

AZ 21.31-4 Nr. 21.31-08-V01/3.1

An die  
Ev. Pfarrämter  
Ev. Dekanatämter  
großen Kirchenpflegen  
Landeskirchlichen Dienststellen  
Kirchlichen Verwaltungsstellen

---

**Dienstwohnung - hier:  
Neuer Bewertungsabschlag für Pfarrdienstwohnungen**

Im Anschluss an das Rundschreiben vom 6. Mai 2004 AZ 21.31-4 Nr. 314/6

**I. Ortsübliche Mietwerte**

Gemäß § 8 Absatz 2 EStG sind Einnahmen, die nicht in Geld bestehen (**Wohnung**, Kost, Waren, Dienstleistungen **und sonstige Sachbezüge**), mit den um übliche Preisnachlässe geminderten üblichen Endpreisen am Abgabeort zu versteuern.

Der Ansatz eines Sachbezugs für eine vom Dienstherrn / Arbeitgeber an den Dienstnehmer / Arbeitnehmer zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung **unterbleibt jedoch** nach der neusten Fassung der Vorschrift, die diese durch das Jahressteuergesetzes 2020 erhalten hat, **soweit** ein hierfür gezahltes Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts (neu: Warmmiete) und soweit der ortsübliche Mietwert nicht mehr als 25 Euro je Quadratmeter ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Kaltmiete) beträgt.

Dies gilt auch, wenn die Wohnung auf Veranlassung des Arbeitgebers/Dienstherrn von bestimmten Dritten (im Falle der Pfarrdienstwohnungen der Ev. Landeskirche in Württemberg sind hierunter gemäß einer durch den Oberkirchenrat eingeholten Anrufungsauskunft der Finanzbehörden z.B. die Kirchengemeinden und -bezirke zu verstehen) überlassen wird.

Durch diese Neuregelung ergibt sich voraussichtlich für **alle** Betroffenen ein steuerlicher **Bewertungsabschlag, der wie ein Freibetrag wirkt** und damit eine über die bisher von der Finanzverwaltung anerkannten Abschläge im Einzelfall hinausgehende weitere **Minderung der Steuerlast**.

Der Bewertungsabschlag beträgt **ein Drittel des ortsüblichen Mietwerts (in Höhe der Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung)**.



Die nach Anwendung des Bewertungsabschlags ermittelte Vergleichsmiete ist Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des zu versteuernden geldwerten Vorteils.

Das vom Wohnungsinhaber tatsächlich gezahlte Entgelt (tatsächlich erhobene Miete und tatsächlich abgerechnete Nebenkosten) für die Wohnung ist auf diese Vergleichsmiete anzurechnen.

Im Falle einer Pfarrdienstwohnung, wird ein „Entgelt“ nur in Form der tatsächlich geleisteten Nebenkosten erbracht, die auf den so ermittelten geldwerten Vorteil angerechnet werden.

Der vom Auszahlungsbrutto bereits **steuermindernd** in Abzug gebrachte Dienstwohnungsausgleich ist nach Mitteilung der Finanzbehörden bei dieser rein steuerlichen Betrachtung **nicht** als Miete oder Entgelt im Sinne der Vorschrift zu berücksichtigen, da er ja bereits selbst eine Steuerminderung bewirkt.

Zahlt der Dienstwohnungsnutzer damit Nebenkosten, die unterhalb von 2/3 der ortsüblichen Warmmiete liegen, ist künftig dennoch nur noch die Differenz zwischen dem Sachbezugswert unter Berücksichtigung des neuen Abschlags und den tatsächlich bezahlten Kosten als geldwerter Vorteil zu versteuern.

Daraus ergibt sich durch den neuen Bewertungsabschlag folgende Beispielsrechnung:

Bruttogehalt	3.600 €
Sachbezug Wohnung: 2/3 der ortsüblichen Warmmiete (1.000 € Mietwert kalt + 500 € (nach Betriebskostenverordnung) Umlagefähige Nebenkosten monatlich)	1.000 €
<u>abzüglich</u> aus dem Nettogehalt tatsächlich (nach Pfarrhausrichtlinien) entrichtete Nebenkosten:	300 €
Steuerpflichtiger Arbeitslohn neu (statt bisher: 4.600 €)	4.300 €

Um den neuen Bewertungsabschlag berücksichtigen zu können, ist es jedoch für die Bezügestelle nunmehr erforderlich

1. die auf jede Pfarrdienstwohnung tatsächlich **umlagefähigen** Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung und
2. die davon tatsächlich **durch den Stelleninhaber bezahlten** Nebenkosten zu ermitteln.

Daher benötigen wir für jeden dienstwohnungsberechtigten Pfarrer neben einer **aktualisierten Mietwertermittlung (Kaltmiete)** eine **Aufstellung** der auf den Wohnbereich **umlagefähigen** Nebenkosten und **tatsächlich** bezahlten Nebenkosten, beide im Sinne der Betriebskostenverordnung für das **Kalenderjahr 2020** auf einem Datenblatt, das Ihnen demnächst zugeht.

## **Künftig wird die Mitteilung der Nebenkosten voraussichtlich jährlich benötigt.**

Sollten die Nebenkosten für den Wohn- und Amtsbereich nicht gesondert erfasst werden können, ist ggf. die Höhe einer insoweit bezahlten monatlichen Amtszimmerentschädigung ggf. zusätzlich anzugeben.

Bitte unbedingt angeben, ob es sich bei der Dienstwohnung

- um eine **im Eigentum des Wohnlastpflichtigen stehende Wohnung**
- o d e r
- um eine **angemietete Wohnung**
- o d e r
- dem Wohnlastpflichtigen zur unentgeltlichen Nutzung überlassene (z. B. staatliche) Wohnung (Staatspfarrhaus) handelt.

### **Zulässige Abschläge**

*Ein Abschlag für die dienstliche Mitbenutzung der Wohnung ist u.a. zulässig, sofern sich die Beeinträchtigungen wegen einer dienstlichen Mitbenutzung aus der **engen baulichen Verbindung von Diensträumen und privaten Räumen ergeben**, z. B. weil der dienstliche Besucherverkehr zwangsläufig auch einen Teil der privaten Räume berührt (gleicher Flur, gleiche Toilette, Durchgangszimmer) und diese Beeinträchtigung nicht bereits zuvor schon bei der Feststellung des Mietwertes berücksichtigt wurde.*

*Richtwerte für die Abschläge – **maximal jedoch 30%**:*

- gemeinsamer Zugang zu Wohn- und Amtsräumen: 10 %*
- gemeinsam genutzte Fläche für dienstliche Zwecke (z. B. Archiv): 15 %*
- dienstliche Verrichtung auf gemeinsamer Fläche (z. B. Arbeitsbereich des Sekretariats): 20 %*
- gemeinsam genutzte Toilette, Durchgangszimmer: 30 %*
- Abschlag wegen Übergröße (bei Dienstwohnungen mit mehr als 140 qm = 10%, bei Dienstwohnungen mit mehr als 170 qm = 15%)*

**Bereits bekannte Abschläge für bestimmte Dienstwohnungen werden vom Oberkirchenrat von Amts wegen berücksichtigt.**

**Die Datenblätter für die jeweiligen Pfarrdienstwohnungen zur Ermittlung des zu versteuernden Mietwertes und zur Ermittlung der Nebenkosten** werden in den nächsten Wochen an die Kirchlichen Verwaltungsstellen, mit der Bitte um Weitergabe an die jeweiligen Kirchenpflegen, versandt.

Kathrin Nothacker  
Oberkirchenrätin