Erläuterungen

Geförderte Wohnungen (sog. Sozialwohnungen) sind bestimmt für Wohnungssuchende, deren Gesamtjahreseinkommen eine festgelegte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der haushaltsangehörigen Personen gestaffelt ist, nicht übersteigt.

Das Einkommen und die Einkommensgrenze (Einkommensverhältnisse) bestimmen sich nach § 3 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWoFG) in Verbindung mit der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG) vom 21.1.2011 (Nds. GVBl. S. 16).

Zur Ermittlung des Jahreseinkommens je haushaltsangehöriger Person oder je Person, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzt, wird von der Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes (EStG) ausgegangen. Dies ist entweder der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten oder der Gewinn. Zum Jahreseinkommen gehören auch die steuerfreien Einnahmen in Geld- und Sachleistungen. Abgezogen werden pauschale Abzugsbeträge (Anmerkungen 2 bis 6 und 9).

Der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen, vermindert um Frei- und Abzugsbeträge (Anmerkung 11) bildet das Gesamtjahreseinkommen. Die Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen sind daher gesondert nachzuweisen. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

Die folgenden Anmerkungen sollen es erleichtern, den Vordruck auszufüllen. Sollten die Textzeilen für Ihre Angaben keinen ausreichenden Raum bieten, so können Sie ergänzende Angaben auf einem Beiblatt vornehmen und im Vordruck auf die Beifügung eines solchen Beiblattes hinweisen.

Anmerkung 1

Stichtag für die Feststellung der Anzahl der Haushaltsangehörigen und der Einkommensverhältnisse ist

a) zur Prüfung von Fehlförderungen bei Eigentumsmaßnahmen und bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen der Zeitpunkt der Antragstellung,

b) bei der Eigentumsförderung nach dem NWoFG

   aa) für die Anzahl der Haushaltsangehörigen der Zeitpunkt der Vorlage des Vorantrages und

   bb) für die Einkommensverhältnisse der Zeitpunkt der Vorlage des Hauptantrages.

   Nach der Antragstellung eintretende Veränderungen der Fördervoraussetzungen zu Gunsten der antragstellenden Person können berücksichtigt werden, wenn sie dies vor der Bewilligung von Fördermitteln beantragt. Nach der Antragstellung, aber vor der Bewilligung von Fördermitteln eintretende Verschlechterungen der Einkommensverhältnisse sind zu berücksichtigen, wenn sich bei der Prüfung des Antrages ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nicht mehr gewährleistet ist.

Grundlage der Einkommensermittlung ist im Regelfall das Einkommen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Stichtag erzielt worden ist. Es ist in Nr. 2 aufzuführen. Können die Jahreseinnahmen der letzten zwölf Monate vor dem Stichtag bei Einkommensteuerpflichtigen auf andere Weise nicht nachgewiesen werden, so ist an Stelle der Nr. 2.1 bzw. 2.3 die Nr. 6 auszufüllen. Angaben zu den Nrn. 2.2 und 3 bis 5 sind aber auch dann erforderlich.

Hat sich das Einkommen in den vergangenen zwölf Monaten geändert (z.B. wegen einer Gehaltserhöhung) oder wird es sich in den folgenden Monaten mit Sicherheit ändern (z.B. wegen einer Arbeitsaufnahme nach Beendigung der Schulzeit, Ausbildung oder Elternzeit) und steht der Beginn und das konkrete Ausmaß der Einkommensänderung fest, so sind weitere Angaben in Nr. 7 der Einkommenserklärung erforderlich. In diesem Fall ist nur das geänderte Einkommen für die Ermittlung der Einkünfte maßgebend (Anmerkung 8).

Anmerkung 2

Die monatlichen Bruttoeinnahmen sind ohne einmalige Einnahmen wie z.B. Weihnachtsgeld oder Sachbezüge und ohne Abzug von Werbungskosten aufzuführen. Renten sind in voller Höhe mit ihrem Bruttobetrag anzugeben.

Enthält das Einkommen Bestandteile, die auf einen vorangegangenen oder folgenden Zeitraum entfallen (z.B. Gehalts- und Rentennachzahlungen oder auch Gehaltsvorschüsse), so sind solche Einkommensbestandteile nicht in Nr. 2 sondern in Nr. 7 aufzuführen.

Anmerkung 3

nicht unter Nr. 2.1 fallen. Dazu gehören insbesondere das Weihnachts- und Urlaubsgeld, Tantiemen, Einnahmen aus privaten Veräußerungsgeschäften, Abfindungen und auch Sachbezüge im Sinne von § 8 EStG, wie z.B. Deputate oder sonstige Sachleistungen. Einmaliges Einkommen in Form einer Entlassungsentschädigung ist den nach dem Ende des Arbeitsverhältnisses folgenden drei Jahren zuzurechnen, es sei denn, die der Entlassungsentschädigung zugrunde liegende Vereinbarung enthält eine Aussage über einen anderen Zurechnungszeitraum. Dies gilt auch dann, wenn die Entlassungsentschädigung vor der Antragstellung zugeflossen ist.

Anmerkung 4

Nach § 2 Abs. 3 DVO-NWoFG gehören die dort genannten steuerfreien oder nicht zu versteuernden Einnahmen ebenfalls zum Jahreseinkommen (vollständige Aufzählung dieser Einnahmen – hinten – im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins / in der Einkommenserklärung der Person, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt oder einen Förderantrag stellt).

Anmerkung 5

Steuerfreie Einnahmen, die nicht unter § 2 Abs. 3 DVO-NWoFG genannt sind, dürfen bei Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens nicht berücksichtigt werden. Dazu zählen insbesondere auch das Kindergeld und der Kinderzuschlag nach dem Bundeskindergeldgesetz (BKGG).

Anmerkung 6

Zur Ermittlung der Einkünfte sind für Werbungskosten die folgenden Pauschbeträge abzuziehen, sofern nicht höhere Werbungskosten nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden (§ 9a EStG):

1. von den Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit
   a) der Arbeitnehmer-Pauschbetrag: 920 € / ab 2011 1000 €
   b) soweit es sich um Versorgungsbezüge im Sinne des § 19 Abs. 2 EStG handelt: 102 €
2. von den Einnahmen im Sinne des § 22 Nrn. 1, 1a und 5 EStG (Renten, Leistungen zum Unterhalt und aus Altersvorsorgeverträgen): 102 €

Der Pauschbetrag nach Nummer 1 Buchstabe b darf nur bis zur Höhe der um den Versorgungsfreibetrag einschließlich des Zuschlags zum Versorgungsfreibetrag (§ 19 Abs. 2 EStG) geminderten Einnahmen, die anderen Pauschbeträge dürfen nur bis zur Höhe der Einnahmen abgezogen werden.

Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung anrechenbarer Einnahmen (z.B. Fahrtkosten, Kontoführungsgebühren im Zusammenhang mit dem Bezug von Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe) dürfen mit Ausnahme der in den Nummern 19 bis 21 des § 2 Abs. 3 DVO-NWoFG genannten Bezüge in der zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe wie Werbungskosten abgezogen werden.

Anmerkung 7

Auch die zur Einkommensteuer veranlagten Personen haben - soweit möglich, z.B. bei Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit - die Angaben zu den Nrn. 2 bis 5 zu machen.

Aus Vereinfachungsgründen kann bei der Ermittlung des Jahreseinkommens auch von den im letzten Einkommensteuerbescheid, in den Vorauszahlungsbescheiden oder in der letzten Einkommensteuererklärung ausgewiesenen Einkünften ausgegangen werden. Dabei ist zu beachten, dass dennoch alle steuerpflichtigen und steuerfreien Einkünfte angegeben werden müssen, auch die, die sich nicht aus den Steuerunterlagen ergeben.

Auch Einkommensteuerpflichtige haben möglichst zeitnahe Angaben über ihr Jahreseinkommen zu machen. Hierzu gehört, dass sie ihre Steuererklärung bis zum 31. Mai jedes Jahres für das vorausgegangene Kalenderjahr abgeben und eine Zweitschrift dieser Erklärung vorlegen. Sie haben zudem anzugeben und ggf. glaubhaft zu machen (z.B. durch Bestätigung einer Steuerberaterin oder eines Steuerberaters), ob und in welchem Umfang sich das Einkommen verändert hat.

Anmerkung 8

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird regelmäßig das Einkommen zugrunde gelegt, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Stichtag erzielt worden ist (Anmerkung 1).

Hat sich das Einkommen gegenüber den in den Nrn. 2.1 bis 2.3 aufgeführten Einnahmen geändert oder ist eine Einkommensänderung ab dem Monat des Stichtages mit Sicherheit zu erwarten und stehen Beginn und Ausmaß der Einkommensänderung verlässlich und konkret fest, so wird das geänderte Einkommen zugrunde gelegt (z. B. bei Antritt der Elternzeit, Rückkehr aus der Elternzeit, Aufnahme der Berufstätigkeit nach Abschluss der Ausbildung oder Wehrpflicht,

BUS

© **Land Niedersachsen** - Zentrale Formularservicestelle
NWoFG-003-NI-FL – Anlage 3 (08.2011)

Arbeitsplatzwechsel, Beginn der Altersrente). In diesem Fall ist nur das geänderte Einkommen für die Einkommensermittlung maßgebend und von dem Zwölffachen des sicher feststehenden künftigen Einkommens auszugehen.

Eine Einkommensveränderung liegt auch vor, wenn sich durch den Bezug der begehrten Wohnung das Einkommen (z. B. infolge geänderter Werbungskosten für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte) erhöht oder verringert.

Vor dem Stichtag empfangene Vorauszahlungen auf das Einkommen ab dem Stichtag sind auch unter Nr. 7 aufzuführen.

Anmerkung 9

Von dem ermittelten Einkommen wird zur Feststellung des Jahreseinkommens ein pauschaler Abzugsbetrag von jeweils 10 Prozent vorgenommen, wenn

- Steuern vom Einkommen (Einkommen-, Lohn-, Kapitalertrag- oder Kirchensteuer),
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

entrichtet werden.

Die Steuern vom Einkommen müssen tatsächlich entrichtet worden sein oder entrichtet werden. Auf die Höhe kommt es dabei nicht an. Ob sie zurückgezahlt werden (z. B. bei einer Einkommensteuerveranlagung), ist unerheblich. Es genügt, wenn sie nur einmal jährlich entrichtet werden.

Werden Steuern vom Einkommen entrichtet, so wird von dem gesamten ermittelten Einkommen ein Betrag von 10 Prozent auch dann abgezogen, wenn einzelne Einkommen unbesteuert bleiben (z.B. Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und gleichzeitiger Bezug von Arbeitslosengeld).

Laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder Rentenversicherung gleich, wenn die Beiträge hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung den Pflichtbeiträgen entsprechen. Das gilt nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

Den Pflichtbeiträgen entsprechen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung laufende Beiträge, wenn sie dazu dienen sollen, für die Beitrag zahlende Person oder deren Haushaltsangehörigen

a) die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung, zur Besserung und zur Wiederherstellung der Gesundheit und Leistungsfähigkeit oder
b) die wirtschaftliche Sicherung bei Krankheit, Mutterschaft, Minderung der Erwerbsfähigkeit, Pflegebedürftigkeit und Alter oder der Hinterbliebenen

zu gewährleisten.

Hierzu zählen insbesondere

- freiwillige Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung, zur gesetzlichen Rentenversicherung oder zur Alterssicherung der Landwirte,
- freiwillige Beiträge zur privaten Krankenversicherung einschließlich Krankentagegeldversicherung und zur privaten Pflegeversicherung.
- Beiträge zur Kapital-Lebensversicherung, zur privaten Rentenversicherung und, soweit Haushaltsanghörige begünstigt sind, zur Risiko-Lebensversicherung,
- Beiträge zu Pensions- und Versorgungskassen,
- Beiträge zur Berufs- und Dienstunfähigkeitsversicherung,
- Beiträge zu Betriebsgemeinschaftskassen für zusätzl. Ruhegeld.

Nicht berücksichtigungsfähig sind insbesondere

- Beiträge zu Sachversicherungen (z. B. zur Gebäude- und Hausratversicherung),
- Beiträge zur Haftpflichtversicherung einschließlich Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung,
- Beiträge nur für eine Krankenhaustagegeld- oder eine Sterbegeldversicherung.

Die Entrichtung von Steuern ist nachzuweisen durch Vorlage von Lohn- und Gehaltsabrechnungen, Bescheinigungen von Arbeitgebern, Einkommensteuerbescheiden, Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung.

Wird das Jahreseinkommen zugrunde gelegt, das in den zwölf Monaten ab dem Monat des Stichtages zu erwarten ist, so ist darauf abzustellen, ob von diesen Einnahmen tatsächlich Steuern zu entrichten sein werden.

Die Entrichtung von Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung, gesetzlichen Rentenversicherung oder Alterssicherung der Landwirte ist durch Vorlage von Bescheinigungen des Arbeitgebers, von Beitragsquittungen, Rentenbescheiden, jährlichen Anpassungsmitteilungen oder Beitragsbescheiden der Krankenkasse nachzuweisen.

Die Entrichtung laufender Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen ist darüber hinaus z.B. durch Vorlage von Versicherungsverträgen nachzuweisen.

Anmerkung 10

Nach § 5 NWoFG rechnen zum Haushalt die antragstellende Person und folgende mit ihr oder ihm in Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft lebende Personen:

1. die Ehegattin oder der Ehegatte,
2. die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner,
3. die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
4. Personen, die mit der antragstellenden Person oder Personen nach den Nummern 1 bis 3 in gerader Linie oder im zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind,
5. Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und deren ehemalige Pflegeeltern.

Verwandte in gerader Linie sind (Ur-)Großeltern, Eltern, Kinder (auch die Kinder des Lebenspartners oder der Lebenspartnerin) und (Ur-)Enkel. Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie sind Geschwister.

Verschwägerte in gerader Linie sind die Verwandten in gerader Linie des Ehegatten, der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners (z.B. Schwiegereltern, Schwieger- oder Stiefkinder). Verschwägerte zweiten Grades in der Seitenlinie sind die Verwandten zweiten Grades des Ehegatten, der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners (z. B. Schwägerin, Schwager).

Anzugeben sind die Haushaltsangehörigen, die am Stichtag zum Haushalt gehören. Der Stichtag ist in Anmerkung 2 erläutert. Außerdem sind die Angehörigen einzutragen, die zwar noch nicht am Stichtag zum Haushalt gehören, jedoch alsbald, das heißt innerhalb von sechs Monaten nach der Fertigstellung oder dem Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden sollen (z. B. auch das noch ungeborene Kind).

Unter Nr. 9 ist in der dritten Spalte für jede zum Haushalt rechnende Person die Beziehung zum/zur Antragsteller/in anzugeben.

Anmerkung 11

Zur Feststellung des Gesamtjahreseinkommens des Haushalts sind von der Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen sogenannte Frei- und Abzugsbeträge entsprechend den Verhältnissen am Stichtag abzuziehen.

Die Freibeträge betragen:

1. 4.000 Euro für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,
2. 5.000 Euro bei jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; dies gilt für eingetragene junge Lebenspartnerschaften entsprechend,
3. 1.000 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem EStG oder dem BKGG oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 EStG oder im Sinne des § 4 Abs. 1 BKGG gewährt wird, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist.

Eine nicht nur kurzfristige Abwesenheit vom Haushalt kann angenommen werden, wenn die Wohnung wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur gelegentlich verlassen wird, so dass für Kinder unter zwölf Jahren eine Betreuung durch Dritte erforderlich ist.

Abzugsbeträge sind Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen. Diese Aufwendungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegt eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, so können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 4.000 Euro für eine zum Haushalt rechnende Person, die auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
2. bis zu 6.000 Euro für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,
3. bis zu 4.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Anmerkung 12

Soweit in vorgelegten Unterlagen für die Einkommensermittlung nicht relevante Daten enthalten sind, können diese geschwärzt bzw. unkenntlich gemacht werden.

BUS

© **Land Niedersachsen** - Zentrale Formularservicestelle
NWoFG-003-NI-FL – Anlage 3 (08.2011)