

Zuschuss zur Unterkunft und Überlassung von Wohnraum an Arbeitnehmer (Auszubildende)

Aufgrund der aktuellen Situation insbesondere zur Unterbringung von Auszubildenden beim Besuch der Berufsschule oder der Unterbringung von auswärtigen Auszubildenden im Ausbildungsbetrieb ergeben sich mehrere Fragestellungen, welche nachfolgend dargestellt werden sollen.

Diese Darstellung soll nur Anregungen geben und ersetzt keinesfalls eine Einzelfallprüfung, welche durch den Steuerberater erfolgen sollte.

Die Überlassung von Wohnraum bzw. Gewährung von Unterkunft kann durch den Arbeitgeber (Ausbildungsbetrieb) entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen.

Bei der unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung von Wohnraum oder einer Unterkunft, liegt die Gewährung eines geldwerten Vorteils (Sachbezuges) vor. Grundsätzlich gilt dies auch bei der Übernahme der Wohnungs- oder Unterkunftskosten durch den Arbeitgeber (Ausbildungsbetrieb), wenn die Wohnung oder Unterkunft durch einen Dritten zur Verfügung gestellt wird.

Der geldwerte Vorteil aus der unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung von Wohnraum ist steuer- und beitragspflichtiger Arbeitslohn, sofern nicht die nachfolgend dargestellte Ausnahme greift.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden:

1. Überlassung einer Unterkunft
 2. Überlassung von Wohnraum
 3. Zuschuss zu den oder Übernahme der Wohnheimkosten
 4. Tarifvertragliche Regelung
-

1. Überlassung einer Unterkunft

Wird ein Zimmer in einer Wohnung oder eine Schlafgelegenheit in einem Mehrbettzimmer überlassen, handelt es sich um eine Unterkunft. Insgesamt wird also bei einer Mitbenutzung von Bad, Toilette und Küche von einer Unterkunft ausgegangen. Eine Gemeinschaftsunterkunft liegt vor, wenn die Unterkunft beispielsweise durch Gemeinschaftswaschräume oder Gemeinschaftsküchen Wohnheimcharakter hat oder Zugangsbeschränkungen unterworfen ist (vgl. § 1 LStR Abs. 6 Satz 4).

Dies ist im Wohnheim des DEHOGA Thüringen KOMPETENZZENTRUM gegeben.

Unterkunft oder Wohnung

Für die Bewertung einer Unterkunft, die keine Wohnung ist (8.1 LStR Abs. 6 Satz 2 bis 4), ist der amtliche Sachbezugswert nach der SvEV (Sozialversicherungsentgelt VO) maßgebend, soweit nicht zulässigerweise § 8 Abs. 3 EStG (Rabattfreibetrag) angewandt wird.

Dabei ist der amtliche Sachbezugswert grundsätzlich auch dann anzusetzen, wenn der Arbeitgeber die dem Arbeitnehmer überlassene Unterkunft gemietet und ggf. mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Eine Gemeinschaftsunterkunft liegt vor, wenn die Unterkunft beispielsweise durch Gemeinschaftswaschräume oder Gemeinschaftsküchen Wohnheimcharakter hat oder Zugangsbeschränkungen unterworfen ist.

Quelle: R 8.1 Absatz 5 LStR

Soweit nicht zulässigerweise § 8 Abs. 3 EStG (Rabattfreibetragsregelung) angewandt wird, ist für die Bewertung einer Wohnung der ortsübliche Mietwert maßgebend. Dabei ist eine Wohnung eine in sich geschlossene Einheit von Räumen, in denen ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Wesentlich ist, dass eine Wasserversorgung und -entsorgung, zumindest eine einer Küche vergleichbare Kochgelegenheit sowie eine Toilette vorhanden sind.

Als ortsüblicher Mietwert ist die Miete anzusetzen, die für eine nach Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnung üblich ist (Vergleichsmiete).

Danach stellt z. B. ein Einzimmerappartement mit Küchenzeile und WC als Nebenraum eine Wohnung dar, dagegen ist ein Wohnraum bei Mitbenutzung von Bad, Toilette und Küche eine Unterkunft.

In den Fällen, in denen der Arbeitgeber vergleichbare Wohnungen in nicht unerheblichem Umfang an fremde Dritte zu einer niedrigeren als der üblichen Miete vermietet, ist die niedrigere Miete anzusetzen.

Quelle: R 8.1 Absatz 6 LStR

Sachbezugswerte Freie Unterkunft:

Der Wert einer als Sachbezug zur Verfügung gestellten Unterkunft wird auf monatlich 288,00 € (2026) Euro festgesetzt. Der Wert der Unterkunft vermindert sich:

1. bei Aufnahme des Beschäftigten in den Haushalt des Arbeitgebers oder bei Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft um 15 Prozent,
2. für Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und Auszubildende um 15 Prozent und
3. bei der Belegung
 - a. mit zwei Beschäftigten um 40 Prozent,
 - b. mit drei Beschäftigten um 50 Prozent und
 - c. mit mehr als drei Beschäftigten um 60 Prozent.

Demnach ergibt sich für das Jahr 2025 nachfolgende Aufstellung:

Volljährige Arbeitnehmer

Unterkunft belegt mit		Unterkunft allgemein	Aufnahme in Arbeitgeberhaushalt/ Gemeinschaftsunterkunft
1 Beschäftigtem	mtl.	285,00	242,25
	ktgl.	9,50	8,08
2 Beschäftigten	mtl.	171,00	128,25
	ktgl.	5,70	4,28
3 Beschäftigten	mtl.	142,50	99,75
	ktgl.	4,75	3,33
mehr als 3 Beschäftigten	mtl.	114,00	71,25
	ktgl.	3,80	2,38

Jugendliche und Auszubildende

Unterkunft belegt mit		Unterkunft Allgemein	Aufnahme in Arbeitgeberhaushalt/ Gemeinschaftsunterkunft
1 Beschäftigtem	mtl.	242,45	199,50
	ktgl.	8,08	6,65
2 Beschäftigten	mtl.	128,25	85,50
	ktgl.	4,28	2,85
3 Beschäftigten	mtl.	99,75	57,00
	ktgl.	3,33	1,90
mehr als 3 Beschäftigten	mtl.	71,25	28,50
	ktgl.	2,36	0,95

2. Überlassung von Wohnraum

Die Überlassung von Wohnraum liegt dann vor, wenn eine vollständige Wohnung (geschlossene Einheit von Räumen), dem Arbeitnehmer unentgeltlich oder verbilligt überlassen wird.

Die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum an einen Arbeitnehmer zu eigenen Wohnzwecken ist grundsätzlich ein Sachbezug und mithin lohnsteuer- und

sozialversicherungspflichtiger Arbeitslohn, in Höhe der ortsüblichen Miete (§ 8 Abs. 2 Satz 1 EStG).

Der ortsübliche Mietpreis unter Berücksichtigung der sich aus der Lage der Wohnung zum Betrieb ergebenden Beeinträchtigungen anzusetzen.

Der Ansatz eines Sachbezugs für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber, auf dessen Veranlassung zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung unterbleibt, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts und dieser nicht mehr als 25 € je Quadratmeter ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten beträgt (§ 8 Abs. 2 Satz 12 EStG). Diese Regelung darf entsprechend als Freibetrag angesehen werden.

Gewährung von Unterkunft oder Wohnraum in kürzeren Zeitabschnitten:

Bei der Berechnung des Wertes für kürzere Zeiträume als einen Monat ist für jeden Tag ein Dreißigstel der Werte zugrunde zu legen.

Anwendung des Rabattfreibetrages

Die Anwendung des Rabattfreibetrages (§ 8 Abs. 3 EStG) in Höhe von 1.080 € ist auch für die Überlassung von Wohnraum möglich. Voraussetzung ist dabei aber, dass der Arbeitgeber Wohnungen oder Wohnraum überwiegend an Dritte vermietet.

Gemäß § 8 Abs. 3 EStG gelten als deren Werte die um 4 Prozent geminderten Endpreise, zu denen der Arbeitgeber oder der dem Abgabeort nächstansässige Abnehmer die Waren oder Dienstleistungen fremden Letztverbrauchern im allgemeinen Geschäftsverkehr anbietet. Die sich nach Abzug der vom Arbeitnehmer gezahlten Entgelte ergebenden Vorteile sind steuerfrei, soweit sie aus dem Dienstverhältnis insgesamt 1.080 € im Kalenderjahr nicht übersteigen.

3. Zuschuss zu den oder Übernahme der Wohnheimkosten

Wenn der Auszubildende im Rahmen seines Ausbildungsdienstverhältnisses regelmäßig seine regelmäßige Ausbildungsstätte außerhalb aufsucht, wozu auch die Berufsschule zählt, sind die Grundsätze für Auswärtstätigkeiten maßgebend.

Übernachungskosten sind die tatsächlichen Aufwendungen, die dem Arbeitnehmer für die persönliche Inanspruchnahme einer Unterkunft zur Übernachtung entstehen.

Die Erstattung der Übernachtungskosten durch den Arbeitgeber ist bei beruflicher Veranlassung (auswärtiger Besuch der Berufsschule) nach § 3 Nr. 16 EStG bis zur Höhe der tatsächlichen Aufwendungen oder bis zur Höhe der maßgebenden Pauschbeträge, d. h. bei Übernachtung im Inland bis zur 20 € pro Übernachtung möglich.

Quelle: 9.7 LStR Abs. 3 Satz 1)

Damit können die Übernachtungskosten am Berufsschulort in voller Höhe oder anteilig, ohne zeitliche Begrenzung steuerfrei erstattet werden.

Nach dem BFH, Urteil v. 9.2.2012, VI R 42/11 ist eine Bildungseinrichtung nicht als regelmäßige Arbeitsstätte anzusehen, auch wenn diese häufig über einen längeren Zeitraum hinweg zum Zweck eines Vollzeitunterrichts aufgesucht wird. Findet die Ausbildung somit ausschließlich außerhalb des Betriebes statt, liegt während der gesamten Ausbildung eine Auswärtstätigkeit vor.

4. Tarifvertragliche Regelung

Die Ausbildungsvergütung kann für Auszubildende, die während der Berufsschul- oder Ausbildungszeit im Wohnheim untergebracht sind, wenn die Wohnheimkosten vom Ausbildungsbetrieb übernommen werden, um diese, höchstens jedoch 200 € monatlich, im Jahresdurchschnitt vermindert werden (Protokollnotiz zum Entgelttarifvertrag vom 26.04.2024).

Diese Zusammenstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden. Diese Darstellung ist keine steuerliche oder sozialversicherungsrechtliche Beratung und kann diese auch nicht ersetzen.

Stand: 10.02.2026