

Senatsverwaltung für Inneres, 10702 Berlin (Briefanschrift)

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
den Präsidenten des Verfassungsgerichtshofes
den Präsidenten des Rechnungshofes
den Berliner Datenschutzbeauftragten
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Krankenhausbetriebe

nachrichtlich

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

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

ZS A 11 - 076/316

Bearbeiter(in)

Hr. Lemke

Dienstgebäude: Berlin-Wilmersdorf

Fehrbelliner Platz 2

10707 Berlin

Zimmer 439

☎ (Durchwahl): (0 30) 90 12- 51 35

Telefax: (0 30) 90 12- 35 04

Vermittlung: (0 30) 90-0

Intern: (912)

T-Online: *berlin#

Internet: <http://www.berlin.de>

Datum 31. Mai 1999

Rundschreiben ZS Nr. 45/1999

Betr.: Steuerlicher Mietwert von Dienstwohnungen

Vorg.: Unser Rundschreiben V Nr. 97/1996

3 Anlagen

Inhalt:

Ergänzende Hinweise für die hausverwaltenden Stellen und die Gehalts- und Lohnstellen:

- Ansetzung der Betriebskosten und der Umlagen für Schönheitsreparaturen grundsätzlich in der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr festgesetzten aktuellen Höhe (Tz. 1),
- Abschläge vom Mietwert, mit denen die sich aus der Lage der Wohnung zum Betrieb ergebenden Beeinträchtigungen berücksichtigt werden, sind auch für die Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts maßgeblich, wenn die Gründe für die Abschläge erkennbar sind; Angaben über die berücksichtigten Abschläge sind von den Gehalts- und Lohnstellen bei den laufenden Lohnunterlagen aufzubewahren (Tz. 2.2),
- bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts sind die Mietpreisbeschränkungen nach dem MHG zu berücksichtigen (Tz. 3.2),

- Anwendung des Berliner Mietspiegels 1998 für die westlichen Bezirke, in dem die Mietwerte erstmals ohne die sog. kalten Betriebskosten ausgewiesen werden (Tz. 5),
- die von den Dienstwohnungsinhabern vor 1990 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen im Westteil Berlins und die Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen sind steuerlich grundsätzlich mit den von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH ermittelten Mittelwerten zu bewerten; dies gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für die ab 1990 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen (Tzn. 6.3, 6.4 und 6.5),
- der steuerlich maßgebende Mietwert der von den Dienstwohnungsinhabern vor 1998 bezogenen Altbau-Dienstwohnungen im Ostteil Berlins ist ab 1998 im Rahmen der Mietpreisbeschränkungen bis zur Höhe des Berliner Mietspiegels für die östlichen Bezirke und West-Staaken anzuheben (Tz. 7.2.1);
- die von den Dienstwohnungsinhabern ab 1998 bezogenen Altbau-Dienstwohnungen im Ostteil Berlins sind steuerlich mit dem Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken zu bewerten (Tz. 7.2.2),
- die von den Dienstwohnungsinhabern vor 1998 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen im Ostteil Berlins sind steuerlich ab 1998 grundsätzlich mit den von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH ermittelten Mittelwerten zu bewerten; dies gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für die ab 1998 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen (Tz. 7.3),
- bei der Anwendung der sog. 96%-Regelung ist nicht - wie in der Praxis irrtümlich vorgekommen - der geldwerte Vorteil, sondern der ermittelte Mietwert um 4 % zu mindern (Tz. 8),
- ein geldwerter Vorteil entsteht ggf. auch dann, wenn der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer eine Mietwohnung verbilligt überläßt, die keine Dienstwohnung ist (Tz. 9),
- rückwirkende Korrektur des geldwerten Vorteils (Tz. 10).

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts von Dienstwohnungen sind Fragen an uns herangetragen worden, die im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen geklärt wurden und uns veranlassen, die Hinweise unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 wie folgt zu aktualisieren und zu ergänzen:

1. Betriebskosten und Umlagen für Schönheitsreparaturen

Bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts von Dienstwohnungen sind die sog. kalten Betriebskosten und die Umlagen für Schönheitsreparaturen stets in der in dem Mietwertbescheid der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr festgesetzten aktuellen Höhe anzusetzen. Dies gilt bei der Ermittlung des Mietwerts nach dem Berliner Mietspiegel für die westlichen Bezirke hinsichtlich der Betriebskosten nicht, solange der Mietspiegel die Brutto-Kaltmieten ausgewiesen hat, die die "kalten" Betriebskosten bereits eingeschlossen (vgl. Tz. 5).

2. Berücksichtigung von allgemeinen wohnwertmindernden Merkmalen und von mietwertmindernden Umständen

2.1 Allgemeine wohnwertmindernde Merkmale

Allgemeine wohnwertmindernde Merkmale, die gleichermaßen den ortsüblichen Mietwert einer Wohnung in einem Wohngebäude herabsetzen würden (vgl. die dem Mietspiegel beigefügte Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung), müssen im Rahmen der Spanneneinordnung des Mietwerts nach dem Mietspiegel (unterer Wert, Mittelwert, oberer Wert) berücksichtigt werden. Insofern können sich Abweichungen von dem Mittelwert nach dem Mietspiegel ergeben. Beim Vorliegen allgemeiner wohnwertmindernder Merkmale muß die Spanneneinordnung im Einzelfall bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V F - abgefragt werden.

2.2 Mietwertmindernde Beeinträchtigungen aus der Lage der Wohnung zum Betrieb

2.2.1 Die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nach den Dienstwohnungsvorschriften festgesetzten individuellen Mietwerte weisen vielfach Abschläge vom Mietwert wegen mietwertmindernder Umstände auf. Diese Abschläge werden im Hinblick auf die sich aus der Lage der Wohnung zum Betrieb ergebenden Beeinträchtigungen (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 Sachbezugsverordnung), nicht jedoch wegen berufsbedingter Beeinträchtigungen gewährt. Die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ermittelten Abschläge werden nur dann von der Finanzverwaltung als mietwertmindernde Abschläge anerkannt und sind bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts ebenfalls zu berücksichtigen, wenn erkennbar ist, aus welchen Gründen die Abschläge gewährt wurden. In den Fällen, in denen dies nicht der Fall ist, sind die benötigten Angaben, die in dem als Anlage 1 beigefügten Vordruck gemacht werden können, bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V F - anzufordern (vgl. Tz. 2.2.2).

2.2.2 Für Lohnsteuer-Außenprüfungen durch das Betriebsstättenfinanzamt sind die Angaben über die Höhe des Abschlags und über die Art der dem Abschlag zugrunde liegenden mietwertmindernden Umstände festzuhalten. Eine allgemeine Beschreibung des Mietwertminderungsgrundes (z.B. "Störung durch den Dienstbetrieb") allein reicht dabei nicht aus; der Grund muß daher detailliert erläutert werden. Da der hausverwaltenden Stelle die Art der tatsächlich berücksichtigten mietwertmindernden Umstände im einzelnen nicht bekannt ist, muß bei bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen eine entsprechende schriftliche Auskunft bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V F - unter Angabe des dazugehörigen Aktenzeichens eingeholt werden. Bei Neubezug einer Dienstwohnung oder Neuermittlung des Mietwerts durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr werden die benötigten Angaben von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr den hausverwaltenden Stellen zusammen mit dem aktuell ermittelten Mietwert übersandt

(Anlage 1). Die hausverwaltende Stelle leitet eine Kopie dieser Mitteilung der Gehalts- und Lohnstelle zu, die die Kopie bei den laufenden Lohnunterlagen aufbewahrt.

2.3 Als Mietwert der Dienstwohnung nach dem jeweils geltenden Mietspiegel ist der für die entsprechende Lage der Wohnung maßgebende **individuelle** Mietwert nach dem Mietspiegel unter Berücksichtigung der allgemeinen wohnwertmindernden Merkmale (Tz. 2.1) **zuzüglich** der folgenden Beträge zu verstehen:

- **sonstige Umlagen**, sofern der Mietspiegel die Brutto-Kaltniete einschl. der "kalten" Betriebskosten ausweist, oder
- **"kalte" Betriebskosten und sonstige Umlagen**, sofern der Mietspiegel die Netto-Kaltniete ausweist,

(vgl. insoweit Tzn. 1 und 5). Von dem sich daraus ergebenden Mietwert sind die Abschläge wegen mietwertmindernder Umstände aus der Lage der Wohnung zum Betrieb (Tz. 2.2) zu berechnen und abzuziehen. Der sich danach ergebende Mietwert stellt den steuerlich maßgebenden Mietwert der Dienstwohnung nach dem Mietspiegel dar, auf den 1990 bis 1994 und ab 1996 die sog. 96%-Regelung anzuwenden ist (vgl. Tzn. 5.6.1 und 5.7 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996).

3. Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts bei Bezug von Altbau-Dienstwohnungen vor 1988 in den westlichen Bezirken

3.1 Von der Erhöhung betroffene Mietwertbestandteile

Zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts ist nach Tz. 5.1.1 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 der am **31. Dezember 1986** maßgebende Mietwert jeweils um die mietpreisrechtlich zulässigen Erhöhungen heraufzusetzen, soweit der Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) noch nicht überschritten wird. Entsprechend zu erhöhen ist dabei die Grundmiete (jetzt: Netto-Kaltniete). Für eine Heraufsetzung der "kalten" Betriebskosten sind der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr jeweils mitgeteilte Zeitpunkt und Umfang der Betriebskostenerhöhung maßgebend. Etwaige Umlagen für Schönheitsreparaturen sind gesondert in der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr festgesetzten aktuellen Höhe anzusetzen. Etwaige sonstige Umlagen bleiben unverändert. Die Abschläge vom Mietwert wegen mietwertmindernder Umstände (Tz. 2.2) sind von dem aus Grundmiete, "kalten" Betriebskosten und etwaigen Umlagen bestehenden Mietwert zu berechnen. Der sich daraus ergebende Mietwert stellt den steuerlich maßgebenden Mietwert dar, auf den 1990 bis 1994 und ab 1996 die sog. 96%-Regelung anzuwenden ist (vgl. Tzn. 5.6.1 und 5.7 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996).

3.2 Berücksichtigung von gesetzlichen Mietpreisbeschränkungen und Ansetzung weiterer Mieterhöhungen

3.2.1 Nach der unter Tz. 5.1.1 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 dargestellten Regelung der Finanzbehörden sind zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts in der Zeit von 1995 bis 1997 die mietpreisrechtlich zulässigen Mieterhöhungen in Höhe von jeweils 10 % anzusetzen, soweit der Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) noch nicht überschritten wird. Entsprechend ist auch über das Kalenderjahr 1997

hinaus zu verfahren. Dabei sind stets die Einjahres-Sperrfrist und der Zeitpunkt der Wirksamkeit der Mieterhöhung (Beginn des dritten Kalendermonats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt) zu beachten, so daß eine erneute Mieterhöhung jeweils erst wieder nach 15 Monaten wirksam werden kann (vgl. Tz. 5.5 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996).

3.2.2 Bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts sind auch die übrigen Mietpreisbeschränkungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) zu beachten:

3.2.2.1 Nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 MHG darf die Netto-Kaltmiete (Miete ohne Betriebskosten u.a.m.) innerhalb eines Zeitraumes von **drei Jahren um nicht mehr als 30 %** erhöht werden. Die regelmäßige Erhöhung des Mietwerts um 10 % jeweils nach 15 Monaten würde zu einer Überschreitung dieser Kappungsgrenze führen. Damit die Kappungsgrenze innerhalb des Zeitraumes von drei Jahren nicht überschritten wird, darf die Erhöhung des Mietwerts - im Rahmen des Mietspiegels - jeweils nach 15 Monaten nur bei der ersten und zweiten Erhöhung mit 10 % und bei der **dritten Erhöhung lediglich mit 7,438 %** angesetzt werden. Demgemäß sind auch bei den sich ggf. jeweils nach 15 Monaten anschließenden weiteren zwei Erhöhungen zunächst jeweils wieder 10 % und bei der dritten Erhöhung wiederum nur 7,438 % anzusetzen. Entsprechend ist zu verfahren, solange der Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) noch nicht überschritten wird.

3.2.2.2 Besondere Mietpreisbeschränkungen galten für Mietpreiserhöhungsverlangen, die dem Mieter bis einschließlich **31. August 1998 zugingen**; sie sind daher auf die **ab 1. Dezember 1998** wirksam werdenden Mieterhöhungen nicht mehr anzuwenden. Danach durfte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 MHG bei Wohnungen, die **vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt** wurden, die höchstzulässige Mieterhöhung nur 20 % innerhalb von 3 Jahren betragen, wenn der bisherige Mietwert (ohne Betriebskosten) monatlich mehr als 8,-- DM je Quadratmeter Wohnfläche betrug. Belief sich der Mietwert auf nicht mehr als 8,-- DM je Quadratmeter Wohnfläche, verblieb es bei der Kappungsgrenze von 30 % innerhalb von drei Jahren; die Miete (ohne Betriebskosten) durfte durch die Erhöhung monatlich jedoch auf nicht mehr als 9,60 DM je Quadratmeter Wohnfläche (Grenzbetrag) steigen.

3.2.3 Bei der Berechnung des **steuerlich maßgebenden** Mietwerts zur Anpassung an einen höheren Mietwert aufgrund der Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels ist zu beachten, daß diese Mietwerterhöhungen erst vom Beginn des vierten Kalendermonats an anzusetzen sind, der auf die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels im Amtsblatt für Berlin (Ausgabetage des Amtsblattes) folgt. Die Einjahres-Sperrfrist (vgl. Tz. 5.5 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996) ist zu beachten.

3.3 Korrektur des steuerlich maßgebenden Mietwerts

3.3.1 Sofern keine besonderen Mietpreisbeschränkungen gemäß Tz. 3.2.2.2 in Betracht kommen, ist der steuerlich angesetzte Mietwert zur Vermeidung einer Überschreitung der Kappungsgrenze (30 % in den letzten drei Jahren) **rückwirkend zu korrigieren**, indem bei der **dritten** Mietwerterhöhung, die nach dem 31. Dezember 1994 angesetzt wurde, anstelle der bisher vorgesehenen 10%igen Mietwerterhöhung nur eine Erhöhung **um 7,438 %** berücksichtigt wird; dabei bleiben die nach dem 31. Dezember 1994 angesetzte **erste und zweite** Mietwerterhöhung mit je 10 % unverändert. Bei der **vierten und fünften** Mietwerterhöhung sind jeweils 10 %, bei der **sechsten** Mietwerterhöhung dagegen wiederum nur 7,438 % (vgl. Tz. 3.2.2.1) anzusetzen, solange der Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) noch nicht überschritten wird.

Beispiel:

Zur Ermittlung des geldwerten Vorteils ist der Mietwert im Rahmen des Mietwerts nach dem jeweils geltenden Mietspiegel zum 1. April 1995, zum 1. Juli 1996 und zum 1. Oktober 1997 jeweils um 10 % erhöht worden. Um die Kappungsgrenze einzuhalten, ist die **dritte Mietwerterhöhung**, also die Mietwerterhöhung zum **1. Oktober 1997**, rückwirkend zu korrigieren und dabei nur mit **7,438 %** anzusetzen. Die folgenden zwei Mietwerterhöhungen nach jeweils 15 Monaten sind im Rahmen des jeweils geltenden Mietspiegels mit je 10 % und die dritte Mietwerterhöhung wiederum nur mit **7,438 %** anzusetzen.

3.3.2 Sofern Fälle von einer **besonderen Mietpreisbeschränkung** gemäß Tz. 3.2.2.2 betroffen sind, ist der steuerlich angesetzte Mietwert zur Vermeidung einer Überschreitung der Kappungsgrenze **rückwirkend zu korrigieren**, indem bei den nach dem 31. Dezember 1994 angesetzten Mietwerterhöhungen die besondere Kappungsgrenze von 20 % berücksichtigt und der Grenzbetrag von 9,60 DM je Quadratmeter Wohnfläche beachtet wird. Diese Regelung ist bis zum Ablauf der besonderen Mietpreisbeschränkungen weiterhin anzuwenden; danach sind die folgenden zwei Mietwerterhöhungen jeweils nach 15 Monaten mit je 10 % und die dritte Erhöhung nur mit **7,438 %** anzusetzen (vgl. Tz. 3.2.1 i.V.m. Tz. 3.2.2.1), solange der Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) noch nicht überschritten wird.

3.4 Verminderung des Mietwerts aufgrund eines neuen Mietspiegels

Vermindert sich der für eine Dienstwohnung maßgebende Mietwert aufgrund der Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels, so ist zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts der niedrigere Mietwert vom Beginn des Kalendermonats an anzusetzen, der auf die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels im Amtsblatt für Berlin (Ausgabebetrag des Amtsblatts) folgt.

4. Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts bei Bezug von Altbau-Dienstwohnungen ab 1988 in den westlichen Bezirken

Für die Anpassung des steuerlich maßgebenden Mietwerts an den Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) gelten die in den Tzn. 3.2 bis 3.4 dargestellten Regelungen und Mietpreisbeschränkungen sinngemäß.

5. Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke

5.1 Der Berliner Mietspiegel für die westlichen Bezirke hat bisher stets Brutto-Kaltmieten ausgewiesen, die auch die "kalten" Betriebskosten einschlossen. Im Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke werden abweichend hiervon erstmalig die Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten ausgewiesen.

5.2 Der steuerlich maßgebende Mietwert aufgrund des ab 1998 geltenden Mietspiegels ist daher zu ermitteln, indem der nach dem jeweils geltenden Berliner Mietspiegel ermittelte Mietwert um die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr jeweils festgesetzten "kalten" Betriebskosten, ggf. um etwaige Umlagen für Schönheitsreparaturen und ggf. um etwaige sonstige Umlagen erhöht wird. Auf die Tzn. 1 und 2.3 wird verwiesen.

6. Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts von Neubau-Dienstwohnungen und der Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen in den westlichen Bezirken

6.1 Bisher maßgebende Regelung

Der steuerlich maßgebende Mietwert der vor 1990 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen ist nach der unter Tz. 5.2.1 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 dargestellten Regelung der Finanzbehörden mangels anderer Kriterien grundsätzlich mit der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete der IBB (früher WBK) - zuzüglich der "kalten" Betriebskosten - anzusetzen, aber höchstens auf den Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel für Neubauwohnungen zu begrenzen. Der Mietwert der ab 1990 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen ist nach Tz. 5.2.2 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 steuerlich mit dem sich nach dem jeweils geltenden Mietspiegel ergebenden Mietwert anzusetzen. Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen sind nach Tz. 5.3 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 mit den Bewilligungsmieten zu bewerten, die sich aus dem unserem vorstehenden Rundschreiben beigefügten Runddruck der Oberfinanzdirektion Berlin vom 22. November 1996 ergeben.

6.2 Neuregelung ab 1996

Die steuerliche Behandlung

- a) der Neubau-Dienstwohnungen (bezugsfertig ab 1950) und
- b) der Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen

wird rückwirkend vom 1. Januar 1996 an wie folgt neu geregelt:

6.3 Verfahrensweise bei Bezug von Neubau-Dienstwohnungen vor 1990

6.3.1 Ist die Neubau-Dienstwohnung von dem Dienstwohnungsinhaber vor dem 1. Januar 1990 bezogen worden, ist der steuerlich maßgebende Mietwert mit den von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH ermittelten Mittelwerten (Netto-Kaltmieten) zuzüglich der "kalten" Betriebskosten und Umlagen (vgl. Tz. 6.3.3) anzusetzen, höchstens aber auf den Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel für die westlichen Bezirke (vgl. Tz. 2.3) zu begrenzen. Wohnwertmindernde Merkmale bzw. mietwertmindernde Umstände (vgl. Tz. 2) sind auch bei der Ansetzung der Mittelwerte zu berücksichtigen.

6.3.2 Maßgebend für ein Kalenderjahr sind jeweils die nach dem Stande des Vorjahres von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH berechneten Mittelwerte im sozialen Wohnungsbau. Der jeweilige Mittelwert hängt von dem Jahr des Wohnungsbau-Programms (WP Jahr) ab. Bei Dienstwohnungen entspricht das dem Jahr des Erstbezuges der Dienstwohnung. Eine Auflistung der von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH jeweils nach dem Stand November/Dezember für 1995 bis 1998 errechneten fortgeschriebenen Mittelwerte, die für die Kalenderjahre 1996 bis 1999 maßgebend sind, ist als Anlage 2 beigefügt.

6.3.3 Die "kalten" Betriebskosten, die Umlagen für Schönheitsreparaturen und die sonstigen Umlagen sind zusätzlich zu den Mittelwerten (Netto-Kaltmieten) jeweils mit den von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr festgesetzten aktuellen Werten anzusetzen

(vgl. Tz. 1). Bei der Begrenzung auf den Mietwert nach dem Mietspiegel (vgl. Tz. 2.3) ist allerdings zu beachten, daß der Berliner Mietspiegel (für die westlichen Bezirke) bis 1997 Brutto-Kaltmieten ausgewiesen hat, die die Betriebskosten bereits einschlossen. Der Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke weist dagegen erstmalig die Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten aus (vgl. Tz. 5).

6.4 Verfahrensweise bei Bezug von Neubau-Dienstwohnungen ab 1990

6.4.1 Sofern eine Neubau-Dienstwohnung von dem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1989 bezogen worden ist/bezogen wird, ist der steuerlich maßgebende Mietwert mit dem sich nach dem geltenden Mietspiegel ergebenden Mietwert (vgl. Tz. 2.3) anzusetzen, es sei denn, daß Tz. 6.4.2 anzuwenden ist. Für die Anpassung des steuerlich maßgebenden Mietwerts an den Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel gelten die in den Tzn. 3.2 bis 3.4 dargestellten Regelungen und Mietspreisbeschränkungen sinngemäß.

6.4.2 Abweichend von Tz. 6.4.1 ist zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts einer Neubau-Dienstwohnung, die von dem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1989 bezogen worden ist/bezogen wird, nach den Tzn. 6.3.1 bis 6.3.3 zu verfahren, wenn die Dienstwohnung im Zeitpunkt ihrer Errichtung für eine öffentliche Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (fiktiv) in Betracht gekommen und im Zeitpunkt ihres Bezuges durch den betroffenen Arbeitnehmer der fiktive Förderzeitraum noch nicht abgelaufen wäre. Von einer Förderung ist fiktiv auszugehen, wenn die Dienstwohnung insbesondere hinsichtlich Wohnungsgröße und Baustandard den Förderbedingungen entspricht und nach 1956 erbaut wurde. Die Voraussetzung des entsprechenden Baustandards ist bei den nach dem 31. Dezember 1973 errichteten Dienstwohnungen schon deshalb als erfüllt anzusehen, weil nach § 19 der am 1. Januar 1974 in Kraft getretenen Dienstwohnungsvorschriften für die Ausstattung neu zu errichtender Dienstwohnungen die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden sind. Ob der Dienstwohnungsinhaber nach seinen Einkommensverhältnissen als Mieter einer geförderten Wohnung in Betracht käme, ist unerheblich. Sobald der fiktive Förderzeitraum für die Dienstwohnung abgelaufen ist, ist die Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts nach Tz. 6.4.1 vorzunehmen.

6.4.2.1 Ob eine öffentliche Förderung der Dienstwohnung in Betracht gekommen wäre und auf welchen Zeitraum sich die Förderung erstreckt hätte, ist im Einzelfall zu klären. In allen Fällen, in denen eine nach 1956 erbaute Dienstwohnung von einem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1989 bezogen worden ist/bezogen wird, ist mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V F - zu klären, bei welcher baulich fachkompetenten Stelle eine entsprechende Stellungnahme einzuholen ist.

6.5 Verfahrensweise bei Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Dienstwohnungen

Bei Dienstwohnungen in preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen ist der steuerlich maßgebende Mietwert mit den von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH ermittelten Mittelwerten (Netto-Kaltmieten) - vgl. Tz. 6.3.2 - zuzüglich der "kalten" Betriebskosten und Umlagen (vgl. Tz. 6.3.3) anzusetzen, höchstens aber auf die individuell fortgeschriebene Bewilligungsmiete der IBB (früher WBK) zuzüglich der "kalten" Betriebskosten und Umlagen (vgl. Tz. 6.3.3) zu begrenzen (der Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel ist insoweit nicht anzuwenden). Wohnwertmindernde Merkmale bzw. mietwertmindernde Um-

stände (vgl. Tz. 2) sind dabei zu berücksichtigen. Liegt eine fortgeschriebene Bewilligungsmiete für die Dienstwohnung nicht vor, ist die Begrenzung ebenfalls auf den Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel (vgl. Tz. 6.3.1) vorzunehmen.

7. Regelungen für Dienstwohnungen in den östlichen Bezirken ab 1998

7.1 Für die östlichen Bezirke und West-Staaken liegt ein Berliner Mietspiegel 1997 vor, in dem die Netto-Kaltmieten ohne "kalte" Betriebskosten ausgewiesen werden. Seit dem **1. Januar 1998** gelten in den östlichen Bezirken Berlins die allgemeinen Regelungen des MHG, wie sie in den westlichen Bezirken bisher schon im freifinanzierten Neubau oder bei den Altbauwohnungen anzuwenden waren. Bei der Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts von Dienstwohnungen in den östlichen Bezirken ist **ab 1998** wie folgt zu verfahren:

7.2 Altbau-Dienstwohnungen (bezugsfertig bis 31. 12. 1949)

7.2.1 Verfahrensweise bei Bezug von Altbau-Dienstwohnungen vor 1998

Bei einer Altbau-Dienstwohnung, die von dem Dienstwohnungsinhaber **vor dem 1. Januar 1998** bezogen worden ist, sind zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts die in den Tzn. 3.1, 3.2 und 3.4 dargestellten Regelungen und Mietpreisbeschränkungen sinngemäß anzuwenden. Dementsprechend ist der am 31. Dezember 1997 maßgebende Mietwert um 10 % (erste Erhöhung im Sinne der Tz. 3.2.2.1) zu erhöhen, soweit der maßgebende Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken noch nicht überschritten wird. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Mieterhöhung jeweils erst nach Ablauf von 15 Monaten wirksam werden darf (vgl. Tz. 3.2.1). Weitere Mietwerterhöhungen sind unter Berücksichtigung der Tz. 3.2.2.1 (zweite Erhöhung um 10 % und dritte Erhöhung nur um 7,438 % usw.) anzusetzen, solange der maßgebende Wert nach dem jeweils geltenden Berliner Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken noch nicht überschritten wird. Ggf. sind die besonderen Mietpreisbeschränkungen gem. Tz. 3.2.2.2 noch bis zu ihrem Ablauf zu beachten. Bei der Ermittlung des maßgebenden Mietwerts nach dem Mietspiegel ist Tz. 2.3 zu beachten.

7.2.2 Verfahrensweise bei Bezug von Altbau-Dienstwohnungen ab 1998

Der Mietwert einer Altbau-Dienstwohnung, die von dem Dienstwohnungsinhaber **nach dem 31. Dezember 1997** bezogen worden ist/bezogen wird, wird steuerlich mit dem sich aus dem jeweils geltenden Berliner Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken ergebenden Mietwert (vgl. Tz. 2.3) angesetzt. Für die Anpassung des steuerlich maßgebenden Mietwerts an den Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel gelten die in den Tzn. 3.2 und 3.4 dargestellten Regelungen und Mietpreisbeschränkungen sinngemäß.

7.3 Neubau-Dienstwohnungen (bezugsfertig ab 1950)

7.3.1 Verfahrensweise bei Bezug von Neubau-Dienstwohnungen vor 1998

Ist eine Neubau-Dienstwohnung von dem Dienstwohnungsinhaber **vor dem 1. Januar 1998** bezogen worden, ist der steuerlich maßgebende Mietwert vom 1. Januar 1998 an mit den von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH ermittelten Mittelwerten (Netto-Kaltmieten) zuzüglich der "kalten" Betriebskosten und Umlagen anzusetzen, höchstens aber auf

den Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken (vgl. Tz. 2.3) zu begrenzen. Die Regelungen der Tzn. 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3 Satz 1 gelten sinngemäß.

7.3.2 Verfahrensweise bei Bezug von Neubau-Dienstwohnungen ab 1998

7.3.2.1 Sofern eine Neubau-Dienstwohnung von dem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1997 bezogen worden ist/bezogen wird, ist der steuerlich maßgebende Mietwert mit dem sich nach dem geltenden Mietspiegel für die östlichen Bezirke und Weststaaken ergebenden Mietwert (vgl. Tz. 2.3) anzusetzen, es sei denn, daß Tz. 7.3.2.2 anzuwenden ist. Für die Anpassung des steuerlich maßgebenden Mietwerts an den Mietwert nach dem jeweils geltenden Mietspiegel gelten die in den Tzn. 3.2 und 3.4 dargestellten Regelungen und Mietpreisbeschränkungen sinngemäß.

7.3.2.2 Abweichend von Tz. 7.3.2.1 ist zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts einer Neubau-Dienstwohnung, die von dem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1997 bezogen worden ist/bezogen wird, nach Tz. 7.3.1 zu verfahren, wenn die Dienstwohnung im Zeitpunkt ihrer Errichtung für eine öffentliche Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (fiktiv) in Betracht gekommen und im Zeitpunkt ihres Bezuges durch den betroffenen Arbeitnehmer der fiktive Förderzeitraum noch nicht abgelaufen wäre. Von einer Förderung ist fiktiv auszugehen, wenn die Dienstwohnung insbesondere hinsichtlich Wohnungsgröße und Baustandard den Förderbedingungen entspricht und nach 1956 erbaut wurde. Ob der Dienstwohnungsinhaber nach seinen Einkommensverhältnissen als Mieter einer geförderten Wohnung in Betracht käme, ist unerheblich. Sobald der fiktive Förderzeitraum für die Dienstwohnung abgelaufen ist, ist die Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts nach Tz. 7.3.2.1 vorzunehmen.

7.3.2.2.1 Ob eine öffentliche Förderung der Dienstwohnung in Betracht gekommen wäre und auf welchen Zeitraum sich die Förderung erstreckt hätte, ist im Einzelfall zu klären. In allen Fällen, in denen eine nach 1956 erbaute Dienstwohnung von einem Dienstwohnungsinhaber nach dem 31. Dezember 1997 bezogen worden ist/bezogen wird, ist mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V F - zu klären, bei welcher baulich fachkompetenten Stelle eine entsprechende Stellungnahme einzuholen ist.

8. Anwendung der sog. 96%-Regelung

Zur Feststellung des in der Zeit von 1990 bis 1994 und ab 1996 steuerlich anzusetzenden Mietwerts ist nach Tzn. 5.6.1 und 5.7 unseres Rundschreibens V Nr. 97/1996 der ermittelte Mietwert um 4 % zu mindern, also nur mit 96 % anzusetzen. In einzelnen an uns herangetragenen Fällen ist die Regelung irrtümlich in der Weise angewandt worden, daß anstelle des Mietwerts der geldwerte Vorteil um 4 % herabgesetzt worden ist. Da sich diese Verfahrensweise für die betroffenen Dienstwohnungsinhaber nachteilig auswirkt, bitten wir darauf zu achten, daß stets der ermittelte Mietwert um 4 % gemindert wird.

9. Verbilligte Überlassung einer Mietwohnung an Dienstkräfte

9.1 Unser Rundschreiben V Nr. 97/1996 regelt den steuerlich anzusetzenden Mietwert von Wohnungen, die nach den Dienstwohnungsvorschriften als Dienstwohnungen überlassen worden sind. Das Rundschreiben ist entsprechend aber auch in den Fällen anzuwenden, in

denen der Arbeitgeber Wohnungen an seine Dienstkräfte zu einem ermäßigten Mietpreis überläßt, ohne daß es sich dabei um Dienstwohnungen handelt.

9.2 Der Tatbestand des ermäßigten Mietpreises wird bei der Überlassung von Mietwohnungen an Dienstkräfte in der Regel nicht erfüllt werden, weil Mietwohnungen zu dem ortsüblichen Mietpreis zu vermieten sind (§ 5 Abs. 3 GrO). Sofern Mietwohnungen an Dienstkräfte zu einem geringeren als dem ortsüblichen Mietpreis überlassen werden sollten (weil es z.B. versehentlich unterlassen worden ist, eine mietpreisrechtlich zulässige Mieterhöhung in Anspruch zu nehmen), sehen die Finanzbehörden die Differenz zu dem ortsüblichen Mietpreis als eine aufgrund des Dienstverhältnisses gewährte **Ermäßigung des Mietpreises** mit der Folge an, daß der daraus resultierende geldwerte Vorteil **dem Steuerabzug vom Arbeitslohn zu unterwerfen** ist. Entsprechendes gilt für Arbeitnehmer hinsichtlich der **Sozialversicherung**. Insofern muß von den Dienststellen auch bei Mietwohnungen, die an Dienstkräfte vermietet worden sind, geprüft werden, ob den Dienstkräften aus der Wohnungsüberlassung ein steuer- und sozialversicherungsrechtlich anzusetzender geldwerter Vorteil erwächst.

10. Korrektur der Berechnung der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge

10.1 Sofern sich der nach unserem Rundschreiben V Nr. 97/1996 für die Zeit ab 1996 aus der Überlassung von (Dienst-)Wohnungen ergebende geldwerte Vorteil aufgrund der vorstehenden Hinweise ändert, sind die Gehalts- und Lohnstellen von den hausverwaltenden Stellen durch Berechnungs- und Anweisungsauftrag entsprechend anzuweisen.

10.2 Vermindert sich der geldwerte Vorteil für die Jahre 1996 bis 1998, ist dem Arbeitnehmer über die Höhe der zuviel versteuerten Beträge von der Gehalts- und Lohnstelle eine auf die einzelnen Jahre aufgegliederte, mit einem Dienstsiegelabdruck versehene Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt gemäß anliegendem Muster (vgl. Anlage 3) auszuhändigen; sollte sich eine Erhöhung des bisher versteuerten geldwerten Vorteils ergeben, sind die der Versteuerung noch zu unterwerfenden Differenzbeträge gem. § 41c Einkommensteuergesetz dem zuständigen Betriebsstättenfinanzamt mitzuteilen. Soweit zulässig, sind die zu Unrecht entrichteten Sozialversicherungsbeiträge zu verrechnen. Ist eine Verrechnung durch den Arbeitgeber nicht zulässig, sind Erstattungsanträge bei der zuständigen Einzugsstelle zu stellen. Sofern sich Änderungen des 1999 anzusetzenden geldwerten Vorteils ergeben, ist von der Gehalts- und Lohnstelle eine Korrektur der Berechnung der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge vorzunehmen.

10.3 Wird durch eine Lohnsteuer-Außenprüfung nachträglich festgestellt, daß der dem Arbeitnehmer für das Finanzamt erteilten Bescheinigung fehlerhafte Berechnungen zugrunde liegen, die zu einer zu hohen Steuererstattung geführt haben, kann der Arbeitgeber in Haftung genommen werden (§ 42d Einkommensteuergesetz).

Im Auftrag
Marten

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Geschäftszeichen
VF ...
.....
.....

(hausverwaltende Stelle)

Betr.: Dienstwohnung

Vorg.:

Wegen der sich aus der Lage der Dienstwohnung zum Betrieb ergebenden Beeinträchtigungen ist der Mietwert der bezeichneten Dienstwohnung

um _____% gemindert.

Der Minderung des Mietwerts liegen folgende Beeinträchtigungen zugrunde:

- 1. Beeinträchtigungen durch die Lage der Dienstwohnung in Gebäuden, in denen Schulbetrieb stattfindet
- 2. Beeinträchtigung der Dienstwohnung in einem Dienstgebäude durch den Dienstbetrieb oder nachteilige Einwirkungen im Zusammenhang mit dem Dienstbetrieb *)
- 3. Beeinträchtigungen durch betrieblich veranlaßte(n) Lärm oder Geräusche *)
- 4. Beeinträchtigungen durch sonstige Störungen durch den Dienstbetrieb *)
- 5. kein eigener, von den Schul- oder Verwaltungsräumen getrennter Eingang der Dienstwohnung
- 6. Beeinträchtigung durch eine getrennte Lage der einzelnen Räume der Dienstwohnung *)
- 7. Beeinträchtigung infolge Nutzung von Räumen der Dienstwohnung (z.B. Flur) durch mehrere Dienstwohnungsinhaber *)

Rundschreiben Inn ZS Nr.45/1999
Erläuterung der Mietwertminderungen

- 8. Beeinträchtigungen durch betrieblich veranlaßte Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen *)
- 9. Beeinträchtigung durch Schornsteinreinigungsklappen in der Dienstwohnung (Ausstieg zum Dach)
- 10. Beeinträchtigung durch sichtbare Versorgungsrohre in der Dienstwohnung
- 11. Beeinträchtigungen durch eindringende Feuchtigkeit oder durch Wandfeuchtigkeit (z.B. feuchte Wandstellen bei Souterrainwohnungen oder infolge fehlerhafter Wärmedämmung), soweit die Beeinträchtigungen das im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigte Maß übersteigen *)
- 12. Beeinträchtigungen durch schlechten Bauzustand des Gebäudes und der Dienstwohnung (Überalterung und schlechter Instandhaltungszustand), soweit die Beeinträchtigungen das im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigte Maß übersteigen *)
- 13. Lage der Dienstwohnung auf dem Friedhof
- 14. Beeinträchtigungen durch Lage der Dienstwohnung im Industriegebiet oder in anderen nachteiligen Wohnumfeldbedingungen, soweit die Beeinträchtigungen das im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigte Maß übersteigen *)
- 15. _____

***) Die Beeinträchtigungen werden wie folgt näher erläutert:**

Zu Nr.

Zu Nr.

Wir bitten Sie, eine Kopie dieses Schreibens der zuständigen Gehalts- und Lohnstelle zur Aufbewahrung bei den laufenden Lohnunterlagen zuzuleiten.

Im Auftrag

Gewichtete Mittelwerte je Jahr des Wohnungsbau-Programms (WP)

Ermittelt von der Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH

Beträge je m² in DM monatlich

Wohnungsbau- Programm (WP) Jahr/ Jahr des Erst- bezuges der Dienstwohnung	Netto-Kaltmiete Stand 12/1995 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1996	Netto-Kaltmiete Stand 12/1996 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1997	Netto-Kaltmiete Stand 12/1997 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1998	Netto-Kaltmiete Stand 11/1998 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1999
1950	4,98	5,27	5,26	5,27
1951	4,38	5,27	5,27	---
1952	5,39	5,41	-----	---
1953	5,31	5,51	5,76	6,59
1954	5,67	6,01	6,13	6,03
1955	6,20	6,38	6,36	6,45
1956	5,82	6,--	5,85	5,99
1957	5,56	5,81	6,--	5,74
1958	5,17	5,31	5,38	5,98
1959	5,35	5,51	5,57	6,13
1960	5,22	5,39	5,38	5,22
1961	5,42	5,67	5,66	5,66
1962	5,29	5,43	5,51	5,29
1963	5,38	5,67	5,68	5,63
1964	5,60	6,07	6,13	6,06
1965	5,95	6,46	6,47	6,20
1966	6,16	6,79	6,97	6,75
1967	6,27	6,90	6,91	7,09
1968	6,23	6,79	6,79	6,96
1969	6,44	7,06	6,92	6,82
1970	6,89	7,51	7,52	7,64
1971	8,60	8,77	8,85	8,92
1972	7,78	8,34	8,57	8,65
1973	7,66	7,99	8,19	8,44
1974	7,52	8,17	8,36	8,72
1975	7,35	8,02	8,12	8,45
1976	7,09	7,76	8,02	8,39
1977	7,15	7,80	8,05	8,38
1978	7,30	8,03	8,30	8,18
1979	6,67	7,44	7,73	8,15
1980	7,33	7,94	8,17	8,20
1981	7,80	8,44	8,36	8,15
1982	7,83	8,59	8,74	8,57
1983	7,89	8,67	8,79	8,22

Wohnungsbau- Programm (WP) Jahr/ Jahr des Erst- bezuges der Dienstwohnung	Netto-Kaltmiete Stand 12/1995 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1996	Netto-Kaltmiete Stand 12/1996 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1997	Netto-Kaltmiete Stand 12/1997 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1998	Netto-Kaltmiete Stand 11/1998 maßgebend für die steuerliche Bewer- tung im Kalender- jahr 1999
1984	7,06	7,73	7,99	8,43
1985	7,43	8,06	8,32	8,98
1986	6,53	7,18	7,69	7,65
1987	6,82	7,45	7,58	8,06
1988	7,71	8,34	8,59	8,90
1989	6,17	6,88	7,13	7,20
1990	6,56	7,26	7,54	7,65
1991	7,21	7,59	7,77	7,92
1992	7,34	7,55	7,72	7,75
1993	6,53	7,15	7,41	7,52
1994	7,09	7,92	8,15	8,24
1995	7,30	6,85	7,19	7,28
1996	---	6,52	6,85	7,01

Anlage 3

Datum

Telefon

.....
(Gehalts- und Lohnstelle)

Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt

für Herrn/Frau, geb. am,
wohnhaft

Die Neuermittlung des geldwerten Vorteils aus der Überlassung der o.g. Dienst-
wohnung führt zu folgenden Änderungen der auf den Lohnsteuerbescheinigun-
gen bescheinigten Bruttoarbeitslöhne:

Jahr	bisher bescheinigter Bruttoarbeitslohn	neuer Bruttoarbeitslohn
..... DM DM

Im Auftrag

(Dienstsiegel)