

Tourismus und Freizeitwirtschaft - Niederösterreich

Änderung der Sachbezugswerteverordnung betreffend Dienstwohnungen

Information für Unternehmen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft

Sachbezüge sind Vorteile aus einem Dienstverhältnis, die nicht in Geld bestehen. Auch Dienstwohnungen sind grundsätzlich Sachbezüge und sind als Teile des Arbeitsentgeltes über das Lohnkonto abzurechnen.

Bei der Bewertung von Wohnraum des Arbeitgebers, den dieser seinen Arbeitnehmern kostenlos oder verbilligt zur Verfügung stellt, werden grundsätzlich Quadratmeterpreise, die sich nach dem Richtwert lt. Richtwertgesetz bemessen, als Sachbezugswert angesetzt.

Diese Sachbezugsbewertung gilt sowohl für die Lohnsteuerermittlung als auch für die Sozialversicherungsbeitragsermittlung.

Bewertung von Sachbezügen für Unterkünfte

Seit 1.1.2013 wird für arbeitsplatznahe Unterkünfte bis 30 m², die kostenlos oder verbilligt zur Verfügung gestellt werden, kein Sachbezug zum Ansatz gebracht, wenn **„die rasche Verfügbarkeit des Arbeitnehmers am Arbeitsplatz nach der Natur des Dienstverhältnisses im besonderen Interesse des Arbeitgebers liegt“**.

Durch eine strenge Auslegung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol dieser bisherigen Kriterien der Sachbezugsbefreiung für Dienstwohnungen war eine Änderung des Wortlauts der zugrundeliegenden Verordnung notwendig.

Sachbezugsbefreiung bzw. -reduktion für Wohnraum

Mit 6.9.2018 ist die Änderung der Sachbezugswerteverordnung im Bundesgesetzblatt [1] kundgemacht worden. Zukünftig entfallen die streng ausgelegten und unpraktikablen Kriterien.

Die Unterkunft muss, wie bisher, arbeitsplatznah sein und sie darf **„nicht den Mittelpunkt der Lebensinteressen“** darstellen. Sind diese Kriterien erfüllt, dann ist für Dienstwohnungen bis 30m² kein Sachbezug anzusetzen.

Diese Änderung gilt auch für Dienstwohnungen bei einer Größe von mehr als 30 m² aber nicht mehr als 40 m². Hier ist zwar ein Sachbezug anzusetzen, jedoch kann ein Abschlag von 35 % berücksichtigt werden, wenn die Unterkunft vom selben Arbeitgeber für max. 12 Monate durchgehend zur Verfügung gestellt wird.

Die neue Bestimmung der Sachbezugsbefreiung bzw. -reduktion ist

- erstmals bei der Veranlagung für das Jahr 2018 anzuwenden, wenn die Einkommensteuer veranlagt wird und
- erstmals für Lohnzahlungszeiträume, die nach dem 31. Dezember 2017 enden, anzuwenden, wenn die Einkommensteuer (Lohnsteuer) durch Abzug eingehoben wird.

Gegenüberstellung der Verordnungstexte (mit Hervorhebung der relevanten Kriterien):

§ 2 Abs 7a ALT	§ 2 Abs 7a NEU
----------------	----------------

Liegt die **rasche Verfügbarkeit** des Arbeitnehmers am Arbeitsplatz **nach der Natur des Dienstverhältnisses** im **besonderen Interesse des Arbeitgebers** und überlässt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer kostenlos oder verbilligt eine **arbeitsplatznahe Unterkunft** (Wohnung, Appartement, Zimmer), gilt Folgendes:

1. Bis zu einer Größe von 30 m² ist kein Sachbezug anzusetzen.
2. Bei einer Größe von mehr als 30 m² aber nicht mehr als 40 m² ist der Wert gemäß Abs. 1 oder der Wert gemäß Abs. 7 um 35 % zu vermindern, wenn die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens zwölf Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird.

Überlässt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer kostenlos oder verbilligt eine **arbeitsplatznahe** Unterkunft (Wohnung, Appartement, Zimmer), **die nicht den Mittelpunkt der Lebensinteressen bildet**, gilt Folgendes:

1. Bis zu einer Größe von 30m² ist kein Sachbezug anzusetzen.
2. Bei einer Größe von mehr als 30m² aber nicht mehr als 40m² ist der Wert gemäß Abs. 1. oder der Wert gemäß Abs. 7 um 35 % zu vermindern, wenn die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens zwölf Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird.

[1] *BGBL II Nr. 237/2018*

Stand: 08.11.2018