



LAND  
OBERÖSTERREICH

**WOHNBAUFÖRDERUNG**

# Das **Eigenheim**

Eigenheime, Doppelhäuser und Reihenhäuser



**Wohnbau**  
Landesregierung  
Oberösterreich

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich, Amt der O6. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, **Abteilung Wohnbauförderung**, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1, Redaktion: Mag. Irene Simader, Gestaltung: [www.p-format.at](http://www.p-format.at), Fotos: [www.p-format.at](http://www.p-format.at), [fotolia.de](http://fotolia.de), Stand: Jänner 2018, DVR: 0069264

**Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet.** Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



Willkommen bei der

**Oö. WOHNBAUFÖRDERUNG**

## Das Eigenheim - ein Traum wird wahr

Der eigene Wohnraum, besonders in Form eines Eigenheims, schafft Sicherheit und Behaglichkeit. Der Weg dorthin, also die Planungsphase, wird oft als die schönste und spannendste Zeit für Häuslbauer beschrieben. Die Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden ist aber mit großem Planungsaufwand und auch mit finanziellen Herausforderungen verbunden.

Damit dieser Traum wahr werden kann, bietet das Land Oberösterreich in Zusammenarbeit mit der HYPO Oberösterreich besonders gute Konditionen für Hypothekendarlehen, um Planungs- und Finanzierungssicherheit zu schaffen.

In dieser Broschüre finden Sie alles, was Sie für die Errichtung eines geförderten Eigenheims wissen müssen und welche Möglichkeiten der Förderung und Finanzierung bestehen.

**Wir wünschen Ihnen viel Freude in den eigenen vier Wänden**



**Mag. Thomas Stelzer**

Landeshauptmann



Wohnbaureferent

**Dr. Manfred Haimbuchner**

Landeshauptmann-Stv.

# Allgemeines zur Förderung

Gefördert wird:

- 1) die Errichtung eines einzelnen Eigenheims mit höchstens 2 Wohnungen
- 2) die Errichtung eines Eigenheims als Teil einer Reihenhaus- oder Doppelhausanlage

Die Errichtung einer zweiten Wohnung wird gefördert, wenn sie innerhalb von 10 Jahren ab Datum der ursprünglichen Baubewilligung errichtet und von nahestehenden Personen bewohnt wird.

Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.

Förderungsvoraussetzung ist der Einsatz eines innovativen, klimarelevanten Hauptheizsystems.

Ökologische Mindestkriterien sind einzuhalten.

**Mit dem Bau dürfen Sie erst nach Erteilung der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Abteilung Wohnbauförderung beginnen.**

## Wo wird die Förderung beantragt?

Die Förderung können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung**, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, beantragen. Das dazu erforderliche Formular SGD-Wo/E-4 finden Sie auf unserer Homepage: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare.



**Für Auskünfte stehen Ihnen unsere Beratungsstelle (Tel. 0732/7720-14143) und die für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.**

**Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund, zur barrierefreien Bauweise sowie zu ökologischen Dämmstoffen und ökologischen Mindestkriterien steht Ihnen der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.**





## Wie ist der Förderungsablauf?

### **Ansuchen um Förderung:**

- Der Antrag ist **vor Baubeginn** mit den angeführten Unterlagen zu übermitteln. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erst erteilt werden, wenn der Grundbuchsauszug lautend auf Ihren Namen, der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid und der genehmigte Einreichplan beigelegt sind.

**Tipp:** Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits vor der Antragstellung bei uns die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

### **Prüfung des Förderungsansuchens:**

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

### **Bewilligung des Förderungsansuchens:**

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent, LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen. Eine Kopie der Zusicherung geht automatisch an die HYPO Oberösterreich (=Oö. Landesbank AG).

### **Voraussetzungen der HYPO Oberösterreich als Darlehensgeberin für die Auszahlung des Darlehens:**

- Vorlage der Rohbaubestätigung, die von Ihrer Gemeinde ausgestellt wird
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins
- Der HYPO Oberösterreich bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.
- Die HYPO Oberösterreich lässt sich als Pfandrechtsgläubigerin im Grundbuch eintragen.
- Die HYPO Oberösterreich zahlt Ihr Darlehen nach grundbücherlicher Eintragung aus.
- Bei Minimalenergiehäusern erfolgt die Auszahlung des Darlehens seitens der Landesbank in 2 Teilbeträgen. Die Restanweisung in Höhe von 11.000 Euro erfolgt nach Fertigstellung und Überprüfung.

### **Voraussetzungen für die Überweisung des nicht rückzahlbaren Zuschusses:**

- Nachweis über den Bezug des geförderten Eigenheims (Meldebestätigung)
- Nachweis über die Aufgabe der bisherigen Miet- und Eigentumsrechte (Kündigung des Mietvertrags bzw. Vorlage des Kaufvertrags)
- Erfüllung aller energetischen Auflagen

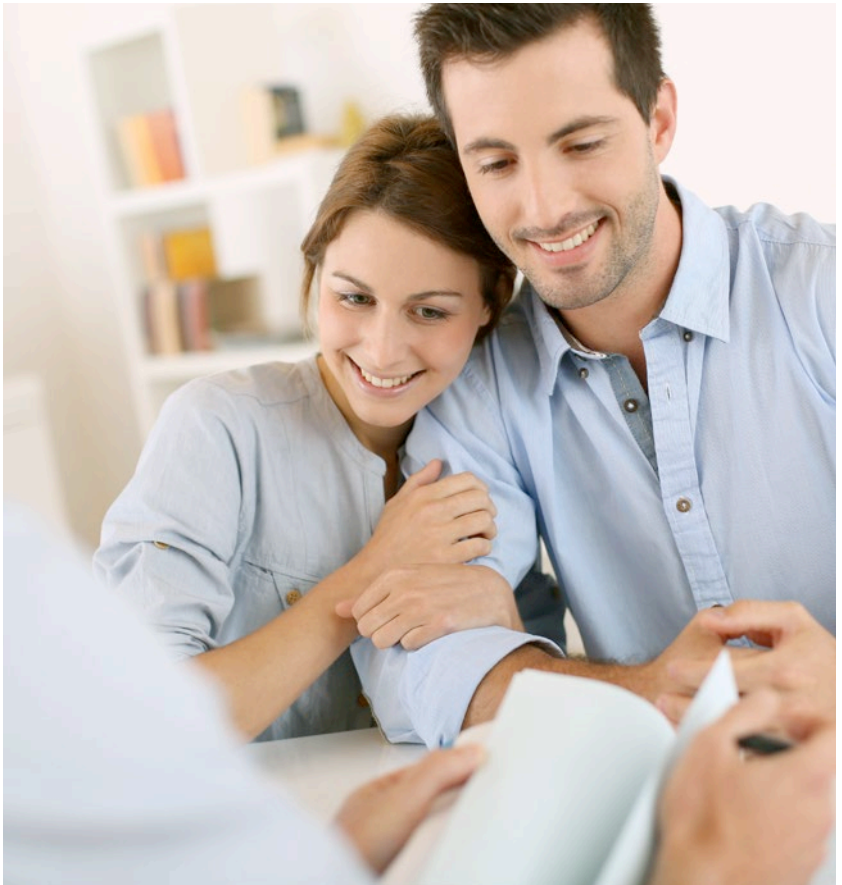
# Wohnb@uförderung

## Errichtung eines Eigenheims

### Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sind,
- das geförderte Eigenheim mit Hauptwohnsitz beziehen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegt.





## Wie hoch darf das Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>37.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>55.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+5.000 Euro</b>	<b>pro weitere Person im Haushalt ohne Einkommen</b>
<b>+5.000 Euro</b>	<b>bei Alimentationsverpflichtung pro Kind</b>

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochenlohn schon.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.



# Wohnb@uförderung

## Errichtung eines Eigenheims

### Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

► **Zinsenzuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich**

in zwei verschiedenen Varianten:

**Variante A** mit variabler Verzinsung

Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich mit einer Laufzeit von 30 Jahren

**Variante B** mit einer Fixverzinsung

Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Fixverzinsung von nur 1 %

Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 30. Juni 2018 in der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.

	<p><b>HYPO Oberösterreich</b> Landstraße 38, 4010 Linz Tel. 0732/7639-0 Fax: 0732 7639 954 954 e-mail: wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at</p>
---	--

► **Einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss**

in Höhe von 6 % des geförderten Hypothekendarlehens

Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 30. Juni 2018 in der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.







## Höhe des geförderten Hypothekendarlehens

Die Grundlage für die Ermittlung Ihrer Förderungshöhe bildet der energetische Befund des ÖÖ Energiesparverbands.

### Sockelbeträge:

**50.000 Euro** Niedrigenergiehaus

**53.000 Euro** Niedrigstenergiehaus

**61.000 Euro** Minimalenergiehaus

### Steigerungsbeträge:

**12.000 Euro** je Kind, wenn dieses zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt lebt und der grundbücherliche Eigentümer bzw. der Ehepartner für das Kind Familienbeihilfe beziehen.

Nur bei **Variante A** mit variabler Verzinsung gilt dies auch für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren ab Datum der Zusicherung geboren werden.

**3.000 Euro** für Barrierefreiheit

**8.000 Euro** für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

**20.000 Euro** für die Errichtung einer zweiten Wohnung

### Zusätzliche Steigerungsbeträge bei Errichtung einer Reihen-/Doppelhausanlage:

**18.000 Euro** je Haus bei der Errichtung einer Reihenhaus- oder Doppelhausanlage, wenn mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden, deren zugeordnetes Grundstück im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen. Die Pläne/Unterlagen zu der Anlage müssen vom Errichter zur Vorprüfung der Abt. Wohnbauförderung **vor Baubeginn** vorgelegt werden.

**3.000 Euro** für eine oberirdische Einzelgarage

**6.600 Euro** für einen Tiefgaragenabstellplatz, wenn die Tiefgarage zwingend von der Baubehörde vorgeschrieben wird

# Wohnb@uförderung

## Errichtung eines Eigenheims

### Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens

**Variante A** mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Durch die Zinsenzuschüsse des Landes OÖ ergibt sich für Sie folgende Zinsobergrenze bzw. auf Basis dieser Obergrenze folgende Rückzahlungsrate (Annuität in Prozent der ursprünglichen Darlehenshöhe):

Beispiel zur monatlichen Rückzahlungsrate:

Familie mit 2 Kindern, barrierefreies Niedrigenergiehaus, Darlehen 77.000 Euro

	Zinsen p.a. *	Annuität p.a.	Rückzahlungsrate p.m.
1. bis 5. Jahr	1,00 %	1,50 %	<b>96,25 Euro</b>
6. bis 10. Jahr	2,00 %	3,00 %	<b>192,50 Euro</b>
11. bis 15. Jahr	4,00 %	5,00 %	<b>320,83 Euro</b>
16. bis 20. Jahr	5,00 %	7,00 %	<b>449,17 Euro</b>
21. bis 30. Jahr	6,00 %	9,50 %	<b>609,58 Euro</b>

\* Zinsobergrenze

Sollte der Zinssatz unterhalb der vom Land OÖ garantierten Obergrenze liegen, verkürzt sich die Darlehenslaufzeit entsprechend.

**Variante B** mit einer Fixverzinsung und 20-jähriger Laufzeit

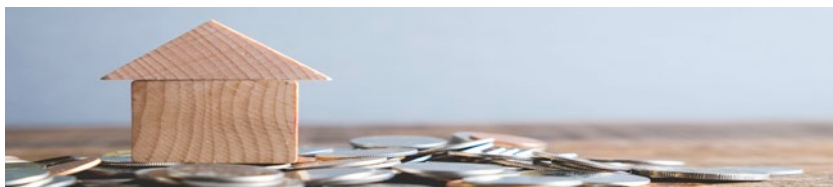
Durch die Zinsenzuschüsse des Landes OÖ ergibt sich für Sie ein

**Fixzinssatz von nur 1 % während der gesamten Laufzeit.**

Beispiel zur monatlichen Rückzahlungsrate:

Familie mit 2 Kindern, barrierefreies Niedrigenergiehaus, Darlehen 77.000 Euro

	Zinsen p.a. *	Annuität p.a.	Rückzahlungsrate p.m.
1. bis 20. Jahr	1,00 %	5,53 %	<b>354,85 Euro</b>





### **Verpflichtungen, die sich für Sie aus der Förderung ergeben:**

Sie müssen das Eigenheim selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.

Eine eventuelle 2. Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen bewohnt werden (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Verschwägernte in gerader Linie und Verschwägernte im 2. Grad der Seitenlinie).

Sie müssen das Eigenheim innerhalb von 3 Jahren ab Datum der Zusicherung beziehen.

Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.

Detaillierte Informationen zu den Förderungen der Oö. Wohnbauförderung sowie die Richtlinien und Formulare finden Sie auch unter:

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

**Land Oberösterreich**  
**Direktion Soziales und Gesundheit**  
**Abteilung Wohnbauförderung**  
4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
Tel. 0732-7720-14143  
email: wo.post@ooe.gv.at



**Wohnbau**  
Landesregierung  
Oberösterreich