

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache

Bf1, ***Bf1-Adr***,

über die Beschwerde vom 31. Mai 2021 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 28. Mai 2021 betreffend Einkommensteuer 2020, Steuernummer ***** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Der Beschwerdeführer erzielt Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und ist Mieter der Wohnung in Wien, ***Adr***, an der er seinen Hauptwohnsitz hat.

Im Zuge der Erklärung zur Arbeitnehmerveranlagung 2020 beantragte der Bf. die steuerliche Absetzbarkeit von Aufwendungen für Wohnraumschaffung bzw. –sanierung in Höhe von 5.511,60 Euro. Grundlage dafür bildete eine Bestätigung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, der zu entnehmen ist, dass zur Errichtung des Wohnhauses in der ***Adr*** Darlehensmittel bzw. Eigenmittel verwendet wurden und vom Bf. dafür 5.511,60 Euro geleistet wurden.

Das Finanzamt versagte mit **Bescheid vom 28. Mai 2021** den Abzug der die Kosten als Sonderausgaben. Begründend führte es an: „Aufwendungen im Zusammenhang mit Wohnraumschaffung und -Sanierung sind für die Kalenderjahre 2016 bis 2020 nur mehr dann als Topfsonderausgaben gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 steuerlich absetzbar, wenn mit der

tatsächlichen Bauausführung oder Sanierung vor dem 01.01.2016 begonnen worden ist oder der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag vor dem 01.01.2016 abgeschlossen worden ist. Die von Ihnen geltend gemachten Aufwendungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.“

Mit Schreiben vom **31. Mai 2021** brachte der (steuerlich nicht vertretene) Bf. via Finanz Online eine **Beschwerde** ein, in der er die Bestätigung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft vom 02. Dezember 2020 einreichte.

In der abweisenden **Beschwerdevorentscheidung vom 10. Juni 2021** führte das Finanzamt aus, dass die Voraussetzungen für die geltend gemachten Sonderausgaben nicht vorliegen, weil der Bezug der Wohnung durch den Bf. erst am 18. September 2018 erfolgt sei.

Im **Vorlageantrag vom 14. Juni 2021** erklärte der Bf., dass die Darlehensmittel die Errichtung des Wohnhauses im Jahr 2009 betreffen. Der Abzug sei daher zuzulassen, weil mit der Errichtung vor dem 1.1.2016 begonnen wurde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf. unterzeichnete im Jahr 2019 einen Mietvertrag, in dem er eine Wohnung in der ***Adr*** mietete

Laut Beschwerdevorentscheidung vom 10. Juni 2021 hat der Bf. die Wohnung bereits am 18.9.2018 bezogen.

Laut Bestätigung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft vom 02.12.2020 betr. Zahlungen iSd § 18 Abs 1 Z 3 lit d EStG 1988 wurden zur Errichtung des Wohnhauses in der Kaiser-Ebersdorfer-Straße 206B Darlehensmittel (bzw. Eigenmittel einer gemeinnützigen Bauvereinigung) verwendet. Im Jahr 2020 wurden vom Bf. und seiner Gattin Beträge abzüglich allfälliger Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse iHv 5.511,60 Euro geleistet.

2. Beweiswürdigung

Das Vorliegen von Rückzahlungen iSd § 18 Abs 1 Z 3 lit d EStG 1988 ergibt sich aus der unbedenklichen Bestätigung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft vom 2.12.2020.

Das Datum des Abschlusses des schriftlichen Mietvertrages ergibt sich aus der unwidersprochenen Angabe des Bf. im Vorlageantrag.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtslage

§ 18 EStG 1988 idF BGBl 62/2018

(1) Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:

(...)

3. Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung, wenn mit der tatsächlichen Bauausführung oder Sanierung vor dem 1. Jänner 2016 begonnen worden ist (lit. b und c) oder der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist (lit. a und d):

(...)

d) Rückzahlungen von Darlehen, die für die Schaffung von begünstigtem Wohnraum oder für die Sanierung von Wohnraum im Sinne der lit. a bis lit. c aufgenommen wurden, sowie Zinsen für derartige Darlehen. Diesen Darlehen sind Eigenmittel der in lit. a genannten Bauträger gleichzuhalten.

3.2. Rechtliche Würdigung

Im Beschwerdefall liegen laut Bestätigung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft vom 2.12.2020 unzweifelhaft Zahlungen iSd § 18 Abs 1 Z 3 **lit d** EStG 1988 vor.

§ 18 Abs 1 Z 3 erster Satz EStG 1988 schränkt die Abzugsfähigkeit der in **Z 3 lit d** genannten Darlehensrückzahlungen bzw. Rückzahlungen von Eigenmitteln begünstigter Bauträger auf jene Fälle ein, in denen der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist (siehe den eindeutigen Verweis auf lit. a und **d**), während die Abzugsfähigkeit von Zahlungen nach lit a, b und c durch den Baubeginn eingeschränkt ist.

Der Bf. hat nach eigenen Angaben den Mietvertrag erst im Jahr 2019 abgeschlossen. Da der Bf. zu Rückzahlungen erst durch die Anmietung der Wohnung verpflichtet ist, beruhen die Zahlungen auf einem Vertrag, der nach dem 1.1.2016 abgeschlossen wurde.

Selbst wenn man berücksichtigt, dass der Bf. die Wohnung bereits am 18.9.2018 bezogen hat (Angaben in der Beschwerdeentscheidung vom 10.6.2021) und dazu allenfalls einen mündlichen Vertrag abgeschlossen hat, wäre der Abzug zu versagen, da auch das Einzugsdatum (und damit die Zahlungsverpflichtung laut mündlichem Vertrag) nach dem 1.1.2016 liegt.

Zusammengefasst gilt daher: Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung in Form von Rückzahlungen von Darlehen bzw. Eigenmitteln gemeinnütziger Bauträger sind nur dann als Sonderausgabe abzugsfähig, wenn der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist.

Die hier strittigen Zahlungen können daher nicht als Sonderausgabe berücksichtigt werden, weil der Bf. den Mietvertrag erst nach dem 1.1.2016 abgeschlossen hat.

Die Beschwerde war aus diesem Grund abzuweisen.

3.3. Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die Rechtsfolge ergibt sich im Beschwerdefall direkt aus dem Gesetz weshalb keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Die Revision war daher nicht zuzulassen.

Graz, am 19. Mai 2022