



www.noel.gv.at

[Home](#) » [Bauen & Wohnen / Wohnen](#) » [Wohnbeihilfe](#) » [Wohnbeihilfe](#)

Wohnbeihilfe

1) Überblick und Antrag

Die Errichtung oder Sanierung eines Eigenheimes stellt immer - auch nach erhaltener Förderung - eine gewaltige finanzielle Belastung dar. In Niederösterreich gibt es daher die Möglichkeit, zusätzlich eine Wohnbeihilfe bzw. Wohnzuschuss zu beantragen. Der Wohnzuschuss kann berücksichtigt werden, wenn Sie nach 1993 eine Förderung beantragt haben, die Wohnbeihilfe kommt in den Jahren davor zu tragen.

Bei Detailfragen wenden Sie sich bitte an die Wohnbauhotline 02742/22133, Fax : 02742/9005-15800
E-Mail: wohnbau@noel.gv.at

oder

Kontaktadresse: post.f2auskunft@noel.gv.at

[Hier geht's zum Antrag um Wohnbeihilfe](#)

2) Allgemeines

Die Wohnbeihilfe ist grundsätzlich ein Baukostenzuschuss; Grundlage für die Berechnung des Aufwandes zum Wohnen ist daher die Rückzahlung von Förderungsdarlehen und Ausleihungen, welche im Zuge der Errichtung oder Sanierung einer geförderten Wohnung/eines geförderten Eigenheimes in Anspruch genommen wird.

Dieser Zuschuss bzw. diese Beihilfe ist variabel und richtet sich nach Ihrem Einkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung der geförderten Errichtung oder Sanierung maßgebend.

Der gleichzeitige Bezug von Wohnzuschuss und -beihilfe ist nicht möglich. Jungfamilien und kinderreiche Familien werden bei der Berechnung der Förderung begünstigt.

Das Land Niederösterreich schafft somit die besten Voraussetzungen für jedermann, um umweltbewusst und unbelastet wohnen und leben zu können!

Die Wohnbeihilfe wird über Ansuchen für Eigenheime, Reihenhäuser, Wohnungen (Eigentums-, Miet-, Genossenschafts-, Dienstnehmerwohnungen) sowie für Wohnheime, die für die Altersversorgung oder für behinderte oder sozial bedürftige Menschen zuerkannt, sofern die Errichtung oder Sanierung mit Darlehen bzw. Zuschuss nach dem

- Wohnhauswiederaufbaugesetz
- Bundes-, Wohn- und Siedlungsfondsgesetz
- Wohnbauförderungsgesetz 1954, 1968, 1984
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983
- Wohnungsverbesserungsgesetz
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (Abschnitt III, und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, sofern noch eine Förderung nach dem vorstehenden Gesetzen besteht).

3) Wer kann Wohnbeihilfe beantragen?

- Der/die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (= Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartner oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Um Wohnbeihilfe kann angesucht werden:

- wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
- wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
 - bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung
 - bei der Eigenheimsanierung: ab genehmigter Endabrechnung

jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleihung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung.

Die Wohnbeihilfe kann nur für **ein** Förderungsobjekt bewilligt werden.

4) Errechnung des Familieneinkommens

Familieneinkommen

1. Das Familieneinkommen ist die Summe der Einkünfte des Wohnungsnutzers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
2. Nicht zum Familieneinkommen zählen die Einkünfte von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmer und angestelltem Pflegepersonal.
3. Eigene Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben bis zu jenem Alter unberücksichtigt, bis zu dem grundsätzlich der Bezug von Familienbeihilfe gemäß FLAG 1967 möglich ist.
4. Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten die in diesen Richtlinien festgelegten Bestimmungen sinngemäß.

Nachweis des Einkommens:

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit"

Bei nichtselbständiger Arbeit ist der/die Jahreslohnzettel (L 16) oder die Arbeitnehmerveranlagung erforderlich. Haben Sie während des Vorjahres auch Bezüge vom Arbeitsmarktservice (z.B. Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Übergangsgeld, und dgl.) bzw. von der Gebietskrankenkasse (Krankengeld, Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld) erhalten, sind die Erhaltenen Bezüge zuzurechnen (Taggeld x Bezugstage bzw. bescheinigte Gesamtbeträge).

Bei Vorlage eines Jahreslohnzettels (L 16) berechnet sich das Jahresnettoeinkommen wie folgt:

Steuerpflichtige Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16)
 - anrechenbarer Lohnsteuer entsprechend Ziffer 260 des Jahreslohnzettels (L 16)
 = Einkommen gem. § 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Haben Sie für diesen Bezugszeitraum vom Finanzamt einen Freibetragsbescheid über Werbungskosten, vermindert dieser Betrag (unter Berücksichtigung des Werbungskostenpauschales) das Einkommen. Anstelle des/der Jahreslohnzettel (L 16) kann auch - falls vorhanden - der Bescheid über die Arbeitnehmerveranlagung vorgelegt werden.

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit"

Sie sind aufgrund betrieblicher oder außerbetrieblicher Einkünfte zur Einkommensteuer veranlagt. (der letztveranlagte Einkommensteuerbescheid ist erforderlich)

Das Jahreseinkommen berechnet sich wie folgt:

Gesamtbetrag der Einkünfte
 - Einkommensteuer bzw. + erstattungsfähiger Negativsteuer
 = Einkommen gem. § 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Hinweis: Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte **nicht** mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit Euro 0,-- angesetzt.

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft"

und wurden nicht zur Einkommensteuer veranlagt, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die Vereinnahmten Pachtzinse.

- Sie bezogen/bezahlten während des Vorjahres "Unterhalt/Alimente"

Wenn Sie für sich selbst oder ein bei Ihnen lebendes Kind Unterhaltsleistungen / Alimente erhalten, wird der vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Betrag dem Einkommen zugerechnet.

Sollten Sie Unterhalt bzw. Alimente zahlen, wird dieser Betrag unter den gleichen Voraussetzungen einkommensmindernd berücksichtigt.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

- Sie waren im Prüfungszeitraum Student

Bei Schüler oder Studenten, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.

5) Errechnung der Förderungshöhe

Die Höhe der Wohnbeihilfe ist die Differenz zwischen dem auf die angemessene Nutzfläche umgelegten anrechenbaren Aufwand zum Wohnen und dem zumutbaren Aufwand zum Wohnen.

Für die Berechnung ist es erforderlich, folgende Begriffe zu kennen:

1. Anrechenbarer Aufwand zum Wohnen
2. Zumutbarer Aufwand zum Wohnen
3. Angemessene Nutzfläche
4. Familieneinkommen

1. Anrechenbarer Aufwand zum Wohnen

Als Aufwand für das Wohnen gelten für die Wohnbeihilfe auf Grund der anerkannten Gesamtbaukosten folgende auf eine Wohnung monatlich entfallenden Kosten:

- Annuität (Tilgung, Verzinsung) der rückzahlbaren Förderungsleistungen sowie der Ausleihung, welche zur Errichtung oder Sanierung des geförderten Objektes aufgenommen wurde, -abzüglich allfälliger Zuschüsse.

Für Ansuchen um Wohnbeihilfe die ab dem 01.01.2007 eingebracht wurden, ist bezüglich der Ausleihungen die tatsächliche Verzinsung, höchstens jedoch ein Satz, der 1 % über dem Wert der Sekundärmarktrendite für Emittenten-Gesamt (laut periodischer Veröffentlichung der Österreichischen Nationalbank) des 3. Quartals des dem Antrages vorangegangenen Kalenderjahres liegt, zugrunde zu legen.

- Rückzahlungen von Eigenmitteln, die von Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Errichtung oder Sanierung des Objektes eingesetzt wurde, wobei für die Berechnung eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren und eine Höchstverzinsung von 3,5 % zugrunde gelegt wird.
- Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens gemäß RBG

Der Wohnungsaufwand kann nur in folgender Höhe anerkannt werden:

- Bei Eigenheimen beträgt die Obergrenze bei Ausleihungen EURO 440,-- pro Quadratmeter angemessener Nutzfläche.
- Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten, deren Errichtung auf der Grundlage des NÖ WFG oder des NÖ WFG 2005 gefördert wurde, jedoch nicht bei Wohnheimen, ist der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit EURO 3,27, wenn die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann mit EURO 3,92 begrenzt.
Eine Erhöhung ist nur aufgrund einer Änderung des Tilgungsplanes für das Förderungsdarlehen möglich.

Werden zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung Zuschüsse geleistet, (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG) werden diese - erforderlichenfalls anteilig - von den errechneten Annuitäten abgezogen.
Wenn Sie den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leisten, so kann Wohnbeihilfe nur in einer in diesem Verhältnis verminderten Höhe zuerkannt werden.

2. Zumutbarer Aufwand zum Wohnen

Als zumutbarer Aufwand zum Wohnen gilt jener Betrag, der sich aufgrund der Haushaltsgröße und des Familieneinkommens aus der **Tabelle** ergibt:

3. Angemessene Nutzfläche

Die angemessene Nutzfläche beträgt für eine bzw. zwei Personen 70m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10m².

Beispiel: Tatsächliche Nutzfläche: 130 m²
Haushaltsgröße: 4 Personen
Daher beträgt die angemessene Nutzfläche 90 m²

Nahestehende Personen sind:

der Ehegatte,
Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder,
Verwandte bis zum 2. Grad der Seitenlinie,
Verschwägerter in gerader Linie und
der/die Lebensgefährte/in.

Bei Wohnheimen ist die Wohnnutzfläche des Heimplatzes Grundlage für die Berechnung.

Werden zur Minderung der Wohnungsbelastung Zuschüsse geleistet, (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG) werden diese - erforderlichenfalls anteilig - von den errechneten Annuitäten abgezogen. Wenn Sie den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leisten, so kann Wohnbeihilfe nur in einer in diesem Verhältnis verminderten Höhe zuerkannt werden.

4. Familieneinkommen

bitte siehe Familieneinkommen (Seite 4)

6) Wann und Wie erfolgt die Auszahlung?

Wann und wie erfolgt die Auszahlung der Wohnbeihilfe?

Wohnbeihilfe kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Wohnbeihilfe kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Antrages zuerkannt werden.

Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- wenn der zu leistende Aufwand zum Wohnen infolge tilgungsplanmäßiger Erhöhung der Annuität des Förderungsdarlehens höher wird
- bei der Geburt eines Kindes, das gegenüber dem Förderungswerber versorgungsberechtigt ist und mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebt
- bei einer gravierenden Einkommensminderung (von mindestens 30% gegenüber dem Vorjahr)

sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,00 beträgt.

Wann verlieren Sie den Anspruch auf Wohnbeihilfe?

Grundsätzlich ist der Zuschuss nicht rückzahlbar; er wird jedoch nur zur Auszahlung gebracht, solange der Förderungsenehmer seinen vertragsmäßigen Zahlungsverpflichtungen in Form zu leistenden Annuitäten nachkommt.

Der Wohnbeihilfe wird eingestellt, wenn:

- die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ein Antrag auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wurde;
- ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Welche Einstellungsründe müssen Sie nach Zusicherung unverzüglich bekannt geben?

- Auflösung des Mietvertrages
- Veräußerung der Wohnung
- Auszug aus der Wohnung
- gänzliche Darlehenstilgung





Durch die Einhaltung der Meldevorschriften können sie Überbezüge, die wir von Ihnen rückfordern müssten, vermeiden.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Publikationen

Publikationen zum gewählten Thema finden Sie [hier](#).

Downloads

-  Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG 2005) (pdf, 63 KB)
-  Broschüre (pdf, 1661 KB)
-  NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (pdf, 352.8 KB)
-  Richtlinien2011UndBeilagen_bis Ende 2011 (pdf, 357.3 KB)

Ihre Kontaktstelle des Landes

Amt der NÖ Landesregierung
Wohnungsförderung --> Wohnbauförderung

E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at
Tel: 02742/22133, Fax: 02742/9005-14377
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A

 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)