



# Eigentumswohnungen

Errichtung und Kauf

Stand: Okt. 2021

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

Wohnbau







## Willkommen bei der Oö. Wohnbauförderung



### Die Eigentumswohnung als Wohn- und Lebensraum

Das Bedürfnis nach einem passenden Wohn- und Lebensraum hat, je nach den individuellen Bedürfnissen, viele Facetten. Eine Eigentumswohnung stellt eine Oase der Zufriedenheit und ein Stück Unabhängigkeit dar.

Die Realisierung dieser Bedürfnisse ist sowohl für Bauträger, als auch für Käufer finanziell oft eine Herausforderung. Das Land Oberösterreich ist daher bestrebt, bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraum zur Verfügung zu stellen und unterstützt durch die Wohnbauförderung bei der Finanzierung.

In dieser Broschüre finden Sie einen Überblick über alle relevanten Förderungen und Möglichkeiten rund um die Errichtung und den Kauf von geförderten Eigentumswohnungen.

**Mag. Thomas Stelzer**  
Landeshauptmann

**Dr. Manfred Haimbuchner**  
Landeshauptmann-Stv.

# Wohnbauförderung

Errichtung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen

## Allgemeines zur Förderung:

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Bauträger muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten zum Zeitpunkt der Zusicherung lastenfrei sein.
- Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen
- Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.

## 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-45 finden Sie auf unserer Homepage: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Neubau (Mehrgeschossiger Wohnbau).



**Für Auskünfte stehen Ihnen unsere für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr (Tel. 0732/7720-14312 bzw. 14298) gerne zur Verfügung.**

## Was wird gefördert?

Der Neubau von Eigentumswohnungen



## Wer wird gefördert?

- OÖ Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (mit Firmensitz in Oberösterreich)

## Wie ist der Förderungsablauf?

### Ansuchen um Förderung

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie alle erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

### Prüfung des Förderungsansuchens

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung des geplanten Projekts durch die Abteilung Wohnbauförderung.

### Bewilligung des Förderungsansuchens

- Der entscheidungsreife Antrag wird, nach Maßgabe der vorhandenen Mittel, der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt dem Bauträger nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.
- Im Grundbuch ist ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Oberösterreich einzutragen.

### Prüfung der Förderungswürdigkeit der Käufer

- Der Bauträger übermittelt für die Käufer die Ansuchen um Zustimmung zum Kauf (Formular GSGD-Wo/E-10) samt den erforderlichen Unterlagen an die Abteilung Wohnbauförderung. Nach Überprüfung der Förderungswürdigkeit und Feststellung der Grundlagen wird die endgültige Höhe des Förderungsdarlehens je Wohnung festgelegt.
- Die Festlegung hinsichtlich Darlehensbedingungen, Laufzeit und Zuschuss erfolgt bei Abschluss des Darlehensvertrags zwischen der HYPO Oberösterreich und dem einzelnen Käufer.
- Die Eigentumsübertragung an die Käufer kann frühestens nach Fertigstellung der Wohnanlage erfolgen



## **Welche Voraussetzungen muss das Bauvorhaben erfüllen?**

- Das zu fördernde Wohnhaus muss mehr als drei Wohnungen haben und mindestens drei oberirdische Vollgeschosse aufweisen.
- Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.
- Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau mit Ausstiegsstelle in allen Geschossebenen möglich ist.

## **Welche Voraussetzungen müssen die Käufer aufweisen?**

- Der Käufer einer geförderten Wohnung muss österreichischer oder EWR-Staatsbürger (oder im Besitz eines Daueraufenthaltstitels EU) sein. Auch sonstige Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine geförderte Wohnung erwerben.
- Die geförderte Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Objekt ist umgehend, längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu 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. Eine Vermietung der Eigentumswohnung ist nicht zulässig.
- Das Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

# Wohnbauförderung

Errichtung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen

**39.000 Euro bei einer Person**

**65.000 Euro bei zwei Personen**

**+6.000 Euro für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder**

**+7.000 Euro für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird**

**+6.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind oder**

**+7.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung**

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 Wochengeld zählen zum Einkommen.

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

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

### Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

#### 1. Basisförderung je Eigentumswohnung:

**Zuschuss 10.000 Euro - zu Hypothekendarlehen von 75.000 Euro**

#### 2. Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserrhöhung je Eigentumswohnung:

- für jedes Kind, das zum Zeitpunkt des Kaufvertrages mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt gemeldet ist:  
Zuschuss 2.000 Euro - zu Hypothekendarlehen von 15.000 Euro; bei erheblicher Behinderung des Kindes: Zuschuss 2.500 Euro – zu Hypothekendarlehen von 20.000 Euro.  
Voraussetzung ist der Nachweis des Bezugs von Familienbeihilfe für das/ die Kind/er



- Siedlungsschwerpunkt: Zuschuss 1.000 Euro – zu Darlehen von 5.000 Euro
- Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe: Zuschuss 1.000 Euro – zu Darlehen von 5.000 Euro

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, für welches die energietechnischen Voraussetzungen noch nicht als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten, so können weitere Zuschläge gewährt werden:

- Niedrigenergiehaus: Zuschuss 400 Euro – zu Darlehen von 2.500 Euro
- Optimalenergiehaus: Zuschuss 800 Euro – zu Darlehen von 5.000 Euro

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren - unabhängig von der vereinbarten Laufzeit des Darlehens von 20, 25 oder 30 Jahren - jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich an den/die jeweilige/n WohnungseigentümerIn ausbezahlt.

### Beispiel:

	Zuschuss	Hypothekardarlehen
Basis:	10.000 Euro	75.000 Euro
Zusatzförderung 2 Kinder	4.000 Euro	30.000 Euro
Zusatzförderung Siedlungsschwerpunkt:	1.000 Euro	5.000 Euro
Zusatzförderung Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe	1.000 Euro	5.000 Euro
<b>Summe Zuschuss</b>	16.000 Euro	115.000 Euro
<b>Auszahlung Zuschuss</b>	jährlich 800 Euro monatlich 66,67 Euro	

# Wohnbauförderung

Errichtung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen

## Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Die Darlehensnehmerin, der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit zwischen folgenden beiden Darlehensbedingungen zu wählen:


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

**Variante B** mit einer Fixverzinsung und Laufzeiten von wahlweise 20 oder 25 Jahren

OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich),  
Landstraße 38, 4010 Linz  
Tel. 0732-7639-0, Fax 0732-7639-954954  
email: [wohnbauforderung@hypo-ooe.at](mailto:wohnbauforderung@hypo-ooe.at)  
Förderrechner: <https://wohnbauforderung.hypo.at>

The logo for HYPO OBERÖSTERREICH, featuring the word "HYPO" in large white letters above "OBERÖSTERREICH" in smaller white letters, all on a blue square background.

[www.hypo.at](http://www.hypo.at)



Falls Sie noch Fragen zur Förderung haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an:  
0732-7720-14143

Schreiben Sie uns eine email:  
[wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)

Besuchen Sie uns im Internet:  
[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Ihr  
Manfred Haimbuchner

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](mailto:wo.post@ooe.gv.at)

**Wohnbau**

