de alarma

**hasta 1 000 EUR**

(2) Las puertas de entrada de seguridad deben cumplir la norma austriaca ÖNORM B 5338 o la norma EN 1627. Los sistemas de alarma deben cumplir las directrices de la Asociación Austriaca de Aseguradores [VSÖ] o de la Asociación de Aseguradores de la Propiedad [VDS], las normas EN 50130 o EN 50131, o la Directriz de la Asociación Austriaca de Ingeniería Eléctrica R2 [OVE Richtlinie R2].

La empresa de instalación autorizada debe confirmar la correcta instalación, así como el cumplimiento de las normas mencionadas.

(3) Las solicitudes podrán presentarse desde el 1 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023. Las inversiones pueden optar a subvenciones si se completarán en el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2023.

Solo se permite presentar solicitudes después de la instalación y puesta en marcha de las instalaciones de seguridad.

(4) La vivienda debe estar ocupada como residencia principal desde la fecha de la solicitud.

# **SECCIÓN V**

## **Disposiciones generales relativas a:**

### **Construcción residencial y Renovación de viviendas**

#### **Artículo 24**

#### **Persona autorizada**

Cuando estén debidamente autorizadas, podrán ser personas autorizadas:

- a) Técnico civil o sociedad de técnicos civiles
- b) Oficina técnica de ingeniería (ingeniero consultor) como persona física o como empresa inscrita en el registro de empresas del ámbito técnico correspondiente, o
- c) un constructor como persona física o jurídica

#### **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.

## **Artículo 26**

### **Contenido de la garantía**

(1) Si la solicitud es aprobada por el Gobierno del Estado, se debe enviar una confirmación al solicitante (garantía por escrito como oferta) de las subvenciones previstas tras la presentación y verificación completas de los documentos.

(2) Completando lo dispuesto en el artículo 6, la garantía deberá incluir también lo siguiente:

a) tanto en los proyectos de construcción de viviendas como en los de renovación de viviendas cuyos costes de rehabilitación superen los 360 EUR por metro cuadrado de superficie habitable útil, el solicitante deberá abrir una cuenta bancaria específica para la obra, destinada a todos los fondos necesarios para la financiación y para la tramitación de todos los pagos;

b) la obligación de asignar las viviendas únicamente a las personas elegibles para la subvención y de verificar esta cuestión. Si el solicitante de subvención es una asociación de viviendas con fines de lucro limitado o un municipio o si el solicitante es gestionado por estos o por un administrador autorizado comercialmente, deberá notificar al Gobierno del Estado el resultado de las verificaciones en forma de declaración como parte de la declaración final;

c) si esto no formaba ya parte de un acuerdo contractual, la garantía debe incluir también la condición en el caso de una subvención para la construcción de viviendas en virtud de la cual —si el solicitante de subvención se ofrece a transferir la propiedad o la propiedad horizontal de la vivienda subvencionada al arrendatario de la vivienda subvencionada como mínimo cinco años después de la mudanza, o se ve obligado a hacerlo por disposiciones legales— el comprador y el vendedor deben establecer por escrito en el momento del primer acuerdo contractual que el precio de compra solo debe fijarse de conformidad con las disposiciones de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (WGG) y que el comprador debe ser notificado del cálculo del precio de compra futuro y, en el caso de un precio de compra acordado en virtud de este artículo 15 quinquies de la WGG;

d) a petición del arrendatario o de cualquier otra persona con derecho a utilizar la vivienda, excluidas las casas adosadas, podrá concederse un pago único (contribución financiera) de un máximo de 200 EUR por metro cuadrado de superficie habitable útil, además del alquiler;

e) la garantía especifica el importe máximo de la suma nominal subvencionable o de la subvención.

(3) Puede incluirse en la garantía que el uso de las subvenciones debe indicarse durante el período de apoyo por paneles en un lugar destacado de las propiedades (plantas) apoyadas en virtud de estas directrices.

Cabe señalar que el edificio está siendo subvencionado con subvenciones del Estado federal.

(4) Puede incluirse en la garantía que una asociación de viviendas sin ánimo de lucro asignará una de cada cuatro viviendas en un proyecto de viviendas subvencionadas a las personas designadas por el Estado de Baja Austria.

Se creará una junta consultiva para asistir al Gobierno del Estado mediante la emisión de dictámenes periciales sobre las propuestas que se le presenten sobre las personas que vayan a ser asignadas a la vivienda. Los informes de expertos deben tener en cuenta los criterios sociales y las necesidades regionales de vivienda de Baja Austria. Los detalles de la composición, las resoluciones y la gestión del comité consultivo deben registrarse como reglamentos internos.

(5) La garantía puede establecer las condiciones en las que pueden reclamarse prestaciones especiales de seguridad de conformidad con el artículo 7, apartado 6, punto 3, de la Ley de Contratos de Desarrollo (Bauträgervertragsgesetz — BTVG).

(6) La garantía puede fijar un límite de costes para la construcción. El importe del límite será determinado por el Gobierno del Estado, desglosado por el número de viviendas, la forma de vivienda, la forma jurídica, etc.

(7) La garantía podrá especificar que las viviendas deben estar conectadas a la red de banda ancha si están disponibles localmente y son económicamente razonables.

(8) La garantía puede estipular que las instalaciones de estacionamiento al aire libre para vehículos de motor deben construirse de manera respetuosa con el medio ambiente y el clima, en la medida en que sea técnicamente posible. Siempre que sea posible, deben aplicarse los criterios del proyecto de investigación sobre la vivienda «plazas de aparcamiento resistentes al cambio climático».

(9) La entidad podrá estipular que la celebración del acuerdo de subvención esté supeditada a la puesta a disposición de los fondos de conformidad con el artículo 2, apartado 1, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005, siempre que existan fondos disponibles según lo dispuesto en el artículo 5, apartado 1, de dicha Ley.

## **Artículo 27**

### **Inicio de la construcción**

(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 después de la aceptación de la garantía.

(3) Cuando se subvencione un inmueble destinado principalmente a fines públicos, o cuando se lleven a cabo obras de renovación para las que exista una orden de la autoridad urbanística, las obras podrán comenzar tan pronto como el Gobierno estatal haya recibido la solicitud completa, incluidos los anexos requeridos y demás documentos necesarios según las directrices (entre otros, la prueba del certificado de eficiencia energética mediante un formulario oficial que incluya la documentación urbanística, la orden a la persona autorizada, la apertura de una cuenta bancaria para la obra, etc.).

(4) En el caso de las renovaciones de conformidad con el artículo 1, apartado 11, punto 1, letra k), las obras de renovación podrán iniciarse un año antes de la presentación de la solicitud.

(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 del Estado de Baja Austria. Por razones imperiosas, este plazo puede prorrogarse previa solicitud del solicitante.

## **Artículo 28**

### **Declaración final**

(1) El solicitante de la subvención deberá presentar una declaración final en el plazo de un año a partir de la presentación de la prueba de que la construcción está autorizada a utilizarse de conformidad con las disposiciones del Código de Construcción de Baja Austria 2014 o a partir de la finalización de las obras de renovación.

1. La declaración final deberá contener la prueba de los costes totales de construcción en forma de declaración del solicitante de subsidio. Esta declaración debe ser confirmada en forma de dictamen pericial por parte de la persona designada para llevar a cabo la supervisión total de la construcción local (artículo 25, apartado 5), al menos con respecto a los servicios prestados por los empresarios.

2. En el caso de los subsidios relativos a la renovación del inmueble cuando el solicitante de subsidio no sea un promotor o municipio con fines de lucro limitado ni esté representado por ellos o por un administrador facultado con arreglo al Derecho mercantil, será necesario presentar elementos tales como facturas netas y pruebas de costes.

(2) La subvención se concederá a condición de que el solicitante conserve todos los documentos justificativos (facturas, estado de saldos, documentos de la cuenta del edificio) durante siete años para cualquier revisión y los presente previa solicitud.

(3) La aprobación de la factura final está supeditada a que el solicitante de la subvención comunique a la Administración del Estado los costes totales de construcción y su financiación para cada vivienda, centro sanitario o local comercial. Los costes respectivos incurridos deben tenerse en cuenta como base para el importe subvencionable de las subvenciones. No se tienen en cuenta los costes de las zonas no subvencionadas.

# SECCIÓN VI

## Subsidios para la construcción de viviendas

### Artículo 29 Aplicaciones

(1) Las solicitudes de subsidios para la construcción de viviendas (artículo 1, apartado 15) están supeditadas a una evaluación del comité de diseño (Gestaltungsbeirat) o a un procedimiento de selección arquitectónica y urbanística. 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.

(2) El comité de diseño es un grupo de expertos que están asociados exclusivamente con el asesor político competente.

La composición y el mandato se establecerán en el reglamento interno del comité de redacción.

La actividad y el esfuerzo de la junta asesora de diseño se atribuye a la investigación en materia de vivienda.

(3) La puesta en marcha de un procedimiento de selección urbanística, de un procedimiento de selección arquitectónica y urbanística o la evaluación por parte del comité asesor de diseño no confiere ningún derecho legal a recibir subvenciones.

## **Artículo 29 bis**

### **Autorización**

(1) Antes de autorizar la subvención, el solicitante debe declarar por escrito si las viviendas se alquilarán, se alquilarán con opción de compra, serán propiedad o se utilizarán para otros fines.

(2) Antes de que se autorice la subvención, el solicitante deberá presentar una declaración en la que acredite que ha elegido el servicio más económico, rentable y adecuado para 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 aprobar la subvención, el solicitante debe presentar un plan de financiación como prueba de que la financiación del proyecto de construcción está garantizada.

(4) El solicitante de la subvención debe prever 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) Antes de conceder la aprobación, el solicitante debe designar a una persona autorizada (artículo 24) para llevar a cabo una supervisión in situ exhaustiva de las obras.

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 que se autorice la subvención —y en el 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 que se apruebe la solicitud, el solicitante de las subvenciones deberá demostrar, mediante la presentación de un extracto del registro de la propiedad, que es propietario, propietario de la vivienda, copropietario o que tiene derechos de construcción sobre el inmueble o inmuebles en cuestión.

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 útil verificada por una persona autorizada (artículo 24) o por la autoridad local de la construcción (artículo 29 bis, apartado 5).».

## **Artículo 30**

### **Importe de la subvención**

(1) El importe nominal elegible para la subvención se determina mediante un sistema de puntos del siguiente modo:

**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.»

El tamaño máximo de la superficie habitable subvencionada es de 80 m<sup>2</sup>.

La superficie máxima de las casas adosadas que pueden optar a las subvenciones es de 110 m<sup>2</sup>.

La superficie máxima objeto de subsidio de las instalaciones destinadas a la prestación de atención sanitaria, excluidas las unidades de atención primaria según la Ley relativa a la atención primaria, y de los locales comerciales es de 130 m<sup>2</sup>.

El tamaño mínimo de la superficie subvencionada es de 40 m<sup>2</sup>, excluidos los locales comerciales.

La decisión final sobre el nivel de la subvención para inmuebles se adopta tras la presentación de los planes de vivienda basados en la superficie útil determinada en un dictamen pericial por una persona autorizada (artículo 1, apartado 7).

## **Punto 1. Subvención básica, subvención adicional — 100 puntos**

El número máximo de puntos calculados a partir de la tabla de subvención básica y de subvención adicional es de 100 puntos.

<b>Subvención básica</b>		
<b>Requisito HWB<sub>Ref,RK</sub></b>	<b>Requisito adicional</b>	<b>Puntos</b>
<b>Indicador de rendimiento energético mínimo según Código de la Edificación de Baja Austria</b>	<b>alternativa altamente eficiente *) Sistema energético</b>  en relación con  Sistema fotovoltaico (al menos 0,5 kWp por unidad de vivienda) <b>y protección solar externa móvil (orientación de noreste a noroeste)</b>	<b>80</b>

\*) También se permite la producción descentralizada y directa de agua caliente mediante energía eléctrica en combinación con un sistema fotovoltaico de al menos 1 kwp por piso.

<b>Subvención adicional de hasta 100 puntos</b>	
Ampliación del sistema fotovoltaico a no menos de 0,75 kWp por unidad de vivienda	<b>5</b>
<b>Instalación de instalaciones de almacenamiento de electricidad (mín. 1,0 kWh por unidad de vivienda)</b>	<b>10</b>
<b>Instalación de instalaciones de almacenamiento de electricidad (mín. 1,5 kWh por unidad de vivienda)</b>	<b>15</b>
Sistema solar con al menos 1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda	<b>10</b>
Sistema solar con al menos 2 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda	<b>15</b>
<b>Ventilación</b> residencial controlada con recuperación de calor	<b>10</b>
Lograr una HWB <sub>Ref,RK</sub> de <b>10 x (1 + 3/lc)</b>	<b>10</b>
Lograr una HWB <sub>Ref,RK</sub> de <b>12 x (1 + 3/lc)</b>	<b>5</b>
Materiales de construcción ecológicos <b>(según O13<sub>BGO, lc</sub> Cifra clave)</b>	<b>Hasta 10</b>
Paquete de seguridad <b>(puertas delanteras con clase de resistencia ≥ RC3, o alternativamente instalación de sistemas de alarma)</b>	<b>5</b>
<b>Ecologización parcial del tejado</b>	<b>2</b>
<b>Alternativa: Techo predominantemente verde</b>	<b>4</b>
<b>Fachada verde</b>	<b>6</b>
Diseño ecológico de jardines y espacios abiertos o infiltración de aguas pluviales en propiedades privadas	<b>3</b>
Aparcamiento para vehículos de motor en plantas de estacionamiento con al menos 2 niveles o en garajes subterráneos	<b>4</b>
Alternativa: Aparcamiento para vehículos de motor dentro de garajes o en	<b>2</b>

garajes fuera del edificio subvencionado	
--	--

## **Punto 2. Subvenciones adicionales: más de 100 puntos**

Además de la subvención mencionada en el punto 1 (subvención básica y subvención adicional), se pueden otorgar puntos por las siguientes medidas:

### **Subvenciones adicionales: más de 100 puntos**

Ascensor (excepto «Vivienda asistida y sin barreras»)	<b>10</b>	
Propiedad horizontal	<b>20</b>	
Garantía de precio fijo con opción de alquiler por cuenta propia después de 5 años *)	<b>5</b>	
Alternativa: Garantía de precio fijo para la opción de alquiler a propietario después de 10 años *)	<b>8</b>	
Organización del proceso de selección de proyectos de arquitectura y urbanismo	<b>10</b>	
Unidades pequeñas Construcción de un proyecto de construcción con un máximo de 12 viviendas subvencionadas y no subvencionadas/casas adosadas, en virtud de las cuales se incluyen en el número de 12 viviendas las viviendas construidas simultáneamente, incluidas las parcelas adyacentes; no puede haber extensión hasta el momento en que el complejo de viviendas comienza a ser utilizado	<b>15</b>	
Alternativa: Desarrollos a pequeña escala Propiedades para las que la estructura individual no exceda de 12 viviendas (no es posible para viviendas adosadas)	<b>10</b>	
Calidad de la ubicación (excluidas las subvenciones específicas para grupos destinatarios de conformidad con el punto 3)	<b>hasta 20</b>	
Calidad de la ubicación	Desarrollo de relleno urbano limítrofe con propiedades vecinas	<b>5</b>
	Proyectos de construcción en el centro de la ciudad hasta aproximadamente 1960	<b>10</b>
	Proyectos de construcción en la zona central	<b>15</b>
	Proyecto de construcción en la zona del núcleo del edificio	<b>15</b>
Bonificación de compensación específica para la región (Pérdida de población de categoría I)	<b>15</b>	
Bonificación de compensación específica para la región (pérdida de población de categoría II)	<b>25</b>	

\*) Con una prueba del cumplimiento de un método de cálculo que se ajuste a la Ley de vivienda sin ánimo de lucro y a las normas correspondientes.

**Punto 3. Subvenciones específicas para grupos destinatarios: más de 100 puntos**

Además de la subvención según (1) (subvención básica, subvención adicional de hasta 100 puntos) y subvenciones adicionales con arreglo a (2) (subvención adicional de más de 100 puntos), se pueden conceder puntos para una de las medidas siguientes.

a)

<b>VIVIENDA ASISTIDA</b>	
El modelo de vivienda «Vida asistida» permite a las personas con discapacidad y a aquellas que deben hacer frente a limitaciones derivadas de la edad llevar una vida independiente, con servicios de atención adaptados a las necesidades de cada uno.	
	<b>Puntos</b>
La ejecución del edificio sin barreras, es decir, el acceso al edificio y a la vivienda no debe tener barreras. Debe garantizarse el movimiento sin barreras en el piso, incluida la zona sanitaria	<b>40</b>
Ascensor	
Sala de estar/habitación común, incluyendo WC sin barreras para los residentes (por ejemplo: salas de lectura, Internet y televisión); tamaño mínimo: 2,5 m <sup>2</sup> /unidad de vivienda, pero no menos de 20 m <sup>2</sup>	
Sistema de llamadas de emergencia (adaptable en 24 horas)	
La superficie de la vivienda debe estar comprendida entre 45 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup> .	
Las infraestructuras adecuadas, como los servicios locales, las oportunidades de ocio, el transporte público y las instalaciones gubernamentales, están suficientemente disponibles y son fácilmente accesibles.	
la residencia solo se puede alquilar	
Organización del apoyo de la comunidad local de acuerdo con el miembro competente del Gobierno del Estado de Baja Austria para Asuntos Sociales; si se aplican las disposiciones anteriores, podrán utilizarse las disposiciones antes mencionadas.	

b)

<b>VIVIENDA SIN BARRERAS</b>	
«Vivienda sin barreras», que permite a las personas con discapacidad y a las personas que tienen que aceptar restricciones relacionadas con la edad vivir independientemente.	
	<b>Puntos</b>
La ejecución del edificio sin barreras, es decir, el acceso al edificio y la vivienda no debe tener barreras y debe garantizarse la circulación sin barreras dentro de la vivienda, así como la zona sanitaria.	<b>25</b>
Ascensor	
Sistema de llamadas de emergencia (adaptable en 24 horas)	
la superficie de la vivienda debe estar comprendida entre 45 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	
Las infraestructuras adecuadas, como los servicios locales, las oportunidades de ocio, el transporte público y las instalaciones gubernamentales, están suficientemente disponibles y son fácilmente accesibles	
la residencia solo se puede alquilar	

c)

<b>ALOJAMIENTO PARA JÓVENES</b>	<b>Puntos</b>
la superficie de la vivienda es de 60 m <sup>2</sup> como máximo; no es posible unir dos pisos según lo establecido en el artículo 32.	<b>25</b>
la residencia solo se puede alquilar	
la contribución financiera no podrá exceder de <b>6000,00 EUR</b>	
la estructura debe construirse sobre un inmueble arrendado o reducir la contribución al desarrollo en al menos dos tercios	
La edad máxima admisible de los habitantes en la fecha de inicio del contrato de arrendamiento es de 35 años. En el caso de los cónyuges o de las uniones civiles, al menos uno de los miembros de la pareja debe cumplir el requisito.	

## **Artículo 31**

### **Subvención para inmuebles**

(1) La subvención para inmuebles consistirá en una subvención decreciente para un préstamo o el uso de fondos propios por parte de una asociación de viviendas sin ánimo de lucro, por un importe del 85 % del principal subvencionable.

(2) La contribución a un préstamo o a la utilización de recursos propios por parte de una asociación para la construcción sin ánimo de lucro se concede por un período de 20 años y se calcula cada año a partir del importe nominal subvencionable concedido inicialmente (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 (ØUDRB 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) La prohibición de enajenación de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005 debe registrarse 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 del estado hasta el reembolso del préstamo.

(4) La solicitud para el inicio del pago de la subvención deberá presentarse en el año indicado en la carta de concesión de la subvención, tras la presentación de la resolución relativa al registro de la prohibición de enajenación, de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005.

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

(6) El Gobierno del Estado deberá rescindir la subvención si hay motivos para rescindirla de conformidad con el artículo 7, apartado 1, puntos 1 y 2. Las subvenciones cesarán en la fecha de terminación.

# **Artículo 31 bis**

## **Subvenciones para fines especiales del Gobierno federal para la renovación de viviendas**

**(Decisión de conformidad con el artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 18 de junio de 2024, por la que se aplica el artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024)**

- (1) Las asociaciones de construcción sin ánimo de lucro podrán presentar solicitudes de subvenciones con arreglo al artículo 31 bis. Se podrán presentar solicitudes para las ayudas a la oferta previstas en el artículo 30, apartado 1, puntos 1 y 2, para viviendas en propiedad o viviendas en alquiler con opción a compra; para las ayudas a la oferta previstas en el artículo 30, apartado 1, puntos 1 y 2, para viviendas de alquiler; y para las ayudas a la oferta previstas en el artículo 30, apartado 1, punto 3. Se incluirán las modalidades «vida asistida», «vida sin barreras» y «vida joven».
- (2) El valor nominal de la subvención se calcula de conformidad con el artículo 30. Las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, con excepción del artículo 31, se aplicarán a todo el procedimiento.
- (3) El importe de la subvención correspondiente se determina de la siguiente manera:
  - a) La subvención de las viviendas ocupadas por sus propietarios, las viviendas de alquiler con opción de compra y las viviendas de alquiler consiste en una subvención no reembolsable que asciende al 70 % del importe nominal subvencionable.
  - b) La subvención específica para el grupo destinatario destinada a viviendas de alquiler consiste en una ayuda no reembolsable que asciende al 80 % de los gastos subvencionables.
- (4) Las condiciones establecidas en el artículo 25 deben cumplirse antes de su aprobación por el Gobierno del Estado de Baja Austria.
- (5) La empresa deberá incluir las siguientes condiciones de conformidad con el artículo 29 bis, apartado 4, de la Ley austriaca de prestaciones familiares (FAG) de 2024:
  - a) La medida contra la especulación con arreglo al artículo 15 nonies de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro y las medidas contra la especulación con arreglo a los artículos 15 octies y 15 decies de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro se aplicarán mutatis mutandis durante un período de 25 años a partir de la fecha en que se aceptó el compromiso.
  - b) Las instalaciones fotovoltaicas se instalarán en las superficies de las obras de construcción o en otras estructuras de la obra; en casos justificados (por ejemplo, edificios situados en zonas protegidas), podrá dispensarse la obligación de instalar una instalación fotovoltaica. La potencia del sistema fotovoltaico será de al menos 10 W<sub>peak</sub> por m<sup>2</sup> de superficie total acondicionada.
- (6) La subvención se abonará previa presentación de la resolución de inscripción de la prohibición de enajenación, de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, y no está supeditada al avance de las obras. Si la vivienda subvencionada no se construye en un plazo de cinco años a partir del desembolso, deberá devolverse la subvención.

(7) La subvención se limita a la subvención para fines especiales para la subvención a la vivienda de conformidad con el artículo 29 bis, apartados 1 a 5, y los artículos 11 y 12 de la Ley de compensación financiera de 2024.

(8) El artículo 29 bis, apartados 1 a 5, 11 y 12, de la Ley de compensación financiera de 2024 forma parte integrante del régimen especial «Artículo 31 bis: Subvenciones federales para el fomento de la vivienda».

(9) La prohibición de enajenación de conformidad con el artículo 11, apartado 3, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005 debe registrarse 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 del estado hasta el reembolso del préstamo.

(10) El «modelo de subsidio de vivienda de 2009» puede concederse por un período de 25 años, de conformidad con el artículo 48.

## **Artículo 32**

### **Conexión de dos viviendas para familias numerosas**

(1) Cuando haya familias con al menos tres hijos a cargo en el hogar (familias numerosas) para las que se solicite la prestación familiar, cuando se combinen dos viviendas adyacentes, la subvención para inmuebles en este artículo y la subvención para la vivienda de conformidad con la sección VIII pueden concederse para ambas viviendas. Los cambios en el tamaño de la familia también se ignoran en el caso de las aprobaciones posteriores para la transferencia de la titularidad.

(2) Las dos viviendas conectadas de conformidad con el apartado 1 deberán ser compartidas por esta familia numerosa.

La superficie útil subvencionada no puede ascender a más de 130 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 33**

### **Subsidios a locales comerciales e instalaciones para la atención de la salud**

(1) Los municipios y las asociaciones de construcción sin ánimo de lucro reconocidas en virtud de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (WGG) también pueden solicitar un subsidio para la construcción de locales comerciales en casas multifamiliares subvencionadas.

Los locales comerciales deberán instalarse en la planta baja o en el sótano de la casa multifamiliar subvencionada y solo podrán alquilarse. La casa multifamiliar subvencionada debe estar situada en el centro de la ciudad.

(2) Las instalaciones subvencionadas que sirven para fines de atención médica solo pueden ser arrendadas.

El centro sanitario subvencionado puede ser utilizado por más de un médico o terapeuta si alquilan conjuntamente el centro sanitario patrocinado o si los demás usuarios alquilan el centro sanitario subvencionado a través de un subarrendamiento que cubre los costos.

## SECCIÓN VII

### Subsidios para la renovación de viviendas

#### Artículo 34 Solicitante de subsidio

(1) Se puede conceder un subsidio para la renovación de viviendas a las personas mencionadas en el artículo 3, apartado 3, de la Ley de fomento de la vivienda de 2005, con excepción de los inquilinos y arrendatarios.

Los subsidios 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)

(2) Para la renovación de viviendas residenciales en propiedad horizontal, el administrador debe declarar que tienen autoridad para representar a los propietarios de conformidad con el artículo 18, apartado 2, de la WEG 2002.

(3) En virtud de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WBG), las asociaciones de construcción sin ánimo de lucro reconocidas, los municipios y las sociedades inmobiliarias de propiedad mayoritaria de los municipios (Kommunalimmobiliengesellschaften) pueden recibir ayudas para la rehabilitación de locales comerciales destinados exclusivamente al alquiler.

Los subsidios 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)

En el caso de una nueva construcción durante las obras de renovación, los locales comerciales deben estar situados en la planta baja o en el sótano de la casa multifamiliar subvencionada y solo pueden alquilarse. El edificio multifamiliar que se vaya a renovar debe estar situado en el centro de la ciudad.

(4) Los solicitantes de subvenciones para la renovación de instalaciones sanitarias pueden ser elegibles con arreglo al artículo 3, apartado 3, de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005.

Los subsidios 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)

Las instalaciones subvencionadas que sirven para fines de atención médica solo pueden ser arrendadas. El centro sanitario subvencionado puede ser utilizado por más de un médico o terapeuta si alquilan conjuntamente el centro sanitario patrocinado o si los demás usuarios alquilan el centro sanitario subvencionado a través de un subarrendamiento que cubre los costos.

## **Artículo 35**

### **Aplicaciones**

No obstante lo dispuesto en los artículos 10 y 25, la solicitud deberá incluir todos los documentos necesarios para una evaluación y, en particular, los siguientes:

- prueba de la propiedad o prueba del derecho a construir edificios en terrenos arrendados: inicialmente basta con ofrecer una oferta informal de compra del inmueble,
- proyectos de planes de renovación,
- cálculos de costes,
- distribuciones del espacio útil en la planta.

## **Artículo 35 bis**

### **Requisitos de la garantía**

(1) Antes de la emisión de la garantía, el solicitante de la subvención debe indicar por escrito si las viviendas van a ser alquiladas con opción de compra, puestas en venta o en propiedad, o si se destinan a otro uso.

(2) Antes de la concesión de la garantía, el solicitante de subvención deberá demostrar mediante una declaración que se ha optado por el enfoque más económico, eficiente y práctico en relación con el uso del dinero de la subvención. 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 recibir financiación, el solicitante debe presentar un plan de financiación como prueba de que la financiación del proyecto de construcción está garantizada.

(4) En el caso de que los costes de renovación superen los 360 EUR por metro cuadrado de superficie útil, el solicitante deberá abrir y dar a conocer una cuenta bancaria específica para la obra, destinada a todos los fondos necesarios para la financiación y para la tramitación de todos los pagos, antes de recibir la autorización.

(5) Costes de renovación de 360 EUR por metro cuadrado de superficie útil habitable y, si la subvención 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 federado del cumplimiento y la ejecución de las obligaciones asociadas a la relación de subvención.

(6) Antes de la emisión de la garantía (y en caso de cambios durante el período de construcción), el solicitante de la subvención deberá presentar pruebas de la calificación de eficiencia energética, incluso antes de la aprobación de la declaración final; esta prueba deberá ser presentada por una persona autorizada para expedir el certificado de eficiencia energética en forma de dictamen pericial.

(7) El solicitante de subsidio deberá demostrar mediante la presentación de un extracto del registro de la propiedad antes de dar garantías que tiene derecho a construir el o los inmuebles, el propietario, el propietario del piso, el copropietario o el propietario 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 del edificio debe estar disponible antes de que se dé la garantía. Antes de que se pueda otorgar 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 útil verificada por una persona autorizada (artículo 24) o por el supervisor local de la construcción (artículo 35 bis, 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.

## Artículo 36

### Subvención para inmuebles

(1) a) La subvención para inmuebles a que se refiere la presente sección consiste en una subvención constante y no reembolsable de no más del 4 % anual sobre los pagos regulares de préstamos por un importe no superior al 30 % de los costes de renovación admisibles.

b) Si se expide un certificado energético y se adoptan medidas de aislamiento térmico o se está renovando un edificio protegido o histórico que merezca conservación, el porcentaje del préstamo con arreglo a la letra a) para todas las obras ejecutadas puede determinarse con arreglo a un sistema de puntos de conformidad con el artículo 37.

c) Si las medidas de renovación se llevan a cabo de conformidad con el artículo 1, apartado 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/m<sup>2</sup> por la calidad de la ubicación y la bonificación compensatoria regional con arreglo al artículo 30, apartado 1, punto 2 (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/m<sup>2</sup> para estas unidades a la hora de determinar el valor nominal subvencionable.

(2) Cuando los costes de renovación aprobados en el momento de la garantía asciendan a más de 360 EUR por metro cuadrado de superficie habitable útil y en el caso de los subsidios con arreglo al apartado 1, letra a), la subvención será válida durante un período de 10 años.

Si los costes de renovación aprobados en el momento de la garantía ascienden a más de 360 EUR/m<sup>2</sup> de superficie útil habitable, 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 como de 1 000 EUR por m<sup>2</sup> de superficie útil habitable, esta subvención para inmuebles se concede por un período 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 m<sup>2</sup> de superficie útil habitable, los costes medios deben tenerse en cuenta para la evaluación de la duración.».

(3) Los costes de renovación subvencionables máximos son de 1 200 EUR por m<sup>2</sup> de superficie útil habitable.

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.

(4) La superficie útil subvencionable es de un máximo de 130 m<sup>2</sup> de superficie útil por vivienda, por instalación que preste servicio a la atención sanitaria, o por local comercial.

(5) Las subvenciones solo se concederán para las anualidades de los préstamos concedidos para financiar medidas de renovación.

La prueba de que se ha aceptado un préstamo se presenta mediante una declaración del solicitante de subvención y del prestamista o proveedor de crédito.

(6) La subvención se liberará como muy pronto a partir de la fecha de la garantía.

(7) Los intereses sobre el capital social pueden liquidarse como máximo semestralmente, sobre una base deducible y neta. El límite máximo del tipo de interés será el valor medio del EURIBOR a seis meses, calculado sobre la base del mes de septiembre, pero no podrá ser inferior a 0 durante el año siguiente.

Se permite un margen comercial de hasta el 0,3 % anual.

## **Artículo 36 bis**

### **Subvenciones para fines especiales del Gobierno federal para la renovación de viviendas**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 18 de junio de 2024, por la que se aplica el artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024)**

(1) Para la renovación de apartamentos de alquiler por organizaciones sin ánimo de lucro

Se podrá conceder a las comunidades de propietarios una subvención no reembolsable equivalente al 20 % de los gastos de renovación subvencionables. Los costes de renovación elegibles se calculan de acuerdo con el artículo 37. La solicitud se presentará en el curso de un procedimiento de subvención para la concesión de una subvención de reestructuración de conformidad con el artículo 36.

(2) Las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 se aplicarán a todo el procedimiento, con excepción del artículo 36, apartados 1, 2, 5, 6 y 7.

(3) La subvención se abonará tras la notificación del inicio de la construcción. Si la renovación de la vivienda no se lleva a cabo en un plazo de cinco años a partir del desembolso, debe reembolsarse la subvención.

(4) La subvención se limita a la subvención específica para la vivienda de conformidad con los apartados 1, 2, 5, 11 y 12 del artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024.

(5) El artículo 29 bis, apartados 1, 2, 5, 11 y 12, de la Ley de compensación financiera de 2024 forma parte integrante del régimen especial «Artículo 36 bis: Subvención federal destinada específicamente a la renovación de viviendas.

## **Artículo 37**

### **Importe de la subvención**

(1) Como requisito previo para la concesión de un subsidio para la renovación energética completa, deben respetarse los requisitos mínimos de las normas de protección térmica según la tabla que figura a continuación, por lo que se aplica una interpolación lineal entre los valores en relación con la relación superficie/volumen (relación A/V):

<b>Modelo de financiación WS con certificado de eficiencia energética</b>	
Indicador de rendimiento energético (HWB <sub>Ref,RK</sub> )	
con una relación A/V ≤ 0,8	con una relación A/V ≤ 0,2
<b>50</b>	<b>25</b>

El cálculo de la subvención depende de la consecución de una mejor relación energética de la relación A/V y de la mejora porcentual en comparación con la norma mínima establecida anteriormente.

El valor nominal subvencionable se calcula de conformidad con el anexo A.

1 punto se valora en el 1 % de los costes de renovación.

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

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

Se utilizará un máximo de 100 puntos para las subvenciones.

**Subvención adicional hasta un máximo de 100 puntos**

Sistema de calefacción con energía renovable o calefacción urbana biogénica, sistema de bomba de calor monovalente o conexión a la calefacción urbana procedente de plantas de cogeneración	<b>15</b>	
Pasar de sistemas de calefacción descentralizados a sistemas de calefacción central (sistemas energéticos alternativos de alta eficiencia) o de combustibles fósiles a fuentes de energía renovables, <b>incluida la producción de agua caliente.</b>	<b>10</b>	
Sistema fotovoltaico con al menos 0,5 kwp por unidad de vivienda	<b>10</b>	
Sistema fotovoltaico con al menos 0,75 kwp por unidad de vivienda	<b>15</b>	
<b>Instalación de instalaciones de almacenamiento de electricidad (mín. 1,0 kWh por unidad de vivienda)</b>	<b>10</b>	
<b>Instalación de instalaciones de almacenamiento de electricidad (mín. 1,5 kWh por unidad de vivienda)</b>	<b>15</b>	
Sistema solar con al menos 1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda	<b>10</b>	
Sistema solar con al menos 2 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda	<b>15</b>	
<b>Ventilación</b> residencial controlada con recuperación de calor	<b>10</b>	
<b>Unidades de ventilación de habitación única con recuperación de calor</b>	<b>5</b>	
Ajuste y optimización de la distribución de calor	<b>5</b>	
<b>Materiales de construcción ecológicos (materiales de aislamiento fabricados a partir de materias primas renovables, según el Código de la Construcción de Baja Austria)</b>	<b>Hasta 10</b>	
<b>Materiales de construcción ecológicos</b>	Muros contiguos al aire exterior	<b>3</b>
	Pared que da a habitaciones o partes del edificio sin calefacción	<b>3</b>
	Techo de la última planta / tejado	<b>3</b>
	Techo de la planta baja	<b>3</b>
<b>Paquete de seguridad (puertas delanteras con clase de resistencia <math>\geq</math> RC3, o alternativamente instalación de sistemas de alarma)</b>	<b>5</b>	
<b>Ecologización parcial del tejado</b>	<b>2</b>	
<b>Alternativa: Techo predominantemente verde</b>	<b>4</b>	
<b>Fachada verde</b>	<b>6</b>	
Toldo exterior móvil	<b>10</b>	
Conducto para la adaptación de estaciones de carga para vehículos eléctricos con facturación a través del contador de la vivienda para todas las plazas de aparcamiento	<b>5</b>	
Ascensor	<b>10</b>	

- (2) a) Si la superficie útil habitable de las nuevas viviendas que se van a construir supera el 20 % de la superficie útil habitable de las viviendas que se van a renovar, se aplicarán el artículo 3, apartados 1 y 2, de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005 y el artículo 5 a las nuevas viviendas que se van a construir.

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. La propiedad objeto de renovación y cualquier vivienda de nueva construcción deben estar situados en la misma parcela (número de registro de la propiedad) a más tardar en el momento de la garantía.

- b) La superficie útil habitable de los apartamentos de nueva construcción durante la renovación debe ser de al menos 40 m<sup>2</sup>.  
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.

- (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.

- (4) Deberán cumplirse las siguientes normas mínimas de energía cuando se rehabiliten o sustituyan componentes individuales del exterior del edificio térmico:

### Cuadro de renovación de componentes individuales

Indicación de valores U para la subvención de la renovación de elementos de construcción individuales	
Ventanas, en caso de sustitución del elemento completo (marco y vidrio)	1,00 W/(m <sup>2</sup> K)
Pared externa	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Techo del piso superior, tejado	0,14 W/(m <sup>2</sup> K)
Cubierta del sótano, piso en contacto con el suelo	0,29 W/(m <sup>2</sup> K)

Esto no se aplica a los componentes dignos de conservación en el caso de edificios protegidos o históricos.

# **SECCIÓN VIII**

## **Subsidio para el sujeto**

### **Artículo 38**

#### **Disposiciones generales relativas a los subsidios para el sujeto**

Para reducir la carga derivada de los pagos de anualidades, el propietario, arrendatario o persona con derecho a utilizar una vivienda subvencionada, una vivienda residencial o una vivienda privada puede recibir un subsidio para el sujeto, es decir, una subvención para la vivienda o una ayuda para la vivienda.

### **Artículo 39**

#### **Solicitantes de los subsidios para el sujeto**

(1) Más allá del grupo de personas mencionadas en el artículo 4 (austriacos y personas de estatus equivalente), también se puede conceder un subsidio para el sujeto:

- a) a las personas a las que se haya garantizado la concesión de la ciudadanía austriaca por orden oficial,
- b) a los cónyuges o parejas registradas cuando solo un miembro de la pareja cumple los requisitos del artículo 4.

(2) El solicitante de subvención y su cónyuge o pareja de hecho deben, en principio, haber establecido su lugar de residencia principal en la vivienda subvencionada.

Una sociedad está presente cuando la pareja comparte su existencia desde el punto de vista económico y comparte el uso de la vivienda. Se supone que esto es refutable si tienen hijos juntos.

(3) El solicitante debe haber estado registrado durante al menos cinco años sin interrupción con una residencia en Austria inmediatamente antes de la presentación de la solicitud de subvenciones para el sujeto. El Gobierno del Estado podrá eximir del cumplimiento de este requisito debido a las circunstancias personales o familiares del solicitante, con el fin de evitarle dificultades sociales. El apartado 3 no se aplicará a las personas estrechamente relacionadas con el solicitante que:  
viven en el mismo hogar.

(4) Las disposiciones del artículo 4, apartado 3, se aplicarán mutatis mutandis.

## **Artículo 40**

### **Ingresos familiares para los subsidios para el sujeto**

(1) En principio, los ingresos totales (ingresos familiares con arreglo al artículo 2) deben acreditarse para el año que expiró antes de la fecha de la solicitud de subvención. Sin embargo, si en aplicación del artículo 44, apartado 1, la subvención también debe concederse por un mes que forme parte de un año expirado, los ingresos anuales de ese año deben presentarse como prueba y utilizarse como base para la evaluación.

(2) Si se produce una pérdida de ingresos de al menos el 30 % en comparación con los ingresos familiares entre el período en que se basa la evaluación y los ingresos actuales, por ejemplo, debido al desempleo, la subvención podrá concederse sobre la base de la situación actual de los ingresos. Con el nacimiento de un niño se puede tener en cuenta la situación actual de los ingresos en cualquier caso.

El apartado 2, en su versión modificada por la acción especial «Subvención para el sujeto COVID-19», de la Decisión del Gobierno del Estado federado de conformidad con el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de 31 de marzo de 2020; y 15 de diciembre de 2020:

Si se produce una pérdida de ingresos de al menos el 10 % en comparación con los ingresos familiares entre el período en que se basa la evaluación y los ingresos actuales, por ejemplo, debido al desempleo, la subvención podrá concederse sobre la base de la situación actual de los ingresos. Con el nacimiento de un niño se puede tener en cuenta la situación actual de los ingresos en cualquier caso.

Esta oferta especial se aplicará a las solicitudes entre el 16 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2021.

(3) Si los ingresos familiares, determinados a partir de la documentación presentada, no alcanzan los límites de ingresos que se indican a continuación, se utilizarán dichos importes como base para calcular la subvención individual.

Según los importes establecidos en el Reglamento sobre tarifas orientativas de Baja Austria, en su versión vigente, para la ayuda a personas solteras o familias monoparentales, los ingresos mínimos para la concesión de la ayuda individual son

1. para una persona soltera o monoparental	100 %
2. para adultos que viven en el mismo hogar	
a) por persona elegible	70 % adicional
b) a partir de la tercera persona más antigua con derecho a prestaciones	45 %
3. para los menores a cargo que viven en el mismo hogar que tienen derecho a la asignación familiar	
a) con un hijo	25 %
b) con dos hijos por hijo	20 %
c) con tres hijos por hijo	15 %
d) con cuatro hijos por hijo	12,5 %
e) con cinco o más hijos por hijo	12 %*

## **Artículo 41**

### **Beneficiarios de los subsidios para el sujeto**

Las prestaciones establecidas para la ayuda para la vivienda (artículo 46, apartado 4) y la subvención para la vivienda (artículo 47, apartado 2) se tendrán en cuenta en el caso de:

- a) Familias jóvenes: se refiere a familias con al menos un hijo a cargo perteneciente al hogar en el que la pareja aún no haya cumplido los 35 años en el momento de la solicitud, y progenitores solteros que aún no hayan cumplido los 35 años, con al menos un hijo a cargo perteneciente al hogar;
- b) Las familias con al menos tres hijos para los que se solicite la prestación familiar en el momento de la solicitud;
- c) personas o familias en las que un miembro de la familia tenga una reducción de la capacidad de ingresos de al menos un 55 %, tal como se define en el artículo 35 de la EStG 1988, o en el caso de una solicitud de subsidio asistencial de Nivel II superior con arreglo a la Ley federal de cuidados (Bundespflegegesetz 1993), o a la Ley federal de subsidios asistenciales de Baja Austria de 1993 (NÖ Pflegegeldgesetz 1993), así como a las familias con un hijo para los que se solicite una prestación familiar más elevada en el momento de la solicitud.

El beneficio solo puede aplicarse una vez.

## **Artículo 42**

### **Condiciones para los subsidios para el sujeto**

(1) Los subsidios para el sujeto solo podrán concederse a los solicitantes de subvención que utilicen una vivienda subvencionada con arreglo a las disposiciones establecidas en el artículo 46 (ayuda para la vivienda) o en el artículo 47 (subvención para la vivienda).

No es posible recibir al mismo tiempo prestaciones para la vivienda y subsidios para la vivienda.

(2) Pueden solicitarse subvenciones para el sujeto

a) si la renovación del inmueble fue subvencionada:  
a partir de la fecha de usabilidad comprobada

b) si la renovación del inmueble fue subvencionada:

- en caso de renovación del inmueble: a partir de la fecha de garantía de la subvención para inmuebles;

- en el caso de renovación de viviendas privadas: de la declaración final aprobada;

en cualquier caso, el reembolso del préstamo subvencionado o de la operación de préstamo ya debe poder compensarse, como, por ejemplo, al menos seis meses antes de la fecha de vencimiento inicial del reembolso semestral deducible.

(3) Si la renovación del inmueble subvencionado fue subvencionada de conformidad con el artículo 37, apartado 4, (modelo del propietario del edificio), no es posible solicitar un subsidio para el sujeto.

(4) Si un piso subvencionado es utilizado por una comunidad de viviendas compartidas, no es posible solicitar la subvención para el sujeto.

## **Artículo 43**

### **Gastos de vivienda para los subsidios para el sujeto**

(1) Los siguientes elementos se considerarán gastos de vivienda:

1. **Anualidad** (reembolso de capital, intereses) para los subsidios reembolsables y los préstamos adquiridos para construir o renovar el inmueble subvencionado, menos cualquier subvención.
2. **Reembolso de recursos propios utilizados por las autoridades locales o asociaciones de viviendas con fines de lucro limitado** para la construcción o renovación del inmueble, con un plazo mínimo de 10 años y un tipo de interés máximo del 3,5 % utilizado como base para el cálculo.
3. **Reembolso e intereses** del préstamo de conversión de conformidad con la RBG de 1987.

(2) Si se conceden subvenciones para reducir la carga de los gastos de vivienda (por ejemplo, el apoyo a los gastos de vivienda en virtud de la Ley de tasas del ejército [Heeresgebührengesetz], los subsidios de alquiler en virtud de la EStG), estos, en caso necesario, se restarán de los pagos de anualidades calculados.

Si el solicitante no paga la totalidad de los costes de vivienda determinados, la subvención solo puede concederse en un importe proporcionalmente reducido.

(3) La anualidad a pagar se calculará sobre la base de la declaración final aprobada, y antes de este punto sobre la base de la garantía.

Es posible cambiar la financiación de una declaración final aprobada dentro de los costos totales de construcción.

(4) Los gastos de vivienda pueden reconocerse para la subvención garantizada inicial – salvo para las viviendas cuya construcción o renovación haya sido subvencionada por la Ley de fomento de la vivienda de 1990, pero no con arreglo al modelo de subsidio de 1993– hasta un máximo de 4 EUR o 4,50 EUR por m<sup>2</sup> de superficie útil. El límite de 4,50 EUR se aplica a los edificios residenciales cuyo uso a partir del 1 de enero de 2009 cuente con permiso de la autoridad de construcción (artículo 30 del Código de Construcción de Baja Austria).

Para cada subvención adicional, los costes de vivienda pueden reconocerse hasta un máximo de 2 EUR por m<sup>2</sup> de superficie útil.

En el caso de residencias y viviendas con subsidios adicionales concedidos a personas con necesidades especiales, con fines de educación y formación y similares, esta cantidad se incrementa en un 25 % en cada caso.

## **Artículo 44**

### **Concesión de las subvenciones para el sujeto**

(1) Las subvenciones para el sujeto pueden concederse a partir del mes en que se presenten las condiciones para una subvención. Sin embargo, estas subvenciones solo pueden concederse durante los tres meses anteriores a la presentación de la solicitud. Si la solicitud se presenta electrónicamente a través de una asociación de viviendas con fines de lucro limitado, el tiempo en que llega a la asociación de viviendas con fines de lucro limitado es decisivo. La solicitud debe presentarse al Gobierno del Estado de Baja Austria en un plazo de cuatro meses.

(2) No se conceden subvenciones para el sujeto si el importe calculado de la subvención es igual o inferior a 7 EUR.

(3) Los pagos se efectúan mensualmente en mora tras la aceptación de la garantía.

## **Artículo 44 bis**

### **Concesión de las subvenciones para el sujeto**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de 2005, de 28 de noviembre de 2023)**

Si el Gobierno del Estado ha otorgado la aprobación para la subvención de un proyecto de vivienda por una asociación de vivienda sin ánimo de lucro o un municipio, y el Gobierno del Estado ha dado su consentimiento para el inicio de la construcción, entonces se pueden solicitar subvenciones individuales. Las subvenciones individuales pueden concederse a partir de la fecha de solicitud o con una antelación de hasta tres meses. El pago puede efectuarse lo antes posible tras la aceptación de la garantía.

## **Artículo 45**

### **Modificación de las subvenciones para el sujeto**

El acuerdo de subvención puede modificarse

- a) si los gastos que deben efectuarse para la vivienda (artículo 43) cambian
- b) con el nacimiento de un hijo a cargo del solicitante y que vive con el solicitante en el hogar común
- c) en caso de reducción significativa de los ingresos (artículo 40, apartado 2),

siempre que el importe de la modificación sea superior a 20 EUR.

## **Artículo 46**

### **Ayuda para la vivienda**

(1) La ayuda para la vivienda se concede a los usuarios de viviendas subvencionadas, viviendas residenciales y viviendas privadas subvencionadas con fondos en virtud de la

- a) Ley federal relativa a la estructuración del Fondo Nacional de Ayudas para la Vivienda como Fondo Federal, de Vivienda y Urbano;
- b) Ley de renovación de edificios residenciales (Wohnhauswiederaufbaugesetz);
- c) Ley de fomento de la vivienda de 1954 (Wohnbauförderungsgesetz 1954)
- d) Ley de fomento de la vivienda de 1968 (Wohnbauförderungsgesetz 1968)
- e) Ley de mejora de la vivienda de 1969 (Wohnungsverbesserungsgesetz 1969)
- f) Ley federal especial de vivienda de 1983 (Bundessonderwohnbaugesetz 1983)
- g) Ley de fomento de la vivienda de 1984 (Wohnbauförderungsgesetz 1984)
- h) Ley de renovación de edificios residenciales (Wohnhaussanierungsgesetz)
- i) Ley de fomento para la vivienda de Baja Austria (NÖ Wohnungsförderungsgesetz) (Secciones II, III y VI)
- j) Ley de fomento para la vivienda de Baja Austria de 2005 (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)  
[Secciones III y VII de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien) 2005, 2011 y 2019, si existe un subsidio en virtud de las letras a) a i)]

(2) el importe de la asignación por vivienda viene determinado por **los gastos de vivienda** (artículo 43), que se asignan proporcionalmente a la superficie útil adecuada (apartado 3), **menos los gastos de vivienda razonables** (apartado 4) y una tasa fija por costes de explotación de 1,50 EUR en función de la superficie habitable adecuada con arreglo al apartado 3.

(3) La **superficie útil habitable razonable** para una o dos personas es de 70 m<sup>2</sup> y aumenta en 10 m<sup>2</sup> por cada persona adicional que viva en el hogar compartido.  
En el caso de las viviendas residenciales, la superficie útil habitable del alojamiento se utiliza como base para el cálculo.

(4) Los **gastos** razonables se determinan en el anexo B y se rigen por los ingresos familiares.

En el caso de los beneficiarios de conformidad con el artículo 41, letras a) y b), los gastos razonables se reducen en un 30 % y en el caso de los beneficiarios con arreglo al artículo 41, letra c), en un 40 %.

## **Artículo 47**

### **Subvención para la vivienda**

(1) Una subvención para la vivienda es un subsidio para los pagos de anualidades del 1 % hasta el 5 % sobre el importe nominal elegible para la subvención (apartado 4) correspondiente a la tabla que figura en el anexo C.

Las subvenciones para la vivienda pueden concederse previa solicitud si las subvenciones para inmuebles:

- a) se han garantizado en el marco del «Programa especial de vivienda para solicitantes de vivienda socialmente necesitados», adoptado por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 11 de junio de 1991;
- b) o en virtud de las medidas especiales adoptadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 26 de enero de 1993, el 2 de julio de 1993 y el 19 de octubre de 1993, de conformidad con el artículo 55 de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG), en relación con el artículo 9 de la Ordenanza de fomento de la vivienda de Baja Austria de 1990 y sus modificaciones posteriores;
- c) de conformidad con las directrices de los modelos de financiación MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU y KLAS-NEU o
- d) de acuerdo con

la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005.

(2) En el caso de los solicitantes elegibles para la subvención (artículo 41), los ingresos familiares determinados (artículo 40) se reducen en 1 000 EUR para la primera persona y 350 EUR por persona adicional.

(3) El nivel de la subvención para la vivienda no podrá exceder de la anualidad pagadera.

(4) El importe **nominal elegible** se determina de la siguiente manera:

- a) para construir una **vivienda privada**:  
hasta 45 000 EUR de un subsidio o préstamo reembolsable.
- b) para **una renovación de una vivienda privada (pequeña renovación de una casa antigua)**:  
hasta el 100 % de los costes de renovación, incluida una subvención para la compra. El importe elegible para la subvención por unidad de vivienda asciende a un máximo de 78 000 EUR
- c) **para la construcción de un edificio residencial**:  
El total del importe nominal decisivo elegible para la subvención y cualquier subsidio adicional aplicado, correspondiente a la categoría de vivienda en el momento de aprobar la subvención para inmuebles o de base.

En el caso del programa de subvención MH-NEU con un número de calificación, el importe nominal admisible resulta de este número de calificación, siempre que, en el caso de números de calificación diferentes, el promotor no haya realizado ninguna asignación.

En el caso de las subvenciones con arreglo a las presentes directrices, el valor nominal elegible se obtiene de conformidad con la sección VI.

**d) para la renovación de la vivienda:**

hasta el 100 % de los costes de renovación.

**e) en el caso de las viviendas según el «Programa especial de construcción de viviendas para personas socialmente vulnerables solicitantes de vivienda»:**

- 36 400 EUR,-** en una vivienda/hogar residencial de **categoría I**  
(a partir de 35 m<sup>2</sup> de superficie del suelo habitable utilizable),
- 50 900 EUR,-** en una vivienda/hogar residencial de **categoría II**  
(a partir de 50 m<sup>2</sup> de superficie del suelo habitable utilizable) y
- 72 700 EUR,-** en una vivienda/hogar residencial de categoría III  
(a partir de 70 m<sup>2</sup> de superficie del suelo habitable utilizable).  
teniendo en cuenta el límite de tolerancia del 3 % en cada caso

(5) Se concede una cantidad fija por gastos de funcionamiento de 1,50 EUR por cada metro cuadrado de superficie subvencionable, de conformidad con el artículo 48, apartado 3.

## **Artículo 48**

### **Subvención para la vivienda «Modelo 2009»**

(1) La subvención para la vivienda «Modelo 2009» es una subvención para costes de vivienda.

Se puede conceder una subvención para la vivienda previa solicitud si

- se había concedido un subsidio para inmuebles
  - a) sobre la base del «Programa especial de vivienda para solicitantes de vivienda socialmente necesitados», adoptado por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 11 de junio de 1991
  - b) o en virtud de las acciones especiales adoptadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 26 de enero de 1993 y el 2 de julio de 1993 (renovación de viviendas multifamiliares) de conformidad con el artículo 55 de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG) en relación con el artículo 9 del Decreto de Fomento de la Vivienda de Baja Austria de 1990 y las modificaciones asociadas
  - c) de conformidad con las directrices de los modelos de subvención MH-NEU y MHAS-NEU
  - d) en virtud de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria 2005, secciones VI y VII de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005, 2011 y 2019

- y el inicio de la ocupación fue después del 30 de junio de 2009.  
El factor determinante de esto es la fecha de celebración del contrato de uso (arrendamiento, compra, acuerdo sobre el derecho a la adquisición futura de la titularidad, etc.). Los derechos de entrada a los contratos existentes solo se reconocen dentro de las asociaciones (matrimonios).

(2) El importe de la subvención para la vivienda se obtiene a partir de la diferencia entre los **costes de vivienda** (apartado 43) y un coste de funcionamiento a tanto alzado de 1 EUR relacionado con el espacio útil para subvencionar (apartado 3) y **costes de vivienda razonables** (apartado 4).

Decisión de conformidad con el artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de 2005, de 24 de septiembre de 2019:

Si un paquete de asistencia básica se paga en forma de «vivienda supervisada» o «vivienda asistida», la subvención mensual de vivienda aumenta con un coste de vivienda razonable

A partir del 5 % por 50,00 EUR

A partir del 10 % por 40,00 EUR

A partir del 15 % por 30,00 EUR

(3) La superficie útil habitable elegible no superará:  
para una persona: 50 m<sup>2</sup>,  
para dos personas: 70 m<sup>2</sup>  
aumentando  
para cada persona estrechamente relacionada que viva en el hogar común en 10 m<sup>2</sup>,  
a partir de la quinta persona relacionada que viva en el hogar común en 15 m<sup>2</sup> cada una.

(4) Los costes de vivienda razonables serán: para 1 persona con ingresos anuales de hasta 14 600 EUR

hasta 14 600 EUR	0,0 %
hasta 16 000,00 EUR	5,0 %
hasta 16 350,00 EUR	7,5 %
hasta 16 700,00 EUR	10,0 %
hasta 17 200,00 EUR	12,5 %
hasta 17 700,00 EUR	15,0 %
hasta 20 150,00 EUR	17,5 %
hasta 22 600,00 EUR	20,0 %
a partir de 22 600,01 EUR	25,0 %

En el caso de los hogares de una o dos personas con pareja (cónyuge), podrán tenerse en cuenta los costes de vivienda razonables del 17,5 % hasta un ingreso de 22 600 EUR si al menos uno de los residentes todavía no ha cumplido 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 estrechamente vinculadas que vivan en el hogar, en un 10 %
5. Los miembros de la unidad familiar por los que se perciban subsidios familiares incrementados que sufran una disminución de la capacidad de ganancia igual o superior al 55 % en el sentido del artículo 35 de la EStG 1988, o

Para acreditar el derecho a la prestación asistencial a partir del nivel II, con arreglo a la Ley federal de cuidados de 1993 o a la Ley de subsidios asistenciales de Baja Austria de 1993, debe demostrarse un incremento del 10 % en cada caso.

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.

## **Artículo 49**

### **Prestación para la vivienda excepcional**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 24 de septiembre de 2019)**

Si, tras el reembolso íntegro de los préstamos subvencionados, aún se adeudan otros fondos externos y si el alquiler básico aún no se compensa de conformidad con el artículo 14, apartado 7 bis, de la Ley de vivienda sin ánimo de lucro o un alquiler del mismo importe en el caso de las viviendas municipales, se podrá conceder hasta cinco años de subsidio para la vivienda o prestación para la vivienda hasta 2 EUR por m<sup>2</sup> mensuales, con la reducción del coste de la vivienda a un máximo de 2,50 EUR/m<sup>2</sup> mensuales.

## **Artículo 49 bis**

### **Pago continuado de los subsidios para el sujeto en caso de daños por inundación**

**(Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de vivienda de Baja Austria de 2005, de 15 de octubre de 2024)**

En caso de que se produzca una reducción temporal o la suspensión de los gastos de vivienda, de conformidad con el artículo 43, debido a que una vivienda subvencionada resulte parcial o totalmente inhabitable como consecuencia de daños causados por una inundación, se seguirá abonando la ayuda individual ya concedida o se podrá presentar una nueva solicitud.

## **Artículo 50**

### **Pérdida del derecho a los subsidios para el sujeto**

No obstante lo dispuesto en el artículo 7, la solicitud de subsidio concedida en el acuerdo de subvención de esta sección se extinguirá en caso de pérdida de las condiciones previas, en particular cuando:

- a) se venda la vivienda subvencionada o se disuelva el contrato de arrendamiento;
- b) el demandante abandone el inmueble subvencionado;
- c) se presente una solicitud de cancelación de préstamos preferenciales;
- d) se haya reembolsado o rescindido íntegramente un préstamo preferencial o de conversión o no se vaya a conceder ninguna otra subvención;
- e) el inmueble subvencionado se utiliza de manera contraria a las disposiciones legales.

## **Artículo 51**

### **Obligaciones del solicitante de subsidio contra el uso indebido de subsidios**

(1) Los subsidios en virtud de este artículo que se hayan recibido indebidamente pueden ser recuperados.

(2) El acuerdo de subsidio se celebra a condición de que el beneficiario notifique inmediatamente al Gobierno del Estado cualquier hecho que pueda dar lugar a un cambio en el nivel de la subvención o a la pérdida del derecho.

(3) El solicitante de subsidio está obligado a cooperar para determinar los hechos destacados. Los certificados, documentos y pruebas pertinentes deben presentarse y la información necesaria debe facilitarse de manera veraz.

La institución subvencionadora también puede comprobar esta información dentro de la vivienda subvencionada.

(4) Si el solicitante de subsidio proporciona información falsa o presenta pruebas falsas o inverosímiles, el solicitante perderá el derecho a solicitar subsidios por un período de hasta tres años. La duración depende de la importancia del incidente.

# SECCIÓN IX

## Disposiciones finales

### Artículo 52

#### Disposiciones jurídicas citadas

En la medida en que las presentes Directrices se refieren a leyes o reglamentos, constituyen la base de las presentes Directrices, como se indica a continuación.

- Ley de fomento para la vivienda de Baja Austria de 2005 (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)  
Boletín Oficial del Estado n.º 8304, en su versión vigente
- Código de construcción de Baja Austria 2014 (NÖ Bauordnung 2014)  
Boletín Oficial del Estado n.º 106/1993, en su versión modificada
- Ordenanza sobre tecnología de la construcción de Baja Austria 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014)  
Boletín Oficial del Estado n.º 106/1993, en su versión modificada
- Ley de Seguridad Mínima de Baja Austria (NÖ Mindestsicherungsgesetz)  
Boletín Oficial del Estado n.º 9205, en su versión modificada
- Ordenanza sobre la seguridad de la renta mínima de Baja Austria  
Boletín Oficial del Estado n.º 9205/1, en su versión vigente
- FLAG 1967: Ley de prestaciones familiares de 1967 (Familienlastenausgleichsgesetz 1967)  
Boletín Oficial del Estado n.º 376/1967 en su versión modificada por el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 32/2018
- EStG 1988: Ley del impuesto sobre la renta de 1988 (Einkommensteuergesetz 1988)  
Boletín Oficial del Estado n.º 400/1988 en su versión modificada por el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 16/2018
- MRG: Ley de arrendamientos (Mietrechtsgesetz)  
Boletín Oficial del Estado n.º 520/1981 en su versión modificada por el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 58/2018
- WGG: Ley de vivienda sin ánimo de lucro (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)  
Boletín Oficial del Estado n.º 139/1979 en su versión modificada por el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 85/2019
- WEG 2002: Ley de propiedad horizontal de 2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002)  
Boletín Oficial del Estado n.º 70/2002 en su versión modificada por el Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 58/2018

- RBG 1987: Ley de incentivos al reembolso de 1987  
(Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987)  
Boletín Oficial del Estado n.º 340/1987 en su versión modificada por el  
Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 2/2008
  
- DMSG: Ley de protección de monumentos (Denkmalschutzgesetz)  
Boletín Oficial del Estado n.º 533/1923 en su versión modificada por el  
Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 92/2013
  
- UFG: Ley de promoción del medio ambiente  
Boletín Oficial del Estado n.º 185/1993 en su versión modificada por el  
Boletín Oficial del Estado, parte I, n.º 202/2021

## Artículo 53

### Procedimiento para el suministro de información

Las presentes Directrices han sido notificadas a la Comisión como reglamento técnico en el sentido de la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de normas relativas a los servicios de la sociedad de la información (DO L 241 de 17 de septiembre de 2015, p. 1.

Notificación 2019/452/A  
Notificación 2019/504/A  
Notificación 2020/750/A  
Notificación 2022/044/A  
Notificación 2022/820/A  
Notificación 2025/681/AT

## Artículo 54

### Entrada en vigor, disposiciones transitorias

(1) Las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 entrarán en vigor el 1 de octubre de 2019.

(2) Las solicitudes de subsidio presentadas antes de la entrada en vigor de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 se tramitarán de conformidad con las disposiciones vigentes en ese momento. Lo mismo se aplica a las modificaciones posteriores de dichas solicitudes.

(3) El apartado 2 no se aplicará a las solicitudes relativas a subsidios para la vivienda aún no decididas por el Gobierno del Estado (Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2011, sección VI + VII). Estas medidas se tratarán de conformidad con las disposiciones de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

(4) Como disposición transitoria para la construcción de viviendas y la renovación de viviendas (sección V-VII), las reclamaciones aprobadas a más tardar el 31 de marzo de 2020 también pueden tramitarse opcionalmente de conformidad con las disposiciones de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2011, en su versión modificada por la 13.<sup>a</sup> modificación.

Las solicitudes aprobadas en virtud de versiones anteriores de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2011 y que aún no se han confirmado pueden financiarse de conformidad con las disposiciones de la aprobación o, alternativamente, con arreglo a las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

(5) Como disposición transitoria en la construcción y renovación de viviendas para uso propio (secciones II y III), se establece que las solicitudes presentadas hasta el 31 de marzo de 2020 también podrán tramitarse de forma alternativa de acuerdo con las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2011, modificadas por la 13.ª enmienda.

El apartado 5 también se aplica a las solicitudes no aprobadas presentadas antes de la entrada en vigor de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

(6) Las disposiciones relativas a los locales comerciales (artículos 30 y 33) entran en vigor al mismo tiempo que la modificación de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005, que establece la subvención para los locales comerciales.

(7) La 3.ª Modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 entrará en vigor el 1 de enero de 2021.

En el caso de las medidas admisibles sin certificado de eficiencia energética para las que no sea necesaria la presentación de un concepto de renovación y que hayan sido construidas a partir de 2020, puede solicitarse una subvención en virtud del artículo 17, apartado 3, letra b).

Las solicitudes de subvención para la construcción de viviendas de alquiler, establecimientos residenciales, locales comerciales o instalaciones de promoción de la salud que, antes del 1 de enero de 2021, hayan sido aprobadas y aún no se hayan concedido podrán resolverse de conformidad con el artículo 31, apartado 1 (subvención para inmuebles con préstamos preferenciales con asunción de responsabilidad, límite de tipos de interés y subvenciones), o de conformidad con el artículo 31, apartado 2 (subvención para inmuebles con préstamos preferenciales con asunción de responsabilidad y tipo de interés fijo).

El plazo establecido en el artículo 23 bis, apartado 3, para la presentación de solicitudes de subvenciones para medidas de protección contra robos se prorrogará hasta el 30 de junio de 2021. Las inversiones pueden optar a subvenciones si se completarán en el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2021.

(8) La 4.ª modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 entrará en vigor el 1 de julio de 2021.

En los acuerdos de subvención vigentes para la renovación de viviendas, una asociación de viviendas sin ánimo de lucro puede sustituir la totalidad de un préstamo por fondos propios.

(9) El artículo 2, apartado 1, punto 1, el artículo 4, apartado 1, y el artículo 40, apartado 3, modificados por la 5.ª modificación, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 25 de enero de 2022, entrarán en vigor el 1 de enero de 2022.

(10) El artículo 23 bis de la versión de la 5.ª modificación, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 25 de enero de 2022, entrará en vigor el 3 de enero de 2022. Las solicitudes podrán presentarse desde el 3 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022.

(11) El artículo 26, apartado 9, modificado por la 6.<sup>a</sup> modificación adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 5 de abril de 2022, también se aplicará a las solicitudes de subvenciones con arreglo al artículo 54, apartado 4.

(12) La 7.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 24 de mayo de 2022, entrará en vigor el 1 de junio de 2022.

Las disposiciones introducidas en el artículo 30, apartado 1, artículo 36, apartados 2 y 3, por la 7.<sup>a</sup> modificación de las Directrices de ayuda a la vivienda de Baja Austria de 2019, con excepción de la tercera frase del apartado 3 del artículo 36, dejarán de ser aplicables el 31 de diciembre de 2023, y dichas disposiciones volverán a entrar en vigor en su versión modificada por la 6.<sup>a</sup> modificación.

Como disposición transitoria en materia de construcción y renovación de viviendas (secciones V, VI y VII), se establece que las solicitudes que hayan sido aprobadas pero que aún no hayan sido garantizadas en virtud de versiones anteriores de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 podrán tramitarse, alternativamente, de conformidad con lo dispuesto en la 7.<sup>a</sup> modificación de dichas Directrices.

(13) La 8.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 13 de septiembre de 2022, entrará en vigor el 1 de octubre.

(14) El artículo 16, apartado 2 bis, en su versión modificada por la 9.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 22 de noviembre de 2022, entrará en vigor el 1 de enero de 2023 y expirará el 30 de junio de 2025.

(15) El artículo 23 ter, modificado por la 10.<sup>a</sup> modificación a las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, aprobada por el Gobierno del Estado el 29 de noviembre de 2022, entrará en vigor el 1 de diciembre de 2022 y dejará de surtir efecto el 31 de diciembre de 2023. Como disposición transitoria, se estipula que las inversiones pueden optar a financiación si se completaron o se completarán en el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2023.

(16) la 11.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 6 de diciembre de 2022, entrará en vigor el 1 de enero de 2023.

Las inversiones realizadas con arreglo al artículo 23 podrán optar a una subvención si se han completado o se completan antes del 1 de enero de 2022. Solo se permite presentar solicitudes después de la instalación y puesta en marcha del sistema de calefacción.

Si la instalación de un sistema fotovoltaico de conformidad con el artículo 30, apartado 1, punto 1, del cuadro de «Subvenciones básicas» resulta técnicamente imposible, poco viable o no está legalmente permitida, se aplicarán las disposiciones de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, en su décima modificación.

El artículo 30, apartado 1, punto 3, «Vivienda para jóvenes» dejará de tener efecto el 31 de diciembre de 2024.

(17) La 12.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 20 de diciembre de 2022, entrará en vigor el 1 de enero de 2023.

El artículo 11 bis se aplicará a las solicitudes del 1 de enero de 2023 al 30 de junio de 2025, previa aprobación de la Autoridad de Mercados Financieros.

El artículo 17, apartado 2, y el artículo 17, apartado 3, letra b), se aplicarán del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2024.

(18) El artículo 23 bis, modificado por la 13.<sup>a</sup> modificación de las Directrices sobre la ayuda a la vivienda en la Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 17 de enero de 2023, entrará en vigor el 3 de enero de 2023.

Las solicitudes podrán presentarse desde el 3 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.

(19) La 14.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, aprobada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 6 de junio de 2023, entrará en vigor con carácter retroactivo a partir del 1 de mayo de 2023. Podrán optar a una subvención las inversiones contempladas en el artículo 23 que se realicen en el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2023.

La solicitud podrá presentarse, como muy pronto, una vez finalizada la instalación y puesta en marcha del sistema de calefacción, pero a más tardar el 31 de diciembre de 2023.

(20) La 15.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en la Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 27 de junio de 2023, entrará en vigor por decisión del Gobierno y expirará el 30 de junio de 2025.

(21) El artículo 3, apartado 1; el artículo 27, apartado 1; el artículo 31 y el artículo 44 bis, así como las modificaciones de los artículos 36 y 37, aprobadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 28 de noviembre de 2023 en el marco de la 16.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, entrarán en vigor el 1 de diciembre de 2023.

Las solicitudes de subvención con arreglo al artículo 31 podrán presentarse entre el 1 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2026.

Cuando el Gobierno regional haya concedido autorizaciones para subvenciones inmobiliarias de conformidad con el artículo 31, modificado por la 16.<sup>a</sup> modificación a las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, y cuando estas se refieran a proyectos que ya hubieran sido autorizados antes de la 16.<sup>a</sup> modificación a las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, la evaluación técnica se llevará a cabo de conformidad con las disposiciones aplicables en el momento de la autorización, con arreglo al artículo 30.

Las evaluaciones realizadas por el Consejo Asesor para el Fomento de la Vivienda y el Consejo Asesor de Diseño tienen una validez de cinco años a partir de la fecha de la evaluación; las resoluciones de los procedimientos de selección de proyectos de arquitectura y urbanismo y de los procedimientos de selección de proyectos de desarrollo urbano tienen una validez de cinco años a partir de la fecha de la resolución. En casos concretos, si existen razones de peso

demostrables (por ejemplo, el plazo de finalización de proyectos de gran envergadura), este plazo podrá ampliarse o eximirse por completo.

Artículo 1, apartado 11, letra k), y apartado 20, y el artículo 4, apartado 3. El artículo 4, apartado 7, punto 3, el artículo 17, el artículo 22, apartado 1, el artículo 23 bis, el artículo 39, apartado 4, y el artículo 48, apartado 4, adoptados por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 28 de noviembre de 2023 como parte de la 16.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en Baja Austria de 2019, entrarán en vigor el 1 de enero de 2024.

(22) Las solicitudes con arreglo al artículo 17, en su versión modificada por la 16.<sup>a</sup> Modificación de las Directrices para la Promoción de la Vivienda de Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 28 de noviembre de 2023, relativas a proyectos de renovación iniciados o solicitados en 2023, podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2024.

El artículo 37, apartado 2, letra c), en su versión modificada por la 16.<sup>a</sup> modificación de las Directrices austriacas para el fomento de la vivienda de 2019 adoptadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 28 de noviembre de 2023, también puede aplicarse, a petición del solicitante, en procedimientos de subvención que hayan sido aprobados con arreglo a versiones anteriores de las Directrices austriacas para el fomento de la vivienda de 2019 y que aún no hayan sido prometidos.

(23) El artículo 23 bis fue aprobado mediante la 17.<sup>a</sup> modificación de las Directrices de ayuda a la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 30 de enero de 2024 y entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

(24) La 18.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 5 de marzo de 2024, entrará en vigor para las autorizaciones con arreglo a la sección VIII (subvenciones basadas en la demanda) el 1 de marzo de 2024 y expirará el 28 de febrero de 2025.

En el caso de los permisos existentes durante el período de validez de esta modificación, puede solicitarse y recibirse una asignación (aumentada) para gastos de funcionamiento para este período, incluso con carácter retroactivo.

(25) El artículo 31 bis y el artículo 36 bis, adoptados por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 18 de junio de 2024 mediante la 19.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en la Baja Austria de 2019 entrarán en vigor el 1 de junio de 2024 y dejarán de surtir efecto tras el agotamiento de los fondos de subvención de conformidad con el artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024, pero en cualquier caso el 31 de diciembre de 2028.

También podrá presentarse una solicitud en virtud del artículo 36 bis en los procedimientos relativos a las ayudas para la rehabilitación de viviendas previstas en el artículo 36 que hayan sido aprobadas pero aún no confirmadas.

(26) El artículo 1, apartado 11; el artículo 26, letra e); y el artículo 36, apartado 1, letra a), y apartado 3, aprobados mediante la 19.<sup>a</sup> modificación de las Directrices de ayuda a la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 18 de junio de 2024, entrarán en vigor el 1 de junio de 2024 para las solicitudes de subvenciones en virtud del título VII (Fomento de la renovación de viviendas).

El artículo 36, apartado 1, letra a), dejará de tener efecto el 31 de diciembre de 2025.

Como disposición transitoria en materia de fomento de la renovación de viviendas (sección VII), se establece que las solicitudes que hayan sido aprobadas en virtud de versiones anteriores de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 y que aún no hayan sido confirmadas se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la 19.<sup>a</sup> modificación de dichas Directrices.

(27) El artículo 11 ter, adoptado como parte de la 20.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en la Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 2 de julio de 2024, entrará en vigor el 18 de abril de 2024. Las solicitudes pueden presentarse hasta el 31 de diciembre de 2025. En cualquier caso, el artículo 11 ter dejará de surtir efecto tras el agotamiento de la subvención prevista en el artículo 29 bis de la Ley de compensación financiera de 2024.

(28) El artículo 49 bis, adoptado como parte de la 21.<sup>a</sup> modificación de las Directrices sobre ayudas a la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 15 de octubre de 2024, entrará en vigor mediante decreto gubernamental.

29) El artículo 2, apartado 1, punto 1; el artículo 30, apartado 1, punto 3, letra c); y el artículo 48, apartado 4, así como los anexos B, C y E, aprobados por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 17 de diciembre de 2024 como parte de la 22.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, entrarán en vigor el 1 de enero de 2025.

(30) La derogación del artículo 1, punto 11, apartado 3, letra e), adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 11 de febrero de 2025 mediante la 23.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en la Baja Austria de 2019 entrará en vigor con carácter retroactivo a partir del 1 de enero de 2025 y transpone la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Los apartados 3 y 4 del artículo 31, aprobados como parte de la 23.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 11 de febrero de 2025, entrarán en vigor con carácter retroactivo el 1 de diciembre de 2023 y podrán aplicarse, mutatis mutandis, a las garantías que ya hayan sido aprobadas

(31) El artículo 1, apartado 8, letras a) y c), el artículo 34, apartados 3 y 4, el artículo 36, apartado 4, y el artículo 54, apartado 21, adoptados como parte de la 24.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 6 de mayo de 2025, entrarán en vigor mediante decreto gubernamental.

Como disposición transitoria, se estipula que las solicitudes que hayan sido aprobadas en virtud de versiones anteriores de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019 y que aún no hayan sido confirmadas se tramitarán de conformidad con las disposiciones de la 24.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

El artículo 16, apartado 2 bis, adoptado como parte de la 24.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda en la Baja Austria de 2019 por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 6 de mayo de 2025, entrará en vigor el 1 de julio de 2025.

(32) la 25.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria, adoptada por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 25 de noviembre de 2025, entra 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 (artículos 29 bis y 35 bis), artículo 1, apartado 1, punto 1, artículo 1, apartado 11, letra l) y apartado 2, letra w), artículo 1, apartado 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.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria 2019, adoptadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 6 de mayo de 2025, podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2026.

Las ayudas previstas en las secciones V y VI, aprobadas por el Gobierno del Estado de Baja Austria el 25 de noviembre de 2025, junto con la 25.<sup>a</sup> modificación de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019, podrán concederse a partir del 1 de enero de 2027.

## **Artículo 55**

### **Expiración de la validez**

(1) A menos que se disponga lo contrario en el artículo 54, las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2011, en su versión modificada por la 12.<sup>a</sup> modificación, dejarán de tener efecto en la fecha de entrada en vigor de las Directrices para el fomento de la vivienda de Baja Austria de 2019.

(2) El artículo 11 de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria en relación con el artículo 19, apartado 4, de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria de 2005 no se aplicará a las garantías concedidas de conformidad con la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria. (Decisión con arreglo al artículo 7 bis de la Ley de fomento de la vivienda de Baja Austria (NÖ WFG 2005), de 4 de diciembre de 2018)