



Info für Dienstgeber und Dienstnehmer

Wien, März 2023

Sachbezug Dienstwohnung ab 2023[©]

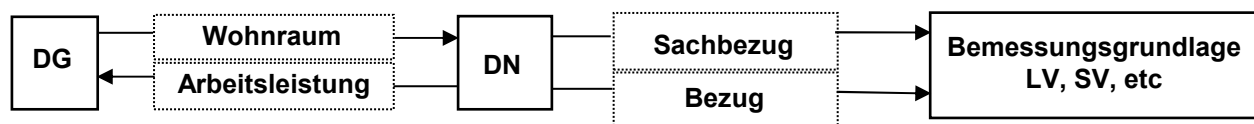
Die Überlassung einer im Eigentum des Dienstgebers stehenden Dienstwohnung bringt kaum Lohnsteuerersparnis für den Dienstnehmer. Dies deshalb, da als Basis für die steuerliche Hinzurechnung der **Richtwert einer Normwohnung** des jeweiligen Bundeslandes herangezogen werden muss. Details für die Bemessungsgrundlage sind der beiliegenden Übersicht zu entnehmen.

TIPP: Die derzeitige politische Diskussion über die Erhöhung des Richtwert-Mietzinses hat für 2023 noch keine steuerlichen Auswirkungen, da die Werte der Normwohnung, geltend am 31. Oktober des Vorjahres herangezogen werden müssen.

➔ **Übersicht nachstehend**



SACHBEZUG DIENSTWOHNUNGEN AB 1.1.2023¹⁾



Begriffe	Detail
Ausgangsbasis	Richtwert einer „Normwohnung“ des jeweiligen Bundeslandes, geltend am 31. Oktober des Vorjahres ²⁾
Grundlage	Nutzfläche
Normwohnung	Wohnung mit <ul style="list-style-type: none">- einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m²- in brauchbarem Zustand- die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und- einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht,- über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und- in einem Gebäude mit ordnungsgemäßen Erhaltungszustand- auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist (entspricht Kat A § 15a MRG)
Mängel Normwohnung	Abschlag iHv 30% vom ermittelten Sachbezug lt Richtwerten, wenn
= 1. Abschlag	eines oder mehrere Ausstattungsmerkmale fehlen
BK-Abschlag	Die vom Arbeitgeber getragenen Betriebskosten sind bei dieser
= 2. Abschlag	Bewertung inkludiert; zahlt der Dienstnehmer die Betriebskosten, reduziert sich der Sachbezugswert um 25%
Hb-Abschlag	Für Hausbesorger- und Hausbetreuer- und Portierdienstwohnungen gibt es
= 3. Abschlag	weitere einen generellen Abschlag von 35% , so fern die Hausbesorger- bzw Hausbetreuer oder Portiertätigkeit vorwiegend durchgeführt wird
Heizkostentragung	Ein Heizkostenzuschlag von € 0,58 pro m ² ist ganzjährig pro Monat
= Zuschlag	vorzunehmen, wenn der Arbeitgeber die Heizkosten trägt; - Kostenbeiträge des Arbeitnehmers kürzen diesen Zuschlag
Marktwert-Abweichung	Ist der um 25% verminderte übliche Mittelpreis des Verbrauchsortes (Marktwert) um mehr als 50% niedriger³⁾ oder um mehr als 100% höher⁴⁾ als der pauschale Sachbezugswert so ist der um 25% verminderte fremdübliche Mietzins anzuwenden.
angemietete Wohnung	Gegenüberstellung von: <ul style="list-style-type: none">• Bezahlte Bruttomiete (inklusive Betriebskosten aber ohne Heizkosten und ohne USt) abzüglich 25% Abschlag• Sachbezugswert, ermittelt auf Basis des Richtwertes<ul style="list-style-type: none">- der jeweils höhere Wert ist anzusetzen
Saisonbeschäftigte	bzw generell bei Überlassung einer einfachen arbeitsplatznahen Unterkunft idF 1.1.2013 (§ 2 Abs 7a SBW-VO) im Interesse des Arbeitgebers <ul style="list-style-type: none">- Unterkunft bis 30m²: kein Sachbezugswert- Unterkunft zw. 30m² und 40m² und Nutzung für maximal 12 Monate: Abschlag vom üblichen Sachbezugswert in der Höhe von 35%- Über 40m²: voller Sachbezugswert

¹⁾ gem Sachbezugswertverordnung BGBl II 2008/468 vom 16.12.2008, valorisiert ab 1.4.2019

²⁾ Für 1.1.2023 gelten folgende Richtwerte pro m² (§ 5 Richtwertgesetz) für eine „Normwohnung“:

Bundesland	Richtwerte/m ²	Bundesland	Richtwerte/m ²
Burgenland	€ 5,61	Kärnten	€ 7,20
Niederösterreich	€ 6,31	Oberösterreich	€ 6,66
Salzburg	€ 8,50	Steiermark	€ 8,49
Tirol	€ 7,50	Vorarlberg	€ 9,44
Wien	€ 6,15		

Für Sachbezugsberechnung Differenz zum MRG:

- Lage ist nicht bedeutsam

- Betriebskosten iSd § 21 MRG enthalten

- Werte gelten für das gesamte Folgejahr

³⁾ zB bei Substandardmietzinsen von Kat D-Wohnungen

⁴⁾ möglich nur bei freier Mietzinsbildung = Teil – oder Vollausnahme zum MRG