



[www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

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

## Wohnzuschuss

### 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 einen Wohnzuschuss bzw. Wohnbeihilfe zu beantragen. Der Wohnzuschuss kann berücksichtigt werden, wenn Sie nach 1993 eine Förderung beantragt haben, die Wohnbeihilfe kommt in den Jahren davor zu tragen.

ACHTUNG: Nutzungsverträge (Anwartschafts-, Miet-, Kaufverträge, usw.) für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnungsbau bzw. Wohnungsanierung die ab 01.07.2009 geschlossen wurden gilt der Wohnzuschuss "Modell 2009".

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

### 2) Neuerungen

Neuerungen

- Namensänderung von vormals Superförderung auf Wohnzuschuss
- Die am 20. September 2005 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien zum Wohnungsförderungsgesetz 2005 ( NÖ WFG 2005) traten mit 01. Jänner 2006 in Kraft.
- Bürgerbüros auf den Bezirkshauptmannschaften
- In Erweiterung der Agenden des Bürgerbüros der jeweiligen Bezirkshauptmannschaften werden Erstauskünfte um Wohnbauförderung angeboten, als auch Anträge entgegen genommen.

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

oder

Kontaktadresse: [post.f2auskunft@noel.gv.at](mailto:post.f2auskunft@noel.gv.at)

### 3) Allgemeines

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 einen Wohnzuschuss zu beantragen.

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.

Der Wohnzuschuss ist grundsätzlich ein Baukostenzuschuss; Grundlage für die Berechnung des Wohnzuschusses ist daher die Rückzahlung von Ausleihungen, welche im Zuge der Errichtung oder Sanierung einer geförderten Wohnung/eines geförderten Eigenheimes in Anspruch genommen wurde.

Der Wohnzuschuss wird über Antrag für Eigenheime, Reihenhäuser, Wohnungen (Eigentums-, Miet-,

Genossenschafts-, Dienstnehmerwohnungen) sowie für Wohnheime, die für die Altersversorgung oder für behinderte oder sozial bedürftige Menschen dienen, zuerkannt, wenn die Förderung für die Errichtung oder Sanierung des Gebäudes ab 1993 beantragt wurde.

#### 4) Wer kann Wohnzuschuss beantragen?

- Der/Die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind).
- der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaft muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Um Wohnzuschuss 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:  
bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung  
bei der Eigenheimsanierung: ab genehmigter Endabrechnung

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

Der Wohnzuschuss kann nur für **ein** Förderungsobjekt bewilligt werden.

Diese Form der Unterstützung kann gewährt werden, wenn Ihr Eigenheim/Ihre Wohnung nach einer der folgenden Bestimmungen gefördert ist:

- "Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende", beschlossen am 11. Juni 1991 oder
- nach den am 26. Jänner 1993, 2. Juli 1993 und am 19. Oktober 1993 gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktionen und den dazugehörigen Änderungen, oder
- nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU (Wohnungsbau), MHAS-NEU (Wohnungssanierung), EH-NEU (Eigenheim), KLAS-NEU (Eigenheimsanierung) oder
- nach dem NÖ WFG 2005

#### 5) 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.

Nachweise 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 der/des Jahreslohnzettel (L 16) kann auch - falls vorhanden - der Bescheid über die Arbeitnehmerveranlagung vorgelegt werde.

- 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. + erstattungsfähigen 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 werden nicht zur Einkommensteuer veranlagt, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die Vereinnahmten Pachtzinse.

- Sie bezogen/bezahlt 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

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

## 6) Errechnung der Förderungshöhe

Der Wohnzuschuss ist ein variabler Zuschuss von 1 % bis 5 % zum förderbaren Betrag. Dabei kommt es auf das Jahreseinkommen und die Haushaltsgröße an.

Einkommenstabelle für den Wohnzuschuss  
 (jährliches Familieneinkommen, netto, ohne Urlaubs- und Weihnachtsgeld)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5%	bis zu 9.500,00	bis zu 12.825,00	bis zu 16.150,00	bis zu 19.475,00	bis zu 22.800,00	bis zu 26.125,00
4%	bis zu 10.500,00	bis zu 14.175,00	bis zu 17.850,00	bis zu 21.525,00	bis zu 25.200,00	bis zu 28.875,00
3%	bis zu 11.500,00	bis zu 15.525,00	bis zu 19.550,00	bis zu 23.575,00	bis zu 27.600,00	bis zu 31.625,00
2%	bis zu 12.500,00	bis zu 16.875,00	bis zu 21.250,00	bis zu 25.625,00	bis zu 30.000,00	bis zu 34.375,00

1%	bis zu 13.500,00	bis zu 18.225,00	bis zu 22.950,00	bis zu 27.675,00	bis zu 32.400,00	bis zu 37.125,00
*) Familieneinkommen gemäß § 1 Z.4 i.V. mit § 2 und § 40 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005						
**) Für jede weitere Person im Haushalt erhöhen sich die Einkommensgrenzen analog dieser Tabelle						

Besondere Begünstigungen gibt es für:

- Jungfamilien: Das sind Familien bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Antrages noch nicht vollendet hat, sowie allein erziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
- Familien mit mindestens drei Kindern, für die zum Zeitpunkt des Antrages Familienbeihilfe bezogen wird;
- Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993, bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993, sowie,
- Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Antrages erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Trifft eines dieser Kriterien zu, wird das ermittelte Familieneinkommen um € 1.200,00 für die erste Person und um € 420,00 für jede weitere Person verringert. Die Begünstigung kann nur einmal zur Anwendung gelangen.

#### Der förderbare Betrag bestimmt sich wie folgt:

- beim Eigenheim: bis zu € 45.000,00 einer rückzahlbaren Förderung oder einer Ausleihe
- bei der Eigenheimsanierung: bis zu 100 % der anerkannten Sanierungskosten
- beim Wohnungsbau: ergibt sich aufgrund der Förderung des Wohnungsbaus
- bei der Wohnungssanierung: bis zu 100 % der anerkannten Sanierungskosten
- bei Wohnungen nach dem "Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende":
  - EURO 36.400,00 bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie I (ab 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
  - EURO 50.900,00 bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie II (ab 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
  - EURO 72.700,00 bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie III (ab 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

jeweils unter Berücksichtigung der Toleranzgrenze

Die Höhe des Wohnzuschusses darf die jährliche zu leistenden Rückzahlungen nicht übersteigen.

Wird die Errichtung von Wohnungen bzw. Eigenheimen durch ein Darlehen finanziert, werden für die Berechnung des Wohnzuschusses die tatsächliche Laufzeit, jedoch mindestens 20 Jahre angenommen.

Werden zur Minderung der Wohnungskosten Zuschüsse geleistet (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfen nach dem EStG), sind diese - erforderlichenfalls anteilig - von den errechneten jährlichen Rückzahlungen abzuziehen.

Wenn der Antragsteller den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leistet, kann die Förderung nur in einer dementsprechend verminderten Höhe zuerkannt werden.

Ein Wohnzuschuss wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,00 oder weniger beträgt.

#### 7) Wann und Wie erfolgt die Auszahlung?

##### Wann und wie erfolgt die Auszahlung des Wohnzuschusses?

Wohnzuschuss kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Wohnzuschuss 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 Wohnzuschuss?

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

Der Wohnzuschuss 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 Einstellungsgründe müssen Sie nach Zusicherung unverzüglich bekanntgeben?

- 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

- 📄 NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG 2005) (pdf, 63 KB)
- 📄 Broschüre (pdf, 1666.8 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**

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

🗺 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)