

## **BFH: Sachbezug durch verbilligte Überlassung von Wohnungen an Arbeitnehmer**

### **Sachverhalt**

Im vorliegenden Urteilsfall wurden im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts stehende Wohnungen durch diese an Arbeitnehmer und Dritte vermietet. Die Mieten für die an Arbeitnehmer vermieteten Wohnungen wurden turnusgemäß durch einen Gutachter geprüft und angepasst. In den von dem Gutachter ermittelten Mieten waren keine Nebenkosten enthalten. Durch die Lohnsteueraußenprüfung wurde dies festgestellt und als geldwerter Vorteil nachversteuert.

Der gegen die v. g. Feststellung eingelegte Einspruch sowie die eingelegte Klage waren ohne Erfolg. In den Rechtsbehelfen wurde ein Fremdvermietungsanteil von unter 10 % als zu niedrig für die Anwendung der mit Dritten vereinbarten niedrigen Mietpreise angesehen.

### **Entscheidung**

Die beim BFH eingelegte Revision führte zur Aufhebung des FG- Urteils und Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz zur anderweitigen Verhandlung. Dies war dem Tatbestand geschuldet, dass die Feststellungen des Finanzgerichtes nicht dazu ausreichten, abschließend beurteilen zu können, inwieweit die nicht erhobenen Mietnebenkosten einen durch das Arbeitsverhältnis veranlassten geldwerten Vorteil darstellen.

Ein geldwerter Vorteil im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum durch den Arbeitgeber kann vorliegen, wenn der Wohnraum verbilligt an den Arbeitnehmer überlassen wird. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich der vom Arbeitnehmer gezahlte Mietpreis mit der ortsüblichen Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zu vergleichen. Die Differenz zwischen beiden bildet den geldwerten Vorteil, wobei umlagefähige Nebenkosten mit in die ortsübliche Miete einzubeziehen sind.

Die maßgebliche ortsübliche Miete ist den örtlichen Mietspiegeln zu entnehmen. Als ortsüblich kann jeder der Mietwerte der im Mietspiegel angegebenen Spanne in Frage kommen.

Für die Frage, inwieweit die Wohnung im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis überlassen wird, ist zu prüfen, ob die Wohnung ggf. im Rahmen anderer Rechtsbeziehungen überlassen wurde. In die Prüfung ist hierbei mit einzubeziehen, in welchem Maße vergleichbare Wohnungen durch den Arbeitgeber auch an fremde Dritte zu einem niedrigeren als dem üblichen Mietzins vermietet werden. Hierbei kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einem unter 10 % liegenden Anteil an fremdvermieteten Wohnungen ein Veranlassungszusammenhang zum Arbeitsverhältnis besteht. Ein starrer quantitativer Maßstab erlaubt keinen Rückschluss auf den mit der einzelnen Zuwendung an den jeweiligen Arbeitnehmer verfolgten Zweck. In diesem Zusammenhang ist auch die turnusmäßige Prüfung der Mieten durch einen Gutachter zu würdigen, da dieses Vorgehen dafür spricht, dass der Arbeitgeber die Wohnungen nicht vorrangig verbilligt überlassen wollte.

### **Vorinstanz**

[Finanzgericht Düsseldorf](#), Urteil vom 11.09.2009, 11 K 4662/06, EFG 2010, S. 428

### **Fundstelle**

BFH, Beschluss vom 11.05.2011, [VI R 65/09](#)

---

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.