45. Tragbarkeit der Belastung

45.1

Der Förderempfänger muss die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können.

45.2

[1]Die Belastung für den Bauherrn oder Käufer ist anhand einer Lastenberechnung (§§ 40 ff. II. BV) zu ermitteln. [2]Die Belastung aus der Bewirtschaftung der Immobilie wird dabei pauschal mit 30 Euro je m^2 jährlich für Eigenheime und mit 35 Euro je m^2 jährlich für Eigentumswohnungen angesetzt. [3]Die Bewilligungsstelle hat im Rahmen einer Prognose einzuschätzen, ob die sich für Bauherrn und Erwerber aus der Immobilie ergebende Belastung dauerhaft tragbar ist. [4]Die Belastung ist nur dann dauerhaft tragbar, wenn nicht wenigstens folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastung aus der Immobilie, zum Lebensunterhalt verbleiben:

– für den Antragsteller 1 200 Euro monatlich,

– für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 300 Euro, ab dem dritten Kind 250 Euro, monatlich.

45.3

[1]Die Beurteilung muss sich an den Geldmitteln orientieren, die dem Haushalt tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehen. [2]Dazu gehören neben dem durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen insbesondere wiederkehrende Sonderzuwendungen (zum Beispiel Weihnachts- und Urlaubsgeld) sowie beispielsweise Kindergeld und Wohngeld (Lastenzuschuss).

45.4

Bei zeitlich befristeten Einnahmen (zum Beispiel Elterngeld, Einkünfte aus befristeten Arbeitsverhältnissen, Unterhaltsleistungen) ist zu prüfen, ob die Belastung nach Wegfall dieser Einnahmen tragbar ist (Entwicklung der Einkommenslage, Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit).

45.5

Nicht zu den verfügbaren Geldmitteln gehören Einnahmen, denen entsprechende Aufwendungen des Förderempfängers gegenüberstehen (zum Beispiel Blindengeld, Pflegegeld, BAföG-Leistungen).

45.6

[1]Soweit sich aus den Einkommensnachweisen das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen nicht unmittelbar ergibt (zum Beispiel bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit oder nichtselbständiger Arbeit von Beamten), sind vom Gewinn oder Betriebsüberschuss oder vom Nettoeinkommen gegebenenfalls Beiträge zur privaten Lebens- und Krankenversicherung (soweit sie nicht bei den Betriebsausgaben enthalten sind) sowie die Steuerleistung abzuziehen. [2]Dabei müssen die privaten Vorsorgeeinrichtungen in ihrer Zielsetzung der gesetzlichen Sozialversicherung entsprechen.

45.7

Um bei Antragstellern, die Einkünfte aus selbständiger Arbeit erzielen, die Tragbarkeit der Belastung beurteilen zu können, sind von diesen (neben den Einkommenserklärungen auf Formblatt Stabau III a/III b) regelmäßig folgende Einkommensnachweise vorzulegen:

– Einkommensteuerbescheide der letzten beiden Steuerjahre (ersatzweise die letzte Einkommensteuererklärung),

– Jahresabschlüsse beziehungsweise Einnahmenüberschussberechnungen der letzten beiden Jahre,

– gegebenenfalls aussagefähige Unterlagen des laufenden Geschäftsjahres (zum Beispiel betriebswirtschaftliche Auswertungen, Summen- und Saldenlisten).

45.8

Bei einer finanziellen Mitleistung Dritter ist die Tragbarkeit der Belastung dann nicht auf Dauer sichergestellt, wenn mit dem baldigen Wegfall dieser Mitleistung zu rechnen ist.

45.9

Künftige Änderungen in der Belastungsentwicklung sind zu berücksichtigen, sofern diese absehbar sind (zum Beispiel baldige Änderung der Einkommens- oder Haushaltssituation, Auslauf eines Bausparkassendarlehens mit mittelfristiger Laufzeit).

45.10

[1]Bei der Gegenüberstellung von verfügbaren Geldmitteln des Haushalts und der Belastung aus der Immobilie ist eine angemessene Überschreitung der zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbeträge (Nr. 45.2 Satz 4) zuzugestehen. [2]Beträgt die Überschreitung mehr als 75 v. H. des zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbetrages, soll die Bewilligungsstelle prüfen, ob eine Absenkung der zunächst festgesetzten Fördermittel in Betracht kommt.