Senatsverwaltung für Finanzen

Berlin

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Geschäftszeichen
II H - 76/316
Bearbeiterin
Frau Beiersdorf / II H 10

Dienstgebäude
Klosterstraße 59, 10179 Berlin-Mitte

Zimmer 3067
Telefon (030) 9020 - 3054
Telefax (030) 902028 - 3054
E-Mail petra.beiersdorf@senfin.berlin.de
Internet www.berlin.de/sen/finanzen

Verkehrsverbindungen
U Klosterstraße
S+U Jannowitzbrücke

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
den Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Eigenbetriebe

nachrichtlich

an die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen, an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts
den Hauptpersonalrat

Datum 30. Juli 2013

Rundschreiben SenFin II Nr. 76 /2013

Steuerlicher Mietwert von Dienstwohnungen

hier: Anpassung an die *Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)* vom 07.05.2013

Rundschreiben Inn V 97/1996, ZS 45/1999, Q 102/2001

Anlage 1: Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07.05.2013

Anlage 2: Auszug aus der „Berliner Mieterfibel“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand 07/2013)

Inhalt:

Hinweise für die hausverwaltenden Stellen und den Personalservice:

Turnusgemäße Erhöhung des steuerlich maßgebenden Mietwerts nach jeweils 15 Monaten nur noch um **4,76 %,** soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel noch nicht erreicht ist.

Zertifikat seit 2011
audit berufundfamilie

Die Senatsverwaltung für Finanzen ist seit August 2011 als familienbewusste Arbeitgeberin zertifiziert

Nachfolgende Ausführungen, die Auswirkungen auf die Ermittlung des **steuerlich maßgebenden Mietwerts** von Dienstwohnungen haben, gebe ich im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bekannt und bitte um Beachtung:

I. Allgemeines

1. Mit dem *Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (**Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄnG**)* vom 11.03.2013 (BGBl. I, S. 434) wurde unter anderem zum 01.05.2013 die Regelung zur **Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Absatz 3 BGB wie folgt **ergänzt**:

   „Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). *Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“*

2. Satz 3 der vorgenannten Vorschrift **ermächtigt** die **Landesregierungen**, durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von jeweils **höchstens fünf Jahre** Gemeinden oder Teile einer Gemeinde zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten beträgt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete **15 %** und nicht, wie ansonsten nach § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB, **20 %** innerhalb von **drei Jahren**.

3. Der Berliner Senat hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Die **Kappungsgrenzen-Verordnung** vom 07.05.2013 trat am **19.05.2013** in Kraft (GVBl, S. 128 / vgl. Anlage 1). Darin wird ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Verordnung mit der Folge der Absenkung der Kappungsgrenze auf **15 %** gilt bis zum **10.05.2018**.

II. Kappungsgrenze

1. Nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der **Kappungsgrenzen-Verordnung** vom 07.05.2013 darf die Miete **innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 %** steigen (Kappungsgrenze).

2. Der Bundesgesetzgeber hat **keine Übergangsvorschriften** hinsichtlich der Absenkung der Kappungsgrenze eingeführt. Unzweifelhaft gilt die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % für alle Mieterhöhungen, die **ab dem 19.05.2013 zugegangen** sind.

Aus Kulanz, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, ist auch bei **vorher** abgegebenen Mieterhöhungen, insoweit das planmäßige **Wirksamwerden** der Mieterhöhung **nach dem 18.05.2013** liegt, die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von drei Jahren zu beachten.

3. Der „Ausgangswert“ der Kappungsgrenze wird bestimmt, indem man vom **Wirksamkeitszeitpunkt** der geforderten Mieterhöhung **drei Jahre zurückrechnet.**
   Beispiel:
   Wirksamkeitszeitpunkt der angekündigten Mieterhöhung: 01.07.2013,
   "Stichtag" für die Berechnung der Kappungsgrenze: 01.07.2010

4. Ohne Einfluss auf die Kappungsgrenze bleiben Mieterhöhungen wegen **Modernisierungsmaßnahmen** und gestiegener **Betriebskosten**.
   Die Miete nach Mieterhöhung darf jedoch die **ortsübliche Vergleichsmiete** nach dem jeweiligen **Berliner Mietspiegel** nicht überschreiten.

III. Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts von Dienstwohnungen

1. Die höchstmögliche Heraufsetzung des Mietwerts (Kappungsgrenze 15%) ist bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts nicht in einem Zuge auszuschöpfen, sondern schrittweise jeweils im Rahmen der „15-Monatsfrist-Frist“ gemäß § 558 Abs. 1 BGB. Damit die Kappungsgrenze dabei nicht überschritten wird, ist jede turnusgemäß vorzunehmende Erhöhung des Mietwerts jeweils mit **4,76 %** (bisher 6,26 %) anzusetzen.

2. Daraus folgt, dass der steuerlich maßgebende Mietwert einer Dienstwohnung turnusgemäß jeweils nach **Ablauf von 15 Monaten** um **4,76 %** zu **erhöhen** ist, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel noch nicht erreicht ist.

3. Das Rundschreiben Inn Q 102/2001 (Tz. I 2.2) bitte ich mit einem Hinweis auf das vorliegende Rundschreiben zu versehen.

Weitere Detailinformationen entnehmen Sie bitte den im Betreff genannten **Bezugsrundschreiben** sowie dem Auszug aus der **Berliner Mieterfibel** (vgl. Anlage 2).

Im Auftrag

Mayr