

## Informationsblatt zum Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) im geförderten Wohnungsbau (Stand 01.01.2022)

„Sozialwohnungen“ sind Wohnungen, die mit Mitteln des Landes gefördert wurden. In den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) werden die Verpflichtungen von Mietern und Vermietern bei der Nutzung und Mietpreisbildung dieser Wohnungen geregelt. Dieses Informationsblatt soll einen Überblick über die Regelungen zu Wohnberechtigungen geben.

### I. Wohnberechtigungsschein (WBS)

Sozialwohnungen dürfen nur von Personen bezogen werden, die im Besitz eines gültigen WBS sind. WBS werden in allgemeine und gezielte WBS unterteilt. Ein allgemeiner WBS wird ausgestellt, wenn noch nicht feststeht, welche Wohnung der Wohnungssuchende beziehen möchte. Wenn die Wohnung schon bezeichnet werden kann **und** die Zustimmung des Vermieters für den Bezug der Wohnung vorliegt, wird ein gezielter WBS ausgestellt.

Die Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines sind:

1. Einhaltung der Einkommensgrenze (siehe Punkt II.) **und**
2. Einhaltung oder nur unwesentliche Überschreitung (bis 5 qm) der angemessenen Wohnungsgröße (siehe Punkt III.)

### II. Einkommensgrenze und Einkommensermittlung

Die Einkommensgrenze für die Erteilung eines WBS beträgt

- 20.420 € für einen Ein-Personenhaushalt,
- 24.600 € für einen Zwei-Personenhaushalt

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person wird ein Zuschlag von 5.660 € berücksichtigt. Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG), erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 740 €.

Maßgebendes Einkommen ist die Summe der Jahreseinkommen **aller** haushaltsangehörigen Personen abzüglich der anrechnungsfreien Beträge. Das Jahreseinkommen wird für jede haushaltsangehörige Person gesondert festgestellt.

Entscheidend für die Ermittlung ist das Einkommen des letzten Kalenderjahres vor Antragstellung und die Monate des laufenden Kalenderjahres.

Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte jeder haushaltsangehörigen Person.

Zum Jahreseinkommen gehören auch:

1. der steuerfreie Betrag der Versorgungsbezüge (Rente usw.)
2. Bezüge, die von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
3. die den Besteuerungsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten sowie die den Ertragsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten,
4. Arbeitslosengeld I,
5. ausländische Einkünfte und
6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn

Für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen wird eine Abzugspauschale gewährt. Sie entspricht in den Fällen 2. und 4. je 102 € und in den Fällen der Nummern 5. und 6. je 1.000 €.

Vom Jahreseinkommen werden die Werbungskosten (z. B. 1.000 € bei Arbeitnehmern, sofern nicht höhere Beträge nachgewiesen werden, 102 € bei Rentnern) abgezogen.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden ferner **pauschale** Abzüge vorgenommen.

Dieser pauschale Abzug beträgt bei Entrichtung von

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Steuern vom Einkommen  | 12 Prozent |
| 2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung | 10 Prozent |
| 3. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung              | 12 Prozent |

Dies gilt auch, wenn Leistungen an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Entsprechendes gilt, wenn die Beiträge zu Gunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann.

Der pauschale Abzug für die Entrichtung von Beiträgen wird nicht gewährt, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine andere Sicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

Zum anrechenbaren Einkommen zählen **nicht** die

1. Ausbildungsvergütung eines haushaltsangehörigen Kindes im Sinne des § 32 Absätze 1 und 3 bis 5 EStG,
2. Einkünfte einer zu betreuenden, hilflosen Person,
3. Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG (Zinsen)

**Welche Frei- und Abzugsbeträge gibt es?**

Pflegebedürftige ab Pflegegrad 1 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von mind. 50 % erhalten Freibeträge zwischen	330 € und 5.830 €
Zwei-Personen-Haushalte	4.000 €
Junge Ehepaare mit mindestens einem Kind (beide jünger als 40 Jahre und nicht länger als 5 Jahre verheiratet)	4.000 €
Aufwendungen für Dienstleistungen zur Betreuung eines zum Haushalt gehörenden Kindes nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG (z. B. Tagesmutter, Kindergarten, usw.)	2/3 der Aufwendungen, höchstens 4.000 € pro Kind
Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist	bis zu 4.000 *
Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder getrennt lebenden Ehegatten (Ehegattin) oder Lebenspartner (Lebenspartnerin)	bis zu 8.000 *
Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person	bis zu 4.000 *

\* Höhere Unterhaltsleistungen als die oben aufgeführten sind nur abzugsfähig, wenn sie in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellt werden.

### Übersicht über Einkommensgrenzen zum Bruttoeinkommen/Jahr

Nachfolgend einige Beispiele, bis zu welchem Einkommen ein WBS erstellt wird. Die Zahlen sind allerdings nur Richtwerte und ersetzen nicht die Einkommensberechnung im Einzelfall.

Alle ausgewiesenen Bruttoeinkommen sind auf typische Fälle abgestimmt. In Einzelfällen können die Beträge variieren.

Zahl der haushaltsangehörigen Personen	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW**	Bruttoeinkommen Jahr ca.
<b>1</b>	Angestellte/Arbeiter	20.420 €	31.900 €
	Beamte	20.420 €	27.180 €
	Rentner	20.420 €	22.750 €
	Erwerbslose	20.420 €	20.420 €
<b>2</b>	Angestellte/Arbeiter	24.600 €	44.250 €*
	Beamte	24.600 €	37.500 €*
	Rentner (2 Rentner)	24.600 €	31.850 €*
	Erwerbslose	24.600 €	24.600 €*
<b>3 Ehepaar + 1 Kind</b>	Angestellte/Arbeiter	31.000 €	47.500 €
	Beamte	31.000 €	40.700 €
<b>4 Ehepaar + 2 Kinder</b>	Angestellte/Arbeiter	37.400 €	57.650 €
	Beamte	37.400 €	48.900 €
<b>5 Ehepaar + 3 Kinder</b>	Angestellte/Arbeiter	43.800 €	67.300 €
	Beamte	43.800 €	57.150 €

\* Der Freibetrag in Höhe von 4.000 € für einen Zwei-Personenhaushalt ist bereits berücksichtigt

\*\* Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

Die aufgeführten Frei- und Abzugsbeträge schmälern das anrechenbare Einkommen.

Wenn die Überschreitung der Einkommensgrenze nur unwesentlich ist, d. h. **nicht mehr als 5 %** beträgt, kann ein (Ausnahme-)Wohnberechtigungsschein erteilt werden.

Für Antragsteller, die bereits eine geförderte Mietwohnung nutzen und in eine andere geförderte Wohnung umziehen wollen, gelten gegebenenfalls besondere „Tauschregelungen“.

### III. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist in erster Linie von der Anzahl der haushaltsangehörigen Personen abhängig, die einen WBS beantragen. In der Regel ist von folgenden Wohnungsgrößen auszugehen:

für eine Person	50 qm		
für zwei Personen	65 qm	oder	2 Wohnräume, zzgl. Küche, Flur, Abstellraum und Bad
für drei Personen	80 qm	oder	3 Wohnräume, zzgl. Küche, Flur, Abstellraum und Bad
für vier Personen	95 qm	oder	4 Wohnräume, zzgl. Küche, Flur, Abstellraum und Bad

Bei jeder weiteren Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm oder einen Wohnraum.

Als geringfügig kann in der Regel eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um bis zu 5 qm Wohnfläche angesehen werden.

Ein zusätzlicher Wohnraum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm wird zugebilligt, wegen besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse (Alleinerziehend mit mindestens einem Kind älter als 5 Jahre, Blinde, Rollstuhlfahrer, junge Ehepaare ohne Kind, regelmäßiger Besuch mit Übernachtung eines leiblichen Kindes, welches nicht im Haushalt lebt, usw.)

### IV. Antragsverfahren

Den Antrag bitte in Druckschrift ausfüllen und Zutreffendes ausfüllen oder ankreuzen.

Ausländer haben den Pass bzw. die Aufenthaltsgenehmigung vorzulegen.

Für einen gezielten WBS ist die Einverständniserklärung des Vermieters erforderlich.

Für jede haushaltsangehörige Person mit eigenem Einkommen ist jeweils das Einkommen nachzuweisen (z. B. durch Bestätigung des Arbeitgebers, Verdienstabrechnungen, Rentenmitteilung oder ähnliches).

**Benötigt werden Nachweise des letzten Kalenderjahres vor Antragstellung und die Monate des laufenden Kalenderjahres.**

Als Nachweis über erhöhte Werbungskosten ist der letzte Einkommenssteuerbescheid oder der Bescheid über den Lohnsteuer-Jahresausgleich vorzulegen.

### V. Gültigkeitsdauer des WBS

Der WBS wird auf Antrag für die Dauer eines Jahres ausgestellt und berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Nordrhein-Westfalen.

<b>Stadtverwaltung Goch</b> Fachbereich II, Abt. 60 Markt 2 47574 Goch	<b>Telefonische Sprechzeiten</b>  Montag, Mittwoch, Freitag Donnerstag	  8.30 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 18.00 Uhr
<b>Ansprechpartnerin</b> Frau Jutta Simons Neubau, 3. Etage, Zimmer 3.32	Tel.: 02823/320-181 Fax.: 02823/320-781 jutta.simons@goch.de	