Information

zur Förderung „Errichtung eines Eigenheims, eines Reihenhauses / Doppelhauses oder einer 2. Wohnung“ gemäß Oö. Eigenheim-Verordnung 2018 **(Novelle 2026)**

Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen, die im Grundbuch der zu verbauenden Liegenschaft angeführt sind und die Voraussetzungen der „förderbaren Person“ (siehe *Anhang 3 „Begriffsbestimmungen“*) erfüllen.

Was wird gefördert?

Die Errichtung eines Eigenheims, Reihen- oder Doppelhauses mit höchstens 2 Wohnungen sowie der Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims.

1. **Voraussetzungen und Hinweise:**
   - 1.1 Das Ansuchen muss VOR Baubeginn gestellt werden. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung begonnen werden.
   - 1.2 Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erst erteilt werden, wenn der Grundbuchsauszug, der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid und der genehmigte Einreichplan beigelegt sind. Die Zustimmung zum Baubeginn begründet keinen Rechtsanspruch auf die Förderung!
   - 1.3 Die von der Baubehörde ausgestellte Genehmigung für den Neubau und der Einreichplan müssen auf die im Grundbuch angeführten Personen lauten.
   - 1.4 Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.
   - 1.5 Das geförderte Eigenheim ist spätestens 3 Jahre nach Datum der Zusicherung fertigzustellen.
   - 1.6 Nach Erhalt der schriftlichen Förderungszusicherung wird die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft wegen der Darlehensabwicklung Kontakt aufnehmen. Sie wird für die Auszahlung des Darlehens weitere Unterlagen anfordern, unter anderem die Bestätigung über die Errichtung des Rohbaus mit Dach (Ausstellung erfolgt durch die Gemeinde). Der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.
   - 1.7 **Energiesparende Bauweise:**
     Wir empfehlen Ihnen eine kostenlose Energieberatung beim OÖ Energiesparverband, um eine energiesparenden Bauweise Ihres Eigenheims zu erreichen. Dafür erhalten Sie einen Gutschein bei der Erteilung des vorzeitigen Baubeginns!
     Falls Sie die Zusatzförderung „barrierefreies Bauen“ in Anspruch nehmen möchten, ist ohnehin die Erstellung eines Befunds erforderlich. Setzen Sie sich dafür mit dem OÖ Energiesparverband (Tel. 0800/205 206 oder +43 732 7720 14860) in Verbindung.
   - 1.8 Die sonstigen Förderungsauflagen sind für 10 Jahre einzuhalten.
   - 1.9 **Bewohnung:**
     - 1.9.1 Die Wohnung muss zur Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) von den antragstellenden Personen verwendet werden. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
     - 1.9.2 Zweit-/Ferien- und Nebenwohnsitze werden nicht gefördert.
     - 1.9.3 Eine Förderung kann nur dann gewährt werden, wenn spätestens 6 Monate nach Bezug des geförderten Eigenheims die Rechte an jenen Objekten aufgegeben werden, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.

Wie wird gefördert?

1. **Förderhöhe:**

   Die Höhe des Basisdarlehens beträgt 75.000 Euro.

2. **Förderzuschläge:**
   - 2.1 **5.000 Euro Darlehen, wenn das Eigenheim barrierefrei errichtet wird.** Konkrete Erläuterungen zum Thema „Barrierefreiheit“ erhalten Sie beim OÖ Energiesparverband durch die empfohlene Energieberatung.
   - 2.2 **15.000 Euro Darlehen für jedes Kind**, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht.
   - 2.3 **20.000 Euro Darlehen für jedes Kind mit erhöhter Familienbeihilfe auf Grund erheblicher Behinderung**, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht.
   - 2.4 **25.000 Euro Darlehen für die Errichtung einer zweiten Wohnung**. Die zweite Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen im Sinne des § 2 Z.14 Oö. WFG 1993 bewohnt werden (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und Verschwägerte im 2. Grad der Seitenlinie). Die Anweisung der Zuschüsse bei der zweiten Wohnung erfolgt erst nach Nachweis des Bezugs mit Hauptwohnsitz. Für die Errichtung einer zweiten Wohnung gibt es keinen Förderzuschlag. Die Einkommensgrenze gemäß Oö. Einkommensgrenzen-Verordnung 2012 gelten für die Errichtung einer zweiten Wohnung nicht, außer die nahestehende Person ist im Grundbuch angeführt.
   - 2.5 **20.000 Euro Darlehen bei der Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern,** sofern die Anlage aus mindestens drei Reihenhäusern bzw. zwei Doppelhäusern besteht, deren zugeordnetes Grundstück einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen. Diese Objekte dürfen nur aus einer Wohnung bestehen. Reihen-/Doppelhäuser, die auf einer eigenen Parzelle errichtet werden, können eine zweite Wohnung aufweisen, nicht jedoch im Wohnungseigentum.

3. **Eigenheimförderung mit der Förderaktion 2026/2027 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung für 10 Jahre:**
   Die Förderung erfolgt in Form von Zinsenzuschüssen zu einem Hypothekardarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einer Fixverzinsungsperiode in den ersten 10 Jahren der Darlehenslaufzeit.
   Für die förderbaren Personen beträgt die Verzinsung aufgrund des gewährten Zinsenzuschusses zu einem Hypothekardarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft während der Fixverzinsungsperiode 1,5 % p.a. Die Förderung besteht aus Zinsenzuschüssen durch das Land Oberösterreich für die ersten 10 Jahre, wobei nach der Fixverzinsungsperiode eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines Aufschlags von max. 112 Basispunkten gilt. Der so gebildete Zinssatz gilt für die restliche Darlehensaufzeit.

ACHTUNG: Eine Antragstellung für diese Förderung ist nur bis zum 31.12.2027 möglich.

Abwicklung/Antragstellung:

Der Antrag ist mittels Formular vor Baubeginn an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, zu richten.

Rückfragen:

- **Abteilung Wohnbauförderung**
  Amt der Oö. Landesregierung
  Direktion Soziales und Gesundheit (SGD),
  Abteilung Wohnbauförderung (Wo)
  Telefon: (+43 732) 77 20-141 43
  Telefonische Auskünfte erhalten bei unserer Hotline am Montag, Mittwoch und Freitag von 07:30 – 13:00 Uhr und am Dienstag und Donnerstag von 07:30 – 17:00 Uhr
  Fax: (+43 732) 77 20-21 43 95
  E-Mail: *wo.post@ooe.gv.at*

- **Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft**
  Für Fragen zur Darlehensverwaltung steht Ihnen die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft zur Verfügung.
  Telefon: (+43 732) 76 39-0

- **OÖ Energiesparverband**
  Für Fragen zur energiesparenden Bauweise und zur barrierefreien Bauweise steht der OÖ Energiesparverband zur Verfügung:
  OÖ Energiesparverband
  Landstraße 45, 4020 Linz,
  Telefon: (+43 800) 205 206 (kostenlos) oder (+43 732) 77 20-148 60
  E-Mail: *beratung@esv.or.at*

Nähere Informationen und die allgemeinen Förderungsrichtlinien des Landes Oberösterreich finden Sie unter: *www.land-oberoesterreich.gv.at*

Begriffsbestimmungen

Zur Bewilligung der Förderung wird festgestellt, ob die antragstellende Person im Sinne der Wohnbauförderung als „förderbar“ gemäß § 2 Ziffer 13 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 gilt, d.h. es müssen bestimmte Anforderungen erfüllt werden.

Als„förderbare Person“ gelten jene Personen,

1. die zu einem der folgenden **Personenkreise** zählen:
   - 1.1 österreichische Staatsbürger,
     - österreichischen Staatsbürgern sind Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen, gleichgestellt.
     - Personen, denen auf Grund eines Staatsvertrags eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist.
   - 1.2 Staatsangehörige eines EWR-Staates oder
   - 1.3 Unionsbürger sowie deren Familienangehörige im Sinn der RL 2004/38/EG, ABl. Nr. L 158 vom 30.4.2004, S 77
   - 1.4 Sonstige Personen, wenn diese die folgenden Voraussetzungen erfüllen:
     - 1.4.1 Ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben (Der rechtmäßige Aufenthalt aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ist durch die Vorlage von Aufenthaltstiteln nachzuweisen.)
     - 1.4.2 Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen
       - Diese Voraussetzung muss von jenen Personen nicht erfüllt werden,
         - die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben oder
         - Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalls der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen.
       - Diese Voraussetzung muss nicht erfüllt werden, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat.
     - 1.4.3 Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-VO 2020 nachweisen
       - Diese Voraussetzung muss von jenen Personen nicht erfüllt werden,
         - die vor dem 1. Jänner 1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen oder
         - denen dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat;
2. die beabsichtigen, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden,
3. die volljährig sind,
4. und deren Jahreshaushaltseinkommen die gesetzlich vorgegebenen Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

Erläuternde Informationen zu Pkt. 1.4. „Sonstige Personen“:

Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten (Pkt. 1.4.2.) werden Zeiten angerechnet, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

Die Deutschkenntnisse gelten als erfüllt durch Vorlage

- eines Nachweises des Österreichischen Integrationsfonds über die erfolgreiche Absolvierung der Integrationsprüfung gemäß § 11 oder 12 Integrationsgesetz - IntG BGBl. I Nr. 41/2019,
- einer Spracheinstufungsbestätigung des Österreichischen Integrationsfonds auf dem Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen,
- eines Prüfungszeugnisses eines vom Österreichischen Integrationsfonds zertifizierten Kursträgers, das Deutschkenntnisse auf Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen nachweist,
- eines Nachweises eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfachs „Deutsch“ oder des positiven Abschlusses des Unterrichtsfachs „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe oder einer positiven Beurteilung im Prüfungsgebiet „Deutsch - Kommunikation und Gesellschaft“ im Rahmen der Pflichtschulabschluss-Prüfung gemäß Pflichtschulabschluss-Prüfungs-Gesetz, BGBl. I Nr. 72/2012,
- eines Nachweises eines positiven Abschlusses im Unterrichtsfach „Deutsch“ nach zumindest vierjährigem Unterricht in der deutschen Sprache an einer ausländischen Sekundarschule (beglaubigte Übersetzung ist vorzulegen),
- eines Nachweises über einen Schulabschluss, der der allgemeinen Universitätsreife im Sinn des § 64 Abs.1 Universitätsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 120/2002 mit Berechtigung zu einem Studium in der Unterrichtssprache Deutsch oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht,
- eines Nachweises der mindestens zweijährigen Inskription an einer postsekundären Bildungseinrichtung mit Belegung eines Studienfachs mit Unterrichtssprache Deutsch und Nachweis eines entsprechenden Studienerfolgs im Umfang von mindestens 32 ECTS- Anrechnungspunkten (16 Semesterstunden) bzw. eines entsprechenden postsekundären Studienabschlusses oder
- eines Nachweises über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz, BGBl. Nr.142/1969 oder über eine Facharbeiterprüfung gemäß den Land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzen der Länder.

Erläuternde Informationen zu Pkt. 4. „Jahreshaushaltseinkommen“

Einkommensberechnung des Haushaltseinkommens

Das Jahreshaushaltseinkommen des Vorjahrs (01.01. bis 31.12.) besteht aus der Summe aller Einkommen der im Grundbuch angeführten Personen und der Personen, die mit diesen in einer Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragenen Partnerschaft leben (auch wenn diese nicht im Grundbuch angeführt ist) und darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

Einkommensgrenzen

• 1 Person	50.000 Euro
• 2 Personen	85.000 Euro
• Für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt ohne Einkommen	zusätzlich 7.500 Euro
• Für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt ohne Einkommen mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	zusätzlich 8.500 Euro
• Alimentationsverpflichtung zum Zeitpunkt der Antragstellung pro Kind	zusätzlich 7.500 Euro
• Alimentationsverpflichtung zum Zeitpunkt der Antragstellung pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	zusätzlich 8.500 Euro

Die Förderung wird um 25 Prozent, 50 Prozent bzw. 75 Prozent reduziert, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 Prozent, 20 Prozent bzw. 30 Prozent überschritten werden (gilt nicht bei Förderungen für den Einbau einer Alarmanlage). Grundsätzlich wird für die Berechnung das Vorjahreseinkommen (01.01. bis 31.12.) herangezogen (Hier gilt das Datum der Antragstellung!), es kann auch der Durchschnitt der letzten 3 Jahre gerechnet werden oder bei Personen, die eine Alterspension beziehen, der Nachweis für das aktuelle Kalenderjahr. Wird das Haus nicht von den antragstellenden Personen selbst bewohnt, sind keine Einkommensnachweise erforderlich (gilt nur bei Förderungen gemäß Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2020).

Einkommen

Das Einkommen ergibt sich aus der Summe der sieben Einkunftsarten nach § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988. z.B. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Kapitalvermögen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Sonstige Einkünfte

Zum Einkommen gemäß § 2 Z 11 Oö. WFG 1993 zählen:

- bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit gemäß § 25 EStG 1988 abzüglich der nachgewiesenen Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988, eines Familienbonus nach § 33 Abs. 3a EStG 1988 bzw. Kindermehrbetrags und der einbehaltenen Lohnsteuer sowie der Abfertigungen, Ausgleichszulagen bzw. Pensionsbonus
- bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 ohne Abzug des Gewinnfreibetrages (§ 10 EStG 1988), der Sonderausgaben, der außergewöhnlichen Belastungen, der Veräußerungsgewinne, der Freibeträge nach §§ 41 und 105 EStG 1988 abzüglich der Einkommensteuer. Sind Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit im Einkommensteuerbescheid enthalten, so sind diese hinzuzurechnen.
- bei in der Land- und Forstwirtschaft tätigen Personen 55 Prozent des zuletzt festgestellten Einheitswertes
- alle steuerfrei belassenen regelmäßigen Einkünfte zur Deckung des Unterhaltes, die auf Grund eines Rechtsanspruches gewährt werden, z.B. Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld, AMS-Bezug, Notstandshilfe, usw. ausgenommen sind:
  - Leistungen aufgrund einer Behinderung
  - Pflegegeld
  - Familienbeihilfe

Zum Nachweis des Einkommens sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Jahreslohnzettel des Dienstgebers bzw. der Einkommensteuerbescheid - Arbeitnehmerveranlagung bei Personen deren Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit stammt
- Einkommensteuerbescheid **und** eine Bestätigung der legitimierten steuerlichen Vertretung (Steuerberater bzw. Bilanzbuchhalter) über die Summe der Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen für das zuletzt veranlagte Kalenderjahr bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen
  - Besteht keine steuerliche Vertretung gilt als Bestätigung die dem Finanzamt vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
- zuletzt vorliegender land- und forstwirtschaftlicher Einheitswertbescheid bei in der Landwirtschaft tätigen Personen
- Bestätigung über die Höhe von Kinderbetreuungs- und Wochengeld,
- Bescheid über den Bezug von Sozialhilfe (bedarfsorientierter Mindestsicherung)
- Bestätigung über den Bezug von Notstandshilfe, Arbeitslosengeld u.dgl.
- Bei Ehegattenunterhalt: Scheidungsurteil
- Bei ausländischen Einkünften: Nachweis durch eine legitimierten steuerlichen Vertretung (Steuerberater bzw. Bilanzbuchhalter), die die Höhe der Einkünfte unter Hinweis auf eine Berechnungsunterlage nachweist, in der die Ermittlung der Höhe der Einnahmen sowie der Werbungskosten nach österreichischem Recht dargestellt ist.
- Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen