

ARBEITGEBERLEISTUNGEN

Seit 01.01.2020 kann verbilligte Überlassung von Wohnungen an Arbeitnehmer steuerfrei sein

von StB Dipl.-Finw. (FH) Susanne Weber, WTS Steuerberatungsges. mbH, München

Unternehmen, die Arbeitnehmer suchen, locken oft auch damit, dass sie Wohnraum unentgeltlich oder verbilligt überlassen oder bezuschussen. Dieser Sachbezug ist prinzipiell steuer- und beitragspflichtiger Arbeitslohn. Seit dem 01.01.2020 muss aber unter bestimmten Voraussetzungen kein geldwerter Vorteil mehr bei der verbilligten Überlassung von Wohnungen an Arbeitnehmer angesetzt werden. LGP klärt auf. |

Wohnungsüberlassung als geldwerter Vorteil

Bei der verbilligten oder kostenlosen Überlassung einer Wohnung handelt es sich um einen geldwerten Vorteil (Sachbezug), der dem Lohnsteuerabzug unterliegt. Ist der Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig, fallen zusätzlich Arbeitnehmer- und Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung an.

Der steuerpflichtige geldwerte Vorteil aus der Überlassung einer Wohnung ist mit dem „um übliche Preisnachlässe geminderten üblichen Endpreis“, also dem ortsüblichen Mietpreis, zu bewerten (§ 8 Abs. 2 S. 1 EStG). Nach der Rechtsprechung des BFH ist jeder Mietwert als ortsüblich anzusehen, den der Mietspiegel im Rahmen einer Spanne zwischen mehreren Mietwerten für vergleichbare Wohnungen ausweist (BFH, Urteil vom 11.05.2011, Az. VI R 65/09, Abruf-Nr. 113271). Der Arbeitgeber darf den Vergleichswert also anhand der unteren Spanne des Mietspiegels ermitteln.

Steuerfreie verbilligte Wohnungsüberlassung seit 01.01.2020

Mit dem neuen Bewertungsabschlag in § 8 Abs. 2 S. 12 EStG unterbleibt seit dem 01.01.2020 der Ansatz eines Sachbezugs

- für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung, soweit
 - das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts und
 - dieser nicht mehr als 25 Euro je Quadratmeter ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten beträgt.

Wichtig | Da es an einer entsprechenden Regelung in der SvEV fehlt, bleibt der geldwerte Vorteil aber in der Sozialversicherung beitragspflichtig (so auch Spitzenorganisationen in der Sozialversicherung, Besprechungsergebnis vom 20.11.2019, TOP 4, Abruf-Nr. 213667).

Kriterium „Überlassung einer Wohnung“

§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG verlangt, dass der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken überlässt. Begünstigt ist folglich nur die Überlassung einer Wohnung, nicht aber einer Unterkunft.

Grundsatz:
Steuer- und
beitragspflichtiger
Arbeitslohn

Neuregelung in
§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG

Beitragsrecht
zieht nicht mit
Steuerrecht gleich

- Eine Wohnung ist eine geschlossene Einheit von Räumen, in denen ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Es müssen vorhanden sein eine Wasserver- und -entsorgung, eine Küche oder entsprechende Kochgelegenheit und eine Toilette (R 8.1 Abs. 6 LStR). Eine Wohnung unterscheidet sich von einer Unterkunft dadurch, dass bei einer Unterkunft, Räume wie Küchen, Toiletten und Bäder von anderen Personen mitbenutzt werden können (Gemeinschaftsküchen, Etagenbäder in Wohnheimen). Für die Bewertung einer Unterkunft ist wie bisher der amtliche Sachbezugswert nach der Sozialversicherungsentgeltverordnung maßgebend.
- Der Arbeitgeber muss nicht der Eigentümer der Wohnung sein. Es reicht, wenn er die Wohnung angemietet hat, oder wenn ihm die Wohnungen aufgrund von Belegungsrechten zur Verfügung stehen und er sie verbilligt an Mitarbeiter vermietet.

Kriterium „verbilligte Überlassung“

Der Arbeitgeber muss die Wohnung verbilligt überlassen. Zu billig vermieten darf er aber auch nicht. Damit der Arbeitnehmer den geldwerten Vorteil nicht mehr versteuern muss, muss der Arbeitgeber ein Entgelt von mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts (inkl. umlagefähiger Kosten) verlangen.

Der Bewertungsabschlag beträgt also ein Drittel vom ortsüblichen Mietwert (z. B. der niedrigste Mietwert der Mietpreisspanne des Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen zuzüglich der nach der BetrKV umlagefähigen Kosten, die konkret auf die überlassene Wohnung entfallen). Die nach Anwendung des Bewertungsabschlags ermittelte Vergleichsmiete ist Bemessungsgrundlage für die Bewertung der Mietvorteile. Das vom Arbeitnehmer tatsächlich gezahlte Entgelt (tatsächlich erhobene Miete und tatsächlich abgerechnete Nebenkosten) für die Wohnung ist auf den Mietvorteil anzurechnen.

■ Beispiel

Für eine 60 Quadratmeter große Wohnung (Baujahr 1989) sieht der Mietspiegel einen Grundpreis 7,80 Euro pro Quadratmeter vor. An umlagefähigen Betriebskosten fallen 180 Euro monatlich an (z. B. Grundsteuer, Abwasser, Müllbeseitigung). Der ortsübliche Mietwert beträgt somit 10,80 Euro pro Quadratmeter (648 Euro: 60 qm). Zwei Drittel der ortsüblichen Miete sind somit 7,20 Euro (2/3 von 10,80 Euro) pro Quadratmeter. Zahlt der Arbeitnehmer mindestens 7,20 Euro pro Quadratmeter für Miete und Nebenkosten, muss er den geldwerten Vorteil von 3,60 Euro pro Quadratmeter nicht versteuern (§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG).

Wichtig | Bei möblierten Wohnungen lässt sich der ortsübliche Mietwert oft nur schwer ermitteln, da Mietspiegel im Regelfall nur unmöblierte Wohnungen enthalten.

Kriterium „Obergrenze von 25 Euro je Quadratmeter“

Das Gesetz sieht eine feste Mietobergrenze von 25 Euro je Quadratmeter vor. Sie bezieht sich auf den ortsüblichen Mietwert ohne die nach der BetrKV umlagefähigen Kosten. Die Mietobergrenze soll verhindern, dass Luxuswohnun-

Wohnung ist geschlossene Einheit von Räumen

Mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts

Luxuswohnungen nicht steuerbegünstigt

gen steuerbegünstigt vermieten werden. Beträgt die ortsübliche Kaltmiete mehr als 25 Euro/qm, ist der Bewertungsabschlag nicht anzuwenden.

■ Beispiel

Der Arbeitgeber mietet in München eine 40 Quadratmeter große Wohnung zu einer ortsüblichen Kaltmiete von 20 Euro pro Quadratmeter. Er überlässt diese Wohnung einem Arbeitnehmer zu einem Mietpreis von 15 Euro zuzüglich Nebenkosten. Zwei Drittel der ortsüblichen Miete sind 13,33 Euro (2/3 von 20 Euro). Die Zahlung von 15 Euro pro Quadratmeter übersteigt den Wert von 13,33 Euro. Der geldwerte Vorteil von 200 Euro monatlich (5 Euro x 40) bzw. 2.400 Euro jährlich ist daher nicht als geldwerter Vorteil zu versteuern (§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG), bleibt aber sozialversicherungspflichtig.

Steuerfreie verbilligte
Wohnungsüberlassung
– Beitragspflicht in der
Sozialversicherung

Wohnungen im Geschäftsbereich des Arbeitgebers

Es gibt Fälle, in denen die Vermietung von Wohnungen zum Geschäftsbereich des Arbeitgebers gehört, z. B. bei Wohnungsbaugenossenschaften und anderen Wohnungsgesellschaften. Hier gilt § 8 Abs. 3 EStG: Der geldwerte Vorteil berechnet sich nach den Mietpreisen, die der Arbeitgeber von Dritten, sprich betriebsfremden Mietern, für vergleichbare Wohnungen verlangt. Dieser „Angebotspreis“ ist um vier Prozent für übliche Rabatte zu mindern. Auf den so ermittelten Preis ist der Rabattfreibetrag anwendbar. Mit der Bewertung nach § 8 Abs. 3 EStG scheidet aber die Anwendung der 44-Euro-Freigrenze aus.

■ Beispiel

Eine Wohnungsbaugenossenschaft in München vermietet drei von fünf baugleichen Wohnungen an fremde Dritte für 20 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete). Die zwei anderen Wohnungen überlässt sie an Arbeitnehmer für 18 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) bzw. 15 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete). Der geldwerte Vorteil für eine 40 Quadratmeter große Wohnung ermittelt sich wie folgt:

Verbilligte Überlassung Kaltmiete	18 Euro	15 Euro
Von Dritten zu zahlende Miete (40 qm x 20 Euro)	800 Euro	800 Euro
./. Abschlag 4 % x 800 Euro	32 Euro	32 Euro
Wert nach § 8 Abs. 3 EStG	768 Euro	768 Euro
./. Zahlungen des Arbeitnehmers für 40 qm	720 Euro	600 Euro
Verbleibender geldwerter Vorteil monatlich	48 Euro	168 Euro
Verbleibender geldwerter Vorteil jährlich	576 Euro	2.016 Euro
Rabattfreibetrag	1.080 Euro	1.080 Euro
Geldwerter Vorteil	0 Euro	936 Euro

Ergebnis: Bei einer Überlassung zu 18 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) ist der geldwerte Vorteil 0. Bei einer Überlassung zu 15 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) ist ein geldwerter Vorteil von 936 Euro zu versteuern.

Wohnungsbaugenossenschaft
als Arbeitgeber

Rabattfreibetrag
kann genutzt werden