



Sachbezug

Neue Richtwerte für Wohnraumbewertung ab 1.1.2018

Erhält ein Arbeitnehmer vom Arbeitgeber kostenlosen oder vergünstigten Wohnraum zur Verfügung gestellt (Dienstwohnung), ist dies als Vorteil aus dem Dienstverhältnis zu werten wofür grundsätzlich Sachbezug anzusetzen und somit Lohn- und Sozialversicherungsabgaben zu entrichten sind. Die Berechnungsbasis für den Sachbezug bilden je nach Bundesland unterschiedliche Richtwerte. Ab 1.1.2018 gelten folgende Quadratmeterwerte:

Bundesland	Richtwert
Burgenland	€ 5,09
Kärnten	€ 6,53
Niederösterreich	€ 5,72
Oberösterreich	€ 6,05
Salzburg	€ 7,71
Steiermark	€ 7,70
Tirol	€ 6,81
Vorarlberg	€ 8,57
Wien	€ 5,58

Bei der Beurteilung des Quadratmeterwertes laut Richtwertgesetz wird von einer sogenannten Normwohnung ausgegangen. Eine Normwohnung liegt vor, wenn hinsichtlich der Ausstattung folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Wohnraum befindet sich in einem brauchbaren Zustand.
- Der Wohnraum besteht aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische).
- Der Wohnraum verfügt über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung.

Weder die Lage noch die Größe der Wohnung ist für die pauschale Ermittlung des Sachbezugswertes maßgeblich. Für Wohnraum mit niedrigerem Ausstattungsstandard als dem der Normwohnung ist ein Abschlag von 30% vorzunehmen. Sind die tatsächlichen Marktpreise (fremdübliche Miete) des entsprechenden Wohnraums wesentlich höher oder niedriger als die nach Richtwerten ermittelten Sachbezugswerte (mehr als 50% niedriger oder mehr als 100% höher als der um 25% verminderte Marktpreis), ist der um 25% verminderte Marktpreis („Mittelpreis des Verbrauchsortes“) anzusetzen.

Betriebskosten, Heizkosten

Die Quadratmeter-Richtwerte stellen den Bruttopreis (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer aber exklusive Heizkosten) dar. Werden die Betriebskosten vom Arbeitnehmer getragen, erfolgt ein Abschlag von 25%. Trägt die Heizkosten der Arbeitgeber, ist der Sachbezugswert um die tatsächlichen Kosten zu erhöhen. Wenn die tatsächlichen Kosten nicht ermittelt werden können, ist ein pauschaler

Heizkostenzuschlag von 0,58 € pro m² ganzjährig anzusetzen. Kostenbeiträge des Arbeitnehmers kürzen diesen Zuschlag.

Arbeitsplatznahe Unterkunft

Seit 1.1.2013 gibt es Änderungen, wenn der Arbeitgeber eine arbeitsplatznahe Unterkunft (kostenlos oder verbilligt) zur Verfügung stellt und eine rasche Verfügbarkeit des Dienstnehmers im besonderen Interesse des Dienstgebers liegt. Charakteristisch ist dies z.B. im Hotel- und Gastgewerbe, wo Arbeitsleistungen keinem kontinuierlichen Verlauf folgen und die rasche Verfügbarkeit vor Ort erforderlich ist.

Bei einer Unterkunft bis 30 m² ist kein steuerlicher Sachbezug zum Ansatz zu bringen. Ist die Unterkunft größer als 30 m² ist jedenfalls ein Sachbezug anzusetzen. Bis zu einer Größe von mehr als 30 m² und max. 40 m² darf beim Ansatz des Sachbezugs jedoch ein Abschlag von 35 % berücksichtigt werden, vorausgesetzt, die Unterkunft wird vom selben Arbeitgeber für max. 12 Monate zur Verfügung gestellt.