

AZ 21.31-4 Nr. 314/6

An die  
Evang. Pfarrämter über die  
Evang. Dekanatämter  
- Dekane und Schuldekane -  
großen Kirchenpflegen  
landeskirchlichen Dienststellen

---

**Freie Dienstwohnung - hier:**

- I. **Änderung der Vorschriften für die Wohnflächenberechnung**
- II. **Ortsübliche Mietwerte / mögliche Abschläge**
- III. **Pauschalwertversteuerung / Erhöhung der Pauschalwerte**

**Im Anschluss an die Rundschreiben vom 14.06.2000 AZ 21.31-4 Nr. 294/6 und vom 10.04.2003 AZ 21.31-4 Nr. 311/6**

**I. Änderung der Vorschriften für die Wohnflächenberechnung**

Die Ermittlung der Wohnfläche der Dienstwohnungen erfolgte bisher nach der II. Berechnungsverordnung.

Diese Verordnung wurde durch die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) ersetzt.

**Aus diesem Grunde wird Ziff. 1.2.6 und 1.3.1.6 unseres o. g. Rundschreibens AZ 21.31-4 Nr. 311/6 vom 10.04.2003 neu gefasst.**

**Änderungen ergaben sich auch bei den Ziffern 1.3.2.2 dieses Rundschreibens.**

Die neue Fassung ist jeweils nachstehend abgedruckt.

**1.2.6. Formblätter zur Ermittlung des zu versteuernden Mietwertes der Dienstwohnung**

**Neue Formblätter** zur Ermittlung des zu versteuernden Mietwertes der Dienstwohnung können beim Oberkirchenrat angefordert werden:

**Tel.: 0711 2149330; Fax: 0711 21499330**

**Email-Adresse: [michaela.mueller@elk-wue.de](mailto:michaela.mueller@elk-wue.de)**

*oder schriftlich über die Postadresse*

**Hierbei bitte unbedingt angeben**, ob es sich bei der Dienstwohnung

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

***Dies ist wichtig, da die Formblätter unterschiedlich sind.***

#### **1.3.1.6. Ermittlung der Wohnfläche**

**Voll anzurechnen sind:** Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern.

**Zur Hälfte anzurechnen sind:** Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern, sowie von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen.

**Zu einem Viertel anzurechnen sind** in der Regel: Balkone, Loggien, überdachte Freisitze und sofern nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, auch Dachgärten und Terrassen.

Ausnahmsweise können diese Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden.

**Nicht anzurechnen sind:** Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter, Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume, die sich außerhalb der Wohnung befinden, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume, Heizungsräume, Räume, die nicht die an Wohnräume gestellten Anforderungen des Bauordnungsrechts erfüllen; Schornsteine, Treppen, und Türnischen. Ebenso nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind Garagen.

*Für Garagen ist der örtliche Mietwert gesondert anzusetzen. Unerheblich ist hierbei, ob die Garage zweckbestimmt oder als Abstellraum genutzt wird.*

#### **Abzüge an der Wohnfläche:**

Sofern **nach dem 31.12.2003 keine baulichen Änderungen** an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind weiterhin folgende Abzüge möglich:

- 3 %, wenn die Ermittlung der Wohnfläche nach den Baugesuchsunterlagen erfolgte (Putzabzug)

- 10 %, wenn es sich um ein Wohngebäude
  - mit nur einer Wohnung handelt (Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus sofern nur eine Wohnung)
  - mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen handelt
  - mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung handelt, jedoch lediglich für die nicht abgeschlossene Wohnung.

### **ACHTUNG:**

Sofern **nach dem 31.12.2003 erstmals eine Wohnflächenberechnung erstellt wird oder bauliche Änderungen** an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machten, sind die **obengenannten Abzüge nicht mehr möglich**.

## **II. Ortsübliche Mietwerte / mögliche Abschläge**

### **1.3.2.2 Zulässige Abschläge**

Ein Abschlag für die dienstliche Mitbenutzung der Wohnung ist 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 %

## **III. Pauschalwertversteuerung / Erhöhung der Pauschalwerte**

Die Erhöhung der Pauschalwerte durch den Oberkirchenrat erfolgt entsprechend gesetzlicher Regelung.

### **Pauschalwertversteuerung der Dienstwohnung**

**Pfarrerinnen und Pfarrer, die ihre Dienstwohnung vor dem 01.01.1991 bezogen haben** versteuern für ihre Dienstwohnung einen - inzwischen mehrfach erhöhten - so genannten pauschalen Steueranschlag. Dieser ist nach den Vorgaben der staatlichen Finanzverwaltung im Rahmen des § 558 BGB weiterhin schrittweise an die ortsübliche Miete anzugleichen. Die Erhöhung erfolgt um max. 20 v. H. innerhalb eines Dreijahreszeitraumes.

Die pauschalen Steueranschlage werden deshalb **ab 01.04.2004 um 14,4 % erhöhet**. Auf 01.07.2005 erfolgt **keine Erhöhung**, da sonst die Höchstgrenze von 20 % überschritten ist.

**Die nächste Erhöhung erfolgt zum 01.10.2006 und beträgt 4,9 %.**

**Pfarrerinnen und Pfarrer, die ihre Dienstwohnung in der Zeit vom 01.01.1991 bis 31.12.1992 bezogen haben**, versteuern ebenfalls einen Pauschalwert, der jeweils nach 1 Jahr und 3 Monaten, bezogen auf den tatsächlichen Einzugsmonat, erhöhet wird.

Die Erhöhung der ab **01.04.2004 zu erhöhenden Pauschalwerte beträgt 14,4 %**. Durch die festgelegte Höchstgrenze von 20 % erfolgt auf 01.07.2005 **keine Erhöhung**.

Die nächste Erhöhung erfolgt ab **01.10.2006 und beträgt 4,9 %**.

Die Erhöhung der Pauschalwerte ist dem Gehaltsstammbblatt des Dienstwohnungsberechtigten zu entnehmen, eine gesonderte Mitteilung erfolgt nicht.

Übersteigt der pauschale Steueranschlag den tatsächlichen ortublichen Mietwert, so wird ab diesem Zeitpunkt der tatsächliche Mietwert der Versteuerung zu Grunde gelegt. Der Dienstwohnungsberechtigte erhält hierüber vom Oberkirchenrat eine schriftliche Mitteilung.

Hartmann  
Oberkirchenrat