

## Bewertung von Wohnraum gemäß Sachbezugswert-Verordnung

### Die Begünstigungen gemäß § 2 Abs. 7a Sachbezugswert-VO

Nach § 2 Abs. 7a Sachbezugswert-VO kann es hinsichtlich der Bewertung einer vom Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellten **arbeitsplatznahen Unterkunft** (Wohnung, Appartement, Zimmer) zu Begünstigungen kommen, wenn „**die rasche Verfügbarkeit des Arbeitnehmers am Arbeitsplatz nach der Natur des Dienstverhältnisses im besonderen Interesse des Arbeitgebers**“ liegt.

Die Begünstigungen lauten wie folgt:

#### Ziffer 1:

- ⇒ bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> ist kein Sachbezug anzusetzen

#### Ziffer 2:

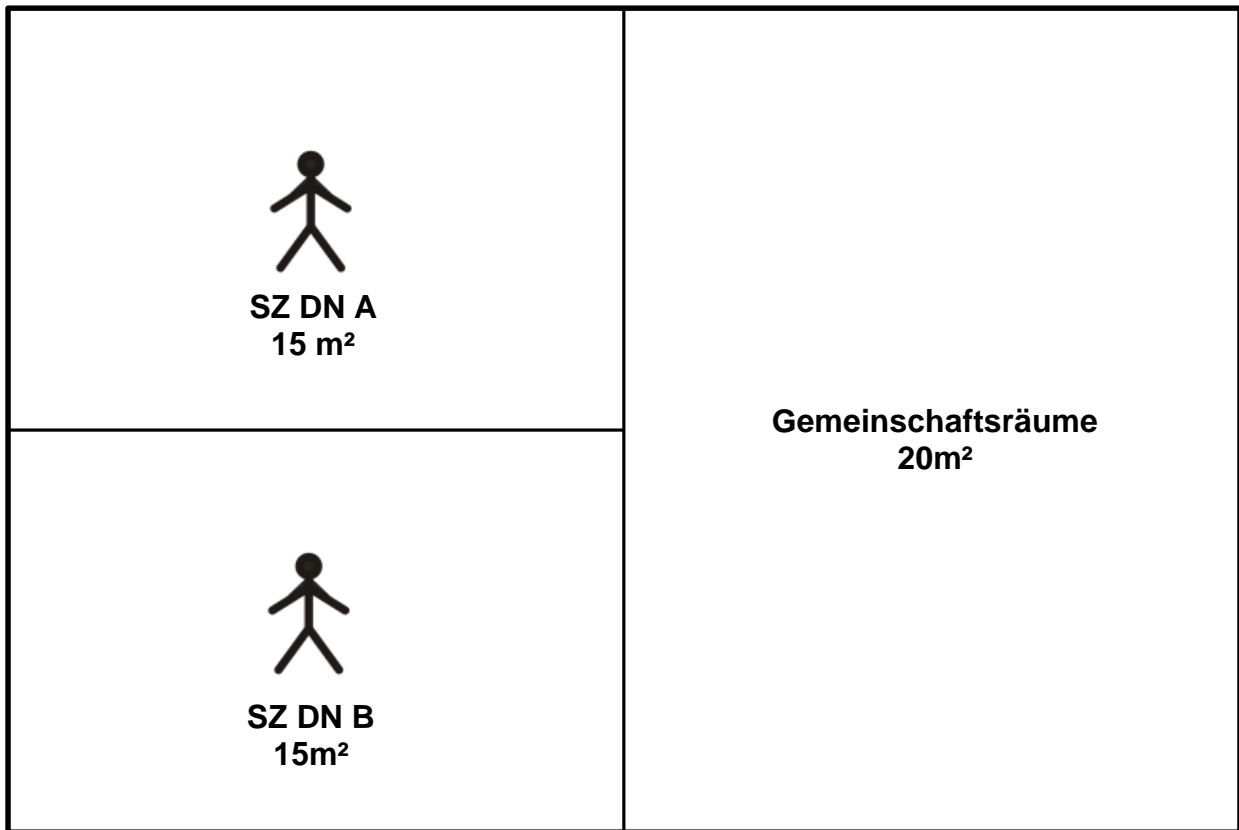
- ⇒ bei einer Größe von mehr als 30 m<sup>2</sup> aber nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> ist ein um 35% verminderter Sachbezugswert anzusetzen, wenn
- ⇒ die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens 12 Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird

---

#### Fallstricke bei der Begünstigung nach Ziffer 1:

- ⇒ wird eine Wohnung mehreren Dienstnehmer zur Verfügung gestellt, so gibt es bezüglich der 30m<sup>2</sup>-Grenze einige Fallstricke, die zu beachten sind
- ⇒ Folgende Beispiele sollen dies veranschaulichen:

## Beispiel A



### Annahmen zur Wohnung:

- die gesamte Fläche der Wohnung beträgt 50 m<sup>2</sup>
- DN A und B haben jeweils ein Zimmer à 15 m<sup>2</sup> zu ihrer Verfügung
- die Gemeinschaftsräume (20 m<sup>2</sup>) können beide nutzen

### Lösung gem. RZ 162e LStR

- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 1 Sachbezugswert-VO (kein Sachbezug bis 30m<sup>2</sup>) steht **nicht** zu, da beide DN Verfügungsmöglichkeit über 35m<sup>2</sup> haben (das eigene SZ und die Gemeinschaftsräume)
- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 2 Sachbezugswert-VO (verminderter Sachbezug) steht zu, sofern dem DN die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens 12 Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird

Prodinger & Partner Wirtschaftstreuhand-Steuerberatungs GmbH & Co KG  
Professor-Ferry-Porsche-Straße 28, 5700 Zell am See, Österreich

Tel.: +43 6542 73 661-0  
Fax: +43 6542 73 661-14  
office@prodinger.at

www.prodinger.at  
LG Salzburg | FN 356562g | DVR 0872555 | ATU66367825  
Lech, Zell am See, Bad Hofgastein, St.Johann im Pongau, Salzburg, Wien  
Independent Member of GGI Geneva Group International

Lukas Prodinger  
Steuerberater

Roland Pfeffer  
Steuerberater

Simon Rupp  
Steuerberater

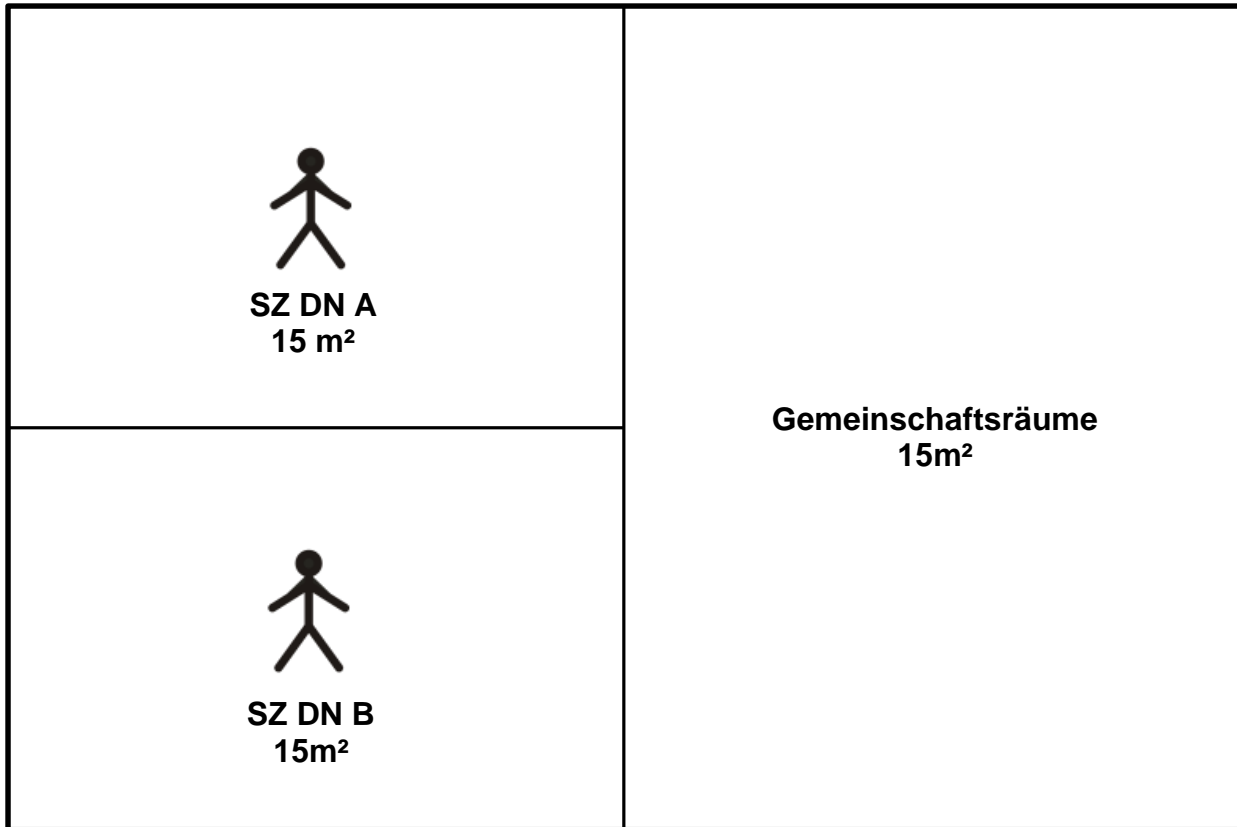
Josef Bernhofer  
Steuerberater

Stefan Rohmoser  
Steuerberater

Christian Gruber  
Steuerberater

Paul Seitinger  
Steuerberater

**Beispiel B:**



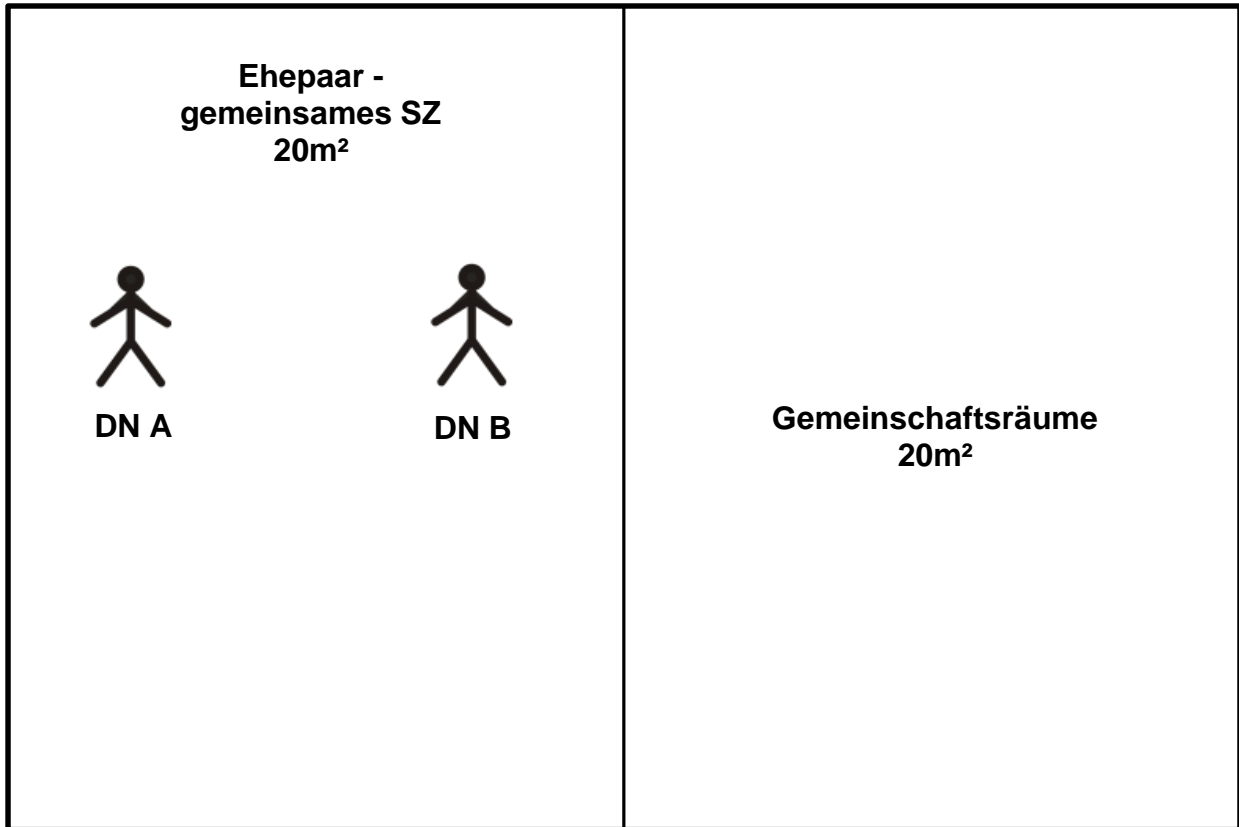
**Annahmen zur Wohnung:**

- die gesamte Fläche der Wohnung beträgt 45 m<sup>2</sup>
- DN A und B haben jeweils ein Zimmer à 15 m<sup>2</sup> zu ihrer Verfügung
- die Gemeinschaftsräume (15 m<sup>2</sup>) können beide nutzen

**Lösung gem. RZ 162e LStR**

- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 1 Sachbezugswert-VO (kein Sachbezug bis 30m<sup>2</sup>) steht zu, da beide DN Verfügungsmöglichkeit über maximal 30m<sup>2</sup> haben (das eigene SZ und die Gemeinschaftsräume)

**Beispiel C:**



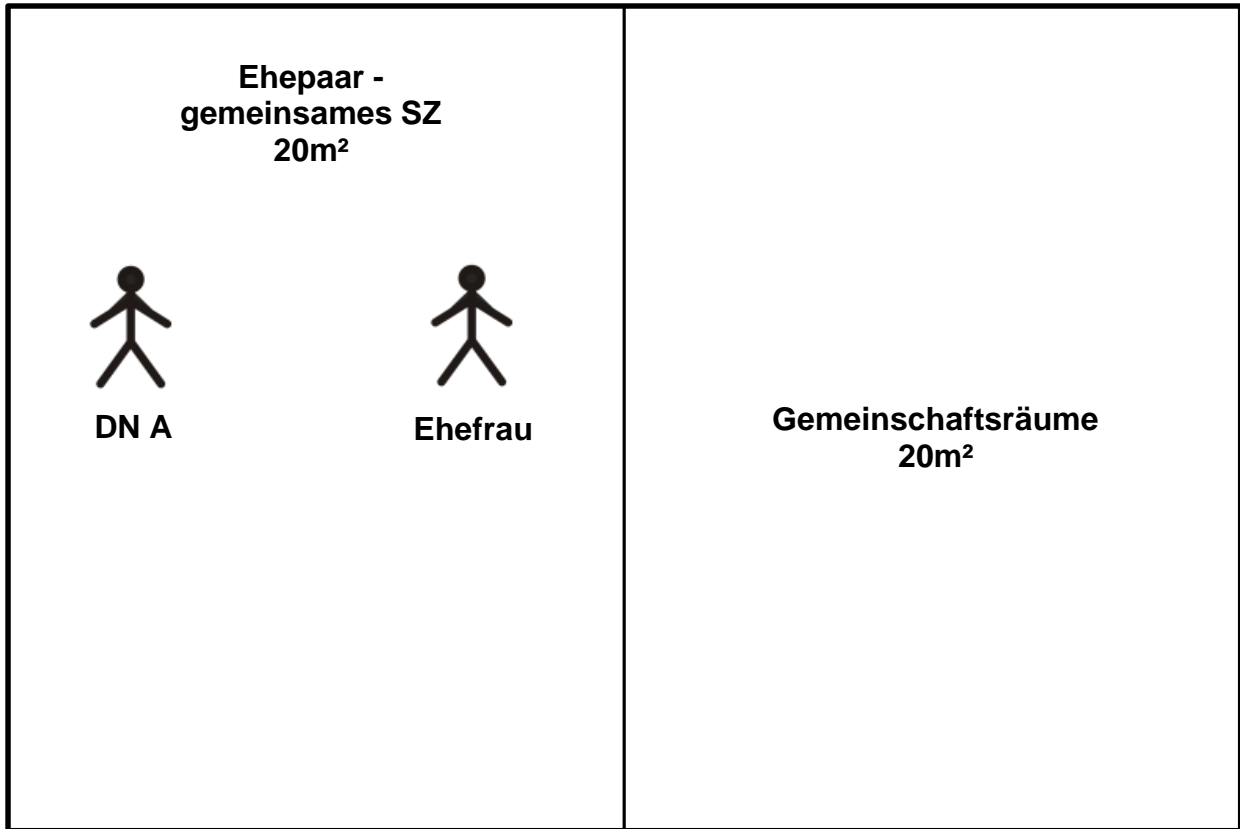
**Annahmen zur Wohnung:**

- die gesamte Fläche der Wohnung beträgt 40 m<sup>2</sup>
- DN A und B sind ein Ehepaar und teilen sich das gemeinsame Schlafzimmer à 20 m<sup>2</sup>
- die Gemeinschaftsräume (20 m<sup>2</sup>) können beide nutzen

**Lösung gem. RZ 162e LStR**

- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 1 Sachbezugswert-VO (kein Sachbezug bis 30m<sup>2</sup>) steht **nicht** zu, da beide DN Verfügungsmöglichkeit über 40m<sup>2</sup> haben (das gemeinsame SZ und die Gemeinschaftsräume)
- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 2 Sachbezugswert-VO (verminderter Sachbezug) steht zu, sofern dem DN die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens 12 Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird

**Beispiel D:**



**Annahmen zur Wohnung:**

- die gesamte Fläche der Wohnung beträgt 40 m<sup>2</sup>
- DN A und seine Frau (kein DN) teilen sich das gemeinsame Schlafzimmer à 20 m<sup>2</sup>
- die Gemeinschaftsräume (20 m<sup>2</sup>) können beide nutzen

**Lösung gem. RZ 162e LStR**

- die Begünstigung gem. § 2 Abs. 7a Z 1 Sachbezugswert-VO (kein Sachbezug bis 30m<sup>2</sup>) steht **nicht** zu, da DN A Verfügungsmöglichkeit über 40m<sup>2</sup> hat (das gemeinsame SZ und die Gemeinschaftsräume)
- die Begünstigung gem § 2 Abs. 7a Z 2 Sachbezugswert-VO (verminderter Sachbezug) steht zu, sofern dem DN die arbeitsplatznahe Unterkunft durchgehend höchstens 12 Monate vom selben Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird

**Weitere Fallstricke im Zusammenhang mit den Begünstigungen nach § 2 Abs. 7a Z 1 und 2 der Sachbezugswert-VO**

- ⇒ wird einem Arbeitnehmer die Dienstwohnung über das Ende des Dienstverhältnisses zur Verfügung gestellt, liegen weiterhin Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit vor, die grundsätzlich dem Lohnsteuerabzug unterliegen
- ⇒ Bewohnen die Dienstnehmer die Wohnung auch in der Zwischensaison, in der sie keine Dienstnehmer sind, führt dies demnach ebenso zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit in Höhe des Sachbezuges
  
- ⇒ Begünstigung gem. Z 2 (verminderter Sachbezugswert)
  - ⇒ wird ein befristetes DV abgeschlossen, allerdings dann entgegen der ursprünglichen Intention über 12 Monate hinaus verlängert, steht der Abschlag von 35% nicht zu → der ursprünglich steuerfrei belassene Teil ist nachzuersteuern
  - ⇒ wird ein unbefristetes DV abgeschlossen, es aber vor Ablauf der 12 Monate beendet, kann der Abschlag (35%) nicht rückwirkend angewendet werden
  - ⇒ Unterbrechungen zwischen 2 DV desselben Dienstnehmers müssen mindestens 1 Monat lang sein, damit die Zeiten nicht addiert werden für die 12-Monatsbetrachtung
  
- ⇒ „**arbeitsplatznahe**“ Unterkunft als Voraussetzung
  - ⇒ gemäß LStR gilt eine Unterkunft jedenfalls dann als arbeitsplatznah, wenn die Arbeitsstätte, unabhängig davon welches Verkehrsmittel genutzt wird, innerhalb von 15 Minuten erreicht werden kann

---

**Allgemeine Anwendbarkeit der Lex Speciales des § 2 Abs. 7a Z 1 und 2 der Sachbezugswert-VO**

Die Lex Speciales des § 2 Abs. 7a Z 1 und 2 der Sachbezugswert-VO ist keine Begünstigung, die einer bestimmten Branche zu Gute kommt und einer anderen nicht. Man muss vielmehr bewerten ob die Voraussetzungen

- ⇒ rasche Verfügbarkeit des Arbeitnehmers
- ⇒ nach der Natur des Dienstverhältnisses
- ⇒ im besonderen Interesse des Arbeitgebers

erfüllt sind.

Im Zuge der aktuellen Rechtsprechung (vgl. LVwG Tirol vom 31.10.2017, 2017/20/0725-4) muss man diese Begünstigung sehr kritisch beäugen, da gemäß des Urteils nicht pauschal für das Hotel- und Gastgewerbe unterstellt werden kann, dass die Zurverfügungstellung der arbeitsplatznahen Unterkunft **jedenfalls im besonderen Interesse des Arbeitgebers gelegen** ist. Vielmehr müsse man jeden Sachverhalt genau prüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist. Das Erfordernis der ausschließlich im Interesse des Arbeitgebers gelegenen raschen Verfügbarkeit des Arbeitnehmers könne im Zuge dieser Rechtsprechung gemäß Steiger wohl nur in Ausnahmefällen vorliegen (Vgl. Steiger in taxlex 2018/1). In diesem Urteil ging es um die Kommunalsteuer, es bleibt abzuwarten, ob GPLA/Finanzamtsprüfer dies auch so für die Einkommensteuer/Lohnsteuer und Sozialversicherung auslegen werden.