

Verband der stadtzürcherischen
evangelisch-reformierten
Kirchgemeinden

Stauffacherstrasse 10
8004 Zürich

Tel. 043 322 15 30
stadtverband.zuerich@zh.ref.ch

www.kirche-zh.ch

Dienstwohnungs-Reglement

Reglement betreffend Trennung von Anstellungs- und Mietverhältnis sowie Grundsätze für die Mietzinsgestaltung von Wohnungen, die Angestellte bei der Anstellungsinstanz mieten

Auf Antrag des Verbandsvorstandes

BESCHLIESST DIE ZENTRALKIRCHENPFLEGE

gestützt auf § 2.1.2 des Verbandsstatuts das nachfolgende, ab 1. Januar 2013 für alle Verbandsgemeinden verbindliche Reglement

Erstellt: 9. November 2012
Version: 10
Status: Finale Version
Ersteller: Geschäftsstelle (Bn/JM/MW)



Inhalt

1.	Grundlagen	3
1.1.	Landeskirchliches Personalrecht	3
1.2.	Einheitliche Grundsätze für die Gestaltung von Einnahmen und Regelung der Ausgaben	3
1.3.	Steueraspekt	3
<hr/>		
2.	Dienstwohnung	3
2.4.	Definition	3
2.5.	Regelung der Nutzung	4
2.6.	Generelle Aufhebung der Dienstwohnungspflicht	4
<hr/>		
3.	Trennung von Anstellungs- und Mietverhältnis	4
3.7.	Vertragliches	4
<hr/>		
4.	Mietvertrag	4
4.8.	Vertragsformulare	4
4.9.	Besondere Bestimmungen	4
4.10.	Mietzins im Allgemeinen	5
4.11.	Mietzins für bisherige Angestellte	5
4.12.	Übergangsfrist	5
<hr/>		
5.	Informationspflicht	5
6.	Änderungen, Inkrafttreten	6
6.1.	Änderungen	6
6.2.	Inkrafttreten	6

1. Grundlagen

1.1. Landeskirchliches Personalrecht

Am 1. Januar 2012 sind die Personalverordnung der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich vom 11. Mai 2010 (PVO) und die Vollzugsverordnung zur Personalverordnung vom 6. Juli 2011 (VVO PVO) in Kraft getreten. Die gesetzliche Dienstwohnungspflicht ist damit für Sigristinnen und Sigriste sowie Hauswartinnen und Hauswarte entfallen.

Gemäss § 83 PVO kann die Anstellungsinstanz Angestellte zur Wohnsitznahme in einem bestimmten Ort oder in einem bestimmten Gebiet verpflichten. Zudem dürfen die Kirchgemeinden ihren Angestellten weiterhin die Möglichkeit anbieten, eine für die Ausübung ihrer Tätigkeit besonders geeignete Wohnung zu mieten (vertraglich vereinbarte Dienstwohnung).

Mit der Einreihung der Angestellten gemäss neuem Einreihungsplan (Anhang 1 zur VVO PVO) und der Überführung der Löhne in die neuen Lohnklassen (Anhang 2 zur VVO PVO) per 1.1.2013 wird das Lohnsystem innerhalb der Verbandsgemeinden vereinheitlicht und vereinfacht. Wohnungszulagen sowie Wohnungsabzüge entfallen per 1. Januar 2013.

1.2. Einheitliche Grundsätze für die Gestaltung von Einnahmen und Regelung der Ausgaben

Gestützt auf § 2 Ziffer 2.1.2 des Verbandsstatuts bezweckt der Verband die Aufstellung von Richtlinien für die Gestaltung der Einnahmen und die Regelung der Ausgaben der Verbandsgemeinden nach einheitlichen Grundsätzen.

Die Mietzinsgestaltung für Dienstwohnungen sowie Wohnungszulagen und Wohnungsabzüge stellen Einnahmen und Ausgaben im Sinne von § 2 Ziffer 2.1.2 des Verbandsstatuts dar, die hiermit nach einheitlichen Grundsätzen geregelt werden.

1.3. Steueraspekt

Steuerliche Fragen fallen in die Kompetenz der Steuerbehörden und sind somit nicht Gegenstand dieses Reglements.

Genereller Hinweis: Wird die Miete für eine von der Anstellungsinstanz zur Verfügung gestellte Wohnung vom Steueramt als Vorteilszuwendung eingestuft, wird die im Einzelfall vorliegende Vorteilszuwendung als geldwerte Gehaltsnebenleistung steuerlich erfasst. Steuerliche Aspekte berechtigen unter keinem Titel zu einer lohnrelevanten Anpassung.

2. Dienstwohnung

2.4. Definition

Als Dienstwohnung gilt jede Form von Wohnräumlichkeit, welche Angestellte von Kirchgemeinden, insbesondere Sigristinnen und Sigriste sowie Hauswartinnen und Hauswarte, während der Anstellungsdauer aufgrund ihrer Tätigkeit bewohnen können (unabhängig davon, ob diese im Eigentum der Kirchgemeinde stehen oder zugemietet sind).

2.5. Regelung der Nutzung

Die Kirchenpflegen regeln die Nutzung von Dienstwohnungen durch ihre Angestellten (§ 171 Abs. 3 VVO PVO), soweit gestützt auf diese Wegleitung nicht etwas anderes bestimmt wird.

2.6. Generelle Aufhebung der Dienstwohnungspflicht

Die Kirchgemeinden dürfen ihren Angestellten weiterhin die Möglichkeit anbieten, eine für die Ausübung ihrer Tätigkeit besonders geeignete Wohnung zu mieten (vertraglich vereinbarte Dienstwohnung). Der Stadtverband empfiehlt jedoch den Kirchgemeinden, auf vertragliche Vereinbarungen betreffend Dienstwohnung inskünftig zu verzichten.

3. Trennung von Anstellungs- und Mietverhältnis

3.7. Vertragliches

Die Verbandsgemeinden wurden bereits in den Jahren 2009 und 2010 schriftlich gebeten, spätestens bis zur Einführung des neuen Personalrechts die Trennung von Anstellungs- und Mietverhältnis zu vollziehen. Die Empfehlung wurde vertraglich teilweise befolgt. Der Mietzins wird bis zur Überführung der Löhne gemäss neuem Personalrecht bis 31.12.2012 in aller Regel unter dem bisherigen System verrechnet (Lohnzahlung unter Berücksichtigung von Wohnungszulage/sog. Sonderentschädigung und Wohnungsabzug).

Soweit die Empfehlung nicht befolgt wurde, sind Anstellungs- und Mietverhältnis so rasch als möglich (in der Regel per 1. April 2013), spätestens jedoch per 1. Juli 2013 unter Beachtung der im Einzelfall massgebenden rechtlichen Bestimmungen vertraglich zu trennen.

Anstellungsverfügung und Mietvertrag ist auch dann in separaten Dokumenten zu regeln, wenn die Angestellten von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine von der Anstellungsinstanz zur Verfügung gestellte Wohnung zu mieten.

Der Reformierte Stadtverbandes ist bei der Ausstellung der notwendigen Dokumente behilflich. Ansprechperson für Anstellungsverfügungen ist die Bereichsleiterin Personal. Ansprechperson für Mietverträge ist der Bereichsleiter Liegenschaften.

4. Mietvertrag

4.8. Vertragsformulare

Der Mietvertrag ist mit einem standardisierten Vertragsformular (z.B. Mietvertrag HEV) abzuschliessen. Vorlagen sowie fachliche Unterstützung beim Erstellen des Mietvertrages können beim Reformierten Stadtverband, Bereich Liegenschaften, angefordert werden.

4.9. Besondere Bestimmungen

Wird in einzelnen Kirchgemeinden gemäss vertraglicher Vereinbarung zwischen Anstellungsinstanz und Angestellten im gegenseitigen Einvernehmen eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt, ist in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass die Wohnung auf den Zeitpunkt der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu verlassen ist. Vorbehalten bleibt § 171 Abs. 2 VVO PVO.

4.10. **Mietzins im Allgemeinen**

Die Festlegung des Mietzinses liegt in der Kompetenz der einzelnen Kirchgemeinden. **Der Verbandsvorstand erlässt jedoch verbindliche Richtlinien betreffend Mindestmietzins, welche sich an den Mietpreisen von nicht subventionierten Wohnbaugenossenschaften orientieren (Marktmiete Reformierter Stadtverband abzüglich max. 20%).** Es steht den Kirchgemeinden frei, unter Beachtung des Mietrechts höhere Mieten festzusetzen.

Die Miete ist vom Mieter oder von der Mieterin monatlich im Voraus zu entrichten. Der Hinweis im Lohnausweis betreffend Dienstwohnung bzw. die Erwähnung von geldwerten Gehaltsnebenleistungen entfällt in der Regel unter der Voraussetzung, dass die Richtlinien betreffend Mindestmietzins eingehalten werden (gilt, soweit möglich, erstmals für den Lohnausweis 2013).

Ob in Sachen Mietzins gemäss Ansicht des Steueramtes eine geldwerte Gehaltsnebenleistung vorliegt und steuerlich aufgerechnet wird, fällt in die alleinige Zuständigkeit des Steueramtes.

Beim Mindestmietzins handelt es sich um den Nettomietzins exkl. Nebenkosten. Der Mindestmietzins basiert auf dem Referenzzinssatz/Hypothekarzinsatz von 2,25 %, dem Stand des Landesindex per Dezember 2012 und Kostenstand Dezember 2012. Die Mietzinse sind durch die Kirchgemeinden gemäss Mietzinsgesetzgebung einerseits bei Veränderungen des Hypothekarzinsatzes/Referenzzinssatzes anzupassen, andererseits mindestens alle zwei Jahre, erstmals per 31. März 2015.

Die Mindestmietzinsregelung darf aus rechtlichen Gründen nicht durch anderweitige Zahlungen umgangen werden.

4.11. **Mietzins für bisherige Angestellte**

Für bisherige Angestellte mit Dienstwohnungen ist folgendes zu beachten: Die Überführung der Löhne von Sigristinnen und Sigristen sowie Hauswartinnen und Hauswarten mit Dienstwohnungen ist aus Gründen der Besitzstandwahrung horizontal positiv erfolgt (Jahresgehalt + Sonderentschädigung). Daher steht der Lohn dieser Mitarbeitenden ab 1.1.2013 in Korrelation zu den Richtlinien betreffend Mindestmietzins. Sollten einzelne Kirchgemeinden für diese Mitarbeitenden inskünftig einen tieferen Mietzins festlegen, ist der Verbandsvorstand im Sinne der Gleichbehandlung verpflichtet, eine entsprechende Lohnreduktion zu verfügen.

Steuerliche Aspekte berechtigen unter keinem Titel zu einer lohnrelevanten Anpassung.

4.12. **Übergangsfrist**

Soweit die Trennung von Arbeits- und Mietverhältnis per 1.1.2013 nicht bereits erfolgt ist, wird der Mietzins bis zur formellen Trennung von Arbeits- und Mietverhältnis, längstens jedoch bis zum 30. Juni 2013 durch Lohnabzug erhoben. Die Höhe des Mietzinsabzuges entspricht bis zur formellen Trennung von Anstellungsverfügung und Mietvertrag dem bisherigen Wohnungsabzug.

5. **Informationspflicht**

Die Kirchgemeinden sind verpflichtet, Kopien der Mietverträge für Angestellte innert 5 Tagen nach Vertragsunterzeichnung an den Reformierten Stadtverband zu schicken. Gleiches gilt für vertragliche Anpassungen.

Wird zwischen Anstellungsinstanz und Mitarbeitenden der Bezug einer Dienstwohnungspflicht vertraglich vereinbart, ist die Kirchgemeinde als Anstellungsinstanz verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Reformierte Stadtverband über die notwendigen Informationen verfügt, damit er einen rechtmässigen Lohnausweis erstellen kann. Liegt die Miete unter den Richtlinien betreffend Mindestmietzinse, ist die entsprechende Differenz im Lohnausweis als geldwerte Vorteilszuwendung aufzuführen.

6. Änderungen, Inkrafttreten

6.1. Änderungen

Dieses Reglement kann von der Zentralkirchenpflege jederzeit geändert werden.

6.2. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Es wird unmittelbar nach der Sitzung der Zentralkirchenpflege vom 5. Dezember 2012 an die Kirchgemeinden verschickt.

Dieses Reglement ersetzt sämtliche Beschlüsse und Regelungen der Zentralkirchenpflege und des Verbandsvorstandes betreffend Dienstwohnungen soweit diese nicht durch übergeordnetes Recht bereits aufgehoben worden waren.

Von der Zentralkirchenpflege genehmigt am 5. Dezember 2012.


Erich Schwengeler
Präsident


Dr. Beatrice Bänninger
Geschäftsleiterin