OFD München vom 25.07.2005 (S 2334 - 25 St 417)
OFD Nürnberg vom 25.07.2005 (S 2334 - 183/St 32)

Steuerlich maßgebender Mietwert von Pfarrdienstwohnungen

Mit Vertretern der Evang.- Luth Kirche in Bayern wurden typisierte Abschläge vom maßgeblichen Mietwert aufgrund der dienstlichen Beeinträchtigungen bzw. Mitbenutzung des privaten Wohnbereichs für Pfarrdienstwohnungen erörtert. Im Einvernehmen mit dem Bayer. Staatsministerium der Finanzen werden die Fallgruppen für typisierte Abschläge wie folgt definiert:

Fallgruppe 1:

Aufgrund der engen baulichen Verbindung der Diensträume mit dem privaten Wohnbereich ergeben sich wegen der dienstlichen Veranlassung leichtere Beeinträchtigungen des Wohnbereichs. Der Mietwert wird in diesen Fällen nachvollziehbar dadurch gemindert, dass der Pfarrstelleninhaber dienstlich genutzte Räume bzw. Flächen durchqueren muss, um von einem Wohnraum in den anderen zu gelangen. Diese Fälle liegen lt. Schilderung unter 1 % der überlassenen Wohnungen. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % beantragt.

Fallgruppe 2:

Die Beeinträchtigung des privaten Wohnbereichs und damit eine Minderung des objektiven Mietwerts ergibt sich daraus, dass Besucher oder Mitarbeiter aus dem dienstlichen Bereich privat genutzte Räume bzw. Flächen durchqueren, um andere dienstliche Räume zu erreichen. Nach Angabe sind hiervon bis zu 20 % der Fälle betroffen. Der begehrte Abschlag für diese Fallgruppe beträgt 15 %.

Fallgruppe 3:

Bei dieser Fallgruppe werden mangels Trennung von Amts- und Wohnbereich auch Räume des privaten Wohnbereichs teils auch in größerem Umfang auch dienstlich genutzt. Je nach Intensität der Nutzung kann ein Abschlag auf den Mietwert bis zu 20 % als gerechtfertigt angesehen werden. Es obliegt aber dem Pfarrstelleninhaber die Intensität der Nutzung und demzufolge den in Betracht kommenden Abschlag bis zu 20 % glaubhaft zu machen. Betroffen sind hiervon ca. 5 % der Fälle.

Zweifelsfrei wird der Mietwert der Pfarrwohnungen durch die oben geschilderten dienstlichen Mitbenutzungen gemindert. Im Grundsatz ist der in Betracht kommende Abschlag nach mehrheitlicher Auffassung der Lohnsteuerreferatsleiter des Bundes und der Länder nach den Gegebenheiten des Einzelfalles zu bestimmen. Es fehlen jedoch Erfahrungswerte über die Höhe der von Vermietern tatsächlich zugestandenen Abschläge bei unterschiedlichem Beeinträchtigungsausmaß. Solche lassen sich auch schwerlich gewinnen, da entsprechende Sachverhalte im normalen Vermietungsgeschäft selten anzutreffen sind.

Im Hinblick darauf können im Einvernehmen mit dem Bayer. Staatsministerium der Finanzen für die vorstehend geschilderten Fallgruppen 1 – 3 typisierend die dazu erarbeiteten oben genannten Abschläge anerkannt werden.