

Sehr geehrte Damen und Herren, dieses**Stand: 1. Januar
2005**

560/4 - InfoBl. 1 – 01/2005

Informationsblatt zur Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen (früher „Fehlbelegungsabgabe“)

soll Ihnen die Erhebung dieser Abgabe erläutern. Es richtet sich vorrangig an Mieter/innen von öffentlich geförderten Wohnungen, die wegen der möglichen Festsetzung einer Ausgleichszahlung um Auskünfte und Nachweise gebeten worden sind.

Worum geht es bei der Ausgleichszahlung? Inhaber/innen von Sozialwohnungen, also zumeist deren Mieter/innen, erfüllen teilweise aufgrund veränderter Einkommensverhältnisse nicht (mehr) die Voraussetzungen zum Bezug einer Sozialwohnung. Ziel der Ausgleichszahlung ist es, den nicht mehr gerechtfertigten Subventionsvorteil, den diese Mieter/innen haben, abzuschöpfen. Dieser Subventionsvorteil besteht darin, dass die Netto-Kaltmieten von öffentlich geförderten, subventionierten Sozialwohnungen grundsätzlich niedriger sind als bei vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen. Das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung ist zweckgebunden zur laufenden Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Rechtliche Grundlage der Ausgleichszahlung ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG), in Verbindung mit dem gleichnamigen Landesgesetz (2. AFWoG NRW), welches vorrangig gilt. Die Einkommensprüfung erfolgt nach §§ 9 und 20 bis 24 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG), in Verbindung mit dem 2. AFWoG NRW.

Die Mieter/innen der Sozialwohnungen werden regelmäßig alle drei Jahre auf ihre Wohn- und Einkommensverhältnisse überprüft. Hierbei verschickt die Stadt Köln einen Brief mit den für die Prüfung notwendigen Formularen (gesetzliches Aufforderungsschreiben). Diese Prüfung stellt auf einen Stichtag - zumeist der 1. April des Jahres vor dem nächsten Leistungszeitraum - ab. Die Ausgleichszahlung wird normalerweise für einen Leistungszeitraum von drei Jahren mit einem Leistungsbescheid festgesetzt. Sofern die Ausgleichszahlung erhoben wird, weil die Voraussetzungen hierfür bereits bei Bezug der Wohnung vorliegen (insbesondere im Falle einer „Freistellung“, also bei von Anfang an bestehender Einkommensüberschreitung), gelten teilweise andere Regelungen. Wird der Leistungsbescheid erst nach Beginn des Leistungszeitraumes erlassen, ist die Ausgleichszahlung bis zu sechs Monate rückwirkend festzusetzen. Die Ausgleichszahlung kann im Laufe des Leistungszeitraumes auf Antrag hin herabgesetzt werden oder entfallen, wenn sich das Einkommen verringert oder die Miete erhöht. Nähere Informationen hierzu erfolgen im Leistungsbescheid. Unabhängig davon ist an die Stadt Köln keine Ausgleichszahlung mehr zu leisten, wenn alle Inhaber/innen der Wohnung ausgezogen sind oder die Wohnung nicht mehr als „öffentlich gefördert“ gilt. In Einzelfällen kann sich die Behörde innerhalb des Leistungszeitraumes eine erneute Überprüfung vorbehalten.

Wie hoch ist die Ausgleichszahlung? Die Ausgleichszahlung wird laut Gesetz bis zur Höhe des Subventionsvorteils, also des Unterschiedsbetrages zwischen der für Ihre Wohnung zu zahlenden Netto-Kaltmiete und dem für Ihre Wohnung geltenden Höchstbetrag festgesetzt. Voraussetzung hierfür ist aber Ihre persönliche Leistungsfähigkeit. Erst bei Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um mehr als 20% wird eine Ausgleichszahlung erhoben, die zwischen 0,35 € und 3,50 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen kann. Ob und in welcher Höhe Sie eine Ausgleichszahlung leisten müssen, hängt also davon ab

- ob Sie unter eine Ausnahmeregelung fallen (siehe Nr. IV der *Wohnungsinhaber/in-Erklärung*),
- wie hoch Ihre Netto-Kaltmiete ist und welcher Höchstbetrag für Ihre Wohnung gilt, und
- wie groß Ihre Wohnung ist, wie viele Personen darin wohnen und welches Einkommen diese Personen haben.

Auf Seite 2 sind die einzelnen Erhebungsstufen der Ausgleichszahlung mit Einkommensgrenzen, Freibeträgen und einer Erläuterung der Einkommensberechnung dargestellt.

Ist die Festsetzung einer Ausgleichszahlung auch bei geringem Einkommen möglich? Sie sind gesetzlich verpflichtet, die für die notwendige Prüfung erforderlichen Angaben und Nachweise rechtzeitig zu erbringen. Andernfalls **muss** die Stadt Köln nach gesetzlicher Vorschrift vermuten, dass Sie die Einkommensgrenze um mehr als 80% überschreiten. **In diesem Fall müssen Sie monatlich 3,50 € je Quadratmeter Wohnfläche bezahlen!** Fehlende oder unvollständige Auskünfte und Nachweise führen also automatisch zu einem Leistungsbescheid über den Höchstbetrag der Ausgleichszahlung, auch wenn Sie mit Ihrem Einkommen tatsächlich **unter** der maßgeblichen Einkommensgrenze liegen! Werden fehlende Unterlagen und Nachweise erst nachträglich beigebracht, so kann eine Neuberechnung und Herabsetzung laut Gesetz generell **nicht rückwirkend**, sondern nur für die Zukunft erfolgen. Auch in Ihrem eigenen Interesse daher nochmals die dringende Bitte: Reichen Sie die benötigten Unterlagen **rechtzeitig und vollständig** ein!

Sie haben noch Fragen? Für weitere Auskünfte steht Ihnen Ihr/e Sachbearbeiter/in gerne zur Verfügung!

Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen im Überblick: Einkommensberechnung – Frei- und Abzugsbeträge – Einkommensgrenzen

(A) So wird Ihr Einkommen berechnet:

1. Zunächst werden die **einzelnen Einkünfte** aller im Haushalt lebenden Personen jeweils um mögliche **Werbungskosten** bereinigt. Zu den Einkünften zählen auch viele der steuerfreien Einkommensarten. Nicht angerechnet wird das Einkommen einer zu betreuenden, hilflosen Person. Die Ausbildungsvergütung eines zum Haushalt rechnenden Kindes wird je nach dessen Alter nicht oder nur bei Überschreitung bestimmter Beträge angerechnet.
2. Von der sich daraus ergebenden Zwischensumme werden mögliche **pauschale Abzugsbeträge** ermittelt und abgezogen. Diese betragen 10% für vom Einkommen gezahlte Steuern und jeweils bis zu 10% für Kranken-/Pflegeversicherungsbeiträge und Renten-/Lebensversicherungsbeiträge o. ä., höchstens also 30% (bei Beamten höchstens 20%).
3. Jetzt werden die um Werbungskosten und pauschale Abzugsbeträge – also wie oben dargestellt – bereinigten Einkünfte aller im Haushalt lebenden Personen addiert. Von dieser Summe (**bereinigtes Gesamteinkommen**) werden bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen noch **Frei- und Abzugsbeträge** – siehe unten **(B)** – abgezogen.
4. Soweit Frei- und Abzugsbeträge abgezogen werden können, ergibt sich hieraus das **anzurechnende Gesamteinkommen**. Wenn keine Frei- und Abzugsbeträge abgezogen werden können, ist das bereinigte Gesamteinkommen bereits das anzurechnende Gesamteinkommen.
5. Dieses anzurechnende Gesamteinkommen wird der **Einkommensgrenze (Grundbeträge)** gegenübergestellt. Aus der Überschreitung ergibt sich die mögliche Ausgleichszahlung.

(B) Diese Frei- und Abzugsbeträge werden gegebenenfalls von Ihrem Einkommen abgezogen:

1. bis zu **600 €** für haushaltsangehörige Kinder (§ 32 Abs. 1, 3-5 EStG) von 16 - 24 Jahren mit eigenem Einkommen, soweit dieses Einkommen anzurechnen ist;
2. je **1.640 €** für kindergeldberechtigte Kinder unter 12 Jahren von Eltern oder Lebenspartnern (im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes), die wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind;
3. **4.000 €** für „Junge Ehepaare“: Bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung, bei denen kein Ehegatte das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. je **665 €** für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80, die nicht häuslich pflegebedürftig sind;
5. je **1.330 €** für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100, die nicht häuslich pflegebedürftig sind;
6. je **2.100 €** für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von unter 80 bei gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit;
7. je **4.500 €** für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 100 oder 80 bis unter 100, wenn gleichzeitig häusliche Pflegebedürftigkeit vorliegt;
8. je **665 €** für häuslich Pflegebedürftige der Pflegestufe I ohne gleichzeitige Schwerbehinderung;
9. je **1.330 €** für häuslich Pflegebedürftige der Pflegestufen II oder III ohne gleichzeitige Schwerbehinderung;
10. die **nachgewiesenen, tatsächlichen Aufwendungen** zur Erfüllung **gesetzlicher** Unterhaltsverpflichtungen laut Unterhaltstitel, Unterhaltsbescheid oder **notariell beurkundeter** Unterhaltsvereinbarung. Die **Höchstbeträge** bei gesetzlicher Unterhaltspflicht **ohne** Unterhaltstitel, Unterhaltsbescheid oder notariell beurkundeter Unterhaltsvereinbarung lauten:
11. je bis zu **3.000 €** für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in Berufsausbildung befindet;
12. bis zu **6.000 €** für den nicht zum Haushalt rechnenden Väteren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
13. je bis zu **3.000 €** für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person (Familienangehörige/r).

(C) Einkommensgrenzen:

Überschreitung der Einkommensgrenze (siehe **Grundbeträge**) um **mehr als**

	Grundbeträge	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
	keine Ausgleichszahlung	Ausgleichszahlung 0,35 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 0,75 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 1,50 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 2,00 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 2,50 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 3,00 €/qm mtl. *	Ausgleichszahlung 3,50 €/qm mtl. *
Stufe :	0	1	2	3	4	5	6	7

Einkommensgrenze jährlich:

Die Einkommensgrenze wird mit Ihrem anzurechnendem Gesamteinkommen verglichen. Dabei werden pauschale Abzüge und ggf. besondere Freibeträge angesetzt. Bitte lesen Sie hierzu oben **(A)** und **(B)**. Überschreitet das anzurechnende Gesamteinkommen die Einkommensgrenze einer der aufgeführten Stufen nur geringfügig, so wird die Abgabe festgesetzt, die für die nächstniedrigere Stufe vorgesehen ist. Hinzu kommt ein entsprechend geringfügiger Zuschlag, der im Leistungsbescheid ausgewiesen wird.

1 Person	15.000 €	mehr als 18.000 €	mehr als 19.500 €	mehr als 21.000 €	mehr als 22.500 €	mehr als 24.000 €	mehr als 25.500 €	mehr als 27.000 €
2 Personen	20.000 €	mehr als 24.000 €	mehr als 26.000 €	mehr als 28.000 €	mehr als 30.000 €	mehr als 32.000 €	mehr als 34.000 €	mehr als 36.000 €
3 Personen	22.100 €	mehr als 26.520 €	mehr als 28.730 €	mehr als 30.940 €	mehr als 33.150 €	mehr als 35.360 €	mehr als 37.570 €	mehr als 39.780 €
4 Personen	26.200 €	mehr als 31.440 €	mehr als 34.060 €	mehr als 36.680 €	mehr als 39.300 €	mehr als 41.920 €	mehr als 44.540 €	mehr als 47.160 €
5 Personen	30.300 €	mehr als 36.360 €	mehr als 39.390 €	mehr als 42.420 €	mehr als 45.450 €	mehr als 48.480 €	mehr als 51.510 €	mehr als 54.540 €
6 Personen	34.400 €	mehr als 41.280 €	mehr als 44.720 €	mehr als 48.160 €	mehr als 51.600 €	mehr als 55.040 €	mehr als 58.480 €	mehr als 61.920 €
je Kind	zuzüglich 500 €	zuzüglich 600 €	zuzüglich 650 €	zuzüglich 700 €	zuzüglich 750 €	zuzüglich 800 €	zuzüglich 850 €	zuzüglich 900 €

als Zuschlag für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz (EStG) im Alter bis 26 Jahre

* Die Ausgleichszahlung wird laut Gesetz in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der für die Wohnung zu zahlenden Netto-Kaltmiete und dem für diese Wohnung geltenden Höchstbetrag festgesetzt. Die sich laut Einkommensüberschreitung ergebenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche sind insofern als höchstmögliche Ausgleichszahlung zu verstehen. Die Ausgleichszahlung könnte also zum Beispiel trotz Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 80% deutlich weniger als 3,50 €/qm monatlich betragen.