

Der Senat von Berlin

**Ausführungsvorschriften
zur Prüfung der Einkommensverhältnisse
nach den §§ 9, 18 und 20–24 des Gesetzes
über die soziale Wohnraumförderung
(Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)
(AV zu den §§ 9, 18 und 20–24 WoFG)**

Vom 27. Februar 2007

Stadt IV A 32

Telefon: 9012-4814 oder 9012-0, intern: 912-4814

Auf Grund des § 6 Abs. 1 AZG werden zur Ausführung der §§ 9, 18 und 20 bis 24 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748), die folgenden Ausführungsvorschriften erlassen:

1 Allgemeines**1.1 Anwendungsbereich**

(1) Zur Bestimmung des begünstigten Personenkreises bei der Förderung zugunsten von Wohnraum, bei der Wohnungsnutzung sowie zum Ausgleich von Fehlförderung im geförderten Wohnungsbau wird die Feststellung der maßgebenden Einkommensgrenze nach § 9 WoFG durchgeführt, werden die Haushaltsangehörigen nach § 18 WoFG ermittelt und die Einkommensermittlung nach den §§ 20 bis 24 WoFG und dieser Ausführungsvorschrift, soweit die §§ 9, 18, 20 bis 24 WoFG unmittelbar anwendbar sind oder in den genannten Rechtsgebieten darauf verwiesen wird, vorgenommen.

(2) Maßgebend für die Überprüfung der Einkommensverhältnisse, also die Feststellung der Einkommensgrenze und der Haushaltsangehörigen sowie die Durchführung der Einkommensermittlung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

(3) Soweit in den der Entscheidung zugrundeliegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften ein anderer Stichtag für die Prüfung der Einkommensverhältnisse als der Zeitpunkt der Antragsstellung genannt ist, ist der betreffende Zeitpunkt maßgebend.

1.2 Maßgebliche Einkommensgrenze nach § 9 WoFG

(1) Der gesetzlich einheitlich geregelte Jahresbetrag der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG beträgt für den Einpersonenhaushalt 12 000 Euro, für den Zweipersonenhaushalt 18 000 Euro und erhöht sich für jeden weiteren Haushaltsangehörigen um 4 100 Euro. Nur haushaltsangehörige Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz (EStG) erhöhen die Einkommensgrenze um jeweils 500 Euro jährlich.

(2) § 32 EStG regelt in seinem Absatz 1, wer unter den Begriff Kinder fällt. Absatz 2 regelt die vorrangige Berücksichtigung eines Adoptiv- oder Pflegekindes eines Steuerpflichtigen. In den Absätzen 3 ist 5 ist ausgeführt, unter welchen Voraussetzungen Kinder zu berücksichtigen und dementsprechend bei der Erhöhung der Einkommensgrenze um 500 Euro einzubeziehen sind. Abweichend von der Regelung des § 32 Abs. 3 EStG, nach der ein Kind erst ab dem Monat, in dem es lebend geboren wird, berücksichtigt wird, gilt im Hinblick auf eine nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit angemessene Wohnraumversorgung und eine möglichst zeitnahe Ermittlung des Einkommens auch die um 500 Euro erhöhte Einkommensgrenze, wenn das Kind gemäß Nr. 1.3 Abs. 4 bereits zum Haushalt rechnet.

(3) Nach § 9 Abs. 3 WoFG können die Länder durch Rechtsverordnung abweichend von der bundesgesetzlichen Regelung zur

Einkommensgrenze in § 9 Abs. 2 WoFG die Einkommensgrenze festlegen, wenn es nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen begründet ist. Berlin hat hiervon mit Verordnung vom 28. März 2006 (GVBl. S. 296) Gebrauch gemacht. Für Verfahren, für die Berlin ausdrücklich eine Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 3 WoFG bestimmt hat, ist diese die maßgebende Einkommensgrenze.

1.3 Haushaltsangehörige nach § 18 WoFG

(1) Zum Haushalt rechnen die in § 18 Abs. 2 WoFG genannten Personen, wenn sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.

(2) Um einen Lebenspartner im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 3 WoFG handelt es sich nur, wenn eine nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes – LPartG – vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 3 in Verbindung mit Artikel 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 6. Februar 2005 (BGBl. I S. 203), wirksam begründete Lebenspartnerschaft vorliegt.

(3) Um Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebenspartnerschaft im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 4 WoFG handelt es sich dann, wenn eine Lebensgemeinschaft besteht, die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründen und die über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. Soll eine derartige Lebensgemeinschaft erst begründet werden, haben die Antragsteller eine entsprechende Absichtserklärung abzugeben und sich zu verpflichten, die Wohnung gemeinsam zu beziehen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist durch entsprechende Nebenbestimmung zur Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen des Bescheides sicherzustellen und gegebenenfalls mit einem Hinweis auf eine mögliche Kündigungsaufforderung nach § 27 Abs. 6 WoFG zu verbinden.

(4) Zum Haushalt gehören auch die in § 18 Abs. 2 WoFG genannten Personen, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Alsbald heißt in der Regel innerhalb von sechs Monaten. Zum Haushalt ist auch ein ungeborenes Kind zu rechnen, wenn eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft mindestens in der 14. Schwangerschaftswoche vorliegt. Die alsbaldige Aufnahme in den Haushalt ist in der jeweiligen Bescheinigung – außer bei ungeborenen Kindern – durch eine entsprechende Nebenbestimmung sicherzustellen.

2 Einkommensermittlung

Soweit keine andere Regelung durch diese Ausführungsvorschriften erfolgt, sind grundsätzlich die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohngeldgesetzes zu den §§ 10 bis 13 Wohngeldgesetz (WoGG) anzuwenden.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 (WoGVwV 2002) in der Fassung vom 27. Dezember 2001 ist veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 11 a vom 17. Januar 2002.

2.1 Gesamteinkommen nach § 20 WoFG

(1) Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen (§§ 21 bis 23 WoFG) aller Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge (§ 24 WoFG) entsprechend den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

a) Zunächst ist für jeden Haushaltsangehörigen nach den §§ 21 und 22 WoFG das Jahreseinkommen zu ermitteln.

aa) Bei den steuerpflichtigen positiven Einkünften nach § 21 Abs. 1 WoFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1, 2 und 5 a EStG sind die Betriebsausgaben und die Werbungskosten in vorgelegten Steuerbescheiden bereits berücksichtigt (vgl. hierzu auch 10.106 und 10.112 der WoGVwV).

bb) Bei den Einnahmen nach § 21 Abs. 2 WoFG sind nach § 21 Abs. 3 WoFG die Aufwendungen zum Erwerb, zur

Sicherung und zur Erhaltung dieser Einnahmen noch abzuziehen (mit Ausnahme von § 21 Abs. 2 Nr. 5.3 bis 5.5 WoFG).

- b) Von dem sich für den jeweiligen Haushaltsangehörigen ergebenden Betrag ist nach § 23 WoFG der pauschale Abzug für die Entrichtung von Steuern, Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung und zur Rentenversicherung vorzunehmen, sofern Steuern und entsprechende Beiträge tatsächlich eigenständig entrichtet werden.
- c) Die nach den §§ 21–23 WoFG ermittelten Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen sind zusammenzurechnen.
- d) Von der Summe der Jahreseinkommen sind nach § 24 WoFG zur Ermittlung des Gesamteinkommens die Frei- und Abzugsbeträge abzusetzen.

(2) Das heißt schematisiert:

Positive Einkünfte nach § 2 Abs. 1, 2 und 5 a EStG (§ 21 Abs. 1, § 22 WoFG)

- gegebenenfalls Werbungskosten, Kinderbetreuungskosten und Betriebsausgaben (nur, wenn positive Einkünfte nicht durch Steuerbescheide nachgewiesen sind, im Steuerbescheid ist der Abzug bereits erfolgt)
- + die abschließend genannten Einnahmen nach § 21 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 22 WoFG
- Aufwendungen nach § 21 Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 WoFG
- = Zwischensumme
- pauschaler Abzug nach § 23 WoFG
- = Jahreseinkommen nach § 21 Abs. 1 WoFG

Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen

- Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG
- = jährliches Gesamteinkommen nach § 20 WoFG

(3) Der Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen haben zur Ermittlung des Gesamteinkommens die Pflicht, Auskunft über ihre Einkommensverhältnisse zu erteilen, wenn sie Rechtsvorteile aufgrund einer Subventionierung erlangen wollen. Dies hat über eine Erklärung zu den Einkommensverhältnissen für jedes Haushaltsmitglied unter Beifügung von geeigneten Nachweisen – zum Beispiel Rentenbescheiden, Bescheinigung des Arbeitgebers bei unselbständiger Beschäftigung – zu erfolgen.

(4) Nach § 32 Abs. 4 WoFG haben auch – bei begründeten Zweifeln an der Richtigkeit der Angaben und der vorgelegten Einkommensnachweise – die Finanzbehörden und Arbeitgeber Auskunft zu erteilen, wenn es zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen oder den Bestimmungen der Förderzusage notwendig ist.

2.2 Begriff des Jahreseinkommens nach § 21 WoFG

(1) § 21 WoFG entspricht weitgehend § 10 WoGG. Die Nummer 10.0 ff. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes (WoGVwV) mit Ausnahme der in Absatz 2 genannten Nummern sind anzuwenden.

(2) Mangelentsprechender Rechtsgrundlage sind bei der Einkommensermittlung in der sozialen Wohnraumförderung nicht anwendbar:

- a) Nummer 10.201.6 Abs. 1 Buchstabe d WoGVwV hinsichtlich des Mutterschaftsgeldes nach dem Gesetz über die Krankenversicherung der Landwirte und nach dem Zweiten Gesetz über die Krankenversicherung der Landwirte,
- b) Nummer 10.201.6 Abs. 1 Buchstabe e und f sowie Abs. 4 WoGVwV – Mutterschutzleistungen –,
- c) Nummer 10.201.7 WoGVwV – Mutterschaftsgeld nach § 200 RVO –,

d) Nummer 10.207 WoGVwV – Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt hinsichtlich der Bewohner von Heimen im Sinne des Heimgesetzes –,

e) Nummer 10.209 WoGVwV – Ansatz des Mietwertes des Eigennutzers, der mehr als 2 Wohnungen im eigenen Haus hat –.

2.3 Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens nach § 22 WoFG

§ 22 WoFG entspricht weitgehend § 11 WoGG. § 22 WoFG stellt auf das mit Sicherheit zu erwartende Einkommen in den zwölf Monaten ab Antragstellung ab, § 11 WoGG auf das zu erwartende Einkommen im Bewilligungszeitraum für die Zahlung von Wohngeld. Der Ermittlungszeitraum im Sinne von § 22 WoFG ist maßgeblich. Die Nummer 11.11 ff. der WoGVwV sind anzuwenden.

Die Nummern 11.0 und 11.12 Abs. 2 der WoGVwV enthalten nur wohngeldspezifische Vorschriften und sind nicht anzuwenden.

2.4 Pauschaler Abzug nach § 23 WoFG

§ 23 Abs. 1 und 2 WoFG entspricht § 12 Abs. 1 und 2 WoGG. Die Nummer 12.11 ff. der WoGVwV sind anzuwenden. Abweichend von den wohngeldrechtlichen Einkommensermittlungsvorschriften in § 12 Abs. 3 WoGG entfällt der pauschale Abzug von 6 v. H. im Rahmen der Einkommensermittlung in der sozialen Wohnraumförderung und in darauf verweisenden Rechtsgebieten.

2.5 Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG

(1) § 24 WoFG entspricht § 13 WoGG weitgehend. Es sind die hierzu vorliegenden WoGVwV mit Ausnahme der wohngeldspezifischen Regelungen der Nummern 13.0, 13.10 und 13.13 WoGVwV anzuwenden. Den Freibetrag für Opfer nationalsozialistischer Verfolgung und ihnen Gleichgestellte im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes kennt nur das Wohngeldrecht, er ist in der sozialen Wohnraumförderung und darauf verweisenden Rechtsgebieten nicht anzuwenden.

(2) Die Schwerbehinderten-Freibeträge sind in der in § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG genannten Höhe bei der Ermittlung des Gesamteinkommens abzusetzen.

(3) Der Freibetrag für junge Ehepaare ist in der in § 24 Abs. 1 Nr. 3 WoFG genannten Höhe bei der Ermittlung des Gesamteinkommens abzusetzen. Als junges Ehepaar gilt nur das Ehepaar bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung und wenn keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat. Wird bei Antragstellung angegeben, dass mit der alsbald in den Haushalt aufgenommenen Person die Ehe geschlossen wird und die Kriterien für ein junges Ehepaar liegen vor, ist vom Gesamteinkommen der Freibetrag für junge Eheleute abzusetzen.

Der Freibetrag für junge Ehepaare findet auf Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und auf sonstige dauerhafte Lebensgemeinschaften keine Anwendung.

(4) Die Freibeträge sind auch dann bei der Einkommensermittlung abzusetzen, wenn abzusehen ist, dass sie während der Geltungsdauer einer wohnungswirtschaftlichen Bescheinigung entfallen werden.

(5) In Anwendung der Härteregelung des § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG werden unverheiratete Paare mit gemeinsamem Kind jungen Ehepaaren gleichgestellt, wenn beide Partner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und keines der gemeinsamen Kinder das 5. Lebensjahr vollendet hat.

3 Schlussvorschriften

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 2007 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 2011 außer Kraft.