



www.noe.gv.at

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

Wohnungserwerb - Übernahme der Förderung

Sie kaufen oder verkaufen eine geförderte Wohnung? Wenn Sie ihre Förderungswürdigkeit nachweisen, können Sie in die Förderung eintreten.

Die nachstehende Information richtet sich an die KäuferInnen, 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 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.

WICHTIG:

Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung in Privathand wird nur bei Übertragung des Wohnungseigentums an Einzelpersonen, Ehepaare oder Lebensgemeinschaften erteilt. Weiters kann auch der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft (gemeinsames Wohnungseigentum von zwei Personen) durch nahestehende Personen zugestimmt werden. 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 Verschwägerte in gerader Linie.

Eigentumswohnungen, für die der Bauträger für das Gesamtobjekt eine Förderung als Mehrfamilienwohnhaus oder als Wohnungsbau erhalten hat, können auch von Firmen (juristischen Personen) für Ihre Dienstnehmer erworben werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gebietskörperschaften (Gemeinden) und Kommunalimmobiliengesellschaften dürfen solche Wohnungen nur zur Weitergabe an förderungswürdige Personen erwerben

Eigenheime / Eigenheimförderung

Achtung: Bei Veräußerung eines geförderten Eigenheimes wechseln Sie bitte zur Information über den [Erwerb eines Eigenheimes](#). Als Eigenheim gilt auch eine Eigentumswohnung, für die um Eigenheimförderung angesucht wurde und die mit Eigenheimsätzen gefördert ist.

Welche Förderungen kann ich nicht übernehmen?

Darlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, für die im Grundbuch ein Pfandrecht samt **Vorkaufsrecht** eingetragen ist, können Sie beim Erwerb der geförderten Wohnung nicht übernehmen. Diese Darlehen müssen beim Verkauf zurückgezahlt werden; das sind Darlehen der Landeswohnbauförderung, die bis zum 31.12.1980 bewilligt wurden. Gleiches gilt für Wohnbaudarlehen aus Rabatbeträgen und für Eigenmittlersatzdarlehen.

Wann bin ich förderungswürdig?

Wenn Sie die Förderung beim Erwerb einer geförderten Wohnung übernehmen wollen, müssen Sie förderungswürdig sein. Die Kriterien für die Förderungswürdigkeit sind:

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

Familieneinkommen

Das jährliche Familieneinkommen aller **Bewohner** einer geförderten Wohnung 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 Verkauf durch den Wohnungseigentümer (Weiterverkauf - nicht beim Ersterwerb vom Bauträger) kann eine geringfügige Überschreitung der Einkommensgrenzen toleriert werden.
- Beim Ankauf einer geförderten Miet- bzw. Genossenschaftswohnung durch den bisherigen Benutzer muss das Einkommen nicht (neuerlich) nachgewiesen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Nutzung durch diesen Bewohner im Einklang mit den Förderbestimmungen stand.
- Bei Förderungen im Rahmen des **Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende** gelten niedrigere Einkommensgrenzen. Bei Förderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und nach dem Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 gab es keine Einkommensgrenzen.

Hauptwohnsitz

Alle im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen auf Dauer der Förderung in der geförderten Wohnung 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 österreichischer StaatsbürgerIn oder gleichgestellt sein. Wenn Sie als Ehepaar oder Lebenspartnerschaft gemeinsames Eigentum an einer geförderten Wohnung errichten wollen, muss zumindest die Hälfte der Liegenschaftsanteile in das Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellte 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 in der geförderte Wohnung 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 Schwägerte 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 der geförderten Wohnung ab zu klären, ob das Land Ihre Begründung anerkennt.

Einkommensobergrenzen für das Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende

Für den Erwerb von Wohnungen, deren Errichtung eine Zusatzförderung nach dem **Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende** zuerkannt wurde, gelten nachstehende Einkommensgrenzen bei einer Haushaltsgröße von:

einer Person Euro 18.200,--

zwei Personen Euro 25.500,--

drei Personen Euro 29.150,--

Dieser Betrag erhöht sich für jede weitere Person um zusätzlich Euro 3.650,--

Welche Unterlagen legt wer vor?

Bei der Weiterveräußerung einer geförderten Wohnung legt die Verkäuferseite die nachstehenden Unterlagen direkt vor. Die Anschrift lautet
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung F2 - Wohnungsförderung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten:

- 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 MHRZ 88** (als PDF - File, 604 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, 13 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, vorangegangenen Mietvertrages) oder des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung. Grundsätzlich kann der für die Bewohner günstigere Zeitraum nachgewiesen werden.

Wer prüft meine Förderungswürdigkeit?

Bei Erstübereignungen und bei Mietwohnungen erfolgt die Prüfung und Feststellung der Förderungswürdigkeit durch den gemeinnützigen Wohnbauträger oder durch die Gemeinde bzw. durch den gewerblich befugten Hausverwalter.

Anderenfalls erfolgt die Prüfung der Förderungswürdigkeit immer beim

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

insbesondere, wenn eine geförderte Wohnung weiterverkauft wird.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

📄 Downloads

- 📄 [Wohnungsdatenblatt MHRZ88](#) (pdf, 604.6 KB)
- 📄 [Verpflichtungserklärung](#) (pdf, 388.1 KB)

Ihre Kontaktstelle des Landes für die Übernahme der Förderung

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung

E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at
Tel: 02742/9005-9005, Fax: 02742/9005-77201
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7a

📄 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)