



www.noe.gv.at

[Home](#) » [Bauen & Wohnen / Kaufen / Verkaufen](#) » [Eigenheim - Förderungsübernahme](#) » [Eigenheim Förderungsübernahme](#)

Erwerb eines Eigenheimes - Übernahme der Förderung

Sie kaufen oder übernehmen ein gefördertes Eigenheim? Wenn Sie ihre Förderungswürdigkeit nachweisen, können Sie in die Förderung eintreten.
Die nachstehende Information richtet sich an die ÜbernehmerInnen, sind aber auch für die Verkäuferseite und Rechtsvertreter interessant.

Warum soll ich mich an das Land NÖ wenden?

Sie benötigen für eine Eigentumsübertragung unter Lebenden an einem geförderten Eigenheim bzw. an einer geförderten Wohnung die Zustimmung des Landes NÖ, ausgenommen für:

- die Übertragung des Anteils am Mindestanteil zwischen Ehegatten oder
- die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens infolge Auflösung der Ehegemeinschaft, sowie
- eine Eigentumsübertragung auf den Todesfall.

Eigentumswohnung / Reihenhaus

Achtung: Beim Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung, Reihenhaus und dergleichen - ausgenommen es erfolgte eine Eigenheimförderung für den Ersterwerb vom Bauträger - wechseln Sie bitte zur Information über den [Erwerb einer Eigentumswohnung](#).

Welche Förderungen kann ich nicht übernehmen?

Darlehen des Wohnbauförderungs fonds für das Bundesland Niederösterreich, für die im Grundbuch ein Pfandrecht samt **Vorkaufsrecht** eingetragen ist, können Sie beim Erwerb des geförderten Eigenheimes nicht übernehmen. Diese Darlehen müssen beim Verkauf zurückgezahlt werden; mit Vorkaufsrecht sind Darlehen der Landeswohnbauförderung, die bis zum 31.12.1980 bewilligt wurden, besichert. Weiters können Eigenmittlersatzdarlehen nur bei Eigentumsübertragung an nahestehende Personen übernommen werden. Im Falle der Übertragung des geförderten Eigenheimes an nicht nahestehende ErwerberInnen muss dieses Darlehen getilgt werden.

Wann bin ich förderungswürdig?

Damit Sie die Förderung beim Erwerb eines geförderten Eigenheimes übernehmen können, müssen Sie förderungswürdig sein. Wenn im Eigenheim eine zweite geförderte Wohnung besteht, müssen Sie auch für diese die Benützung durch förderungswürdige, nahestehende Personen nachweisen.

Die Kriterien für die Förderungswürdigkeit sind:

- [das Familieneinkommen](#)
- [der Hauptwohnsitz](#)
- [die Staatsbürgerschaft](#)
- [die Bewohner](#)
- [eine weitere geförderte Wohnung](#)

Familieneinkommen

Das jährliche Familieneinkommen aller [Bewohner](#) eines geförderten Eigenheimes darf bei einer Haushaltsgröße von
einer Person Euro 35.000,--
zwei Personen Euro

55.000,--

nicht überschreiten.

Dieser Betrag erhöht sich für jede weitere Person um Euro 7.000,--.

Besonderheiten:

- Beim Erwerb eines bereits fertiggestellten und mit der Förderung endabgerechneten Eigenheimes kann eine geringfügige Überschreitung der Einkommensgrenzen toleriert werden.
- Beim Erwerb eines bereits fertiggestellten und mit der Förderung endabgerechneten Eigenheimes durch den bisherigen Benutzer muss das Einkommen nicht (neuerlich) nachgewiesen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Nutzung durch diesen Bewohner im Einklang mit den Förderungsbestimmungen stand.
- Bei Eigenheimen wird nach Endabrechnung das Einkommen des Übernehmers nicht geprüft, wenn der Eigentümer des Eigenheimes Liegenschaftsanteile an eine **nahestehende Person** überträgt.
- Bei Förderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 gab es keine Einkommensgrenzen.

Hauptwohnsitz

Alle im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen auf Dauer der Förderung im geförderten Eigenheim den Hauptwohnsitz begründen und dies nachweisen. Bei Ehe oder Lebensgemeinschaft müssen beide Partner mit Hauptwohnsitz in der geförderten Wohnung gemeldet sein.

Staatsbürgerschaft

Sie können die Förderung nur übernehmen, wenn Sie österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte sind. Wenn Sie als Ehepaar oder Lebenspartner gemeinsames Eigentum an einem geförderten Eigenheim errichten wollen, muss zumindest die Hälfte der Liegenschaftsanteile in das Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter übertragen werden.

Sie sind österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt, wenn Sie:

- die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 06. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen.
- in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind.
- Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates sind.

Im Regelfall haben Sie bereits im Kaufvertrag eine eidesstattliche Erklärung abgegeben. Wenn nicht, genügt eine **Kopie** des Staatsbürgerschaftsnachweises.

Bewohner

Wenn Sie als Eigentümer **nicht** selbst im geförderten Eigenheim wohnen werden, gilt:

- Die Bewohner müssen **nicht** österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte sein. Sie müssen jedoch Ihnen als den erwerbenden Eigentümern nahestehen.
- Als **nahestehende Personen** kommen in Frage: Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel usw.), Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie (Geschwister, Tanten, Onkel, Neffen, Nichten) und Verschwägerter in gerader Linie.
- Er/Sie muss/müssen hinsichtlich des Einkommens förderungswürdig sein.
- Er/Sie darf/dürfen grundsätzlich keine zweite geförderte Wohnung besitzen.
- In diesem Fall unterfertigen Sie bitte eine **Verpflichtungserklärung** mit der Sie bestätigen, dass Sie in Kenntnis sind, dass die Förderungswürdigkeit des Bewohners gegeben ist und jede Änderung unaufgefordert der Förderungsstelle zu melden ist. Verstöße dagegen hätte die Kündigung des Förderungsdarlehens bzw. die Einstellung und eventuelle Rückforderung des Zuschusses zur Folge.

Besitz einer weiteren geförderten Wohnung

Sie dürfen grundsätzlich keine zweite geförderte Wohnung besitzen. Ausnahmen sind jedoch möglich, insbesondere, wenn in der weiteren geförderten Wohnung **nahestehende Personen** wohnen oder wenn der Besitz der weiteren geförderten Wohnung für Sie wegen des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung notwendig ist. Geben sie daher diese Gründe bekannt. Da diese Gründe wegen des hohen Mitteleinsatzes der Wohnbauförderung nur restriktiv gehandhabt werden, empfiehlt es sich, vor Erwerb des geförderten Eigenheimes abzuklären, ob das Land Ihre Begründung anerkennt.

Welche Unterlagen legt wer vor?

Senden Sie bitte folgende Unterlagen an das
Amt der NÖ Landesregierung

- Kopie des beglaubigten **Kaufvertrages**, Schenkungsvertrages oder dergleichen:
Im Vertrag muss der persönliche Eintritt in die bestehenden Verpflichtungen aus der Zusicherung insbesondere die Schuldübernahme, das ist der Eintritt in die Darlehensverbindlichkeiten aus dem Förderungsdarlehen erklärt werden.
Üblicherweise enthält der Vertrag auch eine Erklärung über die Staatsbürgerschaft der Erwerber.
- Grundbuchsfähige **Zustimmungserklärung** in zweifacher Ausfertigung
- Im Rechtsvertretungsfalle die Berufung auf die vom Verkäufer erteilte **Vollmacht**
- **Unterlagen zur Förderungswürdigkeit:**
Generell wird nur die Förderungswürdigkeit der Bewohner geprüft.
 - Die Förderungswürdigkeit der Bewohner weisen Sie mit dem **Wohnungsdatenblatt HE16** (als PDF - File, 106 Kb) unter Anschluss entsprechender Jahreseinkommensnachweise nach.
 - Wenn in der Wohnung nahestehenden Personen wohnen sollen, ist vom/von den Eigentümer(n) diese **Verpflichtungserklärung** (als PDF - File, 19 Kb) abzugeben.
 - **Jahreseinkommensnachweise:**
 8. Das Familieneinkommen können Sie belegen mit
 - dem Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr oder
 - die Lohnzettel (L16) für das vorangegangene Kalenderjahr bzw.
 - der Arbeitnehmerveranlagung für das vorangegangene Kalenderjahr, jeweils bezogen auf den **Stichtag**.Zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse können Sie wahlweise auch die Einkommensteuerbescheide für die letzten drei veranlagten Kalenderjahre oder die Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre ab **Stichtag** vorlegen.
Weiters können Sie auch eine monatliche Lohnbestätigung über eines der drei Monate vor dem **Stichtag** vorlegen.
 9. Einkommen aus Land- und Forstwirtschaft weisen Sie mit dem zuletzt festgestellten Einheitswertbescheid, sowie gegebenenfalls der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes nach - sofern Sie keinen Einkommensteuerbescheid haben.
 10. Wenn Sie Unterhaltsleistungen leisten oder beziehen, können Sie den Nachweis durch Vorlage des gerichtlichen Vergleiches oder eines Vertrages über die Festsetzung der Höhe der in Geld bezogenen Unterhaltsleistung erbringen.
 11. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988 z.B. Notstandshilfen etc. (nicht jedoch die Familienbeihilfe, die Studienbeihilfe, der Hilflosenzuschuss, die Zusatzrente für Schwerverseherte, udgl.) sind ebenfalls vorzulegen. Diese Nachweise dienen dazu, das gesamte tatsächliche Familieneinkommen zu erfassen.
 12. Sollten Sie auf Grund des geringen Einkommens keine Steuererklärung abgeben müssen, können Sie eine eidesstattliche Erklärung über die Höhe Ihres Einkommens vorlegen.
 13. Sämtliche Nachweise aller im Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Familieneinkommen für einen Prüfzeitraum nicht feststellbar ist. Ausnahme: Wenn ein Haushaltsmitglied ein Einkommen aus selbständiger und ein anderes Haushaltsmitglied ein Einkommen aus unselbständiger Arbeit hat.

Der **Stichtag** für den Nachweis des Familieneinkommens ist der Tag des Abschlusses des Vertrages (Vorvertrages, Kaufvertrages) oder des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung. Grundsätzlich kann der für die Bewohner günstigere Zeitraum nachgewiesen werden.

Wer prüft meine Förderungswürdigkeit?

Die Prüfung der Förderungswürdigkeit beim Erwerb eines Eigenheimes erfolgt durch das

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten ,

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

📄 Downloads

- 📄 [Wohnungsdatenblatt HE16](#) (pdf, 281.3 KB)
- 📄 [Verpflichtungserklärung](#) (pdf, 433 KB)

Ihre Kontaktstelle des Landes für den Erwerb einer Eigentumswohnung

Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Wohnungsförderung

E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at
Tel: 02742/9005-9005, Fax: 02742/9005-14030
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7a

📄 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)