

Landeskirchenamt


Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Andreas Schmeitz
Tel.: 0561 9378-224
Fax: 0561 9378-438
andreas.schmeitz@ekkw.de

Datum:

Steuerlicher Mietwert 2020

Sehr geehrte ,

in Ihrer Gehaltsabrechnung wurde im Jahr 2020 für zumindest einen Monat ein steuerlicher Mietwert in Höhe von  Euro berücksichtigt. Daher möchten ich Sie hiermit über den seit dem 1. Januar 2020 geltenden Bewertungsabschlag nach § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG und das Verfahren zur Berücksichtigung informieren.

1. Bewertungsabschlag

Die neue Regelung in § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG bestimmt, dass der Ansatz eines Sachbezugs (=Mietwert) für eine zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung unterbleibt, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt (=Miete) mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts beträgt. Der Vergleichsmaßstab ortsübliche Miete bezieht sich auf die sogenannte Warmmiete, d.h. auch auf die Nebenkosten. In unserem System zahlen Sie keine Miete, so dass bisher der ortsübliche Mietwert einer sogenannten Kaltmiete als Sachbezug berücksichtigt wurde.

Die neue Bestimmung hat zwei Konsequenzen:

1. der Mietwert ist um ein Drittel zu kürzen und
2. bei der Berechnung sind auch die Nebenkosten zu berücksichtigen.

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt in unserer Landeskirche sehr heterogen. In einigen Fällen zahlen die Pfarrhausinhaberinnen und Pfarrhausinhaber umlagefähige Nebenkosten unmittelbar. In anderen Fällen werden die Nebenkosten durch das Kirchenkreisamt abgerechnet und in wieder anderen Fällen wird ein Mittelweg beider Systeme praktiziert. Die ZAPP hat keine Kenntnis über die Nebenkosten, so dass eine Berücksichtigung des Bewertungsabschlags bei

der Lohnversteuerung nicht erfolgen kann. Diese Möglichkeit besteht aber im Rahmen der Einkommensteuererklärung.

Bitte beachten Sie, dass der Bewertungsabschlag bereits für die Steuererklärung für 2020! gilt. Sofern Sie die Erklärung schon abgegeben haben, können Sie die Berücksichtigung noch nachträglich beantragen. Sollten Sie schon den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2020 haben, prüfen Sie bitte die Einspruchsfrist und erheben im Zweifel Einspruch gegen den Bescheid, damit dieser nicht bestandskräftig wird. Auch positive Änderungen können noch im Einspruchsverfahren berücksichtigt werden.

2. Umlagefähige Nebenkosten

Welche Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden können, ergibt sich aus der „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten“ (www.gesetze-im-internet.de → „BetrKV“). In Stichworten sind folgende Positionen gem. § 2 BetrKV umlagefähig:

1. Grundsteuer
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten: des Betriebs der zentralen Heizungsanlage / des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgung / der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme / der Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten
5. Kosten: des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage / der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser / der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung
12. Kosten der Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten: des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage / des Betriebs der mit dem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage
16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Hierbei handelt es sich selbstverständlich um eine allgemein-abstrakte Regelung für Miethäuser, die nicht konkret auf Pfarrhäuser abzielt. Welche Positionen für Sie maßgeblich sind, ergibt sich entweder aus einer Nebenkostenabrechnung oder Sie müssten die zutreffenden Positionen an Hand der vorgenannten Aufstellung für Ihre persönliche Situation ermitteln. Die typischen Kosten sind Wasserversorgung (Ziffer 2), Wasserentsorgung (Ziffer 3), Heizkosten (Ziffer 4), Warmwasser (Ziffer 5 oder 6), Straßenreinigung und Müllgebühr (Ziffer 8).

3. Berechnung des bisherigen steuerlichen Mietwerts

Im Jahr 2020 wurde, in zumindest einem Monat, für das von Ihnen bewohnte Pfarrhaus ein Mietwert in Höhe von Euro festgesetzt. Bitte überprüfen Sie an Hand Ihrer Unterlagen, ob dieser Wert für alle Monate berücksichtigt wurde oder aufgrund der persönlichen Situation variiert.

LANDESKIRCHENAMT, Pf. 410260, 34114 KASSEL
10010010001 0033 115938 0011 609

Gehaltsmitteilung
für Januar 2021

Gilt als Verdienstbescheinigung!
Bitte sorgfältig aufbewahren!

L												J							
Eintritt	Austritt	Besch.-Zeit	Dienst-Zeit	Jubil.-Zeit	Bankleitzahl/BIC	Konto-Nr./IBAN						Kontoinhaber							
F	Geburts-Dat.	Versicherungs - Nr.	SV	St	Konf.	Kinder-	Frei / Hinzu	Frei / Hinzu	Dienstwohnung	Dienstwohnung	PV-Zus.	Unterbr. - Beg.	Unterbr. - End	Gr					
S	 			3	A	Freib.	Monat	Jahr	örtl. Mietwert	steu. Mietwert	Befr.			04					
V				ev	E	4,0			x 476,78										
SV-Pflicht	GZ	MIB	Krankenkasse	Einzugsstelle						ZV - Kasse	Fakt. Stk IV								
KV	0	0	0	0															
RV	0	0	0	0															
VP	0	0	0	0															
Abrechnungsergebnisse															lfd. Monat	Vormonate	Summen	Monat	Jahr

Der Mietwert ist in Ihrer Gehaltsmitteilung unterhalb Ihrer Bankverbindung ausgewiesen. Soweit sich die Entgeltbestandteile nicht ändern, wird keine neue Gehaltsmitteilung übersandt, d.h. in diesen Fällen gilt der bisherige Mietwert fort. Veränderungen können sich z.B. durch Umzüge, bauliche Mängel oder auch Elternzeiten ergeben.

Die Summe der berücksichtigten steuerlichen Mietwerte ist in dem Bruttoarbeitslohn für das Jahr 2020 als Sachbezug enthalten und wurde entsprechend dem Finanzamt übermittelt. Dieser Betrag sei „Wert A“ genannt und wird später noch benötigt.

4. Berechnung des Bewertungsabschlags

Die nachfolgende Darstellung erläutert die Berechnung des Bewertungsabschlags. Die Spalte „Ihre Abrechnung“ kann Ihnen bei der Ermittlung Ihres individuellen geldwerten Vorteils nach Berücksichtigung des Bewertungsabschlags hilfreich sein.

Beispiel:

Die Beispielberechnung ist nur zur Veranschaulichung und geht von einer Kaltmiete in Höhe von 1.000 Euro, einem Abschlag in Höhe von 15% und Nebenkosten in Höhe von 200 Euro aus. In dem Beispiel wird die Auswirkung des Bewertungsabschlags sehr anschaulich. Bisher wäre ein steuerlicher Mietwert (=Wert A) in Höhe von 850 Euro (Kaltmiete abzüglich des Abschlags) berücksichtigt. Nach Berücksichtigung des Bewertungsabschlags beläuft sich der geldwerte Vorteil auf nur noch 500 Euro (=Wert B), d.h. monatlich 350 Euro und damit im Jahr ein um 4.200 Euro geringerer geldwerter Vorteil (=Wert C).

Der Bewertungsabschlag wird wie folgt berechnet:

Zeile		Ihre Abrechnung	Beispiel
1	Monatlicher Mietwert (Kaltmiete)		1.000,00 €
2	Ggf. Abschläge wegen tatsächlicher Gegebenheiten, sofern nicht im ermittelten Mietwert bereits berücksichtigt	-	-150,00 €
3	Umlagefähige (tatsächliche) Nebenkosten	+	+200,00 €
4	Ortüblicher Mietwert für eine Vergleichswohnung	=	1.050,00 €
5	Bewertungsabschlag $\frac{1}{3}$	-	-350,00 €
6	Verbleibender Betrag	=	700,00 €
7	Gezahltes Entgelt des Arbeitnehmers (inkl. Nebenkosten)	-	-200,00 €
8	Geldwerter Vorteil	=	500,00 €

Der bisherige steuerliche Mietwert für Ihr Pfarrhaus ist die Summe aus Zeile 1 und 2. Hierzu sind die umlagefähigen Nebenkosten zu addieren (Zeile 3), so dass Sie den ortsüblichen Mietwert für eine Vergleichswohnung (Zeile 4) erhalten. Dieser Wert wird um den Bewertungsabschlag in Höhe von $\frac{1}{3}$ gekürzt (Zeile 5). Von dem so ermittelten verbleibenden Betrag (Zeile 6) ist noch das gezahlte Entgelt, d.h. in Ihrem Fall die Nebenkosten, in Abzug zu bringen (Zeile 7). Damit ergibt sich der neue geldwerte Vorteil für den betreffenden Monat. Im Idealfall kann der Wert auf 12 Monate hochgerechnet werden. Bei Veränderungen im Jahr 2020 müssen Sie diese Berechnung je Zeitabschnitt vornehmen, um den Jahreswert zu ermitteln. Dieser Betrag sei „**Wert B**“ genannt.

Im letzten Schritt berechnen Sie den Betrag, um den sich der Jahresbruttolohn im Jahr 2020 verringert:

Wert A: Summe der steuerlichen Mietwerte 2020 (z.B. 12 x ~):	_____
Abzüglich Wert B (z.B. 12 x Zeile 8 (s.o.)):	- _____
	=====
= Wert C: Verringerung des Bruttoarbeitslohns	_____

In dem Beispiel ist der bisherige steuerliche Mietwert mit 10.200 Euro (12 x 850 Euro) (=Wert A) in dem Bruttoarbeitslohn berücksichtigt und an das Finanzamt gemeldet. Der neu berechnete

geldwerte Vorteil beträgt nur noch 6.000 Euro (12 x 500 Euro) (=Wert B). Hieraus ergibt sich, dass der Bruttoarbeitslohn um 4.200 Euro (12 x 350 Euro) (=Wert C) zu verringern ist.

5. Berücksichtigung in der Einkommensteuererklärung

Durch die Änderung des Mietwertes reduziert sich der Bruttoarbeitslohn für das Jahr 2020 um den **Wert C**. In Ihrer Einkommensteuererklärung ist daher in der „Anlage N“ der Bruttoarbeitslohn gegenüber der Lohnsteuerbescheinigung um den Wert C zu korrigieren / reduzieren.

Diese Korrektur müssen Sie erläutern, da eine Abweichung von der Meldung des Arbeitgebers andernfalls durch das Wohnsitz-Finanzamt lediglich als Eingabefehler betrachtet würde. Die einzelnen Programme zur Abgabe der Einkommensteuererklärung sehen hier unterschiedliche Möglichkeiten vor. Sollte das von Ihnen verwendete Programm keine Möglichkeit zur Erläuterung vorsehen, müssten Sie ggf. die Erläuterung schriftlich bei dem für Sie zuständigen Finanzamt einreichen.

Die Erläuterung könnte sinngemäß der beigefügten Darstellung entsprechen. Bitte beachten Sie jedoch, dass dies nur ein Vorschlag und kein mit allen Wohnsitzfinanzämtern abgestimmtes Formular ist.

Dem Unterzeichner ist bewusst, dass die Berechnung des Abschlags nicht trivial ist. Die Herausforderungen ergeben sich jedoch in erster Linie aus der Ermittlung der tatsächlichen Nebenkosten, bei der wir nicht behilflich sein können. Die weiteren Rechenschritte lassen sich mit dem dargestellten Weg nachzeichnen.

Weitergehende Hinweise, insbesondere zu den Nebenkosten und zu dem Verfahren, können wir Ihnen bedauerlicherweise auch nicht geben. Dies mag von Steuerprogramm zu Steuerprogramm und ggf. auch von Wohnsitzfinanzamt zu Wohnsitzfinanzamt etwas variieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

-Andreas Schmeitz-
Kirchenrechtsoberrat

Steuerident-Nr.: _____

~Name, Adresse

Antrag auf Berücksichtigung des Bewertungsabschlags gem. § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG bei der Einkommensteuerveranlagung für das Jahr 2020

Hiermit beantrage ich die nachträgliche Berücksichtigung des Abschlags gem. § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG.

Ich habe in der Zeit vom _____ bis _____ ein Pfarrhaus bewohnt. Hierfür wurde ein steuerlicher Mietwert in Höhe von _____ Euro im gesamten Jahr 2020 berücksichtigt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG ist der Sachbezug jedoch zu reduzieren. Damit verringert sich auch der Bruttoarbeitslohn für das Jahr 2020.

Im Jahr 2020 sind von mir insgesamt _____ Euro an umlagefähigen Nebenkosten bezahlt worden. Demnach ergibt sich ein als Sachbezug zu berücksichtigender geldwerter Vorteil von:

Monatlicher Mietwert (Kaltmiete)		_____
Ggf. Abschläge wegen tatsächlicher Gegebenheiten, sofern nicht im ermittelten Mietwert bereits berücksichtigt	-	_____
Umlagefähige (tatsächliche) Nebenkosten	+	_____
Ortüblicher Mietwert für eine Vergleichswohnung	=	_____
Bewertungsabschlag $\frac{1}{3}$	-	_____
Verbleibender Betrag	=	_____
Gezahltes Entgelt des Arbeitnehmers (inkl. Nebenkosten)	-	_____
Geldwerter Vorteil	=	_____

Bisher berücksichtigter geldwerter Vorteil: _____

Geldwerter Vorteil nach Berücksichtigung von § 8 II 12 EStG - _____

Zu viel versteuerter Bruttolohn _____