



Dienstwohnungs-Newsletter

Ausgabe 2 vom 10.06.2013

Inhalt

Neue Erhebungsgrundlagen für den Basismietwert von Dienstwohnungen ab 01.10.2012	1
Modifiziertes Abschlagssystem	2
Selbstauskunft zum Pfarrhaus.....	3
Bezugsfertigkeit für Pfarrdienstwohnungen	4
Heizkostenentgelte bei dem Anschluss der Heizung an dienstliche Versorgungsleitungen	4
Urteil des Bundesfinanzhofes zur steuerlichen Absetzbarkeit von Schönheitsreparaturpauschalen gemäß § 35a Abs.2 EStG	5
Betriebskostenabrechnung	5
Neue Zuständigkeiten im Sachgebiet	5
Allgemeiner Hinweis	6

Neue Erhebungsgrundlagen für den Basismietwert von Dienstwohnungen ab 01.10.2012

Im Jahr 2010 ist die Mietentabelle für Wohngeldempfänger erneut geändert worden, die seit 2000 Grundlage für die Berechnung der Mietwerte war. Über die Auswirkungen der Veränderung mussten wir mit der Finanzverwaltung das Gespräch suchen, weil die neue Mietwerttabelle keine Differenzierung nach dem Alter der Wohnungen mehr vorsah. Im Rahmen der Gespräche hat uns die Finanzverwaltung vorgegeben, dass die Mietwerte künftig vorrangig nach örtlichen Mietspiegeln und den Grundstücksmarktberichten der Landkreise und Städte und nur hilfsweise nach der Statistik für Wohngeldempfänger zu berechnen sind. Diese Vorgaben haben wir in Verhandlungen abmildern können, und sie werden

nun im Rahmen der regulären Dreijahresüberprüfungen und bei einem Neubezug seit 01.10.2012 umgesetzt.

Im Rahmen der Dreijahresüberprüfung der Mietwerte für Pfarrdienstwohnungen kann die Umstellung insbesondere auf Mietspiegel aber auch auf Grundstücksmarktberichte, vereinzelt zu erhöhten Mietwerten bzw. Dienstwohnungsvergütung führen. Daher haben wir aus Gründen der Fürsorge gegenüber unseren Pastoren und Pastorinnen entschieden, eine Steigerung der monatlichen Dienstwohnungsvergütung auf maximal 15 % zu begrenzen. Sofern der Mietwert nach der Neuberechnung über der höchsten Dienstwohnungsvergütung liegt, bildet die höchste Dienstwohnungsvergütung wie bisher die Kappungsgrenze. Der steuerliche Mietwert bleibt in allen Fällen unverändert.

Dienstwohnungsinhaber deren Mietwerte ab dem 01.10.2012 aufgrund bereits erfolgter Dreijahresüberprüfungen neu festgesetzt und deren Dienstwohnungsvergütung um 15% um mehr gestiegen sind, erhalten aufgrund der neuen Kappungsregelung einen korrigierten Dienstwohnungsbescheid.

Mietspiegel, Grundstücksmarktberichte und die Wohngeldstatistik sind auf der Internetseite der Landeskirche unter „Service/ Dienstrecht/ Dienstwohnungsrecht“ veröffentlicht und stehen als Download zur Verfügung.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Modifiziertes Abschlagssystem

Die Umstellung auf die neuen Erhebungsgrundlagen zur Ermittlung des Mietwertes brachte auch eine Anpassung des Abschlagssystems mit sich.

Zu unterscheiden ist nach **systembedingten Abschlägen** für:

- **Landgemeinden** in Höhe von 10%, wenn sich die Dienstwohnung in einer Gemeinde, deren Mietenstufe um mehr als 20% unter dem Durchschnitt der Mietenstufen des Landkreises und der im Landkreis liegenden Gemeinden, die in der Anlage zur Wohngeldverordnung gesonderten ausgewiesenen werden, liegt,
- **übergroße Wohnungen**: ab 140 m² in Höhe von 10% und ab 170 m² in Höhe von 15%,
- **Mittelwert (neu) in Höhe von 10% (in Ausnahmefällen auch 15%)**: wenn die Erhebungsgrundlage für den Basismietwert egal ob Grundstücksmarkt-

bericht, Mietspiegel oder Statistik für Wohngeldempfänger nur einen Mittelwert ausweist und keine Mietwertspanne (von...bis).

Bei Mietwertspannen konnten wir mit der Finanzverwaltung vereinbaren, dass immer vom untersten Eckwert auszugehen ist. Sofern die Mietentabellen nach Lagequalität und Ausstattungsqualität unterscheiden, hat die Finanzverwaltung zugestimmt, immer von einer mittleren Qualität ausgehen zu dürfen.

Daneben können **individuelle Abschläge** aufgrund der Angaben in der Selbstauskunft zum Pfarrhaus für Beeinträchtigungen aus der engen baulichen Verbindung von Amtszimmer und privaten Räumen der Dienstwohnung oder Störungen durch den Gemeindebetrieb sofern im Pfarrhaus Gemeinderäume vorhanden sind (innere Störungen) sowie zusätzliche individuelle Abschläge für äußere Störungen, wenn sie über das Normalmaß hinausgehen welche üblicherweise berufsbedingt erwartet werden können, gewährt werden. Unter Umständen kann auch eine Ensemblelage oder wertmindernde Lagenachteile zu Abschlägen führen. Die Abschlagshöhe liegt je nach individuellen Angaben zwischen 5% bis max. 20 % wobei sich mehrere Abschläge auch addieren können. Dafür ist es jedoch erforderlich, dass uns auch eine Selbstauskunft zum Pfarrhaus vorgelegt wird. Durch diese Bewertung entsteht für jede Pfarrdienstwohnung ein individueller Mietwert, so dass sich die Mietwerte der Dienstwohnungen nicht mehr allgemein vergleichen lassen.

Diese Abschlagsmöglichkeiten gelten auch bei der Festsetzung von Mietwerten für Dienstwohnungen Kirchlicher Mitarbeiter (Küster, Hausmeister), wenn der Mietwert der Dienstwohnung nach einer der oben genannten Mietwerterhebungsgrundlagen festgesetzt wird.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Selbstauskunft zum Pfarrhaus

Zukünftig wird die Selbstauskunft zum Pfarrhaus mit der Erst- oder Neuzuweisung in eine Pfarrdienstwohnung zusammen mit der Mitteilung über die vorläufige Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung durch das Landeskirchenamt verschickt. Dies muss nicht mehr durch das Kirchenkreisamt geschehen. Außerdem erhalten die Dienstwohnungsinhaberinnen und Dienstwohnungsinhaber zu jeder

Dreijahresüberprüfung die Möglichkeit, eine neue Selbstauskunft abzugeben. Die bei Ihnen noch vorhandenen Selbstauskünfte sind nicht mehr zu verwenden. Unser diesbezügliches Anschreiben an den jeweiligen Dienstwohnungsinhaber fügen wir als Anlage (Anlagen 1 und 2) bei.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Bezugsfertigkeit für Pfarrdienstwohnungen

Für die Ermittlung des Mietwertes einer Pfarrdienstwohnung ist die Bezugsfertigkeit (Baujahr) des Pfarrhauses oder der Pfarrdienstwohnung ausschlaggebend. Bei älteren Gebäuden ist durch umfangreiche Umbau- Instandsetzungs- oder Renovierungsarbeiten der Gebrauchswert der Dienstwohnung nachhaltig erhöht bzw. sind die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer durch wesentlichen Bauaufwand verbessert worden, so dass die Bezugsfertigkeit aktualisiert worden ist. Vom wesentlichen Bauaufwand spricht man, wenn die Kosten eines Umbaus, einer Renovierung oder einer Instandsetzung mindestens 1/3 oder mehr eines vergleichbaren Neubaus entsprechen. Bei den meisten Pfarrhäusern ist die Bezugsfertigkeit in der Vergangenheit schon einmal angepasst worden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen erinnern wir daran, uns zu informieren, wenn Baumaßnahmen an Pfarrhäusern mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführt worden sind.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Heizkostenentgelte bei dem Anschluss der Heizung an dienstliche Versorgungsleitungen

Der Grunderlass des Bundesministerium der Finanzen steht zukünftig auf der Internetseite der Landeskirche unter der Rubrik Dienstwohnungsrecht zur Verfügung; der Grunderlass wird nicht mehr zusätzlich im kirchlichen Amtsblatt veröffentlicht. Sie können sich den Erlass auch direkt auf der Seite des Bundesministerium für Finanzen (www.bundesfinanzministerium.de; Stichwortsuche z. B. mit den Begriffen „Heizung“ oder „DWV“) herunterladen.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Urteil des Bundesfinanzhofes zur steuerlichen Absetzbarkeit von Schönheitsreparaturpauschalen gemäß § 35a Abs.2 EStG

Tenor: Keine Steuerermäßigung nach § 35a Abs.2 EStG für Zahlung von Pauschalen für Schönheitsreparaturen. Das Urteil ist als Anlage (Anlage 3) beigelegt.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Betriebskostenabrechnung

In letzter Zeit wurden vermehrt Anfragen zu Betriebskostenabrechnungen an uns gestellt. Da im Landeskirchenamt keine Betriebskostenabrechnungen mehr erstellt werden, können wir hierzu keine Auskünfte geben. Als kleinen Leitfaden fügen wir einen Artikel aus der Zeitschrift „WohnArt“ von Haus- und Grund (Anlage 4) bei.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Neue Zuständigkeiten im Sachgebiet

Durch den Eintritt in die Ruhephase der Altersteilzeit von Frau Strehl wurde eine interne Umorganisation erforderlich. Ab 01.06.2013 gelten folgende Zuständigkeiten der Sachbearbeiter:

Sprengel	Sachbearbeiter	Durchwahl	E-Mail
Hannover	Frau Flohr	-649	Sabine.Flohr@evlka.de
Hildesheim-Göttingen	Herr Halfmann	-203	Dieter.Halfmann@evlka.de
Lüneburg	Herr Halfmann	-203	Dieter.Halfmann@evlka.de
Ostfriesland	Frau Flohr	-649	Sabine.Flohr@evlka.de
Osnabrück	Frau Flohr	-649	Sabine.Flohr@evlka.de
Stade	Herr Halfmann	-203	Dieter.Halfmann@evlka.de

Die Pastoren der Landeskirche mit übergemeindlichem Auftrag werden weiterhin von Frau Flohr bearbeitet.

Frau Flohr ist nur vormittags erreichbar und hat donnerstags frei.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Allgemeiner Hinweis

Wir versenden diese Information an die uns bekannten Dienstwohnungssachbearbeiterinnen und – Sachbearbeiter sowie den Ämteradressen. Sollten wir jemanden vergessen haben, teilen Sie uns bitte die E-Mailadresse mit.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie diese Informationen auch an die Kirchenvorstände Ihres Zuständigkeitsgebietes regelmäßig weiterleiten würden.

Für Anregungen, Lob, Kritik oder Abmeldungen erreichen Sie uns unter Tel: (0511) 1241-203 oder -366 oder per Mail an Dieter.Halfmann@evlka.de oder Dirk.Weiberg@evlka.de.

[zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

gez. Weiberg