

Eigentumswohnungen als Kapitalanlage

Entsprechend des Handlungskonzeptes „Zukunft Wohnen Düsseldorf – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ der Landeshauptstadt Düsseldorf haben wir uns dazu verpflichtet, einen Teil der Wohnungen in den Paulshöfen entsprechend den Regelungen zum preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten. Die Mietpreisbindung gilt für zehn Jahre und danach kann über die Wohnung frei verfügt werden. Die Wohnungen bieten sich als Renditechance für Kapitalanleger an. Gerne möchten wir die entsprechenden Regelungen im Folgenden transparent darstellen.

Preisbindung

„Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 9,60 Euro/m² Nettokaltmiete vermietet [...] werden. Die maximal zulässigen Werte sind jeweils festgeschrieben für 10 Jahre und dürfen bei Vermietung [...] preisgedämpften Wohnraumes nicht überschritten werden. Der Startwert von derzeit 9,60 Euro/m² im Mietsegment [...] ist indexiert unter Berücksichtigung des bundesweiten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes bezogen auf das Jahr 2016 und wird jährlich zum 1. Mai dem Index entsprechend angepasst.“ [Handlungskonzept Wohnen, Seite 93] Grundlage für die Hochrechnung ist jeweils der Wert des letzten 1. Quartals. Die Startmiete wäre zum aktuellen Zeitpunkt entsprechend folgender Formel zu berechnen:

Startmiete x Baupreisindex Q1/2023 / Baupreisindex Q1/2016 = Miete

(Beispiel: 9,60 Euro/m² x 158,9 / 101,2 = 15,07 Euro/m²)

„Ausgehend vom jeweiligen Startwert sind mit begünstigten Personen Indexmietverträge auf Grundlage des Verbraucherpreisindex nach § 557b BGB abzuschließen.“ [Handlungskonzept Wohnen, Seite 93]

Personengruppe

Bezugsberechtigt sind Personen, deren Einkommensverhältnisse die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet. Die Einkommensgrenzen sind entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des WFNG NRW wie folgt festgelegt:

Haushalt	Einkommensgrenze	zzgl. 60 Prozent
1-Personen-Haushalt	20.420 Euro	32.672 Euro
2-Personen-Haushalt	24.600 Euro	43.360 Euro
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.660 Euro	9.056 Euro
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	740 Euro	1.184 Euro

Im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 Einkommensteuergesetz

Nachweispflicht

Im Zuge der Vermietung ist die Einkommenssituation einmalig vor Abschluss des Mietvertrages durch einen beauftragten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer anhand eines aktuellen Einkommenssteuerbescheides oder ähnlicher Unterlagen zu überprüfen und eine Erklärung der Mieter abzugeben, nach denen sie über kein weiteres Einkommen als das angegebene verfügen. Die Einkommensnachweise brauchen lediglich dem Steuerberater oder dem Wirtschaftsprüfer vorgelegt werden. Einmal jährlich ist zudem bis zum 1. März ein durch einen Steuerberater oder einen Wirtschaftsprüfer geprüfter Nachweis über die tatsächlich erzielten Nettomieteinnahmen des Vorjahres sowie die Auskunft zur Einhaltung der Mietobergrenzen vorzulegen. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, durch eigene Prüfungen festzustellen, ob potentielle Mieter die oben genannten Grenzen einhalten.

Einkommengrenzen zum preisgedämpften Wohnraum in Düsseldorf

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen gem. WFNG NRW (gültig ab 1. Januar 2022)	Überschreitung von 60 Prozent möglich	Bruttoeinkommen, bei dem die Einkommengrenze eingehalten wird*					
			Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern, Krankenversicherung, Rentenversicherung je 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Beamte pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern und Krankenversicherung je 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Rentner / Pensionäre pauschale Abzüge: Werbungskosten 102 Euro, Krankenversicherung 12 Prozent Bruttorente:	
Personen	Euro/jährlich	Euro/jährlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich	Euro/jährlich	Euro/monatlich
1	20.420,00 €	32.672,00 €	52.050 €	4.337,50 €	43.989 €	3.665,79 €	37.229 €	3.102,44 €
2	24.600,00 €	43.360,00 €	68.750 €	5.729,17 €	58.053 €	4.837,72 €	49.375 €	4.114,56 €
2 (davon 1 Kind)	25.340,00 €	44.544,00 €	70.600 €	5.883,33 €	59.611 €	4.967,54 €	50.720 €	4.226,68 €
3 (davon 1 Kind)	31.000,00 €	49.600,00 €	78.500 €	6.541,67 €	66.263 €	5.521,93 €	56.466 €	4.705,47 €
3 (davon 2 Kinder)	31.740,00 €	50.784,00 €	80.350 €	6.695,83 €	67.821 €	5.651,75 €	57.811 €	4.817,59 €
4 (davon 2 Kinder)	37.400,00 €	59.840,00 €	94.500 €	7.875,00 €	79.737 €	6.644,74 €	68.102 €	5.675,17 €
5 (davon 3 Kinder)	43.800,00 €	70.080,00 €	110.500 €	9.208,33 €	93.211 €	7.767,54 €	79.738 €	6.644,86 €
6 (davon 4 Kinder)	50.200,00 €	80.320,00 €	126.500 €	10.541,67 €	106.684 €	8.890,35 €	91.375 €	7.614,56 €
Zuschlag jede weitere Person	5.660,00 €	9.056,00 €						
Zuschlag für jedes weitere Kind	740,00 €	1.184,00 €						

*Annahmen

- Werbungskostenpauschale für eine Person
- kein weiteres anrechenbares Einkommen vorhanden
- ohne weitere Abzugsbeträge (siehe auch Feld rechts)
- Freibetrag von 4.000 € für 2-Personenhaushalte

- Ein höheres Bruttoeinkommen ist insbesondere möglich bei Anrechnung von
- Freibeträgen für Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige oder junge Ehepaare
 - Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen
 - erhöhten Werbungskosten
 - Kinderbetreuungskosten

Haftungsausschluss: Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernehmen wir keine Gewähr.