

Änderung der steuerlichen Bewertung von Dienstwohnungen ab 2009

Stellt der Arbeitgeber einem Arbeitnehmer **Wohnraum kostenlos oder verbilligt** zur Verfügung, liegen **steuerpflichtige Einnahmen** des Arbeitnehmers vor. Ein solcher Sachbezug ist grundsätzlich **mit dem üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes anzusetzen**.

Regelung bis 2008:

§ 2 der Sachbezugsverordnung sah für die Bewertung von Dienstwohnungen bislang **konkrete Quadratmeterpreise** vor, die auch die üblichen Betriebskosten beinhalteten. Die Quadratmeterpreise waren dabei **einerseits vom Baujahr und andererseits von der Kategorie des Wohnraumes** (Dienstwohnungen für Hausbesorger, andere Dienstwohnungen sowie Wohnungen in Eigenheimen und Einfamilienhäusern) **abhängig** und reichten monatlich von 0,94 EUR bis 3,27 EUR pro Quadratmeter. Wurde die **Dienstwohnung vom Arbeitgeber** hingegen **angemietet**, waren in aller Regel **75% der tatsächlichen Miete (samt Betriebskosten) als steuerpflichtiger Sachbezug** anzusetzen.

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH 30.9.2008, V 349, 350/08) hat § 2 der Sachbezugsverordnung im Herbst 2008 **mit Wirkung ab Ablauf des 31. Dezember 2008 als gesetzwidrig aufgehoben**. Der VfGH begründete dies u.a. damit, dass die in der Verordnung **festgelegten Quadratmeterpreise** für Dienstwohnungen im Betriebsvermögen des Arbeitgebers **weit unter der ortsüblichen Miete** lagen. Für solche Dienstwohnungen müsste laut VfGH ein Sachbezugswert angesetzt werden, der im Durchschnitt dem für angemietete Wohnungen entspricht.

Regelung ab 2009:

Die Finanzverwaltung hat auf die Entscheidung des VfGH u.a. mit einer Änderung der Rz 149ff der LStR reagiert (**Lohnsteuer-Wartungserlass** vom 10. Dezember 2008). Ab 1. Jänner 2009 sind für Dienstwohnungen **je nach Bundesland**

unterschiedliche Sachbezugswerte anzusetzen. Diese reichen in 2009 inklusive Betriebskosten von 4,31 EUR (Burgenland) bis 7,26 EUR (Vorarlberg) **je Quadratmeter** und werden künftig jährlich angepasst. Werden die Heizkosten vom Arbeitgeber getragen, erhöht sich der maßgebliche Quadratmeterwert um 0,58 EUR. Für die pauschale Ermittlung des Sachbezugswertes sind **weder die Lage noch die Größe der Wohnung maßgeblich**. Es ist auch unbeachtlich, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert ist.

Die **Quadratmeterwerte vermindern sich für Wohnungen, die den Standard der mietrechtlichen Normwohnung nicht erreichen**, um 30%. Bei

Dienstwohnungen für Hausbesorger, Hausbetreuer und Portiere sind die Werte um (weitere) 35% zu vermindern, sofern die Tätigkeit überwiegend ausgeübt wird. Trägt der Arbeitnehmer die Betriebskosten selbst, sind die Quadratmeterwerte um 25% zu reduzieren.

Die pauschalen Quadratmeterwerte sind laut Rz 152 der LStR **zwingend mit dem um 25% reduzierten üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes zu vergleichen**. Ist dieser Vergleichswert um mehr als 50% niedriger oder um mehr als 100% höher als der Quadratmeterwert im jeweiligen Bundesland, ist der um 25% verminderte fremdübliche Mietzins anzusetzen.

Wird der **Wohnraum vom Arbeitgeber gemietet**, sind die **pauschalen Quadratmeterwerte mit der um 25% gekürzten tatsächlichen Miete** samt Betriebskosten (aber ohne Heizkosten) **zu vergleichen**. Der höhere Wert ist anzusetzen.

Für Wohnungen, die bereits in 2008 Arbeitnehmern zur Verfügung gestellt wurden, gilt für **2009 bis 2011** eine **Übergangsregelung**, um einen sprunghaften Anstieg der Abgabenbelastung zu vermeiden. Der Sachbezugswert steigt laut dieser Regelung in 2009 um 25% der Erhöhung an (2010: 50%, 2011: 75%). **Ab 2012 ist sodann der volle Sachbezugswert anzusetzen**.