

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Susanne Haim in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, über die Beschwerde vom gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 29. Oktober 2021 betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) 2020 Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* 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 (Bf.) beantragte Sonderausgaben für Wohnraumschaffung/-sanierung in Höhe von € 4413,43 Euro.

Nach einem Vorhalt wurde am 28.10.2021 der Mietvertrag (Mietbeginn 1.1.2020) vorgelegt, weiters ein Schreiben der Wohnungsgesellschaft aus dem sich ergibt, dass ein Finanzierungsbeitrag (Baukosten) in Höhe von 1842, 19 Euro zu leisten war. Ebenso wurde eine monatliche Abrechnung vorgelegt, aus der sich ein Betrag von € 214,27 als (monatliche) Finanzierungskosten ergeben. Aus einer handschriftlichen Notiz ergibt sich, dass der Betrag von 1842,19 Euro und der Betrag von 214,27 Euro mal 12, somit in Summe 4413,43 als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 29. Oktober 2021 wurden diese Sonderausgaben nicht anerkannt und lediglich der Pauschbetrag für Sonderausgaben bei der Steuerberechnung berücksichtigt.

Begründend wurde ausgeführt, dass bis 2020 Ausgaben für Wohnraumschaffung/-sanierung als Sonderausgaben nur abgezogen werden könnten, wenn vor dem 1. Jänner 2016 mit der baulichen Maßnahme begonnen worden sei oder der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag abgeschlossen worden sei. Das Mietverhältnis sei mit Beginn 1.1.2020 abgeschlossen worden, die beantragten Aufwendungen würden daher keine absetzbaren Sonderausgaben im Sinne des EStG darstellen.

Mit Schreiben vom 4. November 2021 wurde dagegen Beschwerde erhoben. Begründend wurde ausgeführt, dass der erste Absatz erfüllt worden sei. Die baulichen Maßnahmen seien vor dem 1.1.2016 begonnen worden. Der zweite Absatz beginne mit „oder“. Das heiße, nur eine Voraussetzung müsse erfüllt sein. Wann das Mietverhältnis begonnen habe, sei daher nicht mehr relevant. Dies würde nur gelten, wenn hier „und“ stehen würde.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 2. Februar 2022 wurde die Beschwerde abgewiesen und ausgeführt: „Es sind betreffend Aufwendungen für Wohnraumschaffung bzw. Sanierung folgende Beträge sind bis 31.12.2020 als Sonderausgaben abzugsfähig, soweit sie weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten sind und mit der tatsächlichen Bauausführung (erster Spatenstich) oder Sanierung vor dem 1. Jänner 2016 begonnen worden ist oder der der Zahlung zugrundeliegende Vertrag (Darlehensvertrag, Vertrag über achtjährig gebundene Beträge) vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist:

- Mindestens achtjährig gebundene Beträge zur Schaffung von Wohnraum (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. a EStG 1988),
- Beträge zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988),
- Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. c EStG 1988),
- Rückzahlungen von Darlehen, die für die Schaffung oder für die Sanierung von Wohnraum (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. a bis lit. c EStG 1988) aufgenommen wurden sowie Zinsen für solche Darlehen.

Lt. Unterlagen haben Sie einen Mietvertrag zum 1. Jänner 2020 abgeschlossen. Mietzahlungen können nicht als Sonderausgaben abgesetzt werden.“

Mit Vorlageantrag vom 18.2.2022 wurde ergänzend zum Vorbringen der Beschwerde vorgebracht, dass Finanzamt habe die Begründung geändert. Es seien keine Mietzahlungen, sondern Finanzierungsbeiträge als Sonderausgaben geltend gemacht worden. Die diesbezüglichen Unterlagen seien am 28.20.2021 vorgelegt worden.

Die Beschwerde wurde dem Bundesfinanzgericht am 22.3.2022 vorgelegt.

Die Erledigung wurde von der Mutter des Beschwerdeführers im Oktober 2022 telefonisch urgiert.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Sachverhalt**

Der Bf. hat beginnend mit 1.1.2020 eine Wohnung gemietet und wurde ihm hierfür ein Finanzierungsbeitrag (Baukosten) in Höhe von € 1842,19 vorgeschrieben. In den monatlichen Vorschreibungen finden sich Finanzierungskosten iHv € 217,27 monatlich.

### **2. Beweiswürdigung**

Der Sachverhalt ist unstrittig. Strittig ist die steuerliche Behandlung dieser Beträge bzw. ob sie im Jahr 2020 als Sonderausgaben anerkannt werden können.

### **3. Rechtliche Beurteilung**

#### **3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)**

§ 18 Abs. 1 Z 3 EStG in der im Beschwerdejahr geltenden Fassung lautet: „(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):

a) Mindestens achtjährig gebundene Beträge, die vom Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an Bauträger geleistet werden. Bauträger sind

- gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen

- Unternehmen, deren Betriebsgegenstand nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung die Schaffung von Wohnungseigentum ist

- Gebietskörperschaften.

Dabei ist es gleichgültig, ob der Wohnraum dem Wohnungswerber in Nutzung (Bestand) gegeben oder ob ihm eine Kaufanwartschaft eingeräumt wird. Ebenso ist es nicht maßgeblich, ob der Wohnungswerber bis zum Ablauf der achtjährigen Bindungszeit im Falle seines Rücktrittes einen Anspruch auf volle Erstattung des Betrages hat oder nicht.

b) Beträge, die verausgabt werden zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes, mit dem eine umfassende Amtshilfe besteht, gelegen sind. Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eine Eigentumswohnung muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung muss unmittelbar nach Fertigstellung dem Steuerpflichtigen für einen Zeitraum von zumindest zwei Jahren als Hauptwohnsitz dienen. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen oder durch einen von ihm Beauftragten sind abzugsfähig.

c) Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum, wenn die Sanierung über unmittelbaren Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist, und zwar

- Instandsetzungsaufwendungen einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen, wenn diese Aufwendungen den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöhen oder den Zeitraum seiner Nutzung wesentlich verlängern oder

- Herstellungsaufwendungen.

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.

#### **Daraus ergibt sich für den konkreten Fall:**

Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 wurde ein Auslaufen der Topf-Sonderausgaben beschlossen. Sie sind daher im Sinne der obigen Gesetzesstelle nur mehr eingeschränkt abzugsfähig.

Die Schaffung von Wohnraum wird durch § 18 Abs 1 Z 3 lit a und b EStG 1988 begünstigt: Wer Wohnraum über einen qualifizierten Bauträger erwirbt, erhält die Begünstigung nach § 18 Abs 1 Z 3 lit a EStG, wer selbst errichtet, nach § 18 Abs 1 Z 3 lit b EStG.

**Da im gegenständlichen Fall kein Wohnraum selbst errichtet wurde, kommt die Begünstigung des § 18 Abs 1 Z 3 lit a EStG 1988 in Betracht.**

Dabei handelt es sich um Beiträge wie im gegenständlichen Fall, die einem gemeinnützigen Bauträger bezahlt wurden. Nach dem Einleitungssatz zu § 18 Abs.1 Z 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)“) gilt aber für die lit. a der genannten Gesetzesstelle die Einschränkung, dass der Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden sein muss.

Wenn in der Beschwerde ausgeführt wird, aufgrund des Wortes „oder“ in dieser Gesetzesstelle müsse nur eine der beiden Voraussetzungen vorliegen, ist dies insofern unrichtig, als jeweils Klammern in der Gesetzesstelle darauf hinweisen, für welche Begünstigung welche Bestimmung gilt.

Für die Begünstigung nach § 18 Abs 1 Z 3 lit. a ist nach der Gesetzesstelle ein Vertragsabschluss vor 1.1.2016 notwendig

Diese Voraussetzung liegt im gegenständlichen Fall nicht vor, der Mietvertrag lief erst ab 1.1.2020.

### **3.2. Zu Spruchpunkt II. (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. Eine solche Rechtsfrage liegt nicht vor. Die dargestellte Rechtsfolge ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz.

Linz, am 20. Oktober 2022