

Wohnungen. Richtlinien für Vermietungen

Verwaltungsverordnung vom 11. Januar 1979

in: KA 122 (1979) 28, Nr. 32

Für die Verwaltung von Wohnungen, die im Eigentum, in der Verwaltung oder im Besetzungsrecht der Kirchengemeinden stehen, gelten folgende Richtlinien:

1. Verwendungsarten

- a) *Dienstwohnungen.* Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die im Rahmen eines Dienstverhältnisses zugewiesen werden. Sie sind als solche im Haushaltsplan zu bezeichnen und unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnungen ohne Abschluss eines Mietvertrages schriftlich zuzuweisen. Anstelle eines Mietvertrages gelten die jeweiligen Dienstwohnungsvorschriften.
- b) *Werkdienstwohnungen.* Werkdienstwohnungen werden im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses zugewiesen. Bei der Vergabe ist wie bei Dienstwohnungen zu verfahren. Auf die Bestimmungen der Anlage 11 zur KAVO wird verwiesen.
- c) *Werkmietwohnungen.* Werkmietwohnungen sind Wohnungen, die mit Rücksicht auf ein bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis an einen Kirchenbediensteten vermietet werden.
- d) *Mietwohnungen.* Mietwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die unabhängig vom Bestehen eines Dienst- und Arbeitsverhältnisses vermietet werden.

2. Berechtigter Personenkreis

- a) *Dienstwohnungen.* Im Rahmen des Möglichen sollen kircheneigene Wohnungen als Dienstwohnungen folgenden Personen zugewiesen werden:
 1. Inhabern von Pfarrstellen
 2. Pfarrvikaren und Vikaren
- b) *Werkdienstwohnungen.* Diese Wohnungen können nur dann, wenn die Kirchengemeinde ein Interesse daran hat und die sinnvolle Ausübung des Dienstes einen bestimmten Wohnplatz erfordert, hauptamtlichen Küstern, Organisten und Küster/Organisten zugewiesen werden. Ausnahmsweise kann auch nebenamtlichen Küstern, Organisten und Küster/Organisten eine Werkdienstwohnung zugewiesen werden, sofern ein besonderes Interesse vorliegt. Die Ausweisung einer Werkdienstwohnung im Haushaltsplan bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.
- c) *Werkmietwohnungen.* Liegen die unter b) genannten Voraussetzungen nicht vor, erfolgt die Vergabe einer kircheneigenen Wohnung an Mitarbeiter im Kirchendienst

als Werkmietwohnung. Für eine Werkmietwohnung ist eine angemessene Miete festzusetzen. Die Höhe der Miete richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsausstattung.

Im Mietvertrag ist ausdrücklich zu vermerken, dass die Wohnung als Werkmietwohnung mit Rücksicht auf das Bestehen des Beschäftigungsverhältnisses vermietet wird und dass sie nach seiner Beendigung nach Maßgabe der für Werkmietwohnungen geltenden gesetzlichen Bestimmungen (§§ 565b ff. BGB) zu räumen ist. Nach Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses ist die Kündigung unverzüglich auszusprechen.

3. Steuerliche Auswirkungen

- a) *Lohnsteuer*. Für alle Wohnungen ist der ortsübliche Mietwert zu ermitteln. Dienstwohnungsinhaber (Geistliche) haben den Wert der Dienstwohnung (zuzüglich eines Ansatzes für Schönheitsreparaturen) zu versteuern.

Werkdienstwohnungsinhaber zahlen eine Nutzungsentschädigung (Anlage 11 zur KAVO). Beträgt die Differenz zwischen der ortsüblichen Miete und der Nutzungsentschädigung mehr als 40,- DM pro Monat, so ist die gesamte Differenz vom Wohnungsinhaber zu versteuern. Die Schönheitsreparaturen sind vom Werkdienstwohnungsinhaber zu tragen (§ 8 Abs. 3 der Werkdienstwohnungsverordnung). Wenn bei Werkmietwohnungen der ortsübliche Mietwert als Miete vereinbart ist, ergeben sich keine lohnsteuerlichen Auswirkungen. Sofern die Miete mehr als 40,- DM pro Monat unter dem örtlichen Mietwert bleibt, ist die gesamte Differenz steuerlich und sozialversicherungsmäßig zu berücksichtigen (Sachbezug).

- b) *Grundsteuer*. An „Kirchendiener“ zugewiesene Dienstwohnungen (auch Werkdienstwohnungen) sind von der Grundsteuer befreit. Unter „Kirchendiener“ sind nach dem Grundsteuergesetz die in der Kirchengemeinde tätigen Geistlichen und die im Kulturbereich beschäftigten Laien (Küster und Organisten) zu verstehen.