

Dienstwohnungsmanagement

Effizienz kirchlicher Aktivitäten



Ihre Fragestellung

1. Besteht hinreichende Transparenz über die Anzahl der Dienstwohnungen?
2. Wer nutzt die Dienstwohnungen?
3. Welchen baulichen Zustand, Anzahl der Zimmer und Qualität der Ausstattung haben die Dienstwohnungen?
4. In welcher Höhe werden ggf. vergünstigte Mieterträge generiert und wie hoch ist die Differenz zur **marktüblichen Miete**?
5. Bestehen (**lohn-)**steuerliche Pflichten und wird diesen ordnungsgemäß Rechnung getragen?
6. 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/ Marktmiets**
- 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

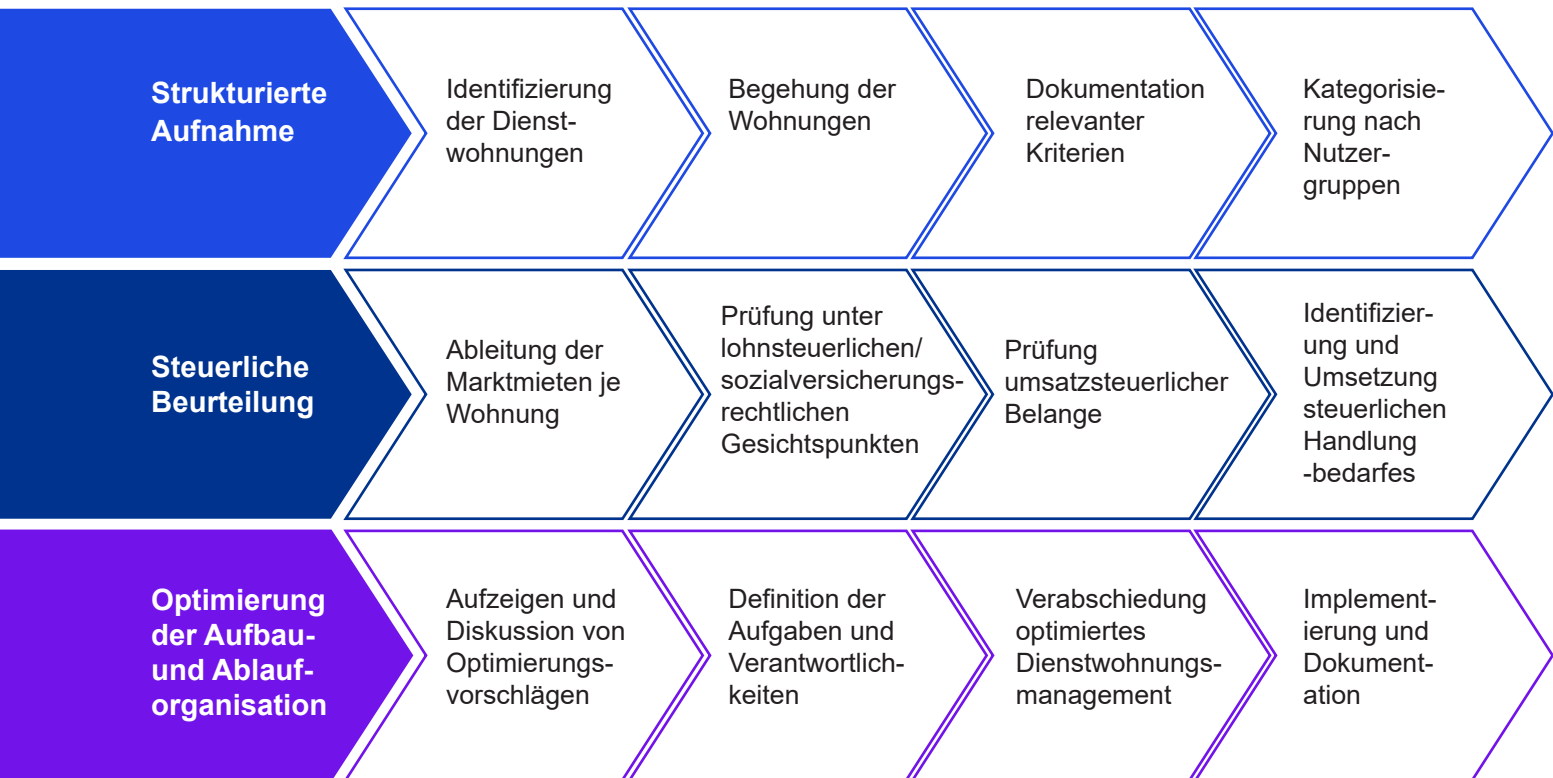
Die Module

Strukturierte Aufnahme

Steuerliche Beurteilung

Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation

Die Module im Detail



Erläuterung zu den Modulen

Strukturierte Aufnahme

1. Identifizierung der Dienstwohnungen

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

3. 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.

2. Begehung der Wohnungen

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

4. Kategorisierung nach Nutzergruppen

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

Steuerliche Beurteilung

1. 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.

3. Prüfung umsatzsteuerlicher Belange

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

2. Prüfung unter Lohnsteuertlichen/ sozialversicherungsrechtlichen Gesichtspunkten

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

4. Identifizierung und Umsetzung steuerlichen Handlungsbedarfs

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

Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation

1. 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.

3. Verabschiedung optimiertes Dienstwohnungsmanagement

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

2. Definition der Aufgaben und Verantwortlichkeiten

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

4. Implementierung und Dokumentation

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

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

Kontakt

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Lohner

Deal Advisory VAL Real Estate

T +49 89 9282-4926

alohner@kpmg.com



Andreas Pögler

Deal Advisory VAL Real Estate

T +49 89 9282-4939

apogler@kpmg.com

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2024 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.