einfach – fair – sozial

Wohnbauförderung Eigentum

Kauf
Mietkauf
Errichtung

LAND SALZBURG

Vorwort

Ein eigenes Zuhause ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Fundament für Sicherheit, Geborgenheit und Lebensqualität. Für viele Menschen bleibt der Traum vom Eigenheim jedoch eine große Herausforderung. Genau hier setzt die Wohnbauförderung des Landes Salzburg an: Sie bietet gezielte Unterstützung, um den Traum vom Eigentum für möglichst viele Salzburgerinnen und Salzburger Wirklichkeit werden zu lassen.

Unsere Wohnbauförderung legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit, Leistbarkeit und soziale Gerechtigkeit. Mit maßgeschneiderten Fördermodellen und klaren Rahmenbedingungen fördern wir nicht nur den Erwerb von Eigenheimen, sondern auch die Schaffung von wertbeständigem Wohnraum, der zukunftsfähig und energieeffizient ist. Damit leisten wir einen entscheidenden Beitrag, um Salzburg als lebenswertes Zuhause für alle Generationen zu sichern.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über die Möglichkeiten der Wohnbauförderung und zeigt, wie wir gemeinsam die Basis für Ihren Weg zum Eigenheim schaffen können. Ich lade Sie ein, sich über die Angebote zu informieren und von den zahlreichen Vorteilen zu profitieren.

Ihr

Mag. (FH) Martin Zauner M.A.
Wohnbaulandesrat

Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei Land Salzburg
UW-Nr. 1271

Impressum
Medieninhaber: Land Salzburg | **Herausgeber:** DI Christine Itzlinger-Nagl, Abt. 10 – Planen, Bauen, Wohnen | Referat 10/02 Wohnbauförderung, Referatsleitung Mag. Sebastian Schwaiger, LL.M. LLB.oec.
Redaktion, Mitarbeit, Koordination: Andrea Singer
Satz und Grafik: Landes-Medienzentrum | **Druck:** Hausdruckerei Land Salzburg | **Alle:** Postfach 527, 5010 Salzburg
Bildnachweis: Foto LR Zauner: Land Salzburg/Neumayr; restlichen Fotos: Freepik
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/wbf_eigentum.pdf | **Erscheinungstermin:** März 2025, 23. Auflage

© Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung bleiben vorbehalten.

Die Bezeichnungen sind jeweils geschlechtsneutral gehalten und umfassen Frauen und Männer in gleicher Weise.
Handelt es sich bei Förderwerber um mehr als eine Person, so sind die Begriffe im Plural zu verstehen.

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idF LGBl 123/2024, Salzburger Wohnbauförderungsverordnung idF LGBl 134/2024.

Bitte beachten Sie, dass diese Broschüre nur einen Überblick zu den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung enthält.
Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Inhaltsverzeichnis

Kauf einer neu errichteten Wohnung 6

Im Überblick 6

Im Detail 7

Wer wird gefördert? 7

Welches Einkommen wird zugrunde gelegt? 12

Welche weiteren Voraussetzungen müssen vorliegen? 13

Wie wird gefördert? 13

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag 16

Wie wird der Förderantrag gestellt? 16

Wann wird der Förderantrag gestellt? 16

Wann bekommt man eine Förderzusage? 16

Wann erfolgt die Auszahlung des Zuschusses? 17

Grundbücherliche Sicherstellung 17

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden? 18

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden? 18

Kauf einer Mietkauf-Wohnung 19

Was wird gefördert? 19

Wer wird gefördert? 19

Wie wird gefördert? 19

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag 21

Wann und wie wird das Förderungsansuchen gestellt? 22

Weitere Voraussetzungen 22

Wie setzt sich der Kaufpreis zusammen? 22

Wann wird der Einmalzuschuss ausgezahlt? 22

Grundbücherliche Sicherstellung 22

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden? 23

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden? 23

Errichtung 24

Im Überblick 24

Im Detail 25

Was wird gefördert? 25

Wie wird gefördert? 26

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag 28

Wie wird der Förderantrag gestellt? 29

Wann wird der Förderantrag gestellt? 29

Wann bekommt man eine Förderzusage? 29

Wann erfolgt die Auszahlung des Einmalzuschusses? 29

Grundbücherliche Sicherstellung 29

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden? 30

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden? 30

Begriffsbestimmungen 31

Kontakt und Beratung 33

Kauf einer neu errichteten Wohnung

Im Überblick

Was wird gefördert?

- Gefördert wird der Erwerb einer neu errichteten Wohnung (nicht älter als 3 Jahre) im Bundesland Salzburg. Der Verkäufer ist Bauträger und Grundeigentümer oder hat ein Baurecht über mind. 66 Jahre.

Wer wird gefördert? (siehe ab Seite 7)

- Wer eine Förderung beantragt, muss als begünstigte Person anerkannt werden. Dazu müssen einige Voraussetzungen vorliegen.
- Finanzierung: Es wird ein Mindestanteil an Fremdmitteln vorausgesetzt. Der Zuschuss des Landes und die Fremdmittel müssen grundbücherlich besichert werden.

Wie wird gefördert? (siehe ab Seite 13)

- Einmalzuschuss, nicht rückzahlbar und entsprechend der Familienkonstellation gestaffelt.
- Annuitätenzuschuss, rückzahlbar, unverzinslich als Unterstützung zur Darlehensrückzahlung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen.
- Keine Förderung bei Überschreiten der Kaufpreisobergrenzen für Wohnungseigentum und Baurechtswohnungseigentum.

Welche weiteren Voraussetzungen gibt es?

- Es muss sich um einen Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum handeln

oder

- Wohnungen die zur gleichen Zeit auf drei unmittelbar nebeneinanderliegenden Liegenschaften

oder

- Wohnungen die im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells errichtet werden.

Dabei muss der durchschnittliche Grundstücksbedarf je Wohnung oder Haus unter 400 Quadratmeter liegen (ohne Aufschließungs- und Nebenflächen).

Wie und wann stellt man ein Förderungsansuchen? (siehe ab Seite 16)

- Das Förderungsansuchen wird über den Online-Assistenten mittels Einstiegslink des Bauträgers oder die sogenannte Assistentennummer des Bauprojekts gestellt. Alle Angaben zur Beantragung und den erforderlichen Unterlagen finden sich im Leitfaden zur Antragstellung.
- Spätester Zeitpunkt für das Ansuchen ist 12 Monate nach Wohnungsübergabe.

Wann erfolgt die Auszahlung? (siehe ab Seite 17)

- Nach Übergabe der Wohnung, die Hauptwohnsitzmeldung der Förderwerber und Eintragung der Pfandrechte/Veräußerungsverbot des Landes oder vorliegende Treuhanderklärung über die Herstellung des Grundbuchsstandes sind Voraussetzung.

Im Detail

Wer wird gefördert?

Um eine Förderung für Kauf zu erhalten, müssen folgende Voraussetzungen seitens der Förderwerber („begünstigte Person“) vorliegen:

- Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- Österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (z.B. EU-Bürger)
- Wohnbedarf

  Dieser liegt vor, wenn

  - bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde.
  - für die bisherige Wohnung im Eigentum sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen, das sind:
    - Größe und Ausstattung
    - Geänderte Familienverhältnisse
    - Berufsbedingter Ortswechsel (mit entsprechender Entfernung)
    - Dauerhafte und wesentliche Änderung der Einkommensverhältnisse
    - Gesundheitliche Gründe (ärztliches Attest)

In Bezug auf die Größe der **bestehenden Wohnung im Eigentum** gilt jedenfalls als ausreichend:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
1-Personenhaushalte	**2**
1-Personenhaushalte mit ■ Pflegegeldbezug ■ gültigem Behindertenausweis ■ minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zeitweise untergebracht werden dürfen (z.B. gemeinsame Obsorge)	**3**
2- oder 3-Personenhaushalte	
4-Personenhaushalte	**4**
Wachsende Familie mit bis zu 2 Kindern	
AlleinerzieherInnen mit 2 Kindern oder mit 1 Kind und einer weiteren nahestehenden Person	
5-Personenhaushalte	**5**
AlleinerzieherInnen mit 3 Kindern oder mit 2 Kindern und einer weiteren nahestehenden Person	
Für jede weitere Person	**1 Wohnraum mehr**

Wohnbedarf besteht auch, wenn die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume zwar ausreichend ist, die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche der bestehenden Wohnung jedoch um mindestens 9 m² über- oder unterschreitet (siehe Wohnbedarf Beispiel 2 und 5).

Beispiele Wohnbedarf

Wohnbedarf Beispiel 1

Eine wachsende Familie bewohnt aktuell eine 3-Zimmer-Wohnung im Eigentum.

Eine wachsende Familie ist einem 4-Personen-Haushalt gleichgestellt. Deshalb werden 4 Zimmer als Bedarf zugrunde gelegt.

Die aktuelle Wohnung hat nur 3 Zimmer, daher ist Wohnbedarf gegeben – Förderung möglich.

Wohnbedarf Beispiel 2

Eine wachsende Familie bewohnt aktuell eine 4-Zimmer-Wohnung im Eigentum. Diese hat eine Wohnnutzfläche von 79 m².

Förderbare Wohnnutzfläche für wachsende Familie: 90 m², Abzüglich 9 m² (Mindest-Zimmergröße lt. BauTG) ergibt 81 m². Die Wohnung müsste mindestens 81 m² haben, damit der Wohnbedarf gedeckt ist.

Es sind zwar 4 Zimmer vorhanden, die tatsächliche Wohnnutzfläche ist jedoch nur 79 m², daher Wohnbedarf gegeben – Förderung möglich.

Wohnbedarf Beispiel 3

Lebensgefährten (48 und 50 Jahre) bewohnen eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung und möchten mit Förderung ein Haus bauen im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells.

Mit 3 Zimmern im Eigentum ist der Wohnbedarf gedeckt, daher keine Förderung möglich.

Wohnbedarf Beispiel 4

Ein junges Paar möchte im Elternhaus das Dachgeschoss zur Schaffung einer eigenen Wohnung ausbauen (Nachverdichtung).

Bisher wird eine Mietwohnung bewohnt – Wohnbedarf gegeben, Förderung möglich.

Wohnbedarf Beispiel 5

Ein pensioniertes Ehepaar bewohnt ein Einfamilienhaus im Eigentum mit 120 m². Aufgrund geänderter Familienverhältnisse – die Kinder sind erwachsen und ausgezogen – ist das Haus nunmehr zu groß. Die Instandhaltung ist durch vermindertes Einkommen aufgrund von Pensionierung schlechter leistbar. Das Ehepaar möchte in eine 70 m² große, barrierefreie Wohnung umziehen.

Die kleinere Wohnung ist den tatsächlichen Lebensverhältnissen besser angepasst (Wirtschaftlichkeit, ggfs Barrierefreiheit). Durch die Verkleinerung ist Wohnbedarf „von groß auf klein“ gegeben und Förderung möglich.

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Wohnnutzfläche in m²
1 Person	**55**
2 Personen	**65**
3 Personen oder Alleinerziehende/r mit Kind oder alleinstehende Person und betreute, nahestehende Person mit Pflegegeldbezug	**80**
4 Personen oder wachsende Familie	**90**
Für jede weitere Person (Kind oder nahestehende Person) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche beträgt 150 m²	**Je 10 m² mehr**

Wohnnutzfläche

Die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die förderbare Wohnnutzfläche ist für die Zuschussberechnung beim Wohnungskauf einer neuen Wohnung **nicht relevant**. Die Wohnungsgröße kann vom Förderwerber frei gewählt werden.

Wann ist die förderbare Wohnnutzfläche relevant?

- Zur Erhebung des Wohnbedarfs aufgrund des bisher bewohnten Eigentums wenn ein Wohnungskauf mit Förderung geplant ist.
- Bei Verkauf einer Wohnung mit Förderungsübernahme.
- Zur Berechnung der Annuitätenzuschüsse bei älteren Förderungen.

Weitere Voraussetzungen zur begünstigten Person:

- Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs.
- Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Wohnung.
- Folgende **Einkommensgrenzen** dürfen nicht überschritten werden:

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt.

Alleinstehende Personen mit einem Kind (Alleinerzieher oder Alleinerzieherin) oder mit denen eine betreute sonstige nahestehende Person im gemeinsamen Haushalt lebt werden zumindest wie ein 3-Personenhaushalt behandelt.

Haushaltsgröße	Netto-Haushaltseinkommen jährlich	Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel)
1 Person	€ 57.000	€ 4.750
2 Personen	€ 87.000	€ 7.250
3 Personen	€ 93.000	€ 7.750
4 Personen	€ 105.000	€ 8.750
5 Personen	€ 110.000	€ 9.167
6 Personen	€ 118.000	€ 9.833
Mehr als 6 Personen	€ 127.000	€ 10.583

Familienbegriffe

Neu: Nunmehr gelten Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten sofern beide unter 45 Jahre sind und die Kriterien der nahestehenden Person erfüllen, auch ohne Kind als wachsende Familie!

Jungfamilie

Eine wachsende Familie mit mind. 1 Kind.

Nahestehende Personen

- Ehegatte oder Ehegattin, eingetragene(r) Partner oder Partnerin, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder, Stiefkinder, Kinder von Lebensgefährtin oder Lebensgefährten, Pflegekinder mit mindestens zweijährigem Aufenthalt am Pflegeplatz, Verschwägerte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad
- Lebensgefährte oder Lebensgefährtin wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft lebt oder in Zukunft leben wird und
  - gemeinsames Eigentum an der zu fördernden Wohnung besitzen oder begründen oder
  - beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder
  - die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben.

Kind

- Ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin lebt und für das dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird.
- Beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn
  - über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
  - die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und
  - die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört oder in Zukunft angehören wird.

Wachsende Familie

Ehepaar, bei dem beide Ehepartner oder eingetragene Partnerinnen oder Partner, Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten nahestehende Personen sind und das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Alleinerzieher/ Alleinerzieherin

Wer nicht in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten oder Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt.

Kinderreiche Familie

Eine Familie oder Alleinerzieher/in mit mind. 3 Kindern.

Welches Einkommen wird zugrunde gelegt?

Beim Zugang zur Förderung wird als Haushaltseinkommen das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin sowie aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahestehenden Personen herangezogen.

Zum Einkommen zählen unter anderem Erwerbseinkünfte inklusive der Sonderzahlungen, Überstundenzuschläge, Prämien, ebenso Pensionen und Renten, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Unterhalt, Alimente.

Das Einkommen ist durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen:

- Einkommensteuerbescheid (Bescheid der Arbeitsnehmerveranlagung) für das vorangegangene Kalenderjahr (bei nicht selbständiger Tätigkeit bzw. mehr als einer Bezugsstelle)
- Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr (bei selbständiger Tätigkeit)
- letztgültiger Einheitswertbescheid bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, wenn kein Einkommensteuerbescheid vorliegt Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw. Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt
- Bestätigung über den Kindesunterhalt (vom Kinder- und Jugendhilfeträger oder vom Gericht)
- Nachweis über den Bezug von Wochen- und Kinderbetreuungsgeld
- Nachweis über den Bezug von Schüler- und Studienbeihilfe
- Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen

Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe:

- Jahreslohnzettel sofern nur eine bezugsauszahlende Stelle im vergangenen Kalenderjahr bestanden hat oder Monatslohnzettel für zumindest drei vorangehende Monate
- Nachweise betreffend Pensionsbezug oder Ruhegenuss
- Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (AMS, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld etc.)

Berücksichtigungswürdige Gründe liegen vor bei z.B. zeitlicher, rechtlicher oder tatsächlicher Unmöglichkeit die Nachweise zu erbringen, wenn Übertritt in den Ruhestand erfolgte, oder im vergangenen Jahr eine Transferleistung nicht öfter als einmal vom selben Leistungserbringer in Anspruch genommen wurde.

Die Ausnahme gilt nicht bei Einkünften für die ein Einkommenssteuerbescheid etwa wegen Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit vorzulegen ist.

Generell gilt: Das Haushaltseinkommen des letzten Kalenderjahres vor Antragstellung ist lückenlos nachzuweisen. Beim Zugang zur Förderung kann das Einkommen bei Bedarf auch durch die Einkommensunterlagen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung nachgewiesen werden.

Nicht als Einkommen gelten zum Beispiel Pflegegeld, das Erwerbseinkommen von minderjährigen Familienmitgliedern, Familienbeihilfe oder Einkünfte aus Ferialbeschäftigung.

Welche weiteren Voraussetzungen müssen vorliegen?

- Der Verkäufer ist Bauträger im Sinne der Wohnbauförderung.
- Der Verkäufer verfügt über eines der folgenden Rechte: Eigentumsrecht, vertraglichen Anspruch auf Einräumung des Eigentumsrechts, Baurecht für einen Zeitraum von mind. 66 Jahren zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe.
- Die Bauvollendungsanzeige liegt nicht länger als drei Jahre zurück. Das Objekt wurde bisher nicht bewohnt oder wird vom Erstmieter erworben.
- Die Wohnungsübergabe darf zum Zeitpunkt des Förderansuchens nicht länger als zwölf Monate zurückliegen (Ausnahme: Erwerb durch den Erstmieter).
- Vorlage des Fertigstellungsenergieausweises durch den Bauträger.

Wer ist als Bauträger anerkannt?

a) gemeinnützige Bauvereinigungen,
b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994,
d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,
e) freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und
f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind, sowie
g) die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 Sbg ROG 2009;

Wie wird gefördert?

Das Land Salzburg gewährt

a) einen **nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss**.
Der Zuschuss muss nicht zurückbezahlt werden, solange das Objekt förderungskonform genutzt wird, dh vom Förderungswerber als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderlaufzeit beträgt 25 Jahre.

b) auf Ansuchen zusätzlich:
Einen **unverzinslichen, rückzahlbaren Annuitätenzuschuss** zur Kreditrückzahlung.

Mindesterfordernisse für die Finanzierung

- Fremdmittel über Kreditinstitut von mindestens 30 % des Kaufpreises der Wohnung (ohne PKW-Abstellplatz).

  Einmalzuschuss: Mindestlaufzeit des Kredits 5 Jahre

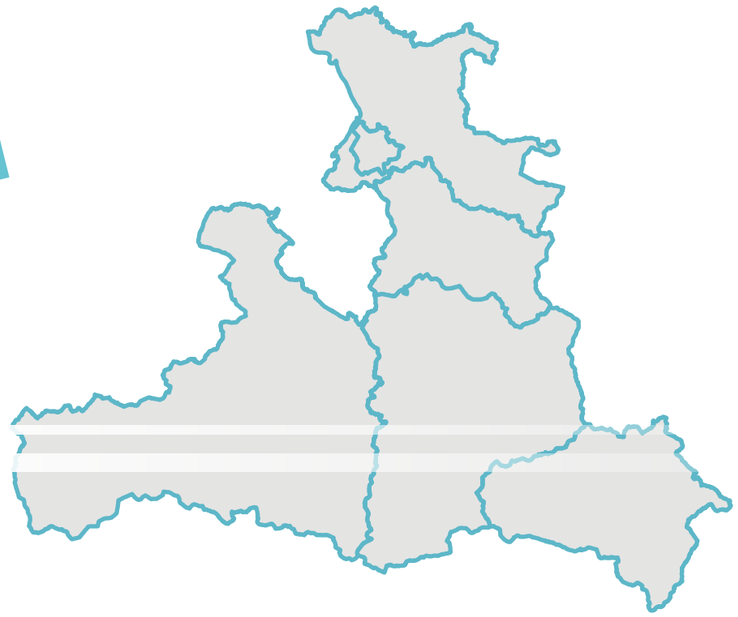
  Annuitätenzuschuss: nur für Hypothekardarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Fixzinssatz von mind. 10 Jahren ab Darlehenseinräumung

a) Einmalzuschuss

Personen/Familiensituation	Zuschuss
1 und 2 Personen	€ 52.000
3 und 4 Personen, Wachsende Familien ohne Kinder	€ 62.000
5 und mehr Personen, Jungfamilien, Alleinerziehende	€ 72.000
Kinderreiche Familien	€ 80.000

Die Förderung entfällt, sofern der Kaufpreis der Wohnung (ohne Abstellplätze) je Quadratmeter Wohnnutzfläche die regional unterschiedlich festgelegten Beträge überschreitet.

Grenzwerte der Kaufpreise pro m² für Wohnungen	Eigentum	Baurecht
Stadt Salzburg	€ 9.000	€ 6.200
Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See (= Zentrale Orte) sowie die an die Stadt Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden Bergheim, Hallwang, Koppl, Elsbethen, Anif, Grödig und Wals-Siezenheim.	€ 7.500	€ 5.700
Sonstige Gemeinden im Flachgau, Tennengau, Pongau und Pinzgau	€ 6.800	€ 5.400
Gemeinden im Lungau	€ 5.800	€ 5.200



b) Annuitätenzuschuss

Höhe des Zuschusses

Differenz aus Annuität und 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag

Der Annuitätenzuschuss ist mit € 500 monatlich begrenzt.

Für die Folgejahre wird eine fixe (fiktive) Einkommenssteigerung von 3 % jährlich zugrunde gelegt. Dadurch verringert sich der Annuitätenzuschuss jährlich und führt nach einigen Jahren bereits zur Rückführung der gewährten Annuitätenzuschüsse. Der Annuitätenzuschuss ist vom Kreditinstitut zu berechnen und ist als Unterlage dem Ansuchen beizulegen.

Die jährlichen Anpassungen erfolgen auf der Grundlage des Betrages, der sich aus der Anpassung und Rundung für den Vorzeitraum ergeben hat. Tatsächliche Einkommensänderungen nach oben oder unten führen zu keinen geänderten Annuitätenzuschüssen.

Dem Annuitätenzuschuss ist ein konkret ermittelter Zuschuss- und Tilgungsplan zu Grunde zu legen. Dieser kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (wesentliche Einkommensminderung bei Krankheit, Arbeitslosigkeit, Karenz udgl) auf Ansuchen einmalig erneut gewährt werden, dabei ist die Rückzahlungsphase entsprechend zu verlängern.

Berechnung des Annuitätenzuschusses

Kredit € 570.000, Laufzeit 30 Jahre, Kreditrate € 2.450, Einkommen € 5.000

39 % von € 5.000 = € 1.950

€ 2.450 minus € 1.950 = € 500 AZ pro Monat (= maximal möglicher AZ)

Im 2. Jahr
Einkommen € 5.150 minus 39 % von € 5.150 = **€ 2.008,5**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2008,5 = AZ **€ 441,5**

Im 5. Jahr
Einkommen € 5.627,54 minus 39 % von € 5.627,54 = **€ 2.194,74**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2194,74 = **AZ € 255,26**

Im 8. Jahr
Einkommen € 6.148,77 minus 39 % von € 6.148,77 = **€ 2.398,02**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2.398,02 = **AZ € 51,98**

Im 10. Jahr
Einkommen € 6.523,23 minus 39 % von € 6523,23 = € 2.544,05
Berechnung Rückzahlung AZ: € 2.544,05 minus € 2.450 = **€ 94,05**

Wenn die Annuität kleiner als 39 % des Einkommens ist beginnt die Rückzahlung des AZ.

Beispiel Berechnung des Annuitäten-zuschusses

Beachten Sie

Wenn sich beim Kauf das Objekt erst in der Bauphase befindet, muss der gesamte Kaufpreis bis zur Wohnungsübergabe bezahlt sein. Der Förderzuschuss wird zwar im Finanzierungsplan berücksichtigt, aber generell erst nach Wohnungsübergabe ausbezahlt. Er kann daher nicht bei den Kaufpreisteilzahlungen einfließen.

Aus- und Rückzahlung

Die Gewährung des Annuitätenzuschusses beginnt mit dem Monat ab Wohnungsübergabe.

Die Annuitätenzuschüsse sind während und nach Tilgung des Hypothekardarlehens in monatlichen Beträgen zurückzuzahlen, soweit die Annuität 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag unterschreitet.

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das Kreditkonto jener Bank, bei welcher die Förderwerber das Hypothekardarlehen aufgenommen haben.

Die Rückzahlungspflicht endet nach 35 Jahren ab erstmaliger Gewährung, danach gilt der Zuschuss als verloren und wird nicht mehr zurückgefordert.

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag

- Sie haben sich für eine konkrete Wohnung entschieden.
- Sie haben sich informiert, ob Sie förderungswürdig sind und über die (voraussichtliche) Höhe der Förderung (z.B. Förderstelle, Bank, Förderrechner auf Webseite des Landes).
- Die Bauträgererklärung (Formular des Landes) und das Kaufanbot wurde von Ihnen als Förderwerber und dem Bauträger unterfertigt.
- Die Finanzierung des Kaufobjektes wurde mit Ihrer Bank fixiert; der Finanzierungsplan (Formular des Landes) liegt unterzeichnet vor. Dabei ist der zu erwartende Förderzuschuss bereits berücksichtigt.

Wie wird der Förderantrag gestellt?

Das Ansuchen auf Förderung wird im Internet über den Online-Förderungsassistenten (Einstieg über die Homepage des Landes) gestellt. Voraussetzung ist, dass der Bauträger einen Bauträgerantrag auf Basis eines geprüften Planungsenergieausweises vorbereitet hat. In der Regel erhält der Förderwerber den „Einstiegslink“ vom Bauträger. Alternativ können Sie auch direkt über die Homepage des Landes einsteigen, dazu benötigen Sie vom Bauträger die Assistentennummer zum Projekt. Der Förderantrag wird mit allen erforderlichen Beilagen online eingereicht.

Alle Infos zur Antragstellung und welche Unterlagen erforderlich sind, finden Sie im Leitfaden zur Antragstellung.

Wann wird der Förderantrag gestellt?

Pro Jahr gibt es ein vorgesehenes Kontingent an Förderzusicherungen. Frühestens ansuchen können Sie, sobald seitens des Bauträgers alle Voraussetzungen für das Bauprojekt erfüllt sind (Bauträgerantrag, geprüfter Energieausweis, Bauträgererklärung …). Spätester Zeitpunkt für das Förderansuchen ist zwölf Monate nach Übergabe der Wohnung.

Wann bekommt man eine Förderzusage?

Nach positiver Prüfung Ihres Antrags durch den Sachbearbeiter/die Sachbearbeiterin bekommen Sie ein Förderanbot welches Ihre Förderwürdigkeit bescheinigt und den voraussichtlichen Zuschuss enthält. Nach Fertigstellung und Wohnungsübergabe erhalten Sie die Förderungszusicherung (= Fördervertrag) mit der tatsächlichen Fördersumme. Die Zusicherung wird beim Vertragserrichter beglaubigt unterfertigt. Wird das Ansuchen erst nach Wohnungsübergabe gestellt, entfällt das Förderanbot und es wird nur die Zusicherung ausgestellt.

Wann erfolgt die Auszahlung des Zuschusses?

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

- Fertigstellung der Wohnung im vereinbarten Zustand
- Vorlage des Übergabeprotokolls
- Vorlage einer Meldebestätigung (Hauptwohnsitz)
- Einverleibung des Pfandrechts zur Besicherung des Einmalzuschusses sowie ggfs der Annuitätenzuschüsse und des Veräußerungsverbots oder entsprechende Haftungserklärung des Treuhänders
- Einverleibung des Pfandrechtes im Grundbuch zur Sicherstellung der Fremdmittel (Mindestfremdmittel!) oder entsprechende Haftungserklärung des Treuhänders
- Fertigstellungsenergieausweis

Grundbücherliche Sicherstellung

- Im Grundbuch wird zugunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht in Höhe des Einmalzuschusses eingetragen, mit dem eine mögliche anteilige Rückzahlung des Zuschusses abgesichert wird. Dem Pfandrecht des Landes dürfen Festbetragspfandrechte zur Besicherung von Einmalkrediten vorangehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen samt Kaufnebenkosten aufgenommen werden.
- Für die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse ist zu Gunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht im Rang nach dem Hypothekardarlehen in Höhe der maximal möglichen Summe der berechneten Annuitätenzuschüsse zuzüglich 30 % grundbücherlich einzuverleiben.
- Nach den Pfandrechten für das Land Salzburg und der Bank oder Bausparkasse wird ein Veräußerungsverbot einverleibt. Eine Höchstbetragshypothek kann vor dem Veräußerungsverbot nicht einverleibt werden.

Temporäre Befreiung von den Grundbuch-Eintragungsgebühren für Eigentumsrecht und Pfandrecht des Darlehens beim Erwerb von Wohnraum zwischen 1. Juli 2024 und 1. Juli 2026.

Der Eintrag der Pfandrechte des Landes im Grundbuch kann ebenso gebührenbefreit sein (siehe dazu Folder Gebührenbefreiung).

Rang 1
Festbetragspfandrecht für Bank XY zur Besicherung von Einmalkredit samt Kaufnebenkosten

Rang 2
Pfandrecht für Land Salzburg – max. möglich Annuitätenzuschüsse plus 30 %

Rang 3
Pfandrecht für Land Salzburg in Höhe Einmalzuschuss

Rang 4
Veräußerungsverbot für Land Salzburg

Beispiel Grundbücherliche Sicherstellung

einfach
fair
sozial

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden, solange die geförderte Wohnung vom Förderwerber/den Förderwerbern als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderungslaufzeit beträgt 25 Jahre.

Wird die Wohnung innerhalb von 5 Jahren verkauft oder vermietet, muss der Zuschuss in voller Höhe zurückgezahlt werden, danach anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht.

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden?

Der Zuschuss kann übernommen und muss nicht rückgezahlt werden,

- wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird und der/die Partner/in in der geförderten Wohnung mit Hauptwohnsitz verbleibt.
- wenn eine nahestehende Person (z.B. erwachsenes Kind) durch Schenkung in den Fördervertrag eintritt und entweder der bisherige Eigentümer/die bisherige Eigentümerin oder die nahestehende Person die Wohnung künftig benützen.
- wenn Eigentum an begünstigte dh förderungswürdige Personen übertragen wird kann eine Käuferin oder ein Käufer dieser Wohnung den anteiligen Zuschuss je nach Familienstand und in Höhe des fiktiven Rückzahlungsbetrags übernehmen. Der Zuschuss wird jedoch nicht erneut an den/die neuen Käufer ausgezahlt sondern rechnerisch im Kaufvertrag als Teil des Kaufpreises ausgewiesen.

Aufgrund des Veräußerungsverbotes muss das Land Salzburg einem Verkauf bzw. einer Schenkung schriftlich zustimmen, außer wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird.

Kauf einer Mietkauf-Wohnung

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Kauf einer geförderten Mietwohnung.

Der Verkäufer ist in der Regel eine gemeinnützige Bauvereinigung.
Die Wohnung wird aufgrund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchs ins Eigentum erworben. Die Wohnung muss mindestens fünf Jahre und darf nicht älter als 20 Jahre sein.

Zur Sicherung der Kaufoption ist zu Beginn des Mietverhältnisses ein Finanzierungsbeitrag vom Förderwerber zu leisten, dieser darf max. die halben Grund- und Aufschließungskosten betragen.

Wer wird gefördert?

Wer gefördert werden will, muss Mieter oder Mieterin der geförderten Mietwohnung sein. Die Anerkennung als begünstigte Person erfolgte bereits bei Vergabe der geförderten Mietwohnung.

Wird diese ins Eigentum erworben muss der Käufer/die Käuferin die österreichische Staatsbürgerschaft haben oder EU-Bürger/in sein und die Wohnung weiterhin als Hauptwohnsitz nutzen.

Die Einkommensverhältnisse und der Wohnbedarf werden nicht neuerlich geprüft.

Wie wird gefördert?

Das Land Salzburg gewährt

a) einen **nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss**.
Der Zuschuss muss nicht zurückbezahlt werden, solange das Objekt förderungskonform genutzt wird, dh vom Förderungswerber als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderlaufzeit beträgt 25 Jahre.

b) auf Ansuchen zusätzlich:
Einen **unverzinslichen, rückzahlbaren Annuitätenzuschuss** zur Kreditrückzahlung.

Mindesterfordernisse für die Finanzierung

- Fremdmittel über Kreditinstitut von mindestens 30 % des Kaufpreises der Wohnung (ohne PKW-Abstellplatz).

Einmalzuschuss: Mindestlaufzeit des Kredits 5 Jahre

Annuitätenzuschuss: nur für Hypothekardarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Fixzinssatz von mind. 10 Jahren ab Darlehenseinräumung

- Bisher erhaltene Wohnbeihilfe muss beim Kauf nicht retourniert werden.
- Der Finanzierungsbeitrag wird bei der Kaufpreisermittlung abgezogen.
- Bisherige Mietzahlungen werden auf den Kaufpreis jedoch nicht angerechnet.

a) Es wird ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss bezogen auf die Familienkonstellation gewährt.

Personen/Familiensituation	Zuschuss
1 und 2 Personen	€ 52.000
3 und 4 Personen, Wachsende Familien ohne Kinder	€ 62.000
5 und mehr Personen, Jungfamilien, Alleinerziehende	€ 72.000
Kinderreiche Familien	€ 80.000

b) Annuitätenzuschuss

Höhe des Zuschusses

Differenz aus Annuität und 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag

Der Annuitätenzuschuss ist mit € 500 monatlich begrenzt.

Für die Folgejahre wird eine fixe (fiktive) Einkommenssteigerung von 3 % jährlich zugrunde gelegt. Dadurch verringert sich der Annuitätenzuschuss jährlich und führt nach einigen Jahren bereits zur Rückführung der gewährten Annuitätenzuschüsse.

Die jährlichen Anpassungen erfolgen auf der Grundlage des Betrages, der sich aus der Anpassung und Rundung für den Vorzeitraum ergeben hat. Tatsächliche Einkommensänderungen nach oben oder unten führen zu keinen geänderten Annuitätenzuschüssen.

Dem Annuitätenzuschuss ist ein konkret ermittelter Zuschuss- und Tilgungsplan zu Grunde zu legen. Dieser kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (wesentliche Einkommensminderung bei Krankheit, Arbeitslosigkeit, Karenz udgl) auf Ansuchen einmalig erneut gewährt werden, dabei ist die Rückzahlungsphase entsprechend zu verlängern.

Berechnung des Annuitätenzuschusses

Kredit € 570.000, Laufzeit 30 Jahre, Kreditrate € 2.450, Einkommen € 5.000

39 % von € 5.000 = € 1.950

€ 2.450 minus € 1.950 = € 500 AZ pro Monat (= maximal möglicher AZ)

Im 2. Jahr
Einkommen € 5.150 minus 39 % von € 5.150 = **€ 2.008,5**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2008,5 = AZ **€ 441,5**

Im 5. Jahr
Einkommen € 5.627,54 minus 39 % von € 5.627,54 = **€ 2.194,74**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2194,74 = **AZ € 255,26**

Im 8. Jahr
Einkommen € 6.148,77 minus 39 % von € 6.148,77 = **€ 2.398,02**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2.398,02 = **AZ € 51,98**

Im 10. Jahr
Einkommen € 6.523,23 minus 39 % von € 6523,23 = € 2.544,05
Berechnung Rückzahlung AZ: € 2.544,05 minus € 2.450 = **€ 94,05**

Wenn die Annuität kleiner als 39 % des Einkommens ist beginnt die Rückzahlung des AZ.

Beispiel Berechnung des Annuitätenzuschusses

Aus- und Rückzahlung

Die Gewährung des Annuitätenzuschusses beginnt mit dem Monat ab Wohnungsübergabe.

Die Annuitätenzuschüsse sind während und nach Tilgung des Hypothekardarlehens in monatlichen Beträgen zurückzuzahlen, soweit die Annuität 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag unterschreitet.

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das Kreditkonto jener Bank, bei welchen die Förderwerber das Hypothekardarlehen aufgenommen haben.

Die Rückzahlungspflicht endet nach 35 Jahren ab erstmaliger Gewährung, danach gilt der Zuschuss als verloren und wird nicht mehr zurückgefordert.

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag

- Sie sind Mieter/in einer geförderten Mietwohnung und haben ein Kaufangebot vom gemeinnützigen Bauträger erhalten.
- Der Verkäufer oder die Verkäuferin hat die Wohnbaufördermittel aus der Objektförderung anteilig zurückbezahlt oder das Land Salzburg aus einer allenfalls bestehenden Bürgschaft entlassen.
- Sie haben sich darüber informiert ob Sie förderungswürdig sind und über die (voraussichtliche) Höhe der Förderung (Förderstelle, Bank, Förderrechner auf Webseite des Landes).
- Die Finanzierung des Kaufobjektes wurde mit der Bank fixiert. Der Finanzierungsplan (Formular des Landes) liegt unterzeichnet vor. Dabei ist der zu erwartende Förderzuschuss bereits berücksichtigt.
- Der Kaufvertrag wurde unterzeichnet und beglaubigt.

Wann und wie wird das Förderungsansuchen gestellt?

- Nach Vorliegen des unterfertigten, beglaubigten Kaufvertrags bis max. 12 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung.
- Das Förderungsansuchen wird (ausschließlich) über den Online-Assistenten gestellt. Mit dem Antrag sind auch die erforderlichen Unterlagen hochzuladen. Nähere Angaben finden sich im Leitfaden zur Antragstellung.

Weitere Voraussetzungen

- Es muss ein gesetzlicher oder vertraglicher Anspruch (Kaufoption) auf Übertragung der Wohnung ins Eigentum vorliegen
- Nachweis, dass eine Bankgarantie in Höhe des Finanzierungsbeitrages bei Einräumung einer Kauf-Option an den Mieter oder einen Treuhänder übergeben wurde (gilt nur für alle nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen)
- Die Regelungen zum Kaufpreis sind einzuhalten.

Wie setzt sich der Kaufpreis zusammen?

Die Summe der Entgeltbestandteile gemäß WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

- Die Grund- und Aufschließungskosten, aufgewertet nach dem WGG-Zinssatz (max. 3,5 %)
- Baukosten laut Endabrechnung (jährliche Abschreibung um 1 % aufgewertet um den WGG-Zinssatz)
- Eine Pauschale von 6 % der Summe aus Grund- und Aufschließungskosten und Baukosten (ohne Auf-/Abwertung)
- die Nebenkosten zur Ausübung der Kaufoption
- die gesetzliche Umsatzsteuer
- abzüglich allenfalls gewährter Nachlässe für ein Förderungsdarlehen.

- Der rechtsgeschäftliche Erwerb wird mit 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober wirksam.

Wann wird der Einmalzuschuss ausgezahlt?

Nach Förderungszusicherung, nach Einverleibung des Eigentumsrechts und nach erfolgter Sicherstellung des Pfandrechtes für den Einmalzuschuss und ggf des Pfandrechtes für die Annuitätenzuschüsse und des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes Salzburg im Grundbuch.

Grundbücherliche Sicherstellung

Im Grundbuch wird zugunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht in Höhe des Einmalzuschusses eingetragen, mit dem eine mögliche anteilige Rückzahlung des Zuschusses abgesichert wird. Dem Pfandrecht des Landes dürfen Festbetragspfandrechte zur Besicherung von Einmalkrediten vorangehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen samt Kaufnebenkosten aufgenommen werden.

Für die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse ist zu Gunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht im Rang nach dem Hypothekardarlehen in Höhe der maximal möglichen Summe der berechneten Annuitätenzuschüsse zuzüglich 30 % grundbücherlich einzuverleiben.

Beispiel Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1
Festbetragspfandrecht für Bank XY zur Besicherung von Einmalkredit samt Kaufnebenkosten

Rang 2
Pfandrecht für Land Salzburg – max. möglich Annuitätenzuschüsse plus 30 %

Rang 3
Pfandrecht für Land Salzburg in Höhe Einmalzuschuss

Rang 4
Veräußerungsverbot für Land Salzburg

Nach den Pfandrechten für das Land Salzburg und der Bank oder Bauspar-kasse wird ein Veräußerungsverbot einverleibt. Eine Höchstbetragshypothek kann nur nach dem Veräußerungsverbot einverleibt werden, nicht davor.

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden, solange die geförderte Wohnung vom Förderwerber/den Förderwerbern als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderungslaufzeit beträgt 25 Jahre.

Wird die Wohnung innerhalb von 5 Jahren verkauft oder vermietet, muss der Zuschuss in voller Höhe zurückgezahlt werden, danach anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht.

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden?

Der Zuschuss kann übernommen und muss nicht rückgezahlt werden,

- wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird.
- wenn Rechtsnachfolger eine nahestehende Person ist (z.B. erwachsenes Kind) und entweder bisheriger Eigentümer oder Rechtsnachfolger Wohnung künftig benützen
- wenn Eigentum an begünstigte (förderungswürdige) Personen übertragen wird kann eine Käuferin oder ein Käufer dieser Wohnung je nach Familienstand und anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht, übernehmen.

Aufgrund des Veräußerungsverbotes muss das Land Salzburg einem Verkauf bzw. einer Schenkung schriftlich zustimmen, außer wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird.

Temporäre Befreiung von den Grundbuch-Eintragungsgebühren für Eigentumsrecht und Pfandrecht des Darlehens beim Erwerb von Wohnraum zwischen 1. Juli 2024 und 1. Juli 2026.

Der Eintrag der Pfandrechte des Landes im Grundbuch kann ebenso gebührenbefreit sein (siehe dazu Folder Gebührenbefreiung).

Errichtung

Im Überblick

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung von

a) Wohnungen im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells

b) Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Nachverdichtung

c) Bauernhäusern und Austraghäusern oder eine abgeschlossene Austragwohnung im Bauernhaus

d) einer Wohnung auf unbebauten Grundstücken

im Bundesland Salzburg.

Wer wird gefördert?

Wer die Förderung beantragt, muss als begünstigte Person anerkannt werden. Zu den Punkten begünstigte Person, förderbare Nutzfläche, Wohnbedarf, Einkommensgrenze, Familienbegriffe (siehe Kaufförderung Seiten 7 bis 12).

Die Förderung setzt voraus, dass die Förderwerber zum Zeitpunkt der Antragstellung Eigentümer der Liegenschaft sind oder über ein Baurecht verfügen.

Wie wird gefördert?

Das Land Salzburg gewährt

- einen **nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss**.
- auf Ansuchen zusätzlich einen **unverzinslichen, rückzahlbaren Annuitätenzuschuss** zur Kreditrückzahlung.

Mindesterfordernisse für die Finanzierung

- Fremdmittel über Kreditinstitut von mindestens 30 % der Baukosten lt. Kostenvoranschlag (Kosten für das Grundstück werden nicht berücksichtigt).
- Es muss eine Mindestinvestitionssumme von € 200.000 vorliegen.

Einmalzuschuss: Mindestlaufzeit des Kredits 5 Jahre

Annuitätenzuschuss: nur für Hypothekardarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Fixzinssatz von mind. 10 Jahren ab Darlehenseinräumung

Wie und wann wird der Förderantrag gestellt?

Das Ansuchen auf Förderung wird im Internet über den Online-Förderungsassistenten gestellt. Zur Registrierung benötigt man die ZEUS-Nummer des geprüften Planungsenergieausweises.

Das Förderansuchen muss längstens 12 Monate nach der Baubeginnanzeige bei der Baubehörde (maßgeblich ist das Datum des Eingangsstempels der Gemeinde) gestellt werden.

Im Detail

Was wird gefördert?

a) Errichtung von Wohnungen im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells

Was versteht man unter einem Baulandsicherungsmodell?

Gebiete mit einem oder mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist; Die Gemeinde bietet Gemeindebürgern günstiges Bauland nach gewissen Vergabekriterien zum Kauf an.
Weitere Voraussetzung: der durchschnittliche Grundstücksbedarf je Wohnung oder Haus liegt unter 400 m² (ohne Aufschließungs- und Nebenflächen).

b) Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Nachverdichtung

Was versteht man unter Nachverdichtung im Eigentum?

Die Schaffung von **zusätzlicher** Wohnnutzfläche auf einem bereits bebauten und zu Wohnzwecken genutzten Grundstück; Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung kann durch Zu- oder Anbau an einem bestehenden Gebäude erfolgen, weiters auch durch Aufstockung oder Dachgeschossausbau eines Objektes. Auch die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf einer bereits bebauten Liegenschaft wäre im Rahmen der Nachverdichtung möglich (z.B. Kinder bauen neben Elternhaus).

Ein Wohnbedarf muss in jedem Fall gegeben sowie die sonstigen Kriterien der Förderwürdigkeit eingehalten sein. (Mit)Eigentum an der Liegenschaft muss gegeben sein. Hinsichtlich der Grundstückgröße oder der Wohnnutzfläche gibt es keine Beschränkung.

c) Errichtung von Bauernhäusern und Austraghäusern oder einer abgeschlossenen Austragwohnung im Bauernhaus

Was versteht man unter einem Bauernhaus?

Das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist.

Bauernhaus

Was versteht man unter einem Austraghaus?

Das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw. ihrer Familie als Wohnung dient.

Austraghaus

Eine Förderung für die Errichtung einer Austragwohnung kann für einen Betrieb nur einmal und nur den Eigentümern eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewährt werden, wenn

- die Eigentümer (zukünftige Auszügler) begünstigte Personen sind, ausgenommen der Voraussetzung einen Wohnbedarf nachzuweisen
- die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) durch die Auszügler bezogen wird und
- die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestes ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.

d) Errichtung einer Wohnung auf unbebauten Grundstücken

Darunter versteht man die Errichtung eines Gebäudes mit einer oder mehreren Wohnungen. Es kann sich dabei auch um die Errichtung eines Einfamilienhauses (mit ein oder zwei Wohnungen) oder um die Errichtung eines Doppelhauses handeln.
Das Fördergrundstück muss 700 m² unterschreiten.
Für das Flächenausmaß eines Grundstückes ist jenes nach dem A1-Blatt des Grundbuches heranzuziehen. Dabei sind in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen.

Wie wird gefördert?

Das Land Salzburg gewährt

a) einen **nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss**.
Der Zuschuss muss nicht zurückbezahlt werden, solange das Objekt förderungskonform genutzt wird, dh vom Förderungswerber als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderlaufzeit beträgt 25 Jahre.

b) auf Ansuchen zusätzlich einen **unverzinslichen, rückzahlbaren Annuitätenzuschuss** zur Kreditrückzahlung.

Mindesterfordernisse für die Finanzierung

- Fremdmittel über Kreditinstitut von mindestens 30 % der Baukosten lt. Kostenvoranschlag (Kosten für das Grundstück werden nicht berücksichtigt).
- Es muss eine Mindestinvestitionssumme von € 200.000 vorliegen.

Einmalzuschuss: Mindestlaufzeit des Kredits 5 Jahre

Annuitätenzuschuss: nur für Hypothekardarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Fixzinssatz von mind. 10 Jahren ab Darlehenseinräumung

a) Einmalzuschuss

- **Errichtung von Wohnungen im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells**
- **Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Nachverdichtung**

Personen/Familiensituation	Zuschuss
1 und 2 Personen	€ 32.000
3 und 4 Personen, Wachsende Familien ohne Kinder	€ 42.000
5 und mehr Personen, Jungfamilien, Alleinerziehende	€ 52.000
Kinderreiche Familien	€ 62.000

- **Errichtung von Bauernhäusern und Austraghäusern oder einer abgeschlossenen Austragwohnung im Bauernhaus**
- **Errichtung einer Wohnung auf unbebauten Grundstücken**

Personen/Familiensituation	Zuschuss
1 und 2 Personen	€ 20.000
3 und 4 Personen, Wachsende Familien ohne Kinder	
5 und mehr Personen, Jungfamilien, Alleinerziehende	
Kinderreiche Familien	

b) Annuitätenzuschuss bei Errichtung

Höhe des Zuschusses

Differenz aus Annuität und 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag
Der Annuitätenzuschuss ist mit € 500 monatlich begrenzt.
Für die Folgejahre wird eine fixe (fiktive) Einkommenssteigerung von 3 % jährlich zugrunde gelegt. Dadurch verringert sich der Annuitätenzuschuss jährlich und führt nach einigen Jahren bereits zur Rückführung der gewährten Annuitätenzuschüsse.

Die jährlichen Anpassungen erfolgen auf der Grundlage des Betrages, der sich aus der Anpassung und Rundung für den Vorzeitraum ergeben hat. Tatsächliche Einkommensänderungen nach oben oder unten führen zu keinen geänderten Annuitätenzuschüssen.

Dem Annuitätenzuschuss ist ein konkret ermittelter Zuschuss- und Tilgungsplan zu Grunde zu legen. Dieser kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (wesentliche Einkommensminderung bei Krankheit, Arbeitslosigkeit, Karenz udgl.) auf Ansuchen einmalig erneut gewährt werden, dabei ist die Rückzahlungsphase entsprechend zu verlängern.

Beispiel Berechnung des Annuitäten-zuschusses

Berechnung des Annuitätenzuschusses

Kredit € 570.000, Laufzeit 30 Jahre, Kreditrate € 2.450, Einkommen € 5.000

39 % von € 5.000 = € 1.950

€ 2.450 minus € 1.950 = € 500 AZ pro Monat (= maximal möglicher AZ)

Im 2. Jahr
Einkommen € 5.150 minus 39 % von € 5.150 = **€ 2.008,5**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2008,5 = AZ **€ 441,5**

Im 5. Jahr
Einkommen € 5.627,54 minus 39 % von € 5.627,54 = **€ 2.194,74**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2194,74 = **AZ € 255,26**

Im 8. Jahr
Einkommen € 6.148,77 minus 39 % von € 6.148,77 = **€ 2.398,02**
Berechnung AZ: € 2.450 minus € 2.398,02 = **AZ € 51,98**

Im 10. Jahr
Einkommen € 6.523,23 minus 39 % von € 6523,23 = € 2.544,05
Berechnung Rückzahlung AZ: € 2.544,05 minus € 2.450 = **€ 94,05**

Wenn die Annuität kleiner als 39 % des Einkommens ist beginnt die Rückzahlung des AZ.

Aus- und Rückzahlung

Die Gewährung des Annuitätenzuschusses beginnt mit dem Monat ab Wohnungsübergabe.

Die Annuitätenzuschüsse sind während und nach Tilgung des Hypothekardarlehens in monatlichen Beträgen zurückzuzahlen, soweit die Annuität 39 % des Einkommens lt. Kreditvertrag unterschreitet.

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das Kreditkonto jener Bank, bei welcher die Förderwerber das Hypothekardarlehen aufgenommen haben.

Die Rückzahlungspflicht endet nach 35 Jahren ab erstmaliger Gewährung, danach gilt der Zuschuss als verloren und wird nicht mehr zurückgefordert.

Schritte des Förderwerbers bis zum Förderantrag

- Sie sind Grundeigentümer/in oder haben ein Baurecht am Grundstück.
- Es liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.
- Sie haben sich informiert, ob Sie förderungswürdig sind und über die (voraussichtliche) Höhe der Förderung (z.B. Förderstelle, Bank, Förderrechner auf Webseite des Landes).
- Es liegt ein Kostenvoranschlag (Formular des Landes) vor.
- Die Finanzierung des Bauobjektes wurde mit Ihrer Bank fixiert; der Finanzierungsplan (Formular des Landes) liegt unterzeichnet vor. Dabei ist der zu erwartende Förderzuschuss bereits berücksichtigt. Die Baukosten laut Kostenvoranschlag stimmen mit dem Finanzierungsplan überein.
- Der Planungsenergieausweis wurde vom Energieausweisberechner auf die ZEUS-Plattform hochgeladen – positives Prüfprotokoll liegt vor.

Wie wird der Förderantrag gestellt?

Das Ansuchen auf Förderung wird im Internet über den Online-Förderungsassistenten (Einstieg über die Homepage des Landes) gestellt. Zur Registrierung benötigt man die ZEUS-Nummer des geprüften Planungsenergieausweises. Weitere Infos zur Antragstellung und welche Unterlagen erforderlich sind, finden Sie im Leitfaden zur Antragstellung.

Wann wird der Förderantrag gestellt?

Mit Vorliegen der Baubewilligung und des geprüften Planungsenergieausweises kann das Ansuchen gestellt werden. Grundsätzlich darf mit dem Bau begonnen werden, allerdings muss das Förderansuchen längstens 12 Monate nach Baubeginn, dh der Baubeginnanzeige bei der Baubehörde (maßgeblich ist das Datum des Eingangsstempels) gestellt werden. Es zählt das Absenden des vollständigen Förderansuchens im Online-Assistenten.

Wann bekommt man eine Förderzusage?

Nach positiver Prüfung Ihres Antrags durch den Sachbearbeiter/die Sachbearbeiterin bekommen Sie die Förderungszusicherung (= Fördervertrag) mit der Fördersumme.
Pro Jahr gibt es ein vorgesehenes Kontingent an Förderzusicherungen.

Wann erfolgt die Auszahlung des Einmalzuschusses?

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen

- Grundbuchsauszug aus welchem ersichtlich ist:
  - Einverleibung des Pfandrechtes in Höhe des Zuschusses
  - Einverleibung Veräußerungsverbot zur Sicherstellung des Zuschusses bzw. des Förderungszwecks
  - Einverleibung des Pfandrechtes zur Sicherstellung der Mindestfremdmittel
- Bauvollendungsanzeige (§17 Abs. 1 BauPolG)
- Vorlage einer Meldebestätigung (Hauptwohnsitz)
- Kostenbestätigung des Bauführers

Grundbücherliche Sicherstellung

- Im Grundbuch wird zugunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht in Höhe des Einmalzuschusses eingetragen, mit dem eine mögliche anteilige Rückzahlung des Zuschusses abgesichert wird. Dem Pfandrecht des Landes dürfen Festbetragspfandrechte zur Besicherung von Einmalkrediten vorangehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen samt Kaufnebenkosten aufgenommen werden.
- Für die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse ist zu Gunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht im Rang nach dem Hypothekardarlehen in Höhe der maximal möglichen Summe der berechneten Annuitätenzuschüsse zuzüglich 30 % grundbücherlich einzuverleiben.
- Nach den Pfandrechten für das Land Salzburg und der Bank oder Bausparkasse wird ein Veräußerungsverbot einverleibt. Eine Höchstbetragshypothek kann vor dem Veräußerungsverbot nicht einverleibt werden.

Eine Befreiung von den Gerichtsgebühren für die Grundbuchseintragung zur Sicherstellung der Landesmittel (Einmalzuschuss und Annuitätenzuschuss) sowie des zur Finanzierung der geförderten Wohnung aufgenommenen Kredits ist gegebenenfalls möglich (siehe Folder Gebührenbefreiung).

Wann muss der Einmalzuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden, solange die geförderte Wohnung vom Förderwerber/den Förderwerbern als Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Förderungslaufzeit beträgt 25 Jahre.

Wird die Wohnung innerhalb von 5 Jahren verkauft oder vermietet, muss der Zuschuss in voller Höhe zurückgezahlt werden, danach anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht.

Wann kann der Einmalzuschuss übernommen werden?

Der Zuschuss kann übernommen und muss nicht rückgezahlt werden,

- wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird und der/die Partner/in der geförderten Wohnung mit Hauptwohnsitz verbleibt.
- wenn eine nahestehende Person (z.B. erwachsenes Kind) durch Schenkung in den Fördervertrag eintritt und entweder der bisherige Eigentümer oder die nahestehende Person die Wohnung künftig benützen.
- wenn Eigentum an begünstigte dh förderungswürdige Personen übertragen wird kann eine Käuferin oder ein Käufer dieser Wohnung den anteiligen Zuschuss je nach Familienstand und in Höhe des fiktiven Rückzahlungsbetrags übernehmen. Der Zuschuss wird jedoch nicht erneut an den/die neuen Käufer ausgezahlt sondern rechnerisch im Kaufvertrag als Teil des Kaufpreises ausgewiesen.

Aufgrund des Veräußerungsverbotes muss das Land Salzburg einem Verkauf bzw. einer Schenkung schriftlich zustimmen, außer wenn das Eigentum durch Scheidung oder Auflösung einer Lebensgemeinschaft übertragen wird.

Begriffsbestimmungen

Annuität	Jährliche Kreditrate inkl. Zinsen und Tilgung.
Annuitätenzuschuss	Zuschuss welcher monatlich zur Rückzahlung eines Kredits gewährt wird.
Austraghaus	Das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw. ihrer Familie als Wohnung dient.
Bauernhaus	Das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist.
Baulandsicherungsmodell	Gebiete mit einem oder mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest gemäß § 77 Sbg ROG 2009 als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist.
Bauträger	a) Gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7), b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994, c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994, d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994, e) Freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind sowie g) die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 Sbg ROG 2009.
Bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft)	Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009.
Energieausweis	Ein dem Kontrollsystem der Landesregierung nach Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU unterliegender Energieausweis gemäß der Salzburger Bautechnikverordnung.
Errichtung	die Schaffung von Wohnraum durch: a) Neubau und Nachverdichtung im Eigentum. b) Umbauten bei Förderung zum Erwerb einer neu errichteten Wohnung und Objektförderung, wenn die Errichtungskosten mind. € 3.000 netto je m² Wohnnutzfläche zum Zeitpunkt der Zusicherung betragen und die Energieeffizienzkriterien für Neubauten gemäß der Anlage 1 Teil D Abs 4 der Bautechnikverordnung erfüllt sind; von diesen Energieeffizienzkriterien kann abgewichen werden, wenn dies zur Wahrung der Interessen des Denkmal- Ortsbild- oder Altstadtschutzes erforderlich ist und von den Förderwerbern durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung nachgewiesen wird.

Fördergrundstück	Grundstück(e), auf dem sich das Förderungsobjekt befindet oder errichtet werden soll; in das Flächenausmaß eines Förderungsgrundstücks sind die Grundflächen unmittelbar oder mittelbar angrenzender Grundstücke, welche sich im Eigentum der Förderungswerber oder von sonstigen förderungsrelevanten Personen befinden, einzurechnen; nicht einzurechnen sind Zufahrtsstraßen im nicht ausschließlichem Eigentum der Förderungswerber; für das Flächenausmaß eines Grundstückes ist jenes nach dem A1-Blatt des Grundbuches heranzuziehen.
Gefördert	Eine Wohnung udgl., für die: a) nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als - fünf Jahre bei Sanierungsförderungen, - 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen; b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.
Nachverdichtung im Eigentum	Schaffung von zusätzlicher Wohnnutzfläche auf einem bereits bebauten und zu Wohnzwecken genutzten Grundstück.
Objektförderung	Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen.
Wohnnutzfläche	Die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Kontakt und Beratung

Sie haben Fragen zur Salzburger Wohnbauförderung? Wir informieren und beraten Sie gerne!

Die aktuellen Öffnungszeiten sowie die Zeiten telefonischer Erreichbarkeit entnehmen Sie bitte der Homepage.

Förderstelle

Postanschrift
Land Salzburg | Abteilung 10 – Planen, Bauen, Wohnen
Postfach 527 | 5010 Salzburg

Wohnberatung Salzburg
Bundesstraße 4 | 5071 Wals-Siezenheim
Tel. 0662 8042-3000 | www.salzburg.gv.at/wohnen
E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at | Fax: 0662 8042–3888

Auskunft und Beratung vor Antragstellung

Telefonisch, per E-Mail, persönlich

Eine persönliche Beratung in der Förderstelle ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung über das Online-Reservierungstool möglich!

- Aktuelle Förderungsrichtlinien
- Förderungsvoraussetzungen
- Unverbindliche Vorberechnung einer Förderung (Wohnbeihilfe, Kauf, Errichtung)
- Hilfe bei Antragsstellung einer Förderung (Kauf, Errichtung, Sanierung) im Online-Assistenten

Auskunft und Beratung nach Antragstellung

Telefonisch oder per E-Mail zu bereits eingereichten Förderungen bei dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in

Förderrechner Wohnbauförderung

http://wbf-rechner.salzburg.at zur Berechnung der voraussichtlichen Förderhöhe für Kauf, Errichtung und Sanierung

Informationsbroschüren

- Broschüren zur Wohnbauförderung (Eigentum, Sanierung, Miete)
- Leitfäden zur Antragstellung für alle Fördersparten
- Infoblätter und Richtlinien

sind als PDF auf der Wohnbauförderungsseite des Landes **www.salzburg.gv.at/wohnen** als Download unter „Broschüren und rechtliche Grundlagen“ verfügbar.

Eine gedruckte Version können Sie telefonisch oder per E-Mail in der Förderstelle anfordern.

Broschüren und rechtliche Grundlagen

Energie-beratung

Sie möchten eine kostenlose und produktneutrale Energieberatung?

Der Schwerpunkt der Beratung wird individuell mit Ihnen abgestimmt und umfasst alle wesentlichen Bereichen in Neubau- oder Sanierungsfragen.

Anmeldung online unter
www.salzburg.gv.at/energieberatung
oder telefonisch unter 0662 8042 3151

Sie haben Fragen zur Energieförderung?
www.salzburg.gv.at/themen/energie/energiefoerderung
Tel. 0662 8042-3791

Wohnberatung Salzburg
Bundesstraße 4 | 5071 Wals-Siezenheim
Postfach 527 | 5010 Salzburg

www.salzburg.gv.at/wohnen
E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at
Tel.: +43 662 8042-3000

LAND
SALZBURG