

Basiswissen zum Dienstwohnungsrecht

Rechtsgrundlagen:

§ 38 Pfarrdienstgesetz EKD (PfdG.EKD)

§§ 24 und 25 Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD (BVG-EKD)

§ 8 Besoldungs- und Versorgungsergänzungsgesetz (BVGergG)

Dienstwohnungsverordnung (DwVO)

Durchführungsbestimmungen zur Dienstwohnungsverordnung (DB-DwVO)

Dienstwohnungsanspruch § 1 Abs. 1 DwVO:

- **Gemeindepastor*innen** mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, darunter besteht kein Anspruch.
- **Pastor*innen mit einem allgemeinkirchlichen Auftrag** – wird vom LKA in der Einweisungsverfügung festgelegt.

Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur § 2 Abs. 1 DwVO

- kein Mietvertrag mit dem Dienstwohnungsinhaber*in.

Zuweisungsunterlagen § 3 Abs. 5 DwVO i.V.m. Nr. 3 DB-DwVO

- beglaubigte Abschrift des KV-Beschlusses (s. Musterbeschluss) über die Zuweisung der Dienstwohnung:
- Zuweisungsdatum und genaue Adresse,
- Größe (DW-Umfang aller zugewiesenen Räume) mit Angaben welche Räume nicht zugewiesen werden (Grundrisskizze),
- Angaben zur Zuweisung einer Garage, Carport oder Stellplatz und die Höhe der monatlichen Nutzungsentschädigung,
- Lageplan mit Angaben zur Größe der zugewiesenen Gartenfläche,
- Zuweisung eines Amtszimmers-/Bereichs mit Angaben zur Höhe der Amtszimmerpauschale. Sofern ein Amtszimmer außerhalb der Dienstwohnung zugewiesen wird, z.B. in den Gemeinderäumen, ist uns dies mitzuteilen. Sofern ein Arbeitszimmerzuschuss gewährt wird, bitten wir uns dies ebenfalls mitzuteilen,
- Zuweisungsschreiben (s. Muster).

bei angemieteten Dienstwohnungen ist der Mietvertrag beizufügen.

Wird das Einzugsdatum bekannt, bitten wir uns dieses unverzüglich mitzuteilen. Vorabangaben zur Wohnungsgröße und ob es sich um eine angemietete Dienstwohnung handelt, sind in diesem Zusammenhang ebenfalls hilfreich. Diese Angaben helfen uns, den vorläufigen Dienstwohnungsbescheid gemäß § 7 Abs.3 DwVO erstellen zu können. Bitte warten Sie mit diesen Informationen nicht erst bis zur Vorlage des Kirchenvorstandsbeschluss über die Zuweisung der Dienstwohnung.

Wir bitten ebenfalls dringend darauf zu achten, dass uns die Zuweisungsunterlagen sowie der Kirchenvorstandsbeschluss über die Zuweisung der Dienstwohnung so zeitnah wie möglich vorgelegt wird. Verzögerungen bei der Vorlage können erhebliche

Nachzahlungen bei der Dienstwohnungsvergütung für die Dienstwohnungsinhaber*innen auslösen, weil die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung zunächst nur vorläufig ist und die endgültige Festsetzung erst nach Vorlage der Zuweisungsunterlagen erfolgt.

Mietwert, Dienstwohnungsvergütung und Höchste Dienstwohnungsvergütung §§ 6,7,8 DwVO

Mietwert und Dienstwohnungsvergütung wird vom LKA festgesetzt.

Der Mietwert nach § 6 DwVO ist der ortsübliche Mietwert, der im Dienstwohnungsrecht auf Grundlage von örtlichen Mietspiegeln, Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten sowie hilfsweise mit der Statistik über Wohngeld (Wohngeldtabelle) ermittelt wird.

Die Dienstwohnungsvergütung nach § 7 DwVO richtet sich in der Höhe nach dem ortsüblichen Mietwert, sofern sich aus dem Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung nach § 8 DwVO nichts anderes ergibt. Sie wird automatisch von den Dienstbezügen einbehalten.

Die Höchste Dienstwohnungsvergütung nach § 8 DwVO ist ein Betrag, der aus einer Verordnung des Landes Niedersachsen ermittelt wird.

Die Dienstwohnungsvergütung (orientiert sich am ortsüblichen Mietwert) darf den Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung aber nicht übersteigen, d.h., mehr als der Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung darf für eine Dienstwohnung nicht verlangt werden, auch wenn der ortsübliche Mietwert darüber liegt. Liegt der ortsübliche Mietwert allerdings unter dem Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung wird der ortsübliche Mietwert als Dienstwohnungsvergütung einbehalten.

Zu versteuernde geldwerte Vorteil § 8 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz EstG

Die Gestellung einer Dienstwohnung ist Teil des Lohnes bzw. der Dienstbezüge und stellt steuerrechtlich einen Sachbezug dar, der als geldwerter Vorteil zu versteuern ist. Immer dann, wenn der ortsübliche Mietwert höher ist, als der Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung, ist der Differenzbetrag als geldwerter Vorteil mit den Dienstbezügen zu versteuern.

Besonderheit: Angemietete Dienstwohnungen sind steuerrechtlich anders zu bewerten als kircheneigene. Bei angemieteten Dienstwohnungen ist der Kaltmietwert aus dem Mietvertrag steuerrechtlich relevant. In der Regel führt das zu einem höher zu versteuerndem geldwertem Vorteil als bei kircheneigenen Wohnungen, da es bei angemieteten Dienstwohnungen einen objektiven Mietwert aus dem Mietvertrag gibt. Bei kircheneigenen Dienstwohnungen gibt es diesen Wert nicht, daher wird hier der ortsübliche Mietwert (§ 6 DwVO) steuerrelevant aber nur dann, wenn er höher ist als die Höchste Dienstwohnungsvergütung.

Finanzierung der Dienstwohnungen

Für kircheneigene Dienstwohnungen erhalten die Kirchenkreise über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) Mittel im Rahmen der Gesamtzuweisung an den Kirchenkreis. Im Rahmen der Finanzsätzen der Kirchenkreise werden diese Mittel an die Kirchengemeinden weitergegeben. Die von den Dienstbezügen einbehaltene Dienstwohnungsvergütung wird daher an die Landeskirche abgeführt. Dies gilt auch für die Garagenmiete.

Bei angemieteten Dienstwohnungen wird die Dienstwohnungsvergütung direkt an die Kirchenämter zugunsten der Kirchengemeinde weitergeleitet. Dies gilt auch für Garagenmieten, die im Zusammenhang mit der Dienstwohnung angemietet werden. Für die Finanzierung der Anmietungskosten reicht jedoch die vor Ort verbleibende Dienstwohnungsvergütung in der Regel nicht aus. Sofern die Finanzsatzung der Kirchenkreise hierfür eine Ergänzungszuweisung vorsieht, kann diese durch die Kirchengemeinde beim Kirchenkreis beantragt werden.

Anspruch auf Amtszimmer oder Arbeitszimmer § 26 DwVO

Gemeindepastor*innen mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, hierzu zählen auch Versehungsaufträge oder Mitarbeitsaufträge in einer Kirchengemeinde. Unter 50% besteht kein Anspruch.

Pastor*innen der Landeskirche mit allgemeinkirchlichen Aufträgen mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, darunter besteht kein Anspruch. Entweder besteht hier der Anspruch gegenüber der Landeskirche auf Antrag durch den Stelleninhaber*in oder gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche (Nr. 27 DB-DwVO).

Wie wird der Anspruch realisiert?

Bei **Gemeindepastor*innen** durch Zuweisung eines Amtszimmers im Pfarrhaus oder der Pfarrdienstwohnung, sofern das Amtszimmer-/bereich **baulich ausreichend getrennt** ist von den Privaträumen der Dienstwohnung. Ist das nicht der Fall, kann der Anspruch auf ein Amtszimmer auch in anderen Räumen der Kirchengemeinde z.B. im Gemeindezentrum erfüllt werden. Ist beides nicht realisierbar, wird ein Raum der Dienstwohnung als privates Arbeitszimmer anerkannt.

Eine baulich ausreichende Trennung liegt dann vor, wenn Mitarbeitende oder Besuchende das Amtszimmer oder den Amtsbereich betreten können, ohne vorher private Räume der Dienstwohnung betreten zu müssen. In der Regel ist hier dem Eingang zur Dienstwohnung ein Windfang vorgeschaltet, aus dem man direkt, ohne die Dienstwohnung zu betreten, das Amtszimmer erreichen kann.

Bei Pastor*innen der Landeskirche durch Zuweisung eines Raumes der Privatwohnung, wenn nicht der Anspruch gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche besteht. Auch hier gilt die ausreichende räumliche Trennung von Amtszimmer und Privatwohnung. Da dies i.d.R. in der Privatwohnung nicht zu realisieren ist, wird ein Raum der Privatwohnung als Arbeitszimmer anerkannt.

Die Regelungen zur Unterscheidung zwischen Amtszimmer und Arbeitszimmer hat ausschließlich steuerrechtliche Gründe.

Amtszimmerpauschale § 27 DwVO und Arbeitszimmerzuschuss § 28 DwVO

Amtszimmerpauschale § 27 DwVO: wird von der Kirchengemeinde als Dienstwohnungsgeber festgesetzt und ausgezahlt. Sie dient der pauschalen Abgeltung der durch den Dienstwohnungsinhaber*innen zu tragenden Kosten für das Reinigen, Beleuchten und Beheizen seines/ihrer Amtszimmers. Werden nur Teile dieser Kosten durch den Dienstwohnungsinhaber getragen, ist die Pauschale entsprechend zu kürzen. Trägt die Kirchengemeinde die gesamten Kosten, z.B. durch die Zuweisung eines Amtszimmers in den Gemeinderäumen außerhalb der Dienstwohnung, besteht kein Anspruch auf eine Amtszimmerpauschale. Die Höhe der Amtszimmerpauschale beträgt zusammen 53,50 € (Reinigungsanteil 20,50 €, Stromanteil 15,00 € und Heizanteil 18,00 €).

€) mtl. und kann je zusätzlich zugewiesen Raum, z.B. ein Archivraum, um 7,00 € je Raum erhöht werden.

Arbeitszimmerzuschuss § 28 DwVO: wird von der Kirchengemeinde als Dienstwohnungsgeber festgesetzt und ausgezahlt. Er dient der pauschalen Abgeltung der durch den Dienstwohnungsinhaber*innen zu tragenden Kosten für sein oder ihr privates Arbeitszimmer. Die Höhe des Zuschusses beträgt 45,00 € mtl. Bei Pastor*innen der Landeskirche ohne direkten Anspruch gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche, wird der Zuschuss vom Landeskirchenamt bewilligt und ausgezahlt.

Steuerrechtliche Auswirkungen der Amtszimmerpauschale und des Arbeitszimmerzuschusses

Sofern ein Amtszimmer in der Dienstwohnung ausreichend baulich getrennt ist, wird das Amtszimmer nicht im Dienstwohnungsumfang berücksichtigt. Es findet keine Versteuerung des Mietwertes für das Amtszimmer statt und auch die gezahlte Amtszimmerpauschale ist steuerfrei.

Ist keine bauliche Trennung des Amtszimmers von der Dienstwohnung vorhanden, handelt es sich um ein privates Arbeitszimmer. Dieses Zimmer wird im Gegensatz zum Amtszimmer weiterhin im Dienstwohnungsumfang berücksichtigt und daher dem Lohnsteuerabzug unterworfen, sofern ein geldwerter Vorteil bei der Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung zu berücksichtigen ist. Der Arbeitszimmerzuschuss in Höhe von 45,00 € ist daher ebenfalls monatlich mit den Dienstbezügen zu versteuern.

Amtszimmerausstattung § 26 Abs.5 DwVO

Ab dem Dienstverhältnis Pastor*in auf Probe oder Pfarrverwalter*in erhalten diese zur Ausstattung ihres Amtszimmers oder dienstlich genutzten Arbeitszimmers einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 4.000 Euro brutto. Die Auszahlung wird vom Landeskirchenamt veranlasst und über die COMRAMO ausgezahlt. Der Zuschuss ist mit den Dienstbezügen zu versteuern. Mit der Auszahlung des landeskirchlichen Zuschusses, ist ein Anspruch auf Ausstattung eines Amtszimmers oder eines privaten Arbeitszimmers gegenüber einer Kirchengemeinde oder einer anderen zuweisenden Körperschaft dauerhaft abgegolten.

Schönheitsreparaturpauschale § 15 DwVO

Die Erhebung einer Schönheitsreparaturpauschale (Zuschlag für Schönheitsreparaturen) dient der Finanzierung von Schönheitsreparaturen in einer Dienstwohnung. Hierfür wird ein Fonds für Schönheitsreparaturen in jedem Kirchenkreis geführt, der sich aus den monatlich neben der Dienstwohnungsvergütung erhobenen Schönheitsreparaturpauschalen speist. Die Schönheitsreparaturpauschalen werden direkt von der COMRAMO an die Kirchenkreise überwiesen.

Durch die monatliche Abführung von Schönheitsreparaturpauschalen erlangen die Dienstwohnungsinhaber*innen einen Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen in ihren Dienstwohnungen nach Maßgabe des Fristenplans. Üblicherweise wird bei Einzug in die Dienstwohnung die gesamte Wohnung schönheitsrepariert. Ab diesem Zeitpunkt beginnen die Fristen für Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des Fristenplanes zu laufen und werden während des Dienstwohnungsverhältnisses auf Antrag der Pastor*innen durchgeführt.

Höhe der Schönheitsreparaturpauschale

Der Zuschlag beträgt aktuell 0,42 €/m² pro Quadratmeter zu berücksichtigender Wohnfläche und basiert auf der Regelung des § 28 Abs. 4 II. Berechnungsverordnung (II.BV) bleibt aber unter dem dort festgesetzten Satz. Die Höhe wird von uns jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dieser reduzierte Zuschlag stellt jedoch keinen geldwerten Vorteil, gegenüber den Pastor*innen, der zu versteuern wäre, dar.

Welche Arbeiten gehören zu den Schönheitsreparaturen?

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das „Streichen der Fußböden“, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. Fußbodenarbeiten gehören nicht dazu, auch nicht das Abschleifen von Holzdielen, welches fälschlicherweise gerne mit dem Begriff „Streichen der Fußböden“ gleichgesetzt wird.

gez. Weiberg