

Dienstwohnungsmanagement

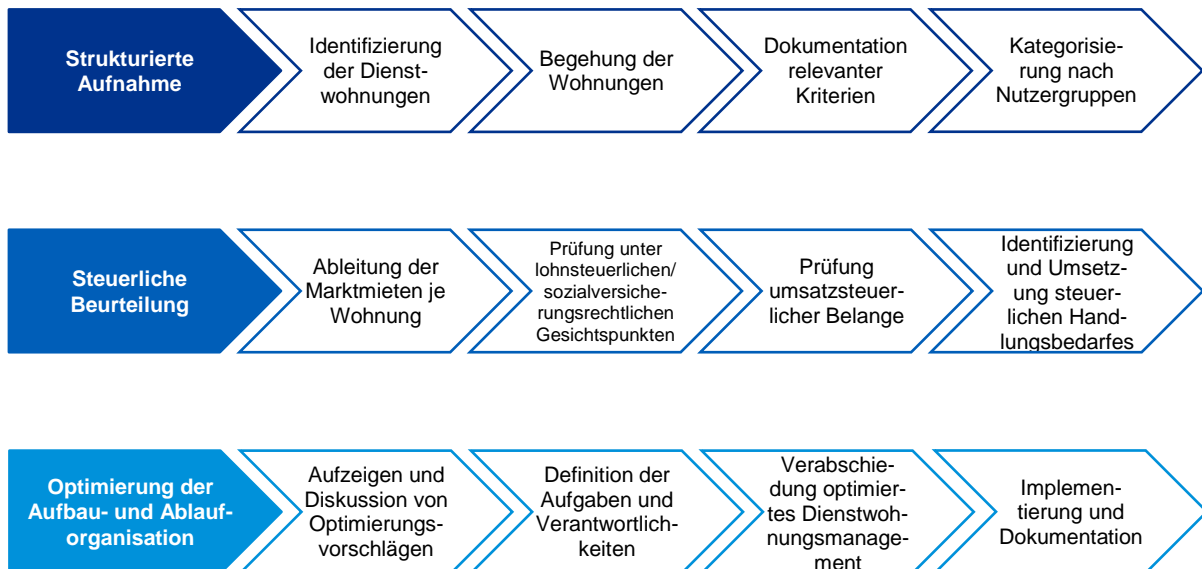
Ihre Fragestellungen

- Besteht hinreichende Transparenz über die Anzahl der Dienstwohnungen?
- Wer nutzt die Dienstwohnungen?
- Welchen baulichen Zustand, Anzahl der Zimmer und Qualität der Ausstattung haben die Dienstwohnungen?
- In welcher Höhe werden ggf. vergünstigte Mieterträge generiert und wie hoch ist die Differenz zur **marktüblichen Miete**?
- Bestehen **(Lohn-)steuerliche Pflichten** und wird diesen ordnungsgemäß Rechnung getragen?
- Wer ist verantwortlich für das **Dienstwohnungsmanagement**, insbesondere für die korrekte steuerliche Behandlung und deren Dokumentation?

Unsere Antworten

- Strukturierte Bestandsaufnahme (z. B. Lage, Größe, Ausstattung) aller Dienstwohnungen (ggf. auch historische Aufbereitung, sofern erforderlich)
- Ableitung der **ortsüblichen Vergleichsmieten/ Marktmieten**
- Festlegung und nachvollziehbare Dokumentation der erforderlichen Aufbau- und Ablauforganisation für ein optimiertes Dienstwohnungsmanagement
- Unterstützung einer **ordnungsgemäßen steuerlichen Behandlung** etwaiger geldwerter Vorteile
- Definition **transparenter und effizienter Prozesse** im Dienstwohnungsmanagement einschließlich Begleitung bei der Umsetzung

Die Module



Dienstwohnungsmanagement

Erläuterung zu den Modulen

Identifizierung der Dienstwohnungen

Definition der Grundgesamtheit aller Dienstwohnungen z. B. aus vorhandenen IT-Systemen, Objektakten.

Begehung der Wohnungen

Inaugenscheinnahme der Wohnungen; je nach Vollständigkeit/Qualität der zur Verfügung stehenden Informationen erfolgt die Definition einer Stichprobe der zu besichtigenden Wohnungen.

Dokumentation relevanter Kriterien

Auf Basis der zur Verfügung gestellten Informationen sowie der Erkenntnisse aus den Inaugenscheinnahmen erfolgt die strukturierte und nachvollziehbare Dokumentation der Kriterien (Lage, Anzahl Zimmer, Wohnfläche, Ausstattung etc.) der Dienstwohnungen.

Kategorisierung nach Nutzergruppen

Ergänzend zu den relevanten Kriterien der Dienstwohnung werden die jeweiligen Nutzergruppen identifiziert und eine Kategorisierung nach steuerlichen Gesichtspunkten vorgenommen.

Ableitung der Marktmieten je Wohnung

Anhand der konkreten Wohnungs- und Lagequalität erfolgt auf Basis des Mietspiegels und weiteren Immobilienmarktinformationen die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete/Marktmiete der einzelnen Dienstwohnungen.

Prüfung unter lohnsteuerlichen/sozialversicherungsrechtlichen Gesichtspunkten

Prüfung der Arbeitnehmereigenschaft (lohnsteuerlich/sozialversicherungsrechtlich) und Ermittlung etwaiger Bewertungskorrekturen für steuerliche Zwecke (tätigkeits-/amtsbezogen).

Prüfung umsatzsteuerlicher Belange

Prüfung etwaiger umsatzsteuerlicher Belange (z. B. bei isolierter Parkplatzüberlassung, kurzfristigen Überlassungen, Erbringung von Nebenleistungen).

Identifizierung und Umsetzung steuerlichen Handlungsbedarfs

Abgabe von Erklärungen, Anmeldungen und Anträgen (z. B. Ertrag-, Umsatz-, Lohn-, Grundsteuer), Abstimmung mit Finanzbehörden.

Aufzeigen und Diskussion von Optimierungsvorschlägen

Auf Basis der gewonnen Erkenntnisse werden Optimierungsvorschläge und Handlungsempfehlungen bezüglich der Aufbau- und Ablauforganisation eines zukünftigen Dienstwohnungsmanagements aufgezeigt und diskutiert.

Definition der Aufgaben und Verantwortlichkeiten

Definition der wesentlichen Aufgaben und Schnittstellen sowie transparente Zuordnung von Verantwortlichkeiten je Aufgabe/Prozessschritt.

Verabschiedung optimiertes Dienstwohnungsmanagement

Aufbereitung und Vorstellung der wesentlichen Ergebnisse sowie Unterstützung zur Verabschiedung des Konzeptes zum optimierten Dienstwohnungsmanagement.

Implementierung und Dokumentation

Unterstützung bei der Implementierung des optimierten Dienstwohnungsmanagements sowie reversionssichere Dokumentation der wesentlichen Prozesse.