



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und
Informationsfreiheit
den Bürger- und Polizeibeauftragten des Landes Berlin
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nicht rechtsfähigen Anstalten
die Eigenbetriebe

Geschäftszeichen (bitte angeben)

IV B 18- TLSD 3160-1/2014-2-24

Herr Graf

Tel. +49 170 712 08 74

Andreas.Graf@senfin.berlin.de

www.berlin.de/sen/finanzen

elektronische Zugangseröffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

poststelle@senfin.berlin.de

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

25.03.2026

nachrichtlich

die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des
öffentlichen Rechts

Rundschreiben IV Nr. 17/2026

Steuerlicher Mietwert von Dienstwohnungen ab dem 01.01.2026

Rundschreiben InnSport V 97/1996, ZS 45/1999, Q 102/2001, Q 37/2002, ZS 15/2004
sowie zuletzt SenFin IV Nr. 8/2025

Anlage: Mittelwerte (Netto-Kaltmieten) je Wohnungsbau-Programmjahr (Stand 31.12.2025)

Inhalt: Informationen für die hausverwaltenden Stellen:

Bekanntgabe von Mittelwerten zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts
bestimmter Neubau-Dienstwohnungen im Kalenderjahr 2026

Der steuerliche Mietwert von Neubau-Dienstwohnungen ist unter bestimmten
Voraussetzungen nicht mit den Mietwerten nach dem Mietspiegel, sondern auf der
Grundlage der von der Investitionsbank Berlin (IBB) ermittelten Mittelwerte (Netto-Kaltmieten)
im sozialen Wohnungsbau zu berechnen.

Dies betrifft die vor 1990 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen im Westteil Berlins und die
vor 1998 bezogenen Neubau-Dienstwohnungen im Ostteil Berlins (vgl. Tzn. 6.3 und 7.3.1 des
Rundschreibens Inn ZS Nr. 45/1999).

Darüber hinaus sind unter besonderen Voraussetzungen auch die steuerlichen Mietwerte der nach 1989 im Westteil Berlins bezogenen Neubau-Dienstwohnungen und der nach 1997 im Ostteil Berlins bezogenen Neubau-Dienstwohnungen auf der Grundlage der Mittelwerte zu berechnen (insoweit wird auf die Tzn. 6.4.2 und 7.3.2.2 des Rundschreibens Inn ZS Nr. 45/1999 sowie auf Abschnitt II des Rundschreibens Inn Q Nr. 102/2001 verwiesen).

Der steuerliche Mietwert ist in allen Fällen auf den Mietwert nach dem Berliner Mietspiegel zu begrenzen.

Im Kalenderjahr 2026 sind die steuerlich maßgebenden Mietwerte in den genannten Fällen auf der Grundlage von Mittelwerten (Netto-Kaltmieten) zu berechnen, die von der IBB nach dem Stand vom 31. Dezember 2025 erhoben wurden. Die für die Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwerts anzusetzenden Mittelwerte sind der als Anlage beigefügten Zusammenstellung zu entnehmen.

Die anliegende Zusammenstellung der IBB weist keine Mittelwerte für nach 1997 im 1. Förderweg erstellte Sozialwohnungen aus. Der steuerlich maßgebende Mietwert der ab 1998 erstmals bezogenen Neubau-Dienstwohnungen ist zu ermitteln, indem jeweils die Mittelwerte des Wohnungsbau-Programms (Jahr) 1997 zugrunde gelegt werden (vgl. Rundschreiben Inn Q Nr. 37/2002).

Sofern für einzelne Wohnungsbau-Programme (Jahr des Erstbezuges der Dienstwohnung) keine Mittelwerte ausgewiesen werden, ist zur Ermittlung des steuerlich maßgebenden Mietwertes der Mittelwert des nächsten mit einem Wert belegten Wohnungsbau-Programm-Jahres maßgebend.

Von den IBB-Mittelwerten sind gegebenenfalls, sofern die notwendigen Voraussetzungen im konkreten Einzelfall vorliegen, wohnwertmindernde Merkmale der betroffenen Dienstwohnung in Abzug zu bringen (vgl. Tz. 6.3.1 Rundschreiben Inn ZS Nr. 45/1999).

Im Auftrag

Mayr

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang über Rolanufer, Hof 1

Verkehrsverbindungen:

U-Bahnlinie 2 Klosterstraße

U-Bahnlinie 8 und S-Bahnlinien 3, 5, 7, 9 Jannowitzbrücke

Die Datenschutzerklärung nach Art. 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie unter dem Link www.berlin.de/finanzen/datenschutz. Sollten Sie keine Möglichkeit des Abrufs haben, bitten wir um kurze Nachricht; die Datenschutzerklärung wird Ihnen dann per E-Mail oder auf dem Postweg zugesandt.