



Änderung der Sachbezugsverordnung für Wohnraumbewertungen

Wie berichtet hat der VwGH die Wohnraumbewertung der Sachbezugswerteverordnung aufgehoben. Das BMF hat nun die Wohnraumbewertung per 1.1.2009 neu geregelt.

Richtwerte je Bundesland maßgebend

Stellt der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer Wohnraum kostenlos oder verbilligt zur Verfügung, ist als monatlicher Quadratmeterwert der jeweils am 31. Oktober des Vorjahres geltende Richtwert gemäß des Richtwertgesetzes relevant. Kostenbeiträge des Arbeitnehmers vermindern den Sachbezugswert.

Die für Lohnzahlungszeiträume 2009 anzusetzenden Sachbezugswerte betragen somit pro Quadratmeter des Wohnflächenmaßes:

Bundesland	Richtwerte
Burgenland	€4,31
Kärnten	€5,53
Niederösterreich	€4,85
Oberösterreich	€5,12
Salzburg	€6,53
Steiermark	€6,52
Tirol	€5,77
Vorarlberg	€7,26
Wien	€4,73

Für Wohnraum, der den Standard der mietrechtlichen Normwohnung nicht erreicht, ist der Wert um 30 % zu vermindern. Bei Dienstwohnungen für Hausbesorger, Hausbetreuer und Portiere ist der Wert um 35 % zu vermindern.

Vergleich mit Mittelpreis des Verbrauchsortes

Für Wohnraum, dessen um 25 % verminderter üblicher Mittelpreis des Verbrauchsortes (Marktpreis) um mehr als 50 % niedriger oder um mehr als 100 % höher ist als der errechnete Wert, ist der um 25 % verminderte fremdübliche Mietzins anzusetzen.

Betriebskosten und Heizkosten

Die Quadratmeterwerte beinhalten auch die Betriebskosten. Werden die Betriebskosten vom Arbeitnehmer getragen, ist von den Quadratmeterwerten ein Abschlag von 25 % vorzunehmen.



Trägt die Heizkosten der Arbeitgeber, ist ganzjährig ein Heizkostenzuschlag von € 0,58 pro m² anzusetzen. Kostenbeiträge des Arbeitnehmers kürzen diesen Zuschlag.

Trägt der Arbeitgeber bei einer von ihm gemieteten Wohnung die Heizkosten, ist der Sachbezugswert um die auf die Wohnung entfallenden tatsächlichen Heizkosten des Arbeitgebers zu erhöhen.

Angemietete Wohnungen

Bei angemieteten Wohnungen sind die Quadratmeterwerte laut Verordnung der tatsächlichen Miete (samt Betriebskosten, exklusive Heizkosten) abzüglich 25 % gegenüberzustellen; der höhere Wert bildet den maßgeblichen Sachbezug. Selbst bezahlte Betriebskosten sind vor Kürzung um 25 % abzuziehen.

Bei gemieteten Wohnungen ist der Sachbezugswert des Wohnraums um die auf diese Wohnung entfallenden tatsächlichen Heizkosten zu erhöhen, sofern der Arbeitgeber die Heizkosten trägt und diese auch ermitteln kann.

Übergangsregelung 2009 - 2011

Mit der Übergangsregelung für die Jahre 2009 bis 2011 wird ein sprunghafter Anstieg der Sozialversicherungsbeiträge und Lohnsteuer vermieden. Der Anstieg beträgt daher im ersten Jahr nur 25 % der Erhöhung, im zweiten Jahr 50 % der Erhöhung, und im dritten Jahr 75 % der Erhöhung.