

Sachbezug bei Überlassung einer Dienstwohnung an mehrere Dienstnehmer

Informationen zur Ermittlung der Sachbezugswerte

Wird dem Arbeitnehmer von seinem Arbeitgeber kostenlos oder verbilligt Wohnraum zur Verfügung gestellt, so begründet dies grundsätzlich ein Vorteil aus dem Dienstverhältnis und löst Lohnsteuer- und Sozialversicherungspflicht aus.

Sachbezugswerte

Der jeweils anzusetzende geldwerte Sachbezugswert ergibt sich aus der Sachbezugswerteverordnung.

Demnach ist

- bis zu einer Größe von 30 m² ist kein Sachbezug anzusetzen
- bei einer Größe von mehr als 30 m², aber nicht mehr als 40 m² ist der Sachbezugswert um 35 % zu mindern, wenn die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend maximal zwölf Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird.

In den Lohnsteuerrichtlinien wird ausgeführt, dass eine Unterkunft, die mehreren Arbeitnehmern kostenlos oder verbilligt zur Verfügung gestellt wird, der Sachbezugswert entsprechen der eingeräumten Nutzungsmöglichkeit zu aliquotieren ist. Steuerfreiheit ergibt sich dann, wenn jener Wohnraum, der dem jeweiligen Arbeitnehmer zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird, 30 m² nicht überschreitet. Eine Reduktion um 35 % hat zu erfolgen, wenn der dem jeweiligen Arbeitnehmer zur Nutzung zur Verfügung gestellte Wohnraum 40 m² nicht übersteigt.

Der Verwaltungsgerichtshof führte in einer kürzlich ergangenen Entscheidung aus, dass die Nutzungsmöglichkeit nach der Größe des Wohnraums, der den Dienstnehmern jeweils zur alleinigen und/oder gemeinsamen Nutzung überlassen wurde, bestimmt.

Wurde dem Dienstnehmer daher ein Wohnraum innerhalb einer größeren Einheit zur alleinigen Nutzung zur Verfügung gestellt, so ist die betreffende Gesamtfläche dem einzelnen Dienstnehmer zuzurechnen.

Wurden Räume allerdings mehreren Dienstnehmern zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen (z.B. Küche, Bad, WC, Vorräume), so ist die gesamte Gemeinschaftsfläche jedem einzelnen der Dienstnehmer zuzuordnen.

Für die Feststellung des Sachbezugswertes des einzelnen Dienstnehmers ist daher der Fläche des Zimmers, das der Alleinnutzung des jeweiligen Dienstnehmers unterliegt mit der Gesamtfläche der gemeinschaftlich nutzbaren Räume zu addieren. Liegt die so ermittelte Gesamtfläche bei 30 m² oder weniger, ist kein Sachbezug anzusetzen; bei einer Gesamtfläche bis zu 40 m² ist der Sachbezugswert um 35 % zu mindern.

Zur Veranschaulichung

Dienstnehmer A – Zimmer zur Alleinnutzung 9 m ²	Gemeinschaftsräume (Bad, WC, Küche, Vorräume, etc.) 20 m ²
Dienstnehmer B – Zimmer zur Alleinnutzung 15 m ²	
Dienstnehmer C – Zimmer zur Alleinnutzung 22 m ²	

Dienstnehmer A: Kein Sachbezug, da Zimmer zur Alleinnutzung zuzüglich der Fläche der Gemeinschaftsräume unter 30 m².

Dienstnehmer B: Sachbezug um 35 % zu mindern, da Zimmer zur Alleinnutzung zuzüglich der Fläche der Gemeinschaftsräume unter 40 m².

Dienstnehmer C: Es ist ein ungekürzter Sachbezug anzusetzen, da Zimmer zur Alleinnutzung zuzüglich Fläche der Gemeinschaftsräume über 40 m².

Stand: 19.04.2022