

Hinweise zum Erhebungsbogen zum Steuerwert der Dienstwohnung

Vorbemerkung:

Geldwerter Vorteil bei angemieteten Wohnungen

Bei angemieteten Dienst- und Mietwohnungen ist grundsätzlich die für die Anmietung zu zahlende Miete als üblicher Endpreis am Abgabeort anzusehen. Im Falle einer angemieteten Dienst- und Mietwohnung bedürfen die Nrn. 2 bis 4 des Erhebungsbogens keiner weiteren Bearbeitung. Eine Kopie des Mietvertrages ist mit dem Erhebungsbogen zu übersenden.

Zu Ziffer 2.3:

Amtsbereich:

In die Berechnung des Mietwerts sind solche Räume nicht einzubeziehen, die dem Dienstnehmer vom Dienstgeber im ganz überwiegenden betrieblichen Interesse als Büro bzw. Dienstzimmer zugewiesen wurden. Neben der ausdrücklichen schriftlichen Zuweisung dieses Raumes als Büro bzw. Dienstzimmer sind weitere Indizien erforderlich, die das überwiegend eigenbetriebliche Interesse des Dienstgebers begründen. Die Funktion des Raumes muss durch eindeutige Trennung des dienstlichen und privaten Bereichs mit einer klaren Zuordnung des Raumes zum dienstlichen Bereich nach objektiv abgrenzbaren Merkmalen erkennbar sein.

Als solche Merkmale kommen z.B. in Betracht:

- die tatsächliche Abgrenzung des Dienstzimmers/der Dienstzimmer zu den Wohnräumen durch eine separate Eingangstür oder durch die Lage im Gebäude (z.B. im Anbau) oder
- die gesonderte Erfassung der Kosten (z.B. der Energiekosten über gesonderte Zähler) oder
- die Möblierung und Ausstattung (Grundausstattung) des Büros bzw. Dienstzimmers/der Dienstzimmer durch den Dienstgeber

Sofern die Nutzung von Räumlichkeiten im überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Dienstgebers nicht festgestellt werden kann, sind die dienstlich bzw. beruflich genutzten Räume in die Mietwertberechnung einzubeziehen.

Gemischte Nutzung:

In die Berechnung des Mietwerts sind auch solche Räume einzubeziehen, die so gut wie ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt werden (häusliches Arbeitszimmer, vgl. § 4 Abs. 5 Nr. 6b i. V. m. § 9 Abs. 5 EStG). Gemischt genutzte Räume sind der Wohnung zuzurechnen.

Demgegenüber sind in die Berechnung des Mietwerts solche Räume nicht einzubeziehen, die dem Dienstnehmer vom Dienstgeber im ganz überwiegenden betrieblichen Interesse als Büro bzw. Dienstzimmer zugewiesen worden sind.

Übergroße Nebenräume:

Von der gesamten Wohnfläche kann ggf. ein Nebenraumabzug für Dienstwohnungen vorgenommen werden. Beträgt die anrechenbare Grundfläche der Nebenräume mehr als 10 % der Wohnfläche, bleibt bei der Ermittlung des Mietwertes die Hälfte der Mehrfläche der Nebenräume außer Betracht,

sofern nicht die Vergleichsmiete einer Wohnung gleicher Beschaffenheit zugrunde gelegt werden kann. Als Nebenräume sind Flur, Diele, Treppe, Windfang, Speisekammer und Abstellkammer zu verstehen. Dachböden, Kellerräume, Hauswirtschaftsräume, Dusch- und Baderäume und WC sind nicht als Nebenräume zu behandeln.

Anmerkung:

Bei übergroßen Wohnflächen kann durch den Dienstgeber vom Mietwert ein Abschlag wie folgt vorgenommen werden:

- a) bei Dienstwohnungen mit mehr als 140 qm = 10 % und
- b) bei Dienstwohnungen mit mehr als 170 qm = 15 %.

Maßgebend dabei ist die Wohnfläche nach Berücksichtigung eines ggf. vorzunehmenden Nebenraumabzugs. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Größe der Wohnung in vielen Fällen durch die Mietwerte der Mietspiegel bzw. Vergleichsmieten bereits berücksichtigt wurden, so dass ein Abzug wegen Übergröße nicht erfolgen kann.

Stillgelegte Fläche:

Die stillgelegte Fläche muss ständig verschlossen sein; die Dienstwohnungsinhaberin bzw. der Dienstwohnungsinhaber darf zu keinem Zeitpunkt Zugang zu diesem Raum haben.

Sonstige Nutzungen:

Diese Nutzungen sind dem Mietwert wie folgt hinzuzurechnen:

- je Garage EUR
- je Carport EUR
- je Stellplatz EUR

Zu Ziffer 2.4:

Die hier aufgeführten Kriterien zur Ermittlung der Merkmale einer Dienstwohnung und deren Einstufung sind lediglich dann anzuwenden, wenn es keinen Mietspiegel gibt. Sofern ein Mietspiegel eigene Kriterien benennt, müssen diese verwendet und dem Erhebungsbogen beigelegt werden.

Zu Ziffer 3:

Die Ermittlung des ortsüblichen Mietpreises erfolgt abgestuft nach den genannten Kriterien.

Maßgebend sind die jeweiligen Gesamtumstände des Einzelfalls, die im Rahmen einer auf die jeweilige Dienstwohnung bezogenen Wertermittlung umfänglich gewürdigt werden müssen.

Allgemeines: Abschläge / Herabsetzungen

1. Etwaige örtlich bedingte Wertminderungen, die bei der Ermittlung des ortsüblichen Mietpreises keine Berücksichtigung gefunden haben, sind in Form von Abschlägen zu berücksichtigen. Die Entscheidung darüber, ob solche Abschläge im Einzelfall gerechtfertigt sind, trifft letztendlich das jeweilige Wohnsitzfinanzamt. So werden beispielsweise Beeinträchtigungen

durch Fluglärm oder die Nähe zu stark genutzten Verkehrswegen wie Autobahnen, Bundesstraßen, Bahntrassen bereits in die Ausgangswerte nach Mietpreisspiegel oder Vergleichsmieten eingeflossen sein.

2. Nicht als örtlich bedingte Einschränkungen anzusehen sind von den Betroffenen subjektiv oft als störend empfundene Einflüsse, die mit einer räumlichen Nähe der Pfarrdienstwohnung zu anderen Liegenschaften der Kirchengemeinde und deren Nutzung durch die Gemeindeglieder einher gehen.

Diese Beeinträchtigungen (z. B. Passanten-Bewegungen entlang von Erdgeschossfenstern, Garten oder Freisitz, gemeinsamer Hof mit dem Pfarrbüro, o. ä. – sogenannte Ensemblelage) liegen in der Regel nicht in der hier allein zu bewertenden Nutzungsbeschränkung der überlassenen Wohnung, sondern in einer subjektiv sehr unterschiedlich empfundenen Einschränkung der privaten „Entfaltungsmöglichkeiten“ und „Beweglichkeit“. Diese Einschränkungen, zu denen auch Störungen durch Anrufe und Besucher am Abend oder an Wochenenden zählen, treffen aber regelmäßig nicht nur Pfarrfrauen und Pfarrer, sondern auch andere „in der Öffentlichkeit stehende“ Berufsgruppen. Sie sind mithin berufsbedingt und nicht in der Nutzungsfähigkeit der Wohnung als solcher begründet.

3. Es kommen insbesondere folgende Abschläge für örtlich bedingte Wertminderungen in Betracht:

Störungen aufgrund der engen baulichen Verbindung von Wohn und Dienstbereich

Ein Abschlag vom ortsüblichen Mietpreis kommt in Betracht, wenn sich Beeinträchtigungen dadurch ergeben, dass eine enge räumliche (bauliche) Verbindung der zur Verfügung gestellten Wohnung mit den zur Erfüllung der beruflichen Pflichten bestimmten Räumen besteht, z. B. weil der dienstliche Besucherverkehr bzw. Mitarbeiter zwangsläufig auch Teile der Privaträume (Flur und/oder Toilette, Durchgangszimmer) berühren. Hierbei können die folgenden Fallgruppen für typisierte Abschläge unterschieden werden, wobei zu beachten ist, dass die Fallgruppen die Gesamtumstände im Einzelfall nicht ersetzen, sondern lediglich Anhaltspunkte für dem Grunde und der Höhe nach denkbare Abschläge bieten.

Fallgruppe 1:

Aufgrund der engen baulichen Verbindung der Diensträume mit dem privaten Wohnbereich ergeben sich wegen der Dienstgeschäfte leichtere Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Wohnbereichs. Der Mietwert wird in diesen Fällen dadurch gemindert, dass der Dienststelleninhaber beruflich genutzte Räume bzw. Flächen durchqueren muss, um von einem Wohnraum in den anderen zu gelangen.

Fallgruppe 2:

Die Beeinträchtigung des privaten Wohnbereichs und damit eine Minderung des objektiven Wohnwerts ergibt sich daraus, dass Besucher oder Mitarbeiter privat genutzte Räume bzw. Flächen durchqueren, um dienstliche Räume zu erreichen. Sind Wohnräume und Diensträume nur über einen gemeinsamen Flur, der den Privaträumen zugerechnet wird, zu erreichen, rechtfertigt dies einen Abschlag.

Fallgruppe 3:

Bei dieser Fallgruppe werden mangels Trennung von Amts- und Wohnbereich auch Räume des privaten Wohnbereichs dienstlich genutzt. Maßgebend ist insoweit, dass die Mitbenutzung der Privaträume zwangsläufig ist, da eine bauliche Trennung von vornherein nicht besteht. Demgegenüber ist ein Abschlag nicht vorzunehmen, wenn bei Vorhandensein abgetrennter dienstlicher Räume aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder Behaglichkeit dienstliche Gespräche in den Privaträumen durchgeführt werden.

Abschlag für zusätzliche Beeinträchtigungen

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Wohnwerts können durch einen Abschlag von der ortsüblichen Mietaufschlagung Berücksichtigung finden. Hierzu gehören örtlich bedingte Beeinträchtigungen, jedoch nicht vorübergehende Beeinträchtigungen, wie z.B. Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft, und nicht solche, die durch die Berufsausübung verursacht werden.

Zu den örtlich bedingten Beeinträchtigungen zählen beispielsweise:

- Anerkannte Baumängel
- (regelmäßige) Proben eines Posaunenchores im Pfarrhaus.

Anerkannte Baumängel sind Mängel von einer solchen Tragweite, dass sie zu Mietminderungen berechtigen würden, sofern der Vermieter sie nicht beseitigt. Davon zu unterscheiden sind alterstypische und bauarttypische Aspekte, die zu einer geringeren Wohnqualität führen können (einfach verglaste Fenster, unzureichend isolierte Dachböden oder Kellerräume mit ggf. Feuchtigkeitsbildung o. ä.). Für die Berücksichtigung von derartigen Baumängeln sowie besonders gravierende Störungen müssen zwingend Bestätigungen des Gemeindegemeinderates und der Kirchenbaupfleger vorliegen (Anerkennung der Baumängel).

Kumulierung von Abschlägen

Sind mehrere Abschläge nebeneinander zu berücksichtigen, ist jeder Abschlag vom Basiswert zu berechnen. Es können also sämtliche zu gewährenden prozentualen Abschläge addiert und dann die Summe vom Basismietwert abgezogen werden.