

Erläuterungen

1. Vermögensobergrenze

Das Gesamtvermögen des antragstellenden Haushalts darf **300.000 €** zum Stichtag - 01.01. des Antragsjahres - nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des/ der Antragstellenden, des/ der künftig im Gebäude wohnenden Partners/ Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/ der Antragstellenden, dem/ der jeweiligen Partner/ Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnenden abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt Augsburg) - sofern kein nachstehend näher beschriebenes Ausschlusskriterium vorliegt -, Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Es ist das Nettovermögen anzusetzen (Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten). Der/ Die Antragstellende muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind grundsätzlich Antragstellende die im Stadtgebiet Augsburg über ein bebautes oder bebaubares Wohnbaugrundstück (durch Eigentum, Erbbaurecht, Eigentumsanteil oder ein vergleichbares Recht) oder über eine Eigentumswohnung verfügen.

Verfügen Antragstellende über nicht ausreichendes Wohnungseigentum im Stadtgebiet Augsburg, wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung dem Vermögen zugerechnet; ein Ausschlusskriterium liegt dann nicht vor. Wohnungseigentum außerhalb des Stadtgebiets Augsburg wird ebenfalls als Vermögen angerechnet. Nicht ausreichend ist Wohnraum, wenn dieser die in den Bayer. Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Fassung vom 13.04.2023 unter Nrn. 12.2 definierten Grenzen angemessener Wohnfläche unterschreitet (siehe hierzu Abschnitt I Ziffer 3.2 der Vergaberichtlinie).

Es ist das Nettovermögen anzusetzen (Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten), also der Differenzbetrag des aktuellen Werts der Immobilie (potenziell geschätzter Verkaufserlös) abzüglich der noch bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Finanzierung behalten wir uns vor, die angegebenen Werte zu prüfen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass falsche Angaben zum Ausschluss am Verfahren führen.

2. Einkommensobergrenze

Das Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts darf die Einkommensgrenze von **150.000 € p.a.** (steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung nicht überschreiten.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich um jeweils **9.312 €** (ab 01.01.2024) für jedes zu berücksichtigende Kind (s.a. Abschnitt V Ziffer 3 der Vergaberichtlinie).

Dieser Wert orientiert sich an den steuerrechtlichen Freibeträgen für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit dem Inflationsausgleichsgesetz.

Bei der Berechnung der Einkommensgrenze wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG des/ der Antragstellenden, des/ der künftig im Gebäude wohnenden Partners/ Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem/ der Antragstellenden, dem/ der jeweiligen Partner/ Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

Sämtliche durch die Vermietung oder Verpachtung generierten Einnahmen des antragstellenden Haushalts sind in der abzugebenden Einkommenserklärung entsprechend zu berücksichtigen.

Maßgebliche Einkommensobergrenze (EOG)

antragstellender Haushalt (EOG brutto 150.000 € p.a.)

	zzgl. Kinderfreibeträgen	Einkommensobergrenze
mit 1 Kind (minderjährig, unterhaltsberechtig, leiblich/ adoptiert)	150.000 € + 9.312 €	159.312 €
mit 2 Kindern (minderjährig, unterhaltsberechtig, leiblich/ adoptiert)	150.000 € + 18.624 €	168.624 €
mit 3 Kindern (minderjährig, unterhaltsberechtig, leiblich/ adoptiert)	150.000 € + 27.936 €	177.936 €

für jedes weitere, zu berücksichtigende Kind erhöht sich die maßgebliche Einkommensobergrenze um 9.312 €

Berechnungsbeispiel
hinsichtlich Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze (EOG)

Antragstellender Haushalt bestehend aus
Antragstellende Person (A), Partner/in (B), und 2 Kindern (C + D).

1. Berechnung Gesamtbetrag der Einkünfte aller künftig dauerhaft im Haushalt lebenden Personen

Steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn Antragstellende Person (A) laut Steuerbescheiden:

2021	56.533 €
2022	57.253€
2023	57.253€

Durchschnittlicher steuerpflichtiger **Bruttoarbeitslohn/Jahr für A** **57.013 €**

Steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn Partner/in (B) laut Steuerbescheiden

2021	31.022 €
2022	31.502 €
2023	31.502 €

Durchschnittlicher steuerpflichtiger **Bruttoarbeitslohn/Jahr für B** **31.342 €**

Steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn Kind (C) laut Steuerbescheiden
-volljährig, nicht unterhaltsberechtig-:

2021	42.252 €
2022	42.252 €
2023	42.252 €

Durchschnittlicher steuerpflichtiger **Bruttoarbeitslohn/Jahr für C** **42.252 €**

Einkünfte Kind (D) *-minderjährig-: ohne Einkommen/ohne Anrechnung*

Gesamtbetrag des durchschnittlichen steuerpflichtigen Bruttoarbeitslohns
(Summe A+B+C): 130.607 €

2. Feststellung der maßgeblichen Einkommensobergrenze (EOG)

Paar mit 2 Kindern (davon 1 minderjährig und unterhaltsberechtig)
150.000 € + 9.312 € **159.312 € p.a.**

Ergebnis: (Gegenüberstellung Gesamtbetrag Nr. 1 und 2)

Die für den Haushalt maßgebliche Einkommensobergrenze wird eingehalten.

3. Finanzierungsnachweis

Die Finanzierbarkeit der Gesamtinvestitionssumme (Erbbauzins, Kostenerstattung für Erschließung und Hausanschlusskosten, Kosten für das Bauwerk, Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, etc.) muss auf Dauer aus dem zur Verfügung stehenden monatlichen Einkommen des antragstellenden Haushalts möglich sein.

Bei Antragstellung ist eine **unverbindliche Finanzierungszusage** einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters nachzuweisen.

Die Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens ist unverzüglich nach Mitteilung der Stadt Augsburg über die mögliche Zuschlagserteilung aus der Vergabeentscheidung, jedoch spätestens 4 Wochen vor der Beurkundung, durch einen **detaillierten Finanzierungsplan (Tilgungsplan)** nachzuweisen.

Dieser ist von einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters zu erbringen. Bei mehreren Kreditgebern ist der Stadt Augsburg ein **Gesamtfinanzierungsplan** vorzulegen.

Neben dem Finanzierungsplan ist eine Erklärung der finanzierenden Bank/en innerhalb dieser Frist vorzulegen, in der die **Kenntnis und Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag** verbindlich erklärt wird.

Banken gehen im Allgemeinen davon aus, dass die monatliche Kreditbelastung durch eine Baufinanzierung nicht höher als 40 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens liegen sollte.

Entsprechend Nr. 45.2 der Bayer. Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Fassung vom 13.04.2023 ist die Belastung nur dann dauerhaft tragbar, wenn nicht wenigstens folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastung aus der Immobilie, zum Lebensunterhalt verbleiben:

1. für den Antragsteller 1 200 Euro monatlich,
2. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 300 Euro, ab dem dritten Kind 250 Euro, monatlich.