

## **Lastenzuschuss: Wohngeld für Hauseigentümer**

Rund 90.000 Immobilien werden durchschnittlich pro anno zwangsversteigert. Vielen Versteigerungen gehen Trennung und Scheidung voraus. Trennung und Scheidung sind das Armutsrisiko schlechthin; das, was gerade noch mit gutem Willen für eine Familie reichte und finanziert werden konnte, reicht für zwei Haushalte nicht mehr. Kommt es zur Bildung einer Zweitfamilie mit weiteren Unterhaltsberechtigten, ist für den Lebensunterhalt der Primärfamilie häufig noch weniger übrig.

„ Mein Haus - dein Haus - kein Haus“ lautete einmal ein prägnanter Slogan einer Fortbildungsveranstaltung der Fachanwälte für Familienrecht. Dahinter verbirgt sich u.a. das Thema „**Teilungsversteigerung**“, das häufig letzte Mittel, wenn die Ehegatten sich über Nutzung, Verwertung und Aufteilung ihrer Immobilie nicht einigen können.

### **Wie kann man diesen Ausverkauf der während der Ehezeit häufig zur Altersvorsorge dienenden Immobilie vermeiden?**

Das Gespräch mit der Bank ist unvermeidbar, aber auch unbedingt notwendig.

Die Beratung eines Fachanwaltes für Familienrecht gibt Aufschluss, ob unter Berücksichtigung von Unterhaltsverpflichtungen, Zugewinnausgleichforderungen, etc. die Immobilie überhaupt gehalten werden kann. Hierzu sollten auch staatliche Hilfeleistungen in den Blick genommen werden. Weitergehend unbekannt ist beispielsweise der sogenannte Lastenzuschuss. Diese Leistung wurde 2007 nur rund 60.000 Mal beansprucht.

Der Lastenzuschuss ist im **Wohngeldgesetz** geregelt. Dort erwartet man eigentlich nur die Regelung des klassischen Wohngeldes für Mieter.

Aus § 3 Wohngeldgesetz ergibt sich der Anspruch auf Unterstützung für Eigentümer von selbstbewohnten Wohnungen oder Häusern, die bedürftig sind.

### **Wann besteht eine Chance, den Lastenzuschuss zu erhalten?**

## Maximale Einkommenshöhen für Lastenzuschuss

Personen	Bruttoeinkommen bei „normalen“ Arbeitnehmern* (ohne Kindergeld)	Bei Beziehern von Arbeitslosengeld I**
1	1.319,00 Euro	925,00 Euro
2	1.776,00 Euro	1.265,00 Euro
3	2.147,00 Euro	1.542,00 Euro
4	2.790,00 Euro	2.021,00 Euro
5	3.190,00 Euro	2.319,00 Euro

\* Arbeitnehmer/innen, die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge zahlen, Werbungskosten in Höhe von 76,67 Euro monatlich sind in der Tabelle bereits berücksichtigt.

\*\* Personen, die weder Steuern zahlen noch selbst von ihrem Einkommen Sozialversicherungsbeiträge abführen. Diese Werte gelten für Regionen mit hohen Mieten (Beispiele: Frankfurt am Main, Stuttgart, München), in ländlichen Regionen sind die Grenzwerte bis zu 250,00 Euro niedriger.

### **Auch Tilgungsrate zählt mit!**

Die Höhe des Lastenzuschusses hängt – neben der Größe des Haushalts und der Höhe des Einkommens – von den finanziellen Belastungen durch das Wohneigentum ab. Dabei werden sowohl Zinsen und auch die Tilgung des Darlehens, das zum Erwerb, zum Bau oder zur Modernisierung der Immobilie dient, sowie die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Nach § 13 II Wohngeld-VO sind als „Instandhaltungs- und Betriebskosten“ 20,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr, sowie die entrichtete Grundsteuer anzusetzen. Die monatliche Belastung zählt allerdings in jedem Fall nur bis zu bestimmten Obergrenzen. Sie gleichen denen, die auch für Mieter in vergleichbarer Situation gelten.

In Essen sind beispielsweise für eine fünfköpfige Familie Belastungen in Höhe von maximal 688 Euro zuschussfähig. Hinzu kommt noch eine Pauschale für Heizkosten.

# Höchstbetrag für die Belastung

- Essen ist eine Gemeinde der Mietenstufe 4

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Höchstbetrag in Euro Zzgl. Heizkosten
1	358+24
2	435+31
3	517+37
4	600+43
5	688+49

Wer Darlehensverträge mit variabler Tilgungsrate vereinbart hat, kann auf die Höhe des Zuschusses Einfluss nehmen. So kann die monatliche Belastung herauf- aber auch heruntergefahren werden. Ob Wohngeldämter Antragsteller zur Senkung der Tilgungsraten auffordern dürfen, ist ungeklärt. Explizite Regelungen hierzu gibt es nicht. Das Wohngeldgesetz lässt dies wohl nicht zu. Denn danach werden die Kosten des Kapitaldienstes „in vereinbarter oder festgesetzter Höhe“ als Belastung zugrunde gelegt. Diese Formulierung lässt den Ämtern kaum einen Spielraum, um die Senkung der Tilgungsrate zu erzwingen.

## ***Vermögenseinsatz nötig?***

Nach Ersparnissen und Vermögen wird in den – regional unterschiedlichen – Antragsformularen zum Wohngeldgesetz in der Regel nicht gefragt. **Nach § 21 des Wohngeldgesetzes kann allerdings aus „sonstigen Gründen“ ein Wohngeldanspruch nicht bestehen. Ein Anspruch auf Wohngeld besteht danach nicht „soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre, insbesondere wegen erheblichen Vermögens“.**

## **Was ist nun erhebliches Vermögen?**

In den **allgemeinen Verwaltungsvorschriften 2009** zum Wohngeld findet sich unter 21.35 eine Regelung zur „Ablehnung wegen erheblichen Vermögens“ und unter 21.36 eine Definition des „erheblichen Vermögens“.

Punkt 21.35 enthält eine Art Generalklausel. Danach ist der Missbrauchstatbestand erfüllt, „wenn die Gesamtumstände des jeweiligen Einzelfalls den Schluss zulassen, dass die Wohngeldleistung bei den festgestellten Vermögensverhältnissen dem Ziel des § 1 WoGG widerspricht, durch einen Zuschuss zu den Wohnkosten angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern“.

Erhebliches Vermögen ist nach Punkt 21.36 der Richtlinien vorhanden, wenn die Summe des verwertbaren Vermögens der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder folgende Beträge übersteigt:

60.000,00 Euro für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied und  
30.000,00 Euro für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied

**Wichtig noch:**

Ausdrücklich als **nicht verwertbar** gelten im Sinne des Wohngeldrechtes Anwartschaften auf betriebliche Altersversorgung nach Maßgabe des Betriebsrentengesetzes (§ 2 und § 3 BetrAVG), unabhängig von der Art und der Finanzierung. Genauso wenig müssen Ansprüche auf eine persönliche Leibrente (sogenannte Rürup-Rente), die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2b Einkommenssteuergesetz nicht vererblich, nicht übertragbar, nicht beleihbar, nicht veräußerbar und nicht kapitalisierbar ist, und bei der darüber hinaus kein Auszahlungsanspruch besteht, verwertet werden. Und einem Wohngeldanspruch steht ferner auch nicht das selbst genutzte Wohneigentum, für das LZ bezogen wird, entgegen.

Weitere Ausführungen zu nicht verwertbaren Vermögensgegenständen finden sich in den Verwaltungsvorschriften nicht. Man kann allerdings davon ausgehen, dass – ähnlich wie beim Arbeitslosengeld 2 – auch Rücklagen für die Riester-Rente und für Rentenverträge, die nachweisbar der Altersversicherung dienen, nicht angetastet werden müssen.

**Weiterführende Informationen findet man unter :**

[www.wohngeld.de](http://www.wohngeld.de)