

Hinweise zur "Billigkeitsprüfung bei Erbbauzinserhöhung"

Der Billigkeitsprüfung unterliegt nur der Differenzbetrag zwischen altem und neuem Erbbauzins.

Der Bedarf errechnet sich nach dem doppelten Regelsatz nach dem BSHG für den Haushaltsvorstand zzgl. dem 1 1/2fachen für die Familienangehörigen zum Zeitpunkt der Erhöhung des Erbbauzinses. Er beträgt seit 01.07.2001 für ein Ehepaar 1.122 DM/573,67€ und 672 DM/343,59 € = 1.794 DM/917,26 € sowie für im Haushalt lebende Kinder je nach Alter 421,50 DM/215,51 € bis 756,00 DM/386,54 €.

Die Berechnung erfolgt nach den §§ 25 - 25 d Wohnungsbaugesetz (WBG) nach dem zu erwartenden Bruttoeinkommen (abzgl. Arbeitnehmerpauschale = Werbungskosten) ersatzweise auch nach dem Einkommensteuerbescheid des Vorjahres abzgl. 10 % bei Lohn- und Einkommensteuerzahlungen sowie je 10 % bei Pflichtbeiträgen zur Kranken- bzw. Rentenversicherung. Sollten Selbständige und freiwillig versicherte Arbeitnehmer nachweisen, dass sie mehr als nur geringfügige Beiträge für eine Altersversorgung und für eine Krankenversicherung zahlen, gelten je 10 % Abzug wie bei pflichtversicherten Arbeitnehmern. Für Beamte kann nur die Krankenversicherung anerkannt werden.

Aufwendungshilfe = staatliche Sonderzuwendungen sowie andere Einnahmen wie Unterhalt, Kindergeld, Mieteinnahmen gelten als Einkommen - siehe § 25 a WBG -. Besondere Sachverhalte nach § 25 d WBG (Schwerstbehinderung, Alleinerziehende, Unterhaltspflichtungen etc.) sind nachzuweisen; Freibeträge aus anderen Rechtsvorschriften gelten nicht für die Berechnung nach dem WBG..

Als Bewirtschaftungskosten werden alle üblicherweise in der Wohnungsmiete und der Jahresumlagenberechnung enthaltenen Kosten (einschl. Erbbauzins) berücksichtigt; Grundsteuer, BSR, Wasser, Heizkosten, Versicherungen und Verwaltungskosten mit Einzelnachweis oder durch Vorlage der Jahresumlagenabrechnung. Gas wird nur als Heizkosten abgerechnet, nicht als Kochgas. Kosten der Instandhaltung werden pauschal mit rd. 13,- DM/m² Wohnfläche angesetzt, soweit keine Nachweise vorliegen. Als Versicherungskosten können nur Grundstücks- und Hausversicherungen anerkannt werden. Zinsen und Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Baugeld bei Hausbau/-kauf werden anerkannt; Tilgungen bleiben unberücksichtigt. Zinsen für Kleinkredite oder andere hypothekarisch gesicherte Darlehen sind im Bedarf- bzw. in der Instandhaltungspauschale erfasst. Sollten weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück bestehen, ist deren Ansatz gesondert geltend zu machen.

Es werden in der Regel folgende Belege für das Jahr vor dem Erhöhungszeitpunkt benötigt:

1. Grundsteuerbescheid
2. Schornsteinfegerabrechnung
3. BSR-Rechnungen
4. Wasser-/Entwässerungsrechnungen
5. Heizkostenabrechnungen (Öl, Gas)
6. Gebäudeversicherung
7. Verwaltungskosten-, Umlageabrechnungen
(bei Erbbauheimstätten nicht erforderlich)
8. Zinsnachweis für Bauhypotheken
9. Unterhaltszahlungen für nicht im Haushalt lebende Personen
10. Im Haus lebende Kinder und deren Geburtsdaten
11. Pflege- und Kindergeld
12. Aufwendungshilfen (z.B. IBB)
13. Einkommensteuerbescheid/e
14. Meldebestätigung für die Wohneinheit.

Wir bitten Sie, alle Unterlagen als Kopien der Originale bei uns einzureichen.