



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw, vom 16. Februar 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes A vom 12. Dezember 2008 betreffend Mietzinsbeihilfe - Rückforderung gem. § 107 Abs. 10 EStG 1988 für den Zeitraum 2003 bis 2008 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Das Stadtpolizeikommando G übermittelte mit Schreiben vom 6.5.2008 an das Finanzamt A einen Akt zur Kenntnisnahme betreffend die Mitteilung über eventuell zu Unrecht bezogene Mietzinsbeihilfe durch die Berufungswerberin. Der Akt bestand aus einer an die Staatsanwaltschaft G gerichteten Strafanzeige wegen § 146 ff StGB, worin die Berufungswerberin als Angezeigte genannt wird, weiters aus dem Bescheid betreffend die Gewährung der Mietzinsbeihilfe für das Jahr 2008 vom 29.2.2008 und die von der Polizei durchgeführte Beschuldigtenvernehmung vom 5.5.2008.

Das Finanzamt erließ daraufhin am 12.12.2008 die nunmehr angefochtenen Bescheide, womit die ursprünglichen Bescheide betreffend die Gewährung der Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 Abs. 10 EStG 1988 dahingehend abgeändert werden, dass die der Berufungswerberin zuerkannte Mietzinsbeihilfe mit Wirkung vom 12.12.2008 auf die in den jeweiligen Bescheiden genannten Beträge herabgesetzt wurde. Begründend wird hiezu ausgeführt, dass die Berufungswerberin für ihre Wohnung in der A-Straße seit 1.1.2003 eine Mietzinsbeihilfe beziehen würde. Da dem Finanzamt bekannt geworden sei, dass Teile der Wohnung

untervermietet werden würden, sei die Mietzinsbeihilfe seit 1.1.2003 neu zu berechnen gewesen. Die Teile der Wohnung, die untervermietet oder zum Gebrauch gegen Entgelt (Kostenbeteiligung) überlassen werden würden, würden bei Berechnung der Mietzinsbeihilfe ausscheiden. Weiters seien die Einkünfte aus der Untervermietung bei Berechnung der Mietzinsbeihilfe zu berücksichtigen und würden den Auszahlungsbetrag dementsprechend kürzen. Nach den vorliegenden Unterlagen würde zumindest eine Teilfläche von 60 m² (2 Zimmer zu je 30 m²) untervermietet werden. Somit stehe die Mietzinsbeihilfe nur mehr für eine Nutzfläche von 170,58 m² zu. Weiters hätte die Berufungswerberin zumindest von einem Herrn Mag. FH für die Untervermietung von April 2004 bis November 2006 etwa € 400,- monatlich an Untermiete erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sei die Mietzinsbeihilfe für die Zeit vom 1.1.2003 bis 31.12.2008 neu zu berechnen gewesen.

In den dagegen erhobenen Berufungen wird eingewendet, dass sich das Finanzamt ausschließlich auf die vom Hauseigentümer, Herrn DI PN, eingebrachte Strafanzeige verlassen und praktisch ungeprüft übernehmen würde. Aus der Anzeige ergebe sich, dass die Berufungswerberin eine Wohnung im Ausmaß von 230,28 m² gemietet hätte und während der angeführten Mietdauer von 2003 bis 2008 eine Mietzinsbeihilfe beziehen würde. Weiters hätte sie Einkünfte aus der Untervermietung bezogen. Die Berufungswerberin hätte im Oktober 2010(!?) eine ALV-Leistung von € 642,- erhalten. Dem Anzeiger seien Kontoauszüge aus dem Konto der Berufungswerberin „zugespielt“ worden. Dem Anzeiger sei bekannt, dass zumindest zwei. bzw. drei Untermietverhältnisse bestanden hätten. Jedes untervermietete Zimmer hätte ein Ausmaß von zumindest 30 m². Daraus würden sich jene Benützungsbeträge ergeben, welche in den genannten Bescheiden angeführt worden seien.

Die Berufungswerberin sei zu diesem Sachverhalt nie befragt worden, weil sie angeblich nicht oder schwer erreichbar gewesen sei. Aus dem Wählerverzeichnis ergebe sich, dass auch drei weitere Personen Untermieter gewesen seien. Das Finanzamt habe sodann die angeblich zuviel bezahlten Beihilfen in die genannten Bescheide aufgenommen. Die Personen seien jedoch nie zum Sachverhalt befragt worden. Aus den Bescheiden ergebe sich nicht mit hinreichender Deutlichkeit, wie das Finanzamt die Summen der Beihilfen errechnet habe. Die Bescheide seien somit mangelhaft begründet und schon daher rechtswidrig. Die Begründung von Bescheiden sei ein wesentlicher Bestandteil, weshalb ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren zur Rechtmäßigkeit des Bescheides zwingend erforderlich sei. Zudem sei festzuhalten, dass die Berufungswerberin durch einen Steuerberater gegenüber dem Finanzamt vertreten sei.

Die Bescheide seien weiters rechtswidrig, weil nicht ersichtlich sei, welche angeblich zu Unrecht bezogene Mietzinsbeihilfen für welche Zeiträume und für welche Untermietbeträge

zurückgezahlt werden solle. Außer der Strafanzeige des Hauseigentümers gebe es keinerlei weitere Beweismittel, bzw. Erhebungsergebnisse. Nicht möglich sei jedenfalls die Bescheidbegründung, Mag. FH hätte von April 2004 bis November 2006 für alle angeblichen Untervermietungen die Untermiete bezahlt.

Der Bescheid sei weiters rechtswidrig, weil eine Angabe der Größe der angeblich untervermieteten Zimmer aus der Anzeige übernommen worden wäre, ebenfalls die angebliche Höhe von Untermietzinsen, obwohl diesbezügliche Erhebungsergebnisse für eine Feststellung eines Sachverhaltes nicht vorhanden seien, obwohl solche Größen und Höhen von Untermietzinsen leicht aus Plänen ersichtlich seien. Das Verfahren für alle Bescheide sei somit unzureichend. Es sei unzulässig, nur einer Anzeige des Eigentümers zu folgen, zumal dieser ein erhebliches Interesse an der Schädigung der Berufungswerberin habe. Würde nämlich die vermietete Wohnung frei sein, könnte daraus ein erheblicher Geldbetrag erzielt werden. Das eigene Interesse des Anzeigers sei somit evident.

Zum Verständnis sei anzumerken, dass die Berufungswerberin und deren Geschwister früher Miteigentümer der Liegenschaft gewesen seien und dieses Mietverhältnis schon von der Voreigentümerin mit übernommen worden sei.

Im Übrigen werde auf die Formulierung des Bescheides hingewiesen. Alle Bescheide würden Bestimmungen enthalten, wonach die Mietzinsbeihilfe mit Wirkung vom im jeweiligen Bezugsjahr herabgesetzt werde. Das würde bedeuten, dass die Herabsetzung jeweils erst in den Zeitraum ab, z.B. 12. Dezember 2008, zu gelten habe. Vorangegangene Zeiten seien somit vom Bescheid nicht umfasst. Das sei der Wortlaut aller Bescheide. Dieser Wortlaut sei auszulegen nach dem Inhalt des Bescheides und nicht danach, was vielleicht ein Bescheidverfasser hätte sonst ausdrücken wollen. Nach dem Inhalt des Wortlautes würden somit alle möglichen Herabsetzungen ab dem 12. Dezember 2008 und nicht für Zeiten davor gelten. Insofern sei der Bescheid somit falsch und missverständlich formuliert und begründet. Im Übrigen sind die ursprünglich zuerkannten Mietzinsbeihilfen, welche auch ausgezahlt worden seien, von der Berufungswerberin als Empfängerin der Beträge gutgläubig verbraucht worden. Eine rückwirkende Änderung würde eine soziale Härte mit sich bringen, was auch für wesentlich geringere Geldbeträge zu gelten hätte. Nach der bisherigen Bescheidbegründung wäre davon auszugehen, dass der alleinige Mieter Mag. FH in dem Zeitraum 2003 bis 2008 für zwei, je 30 m², Zimmer bezahlt hätte, was aber sicher nicht der Fall gewesen sei.

Letztlich sei einzuwenden, dass das Finanzamt argumentiere, dass die zuviel bezahlten Mietzinsbeihilfen rückzufordern seien, weiters seien Einkünfte aus der Untervermietung bei der Mietzinsbeihilfe zu berücksichtigen, diese würden den Auszahlungsbetrag entsprechend

kürzen. Hier werde also aus ein und demselben Titel derselbe Betrag doppelt zurückgefordert, obwohl es sich nur um einen einzigen Rückzahlungsbetrag handeln würde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 107 Abs. 10 EStG 1988 hat der Hauptmieter jede Änderung der für die Abgeltung der außergewöhnlichen Belastung maßgebenden Verhältnisse der Abgabenbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Zahlung des Abgeltungsbetrages ist einzustellen bzw. herabzusetzen, wenn und soweit sich die für die Abgeltung maßgebenden Verhältnisse ändern oder nachträglich hervorkommt, dass die Voraussetzungen nicht oder nur für ein geringeres Ausmaß gegeben gewesen sind. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann jedoch nur dann zu einer Einstellung (Herabsetzung) der Zahlung des Abgeltungsbetrages führen, wenn sich das Einkommen des Hauptmieters und der im Abs. 7 genannten Personen insgesamt um mehr als 20 % erhöht hat. Zu Unrecht abgegoltene Beträge sind mit Bescheid zurückzufordern; gleiches gilt, wenn erhöhte Hauptmietzinse vom Vermieter zurückerstattet werden.

Auf Grund der in der Berufung vom bevollmächtigten Vertreter der Berufungswerberin geäußerten Einwendungen hat der UFS zur Klarstellung einen Vorhalt mit folgendem Inhalt versendet:

„Bezüglich Ihrer in der Berufung wiedergegebenen Ansicht, das Finanzamt würde sich ausschließlich auf eine Strafanzeige durch den Hauseigentümer verlassen, ist Folgendes auszuführen:

In der Beschuldigtenvernehmung vom 5.5.2008 durch die Polizei geben Sie unter anderem an, dass immer wieder Bekannte und Freunde von Ihnen oder Ihrem Sohn kurzfristig ein Zimmer suchen würden, welchen Sie dann auch Unterkunft gewährt hätten. Auf die Frage, wie hoch die Kosten gewesen wären, welche von Ihnen für die Bewohnung der Räumlichkeiten verlangt worden wären, geben Sie an, dass sich dies nach dem Einkommen und den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohner richten würde. Die Beträge hätten sich zwischen 50 und 420,- Euro belaufen.

Bezüglich des Herrn Mag. FH geben Sie an, dass es sich bei ihm um einen ehemaligen Arbeitskollegen handeln würde. Er hätte etwa 1 bis 1½ Jahre bei Ihnen gewohnt. Die Zahlungen hätten sich auf monatlich 420 Euro belaufen. Lt. eines Berichtes der Polizei vom 26. Juni 2008 sei Herr H am 25.6.2008 befragt worden und habe angegeben, von etwa April 2004 bis November 2006 bei seiner Bekannten, Frau L, gewohnt und ca. € 400 an Untermiete bezahlt zu haben.

Auf die Frage, ob Sie derzeit einen Untermieter hätten, antworten Sie, dass derzeit eine minderjährige Schülerin aus Südtirol bei Ihnen wohnen würde. Die Eltern würden dafür monatlich 400 Euro bezahlen.

Nach dem Bericht der Polizei vom 26.6.2008 hat Ihr Sohn WL zu folgenden Personen folgende Auskünfte erteilt:

FM: *Es handle sich hierbei um den ehemaligen Freund der Berufungswerberin. Nach dem Zentralen Melderegister war er von 8.10.1993 bis 16.2.2005 an der Wohnadresse der Berufungswerberin gemeldet.*

SB: *Bei ihm handle es sich um einen Freund der Familie. Nach dem Zentralen Melderegister ist er seit 7.11.2003 an der Wohnadresse der Berufungswerberin gemeldet; Unterkunftgeber WL*

RD: *er sei vor einigen Tagen ausgezogen. Nach dem Zentralen Melderegister war er vom 29.10.2007 bis 28.10.2008 an der Wohnadresse der Berufungswerberin gemeldet; Unterkunftgeberin die Berufungswerberin.*

Aus dem Kontoauszug der Bank, lautend auf die Berufungswerberin, Kontonummer 111, ist zu ersehen, dass am 3.10. unter dem Buchungstext „Gutschrift a/Mag. FH, Miete“ ein Betrag von € 420 auf das Konto eingezahlt wurde.

Nach dem Wählerverzeichnis für Oktober 2004 waren von den oben genannten bei der Berufungswerberin wohnenden Personen FM und SB wahlberechtigt. Laut Wählerverzeichnis für November 2007 waren RD und wiederum SB wahlberechtigt.

Aus diesen von Ihnen selbst gemachten Angaben, den Angaben des Herrn H sowie Ihres Sohnes WL, weiters den Daten aus dem ZMR, dem oben genannten Kontoauszug und dem Wählerverzeichnis ist unabhängig von den Inhalten in der Anzeige Ihres Vermieters eindeutig abzuleiten, dass Sie einerseits Räumlichkeiten Ihrer Wohnung vermieten und andererseits Einnahmen aus der Vermietung erzielen.

Sie werden daher (wie bereits durch das Finanzamt mit Schreiben vom 13. August 2008) aufgefordert, für jedes Jahr eine genaue Aufstellung über die Höhe der Mieteinnahmen (einschließlich Kontoauszüge) unter Bekanntgabe von Namen und Anschrift der bei Ihnen wohnhaften Personen vorzulegen und weiters (anhand eines Wohnungsplanes) bekannt zugeben, welche Teile der Wohnung in welcher Größe untervermietet wurden. Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, besteht grundsätzlich die Berechtigung bzw. die Verpflichtung zur Schätzung.

Abfragen im Internet haben ergeben, dass die Berufungswerberin unter www, unter www0 und unter www2 (siehe die beiliegenden Kopien der Ausdrucke) Privatzimmer zur Vermietung anbietet. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass derartige Einkünfte weder in den gegenständlich angefochtenen Bescheiden noch in Abgabenerklärungen der Berufungswerberin berücksichtigt bzw. erklärt wurden.

Bezüglich des Hinweises in den Berufungen vom 16.2.2009, dass die Berufungswerberin durch einen Steuerberater gegenüber dem Finanzamt vertreten sei, wird um Klarstellung ersucht, wem gegenüber Bevollmächtigung erteilt wurde.

Der in der Berufung eingewendete gutgläubige Verbrauch der Mietzinsbeihilfe ist irrelevant, da die Berufungswerberin nach der Aktenlage in Folge ihrer eigenen (unrichtigen) Angaben in den einzelnen Anträgen auf Mietzinsbeihilfe die Mietzinsbeträge vom Finanzamt erhalten hat.

Nachdem Sie der Aufforderung des Finanzamtes vom 13.8.2008 zur Übermittlung von genauen Aufstellungen Ihrer Untervermietungen nicht nachgekommen sind, musste das Finanzamt mangels anderer Möglichkeiten die Mieteinnahmen und die vermieteten Flächen anhand der oben dargestellten Informationen schätzen. Das Finanzamt ging dabei davon aus, dass 2 Zimmer zu je 30 m² von anderen Personen, als in Ihren Anträgen auf Mietzinsbeihilfe angegeben, bewohnt waren. Einnahmen aus der Untervermietung wurden nur entsprechend der Angaben des Herrn FH für den Zeitraum April 2004 bis November 2006 (9 Monate im Jahr 2004, 12 Monate im Jahr 2005 und 11 Monate im Jahr 2006) in Höhe von € 400 pro Monat angesetzt. Dass Herr H in dem von

ihm angegebenen Zeitraum bei der Berufungswerberin gewohnt hat, ergibt sich gleichlautend aus dem Zentralen Melderegister.

Bezüglich der Einwendungen im Berufungsvorbringen, aus den Bescheiden ergebe sich nicht mit hinreichender Deutlichkeit, wie das Finanzamt die Summen der Beihilfen errechnet habe, wird zur Klarstellung die Berechnung durch das Finanzamt wie folgt dargestellt:

Neuberechnung Mietzinsbeihilfe:

Wohnfläche:

Wohnung gesamt 230,58 m², abzüglich Untervermietung 60 m², ergibt zu berücksichtigende Wohnfläche von 170,58 m²

Berechnung der monatlichen Miete:

Der nach § 18 MRG berechnete Hauptmietzins in Höhe von € 1.249,74 wurde durch die gesamte Wohnfläche von 230,58 m² geteilt, davon der zumutbaren Preis pro m² gemäß § 107 Abs 4 EStG 1988 von 0,33 € abgezogen, mit der von der Berufungswerberin und ihrem Sohn benützten Wohnungsteil von 170,58 m² multipliziert und um 10 % USt erhöht. Die gesamte monatliche Miete beträgt demnach 955,07 € ($1.249,74 \text{ €} : 230,58 \text{ m}^2 = 5,42 \text{ €/m}^2 - 0,33 \text{ €} = 5,09 \text{ €/m}^2 \times 170,58 \text{ m}^2 + 10 \% \text{ USt} = 955,07 \text{ €}$).

Tabellarische Darstellung:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Einkommen bisher</i>	10.880,40	10.880,40	8.887,98	11.658,70	10.754,41	7.643,08
<i>zzg Einkommen Untervermietung</i>			+3.600	+4.800	+4.400	
<i>abz Einkommens- grenze</i>	-9.125,00	-9.125,00	-9125,00	-9.125,00	-9.125,00	-9.125,00
<i>Einkommen für Miete</i>	1.755,40	1.755,40	3.362,98	7.333,70	6.029,41	0
<i>davon 1/12</i>	146,28	146,28	280,24	611,14	502,45	0
<i>errechnete Miete abz der der Bw zumutbaren Miete</i>	955,07 -146,28	955,07 -146,28	955,07 -280,24	955,07 -611,14	955,07 -502,07	955,07 0
<i>Mietzinsbeihilfe neu pro Monat</i>	808,79	808,79	674,83	343,93	452,62	955,07
<i>Mietzinsbeihilfe bisher pro Monat</i>	1.144,74	1.144,74	1.291,02	1079,88	1.155,24	1.291,02
<i>Rückforderung pro Monat</i>	335,95	335,95	616,19	735,95	702,62	335,95
<i>Rückforderung jährlich</i>	4.031,40	4.031,40	7.394,28	8.831,40	8.431,44	4.031,40

Andere Einnahmen aus Zimmervermietungen, zB aus dem Jahr 2008 für die Untervermietung für das Mädchen aus Südtirol oder aus den erst jetzt bekannt gewordenen Einkünfte aus den Privatzimmervermietungen über das Internet hat das Finanzamt bei der Berechnung der Mietzinsbeihilfe nicht berücksichtigt. Ebenso wurden Einnahmen aus der Vermietung von Räumlichkeiten an Herrn SB nicht berücksichtigt, obwohl Sie in Ihrem Antrag auf Mietzinsbeihilfe vom 11.12.2008 angeben, von ihm monatliche Mietzahlungen zu erhalten und er laut ZMR seit 7.11.2003 mit seinem Hauptwohnsitz bei Ihnen angemeldet ist. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das Finanzamt eine vorsichtige und moderate Schätzung durchgeführt hat.

Es wird höflichst um Stellungnahme bzw um Übermittlung der angesprochenen Unterlagen ersucht.“

Der bevollmächtigte Vertreter der Berufungswerberin übermittelt nach Fristverlängerung folgende Stellungnahme:

„1. Die Aussage, dass "immer wieder" Bekannte und Freunde kurzfristige Zimmer suchen würden, ist inhaltlich richtig, allerdings insofern neu, als diese Vorgangsweise erst seit Mitte 2009 versucht wird. Solche Vermietungen für ein bis ca. drei Tage gab es für ca. 20 Tage (Siehe diesbezüglich die Aufstellung in der Beilage). Die Zimmerpreise bewegten sich zwischen € 22,- und 25,-, pro Tag und Zimmer (siehe auch Ausdruck aus dem Internet). Vermietungen von € 500,- maximal ergaben sich nur für einen vollen Monat, was zu diesen kurzfristigen Vermietungen nicht mitzurechnen ist.

2. Vermieter Mag. FH hat tatsächlich ein Zimmer für etwas mehr als ein Jahr bezogen. Die Miete war monatlich € 400,--. Ein weiterer Betrag von monatlich € 20,-- wurde lediglich für anteilige Kosten für Benützung des Internet verrechnet. Diese Kosten sind tatsächlich angefallen. Die Auflistung über die Dauer der Miete der Schülerin aus Südtirol ist der Behörde vorgelegt worden.

3. Herr FM war tatsächlich mit Frau Dr. L. befreundet und hat für seinen Aufenthalt in dieser Zeit in G natürlich nichts bezahlt.

4. Herr SB war tatsächlich ein Freund der Familie. Er hat lediglich € 150,-- bzw € 200,-- je nach Absprache bezahlt. Er ist jedoch nicht dauernd in G wohnhaft, sondern hauptsächlich in Italien. Die Miete wird lediglich für die Dauer gezahlt, welche er tatsächlich in G verbringt.

In Ihrem Schreiben ist angeführt, dass WL der Unterkunftsgeber sein soll, woraus dies abzuleiten ist, ist mir nicht ersichtlich.

5. Herr RD ist ca. März oder Mai tatsächlich ausgezogen und hat dann nicht mehr Miete gezahlt. Die Abmeldung beim Melderegister erfolgte dennoch erst später, was mit den Einnahmen natürlich nichts zu tun hat. Es ist hier festzuhalten, dass genau dieser Kontoauszug der Berufungswerberin fehlt!

6. Es mag sein, dass die eine oder andere Person in einem Wählerverzeichnis aufscheint oder aufschien, was aber lediglich auf die unterlassene bzw vergessene Abmeldung zurückzuführen ist. Das hat mit der Mietzinsbeihilfe wiederum nichts zu tun.

7. Die Vermietungen wurden in den bisherigen Erhebungen und in den bisherigen Aussagen bereits erschöpfend erörtert. Eine "genaue" Aufstellung über die Mieteinnahmen und Bekanntgabe von Namen der Mieter erübrigt sich daher. Ebenso die Anfertigung eines Wohnungsplanes, welche Unterlage auch derzeit nicht besteht. Genaue Angaben über die einzelnen Personen wurden bereits in allen bisherigen Einnahmen abgefragt und beantwortet. Eine Schätzung des Finanzamtes von Einnahmen ist somit infolge gänzlicher Bekanntgabe sämtlicher Vermietungen nicht mehr erforderlich.

8. Die Angaben im Internet über die potenzielle Zimmervermietung sind inhaltlich richtig. Diese bestehen aber erst seit 2009. Auf diesem Zeitraum erstreckt sich die derzeit durchgeführte Untersuchung des Finanzamtes nicht.

9. Bereits oben wurde dargetan, dass eine Schätzung seitens des Finanzamtes nicht erforderlich ist, weil die Vermietungen vollständig in den bisherigen Erhebungen erörtert wurden und dem Finanzamt daher bekannt sind. Auch für den Mieter H wurden bereits sämtliche Fragen genau beantwortet. Eine Schätzung ist daher auch hier weder notwendig noch zulässig.

10. Die tatsächliche Größe der beiden zur Vermietung gelangten Zimmer beträgt 25 bis 30 m².

Zu berücksichtigen ist hier allerdings, dass diese Zimmer durchaus nicht immer, sondern nur sporadisch vermietet waren.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die genaue Aufzeichnung über die tatsächliche Vermietung bereits in einer Auflistung der Behörde vorgelegt wurde, sodass diese nicht noch einmal vorgelegt werden kann aber auch nicht vorgelegt werden muss. Die Annahme einer hundertprozentigen Vermietung der Räumlichkeiten für alle Jahre ist ganz offensichtlich falsch berechnet.

11. Die in diesem Schreiben angeführten Auskünfte sind dem Finanzamt bislang ohnehin bekannt gewesen und auch belegt gewesen. Wenn weitere Auskünfte benötigt werden und diese konkret genannt werden, werden selbstverständlich weitere Auskünfte erteilt werden.

12. Im Schreiben des UFS werden Urkunden zitiert, welche der Berufungswerberin nicht bekannt sind.

Es wird höflich der Antrag gestellt, folgende Unterlagen in Kopie zur Verfügung zu stellen:

- Bericht der Polizei vom 26.Juni 2008, betreffend H*
- Bericht der Polizei vom 26.Juni 2008*
- Kontoauszug der Bank Austria, Konto Nr. 000, vom 9.10.2008*
- Wählerverzeichnis Oktober 2004 und November 2007“*

Die Berufungswerberin hat nach ihren eigenen Angaben immer wieder Zimmer an Freunde und Bekannte, teilweise gegen Entgelt, vermietet. Dies jedoch nicht erst ab 2009, sondern bereits früher, da sie in der Beschuldigtenvernehmung durch die Polizei vom 5.5.2008 bereits angegeben hat, dass immer wieder Bekannte und Freunde ein Zimmer gesucht hätten, welchen Sie dann auch Unterkunft gewährt hätte. Das Finanzamt war daher dem Grunde nach nicht nur berechtigt sondern gem. § 107 Abs. 10 EStG 1988 sogar verpflichtet, die im strittigen Zeitraum ausbezahlte Mietzinsbeihilfe neu zu berechnen.

Die Neuberechnung (Verminderung) der Mietzinsbeihilfe durch das Finanzamt erfolgte unter Zugrundelegung der Erhöhung des Einkommens der Berufungswerberin durch die Erzielung zusätzlicher Einkünfte aus der Vermietungstätigkeit und andererseits der Verminderung von Wohnraum.

Was den Ansatz von Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit betrifft stützt sich das Finanzamt auf die Angaben des Herrn FH laut Bericht der Polizei vom 26. Juni 2008, wonach er von etwa April 2004 bis November 2006 bei der Berufungswerberin gewohnt habe und ca. € 400 an Untermiete bezahlt habe. Die Höhe der von FH bezahlten Miete ergibt sich weiters aus dem der Anzeige beiliegenden Kontoauszug vom 9.10.2006, wonach eine Miete in Höhe von € 420 auf dem Konto der Berufungswerberin gutgeschrieben wurde. Das Finanzamt hat entsprechend den Angaben des FH Einkünfte aus der Vermietung im Jahr 2005 für 9 Monate in Höhe von € 3.600, im Jahr 2006 für 12 Monate in Höhe von € 4.800 und im Jahr 2007 für 11 Monate in Höhe von € 4.400 angesetzt (vgl. Tabelle oben).

Demgegenüber hat die Berufungswerberin in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme vom 17.5.2010 angegeben, dass Herr FH tatsächlich ein Zimmer für etwas mehr als ein Jahr bezogen habe, die Miete sei monatlich € 400 gewesen, ein weiterer Betrag von monatlich € 20 sei lediglich für anteilige Kosten für die Benützung des Internet verrechnet worden. An dem auf ausdrücklichen Wunsch der Berufungswerberin am 14.6.2010 abgehaltenen

Erörterungstermin gibt sie angesprochen auf den Umstand, dass Herr FH von einem ca. 2 ¹/₂ Jahre andauernden Mietverhältnis ausgegangen wäre, an, in den Kontoauszügen nachzusehen.

Die Vorlage der Kontoauszüge erfolgte weder auf Grund der diesbezüglichen Aufforderung im Vorhalt vom 11.3.2010 noch in der der Berufungswerberin nach Abhaltung des Erörterungstermins am 14.6.2010 zugestanden Frist von 14 Tagen.

In der Stellungnahme vom 17.5.2010 gibt die Berufungswerberin zur Aufforderung, für jedes Jahr eine genaue Aufstellung über die Höhe der Mieteinnahmen (einschließlich Kontoauszüge) unter Bekanntgabe von Namen und Anschrift der bei ihr wohnhaften Personen vorzulegen, an, dass genaue Angaben über die einzelnen Personen bereits in allen bisherigen Einvernahmen abgefragt und beantwortet worden seien. Eine Schätzung des Finanzamtes von Einnahmen sei somit infolge gänzlicher Bekanntgabe sämtlicher Vermietungen nicht mehr erforderlich.

Der Unabhängige Finanzsenat sieht keinen Grund die Angaben des Herrn FH im Hinblick auf die Dauer des Mietverhältnisses anzuzweifeln. Auch aus den Angaben der Berufungswerberin selbst sind keinerlei derartige Gründe erkennbar. Sie beschränkt sich lediglich darauf, zu behaupten, dass das Mietverhältnis für etwas mehr als ein Jahr bestanden habe. Entgegen der Ansicht der Berufungswerberin in der Stellungnahme vom 17.5.2010, wonach die genaue Aufzeichnung über die tatsächliche Vermietung bereits in einer Auflistung der Behörde vorgelegt worden sei, ist sie den geeigneten Nachweis ihrer Behauptung (Kontoauszüge, Aufzeichnungen, etc.) schuldig geblieben, da derartige Aufzeichnungen für den strittigen Zeitraum 2003 bis 2008 weder beim Finanzamt noch beim UFS eingebracht wurden.

Bezüglich der Erhöhung des Einkommens der Berufungswerberin ist weiters anzumerken, dass die Berufungswerberin selbst nach ihren eigenen Angaben in der Stellungnahme vom 17.5.2010 von weiteren Mieteinnahmen spricht, die jedoch vom Finanzamt nicht angesetzt wurden. Bezüglich des Herrn BS gibt sie an, dass er lediglich € 150 bzw € 200 je nach Absprache bezahlt habe. Die Miete werde lediglich für die Dauer gezahlt, welche er tatsächlich in G verbringen würde. Wann Herr BS sich im strittigen Zeitraum in G aufgehalten hat bzw. welche Mieteinnahmen sie aus diesem Mietverhältnis erzielt hat, hat die Berufungswerberin nicht bekannt gegeben.

Auch bezüglich Herrn R gibt sie an, dass er ca. März oder Mai tatsächlich ausgezogen sei und dann keine Miete mehr gezahlt habe. Es sei festzuhalten, dass genau dieser Kontoauszug der Berufungswerberin fehlen würde. In welcher Höhe und für welchen Zeitraum Herr R Miete bezahlt hat, hat die Berufungswerberin ebenfalls nicht bekannt gegeben.

Schließlich hat die Berufungswerberin am 5.5.2008 in der Beschuldigtenvernehmung durch die Polizei angegeben, dass derzeit eine minderjährige Schülerin aus Südtirol bei ihr wohnen würde. Die Eltern würden dafür monatlich € 400 zahlen. In welcher Höhe sie Mieteinnahmen aus diesem Mietverhältnis erzielt hat, gibt die Berufungswerberin ebenfalls nicht an.

Zusammenfassend zeigt sich, dass das Finanzamt lediglich das unterste und klar zeitlich abgrenzbare Ausmaß der Erhöhung des Einkommens der Berufungswerberin bei der Neuberechnung der Mietzinsbeihilfe berücksichtigt hat.

Was die Größe der untervermieteten Zimmer betrifft ist der vom Hausbesitzer an die Staatsanwaltschaft G übermittelten Strafanzeige zu entnehmen, dass von der eine Nutzfläche von der 230,58 m² umfassenden Wohnung der Berufungswerberin nach der dem Anzeiger bekannten Aufteilung der Wohnung jedes Zimmer, welches untervermietet wird, ein Ausmaß von zumindest 30 m² aufweisen würde, sodass hinsichtlich der Teilfläche von zumindest 60 m² eine Mietzinsbeihilfe jedenfalls nicht zustehen würde.

Das Finanzamt forderte die Berufungswerberin mit Schreiben vom 13.8.2010 auf, bekannt zu geben, welche Teile der Wohnung (welche Zimmer in welcher Größe) untervermietet wurden bzw. werden. Nachdem keine Beantwortung dieses Vorhalts erfolgte, erließ das Finanzamt die angefochtenen Bescheide vom 12.12.2008 unter Zugrundelegung der aus der oben zitierten Anzeige stammenden Angabe über die Größe der vermieteten Zimmer in Höhe von 2 Zimmern zu je 30 m².

In den dagegen erhobenen Berufungen wird bezüglich der Größe der untervermieteten Zimmer ausgeführt, dass der Bescheid rechtswidrig sei, weil eine Angabe der Größe der angeblich untervermieteten Zimmer aus der Anzeige übernommen worden sei, obwohl diesbezügliche Erhebungsergebnisse für eine Feststellung eines Sachverhaltes nicht vorhanden seien, obwohl solche Größen und Höhen von Untermietzinsen leicht aus Plänen ersichtlich seien.

Der UFS forderte die Berufungswerberin erneut auf, die Höhe der Mieteinnahmen und die Größe der untervermieteten Teile der Wohnung, unter Hinweis auf die Schätzungsbefugnis des Finanzamtes, bekannt zu geben. In dieser Vorhaltsbeantwortung vom 17.5.2010 verweist die Berufungswerberin darauf, dass sich die Anfertigung eines Wohnungsplanes, welche Unterlage auch derzeit nicht bestehen würde, erübrigen würde. Im Erörterungsgespräch vom 14.6.2010 erklärte die Berufungswerberin demgegenüber, innerhalb von 14 Tagen einen Wohnungsplan vorzulegen, kam dieser Erklärung allerdings wiederum nicht nach.

Weiters gibt die Berufungswerberin in der Vorhaltsbeantwortung an, dass die tatsächliche Größe der beiden zur Vermietung gelangten Zimmer 25 bis 30 m² betragen würde. Zu

berücksichtigen sei, dass diese Zimmer durchaus nicht immer, sondern nur sporadisch vermietet worden seien. In diesem Zusammenhang sei zu erwähnen, dass die genaue Aufzeichnung über die tatsächliche Vermietung bereits in einer Auflistung der Behörde vorgelegt worden sei, sodass diese nicht noch einmal vorgelegt werden könne aber auch nicht vorgelegt werden müsse. Die Annahme einer hundertprozentigen Vermietung der Räumlichkeiten für alle Jahre sei ganz offensichtlich falsch berechnet.

Zusammenfassend hatte das Finanzamt bezüglich der Größe der vermieteten Wohnungsteile die Information des Vermieters der Berufungswerberin, dass zwei Räumlichkeiten zu je 30 m² vermietet wurden und die Behauptung der Berufungswerberin, die tatsächliche Größe der beiden zur Vermietung gelangten Zimmer betrage 25 bis 30 m². Klargestellt wird, dass es dabei nicht darum geht, dass die Berufungswerberin für diese vermieteten Räumlichkeiten auch Mieteinnahmen erhalten hat, sondern darum, dass die Räumlichkeiten, die von anderen Personen als von der Berufungswerberin und ihrem Sohn bewohnt wurden, bei der Berechnung der Mietzinsbeihilfe ausgeschieden werden müssen. Fest zu halten ist weiters, dass es die Berufungswerberin trotz Aufforderung unterlassen hat, anhand eines Wohnungsplanes, wenn auch nur in groben Umrissen, der Behörde die tatsächlich vermieteten Räumlichkeiten zu erläutern, bzw. nachzuweisen oder glaubhaft zu machen. In diesem Zusammenhang ist, wie bereits durch den der Berufungswerberin übermittelten Vorlagebericht durch das Finanzamt erfolgt, darauf hinzuweisen, dass die amtswegige Ermittlungspflicht gemäß § 115 BAO in den Hintergrund zu treten hat, wenn über bestimmte Sachverhaltsmerkmale nur der Abgabepflichtige selbst Auskunft geben kann und seine Mitwirkung im Verfahren verweigert.

Der Ansatz der Größe von zwei Räumen zu je 30 m² durch das Finanzamt ist unter anderem deswegen glaubwürdig, weil bei einer Wohnungsgröße von 230,58 m² durch die Vermietung von zwei Zimmern zu je ca. 30 m² noch immer 170 m² zur ausreichenden Befriedung des Wohnbedürfnisses der Berufungswerberin und ihres Sohnes, also für zwei Personen, übrig bleiben. Abfragen im Zentralen Melderegister haben ergeben, dass FM von 8.10.1993 bis 16.2.2005, RD von 29.10.2007 bis 28.10.2008 und SB ab 7.11.2003 an der Adresse der Berufungswerberin gemeldet waren bzw. gemeldet sind, wobei SB und FM laut Wählerverzeichnis für Oktober 2004 und SB und RD im November 2007 sogar als Wahlberechtigte aufgeschienen sind. Auch wenn die Berufungswerberin argumentiert, die Abmeldung sei beim Zentralen Melderegister verabsäumt worden bzw. sei Herr SB nur sporadisch in G gewesen, ergibt sich daraus, dass die beiden Räumlichkeiten für Vermietungszwecke freigehalten und von der Berufungswerberin nicht für eigene Wohnzwecke verwendet wurden. Das Finanzamt hat daher zu Recht diese Räumlichkeiten für die Berechnung der Mietzinsbeihilfe ausgeschieden.

Nicht unbedeutend ist die Sachverhaltsdarstellung in der Strafanzeige durch den Vermieter der Berufungswerberin, bei errechneten Fixkosten von € 2.366,- sei mit großer Sicherheit davon auszugehen, dass sie über Nebeneinkünfte aus der Untervermietung verfügen müsse. Nach der oben tabellarisch dargestellten Neuberechnung der Mietzinsbeihilfe durch das Finanzamt hatte die Berufungswerberin ein Jahreseinkommen aus der Arbeitslosigkeit zwischen € 7.643,08 im Jahr 2008 und € 11.658,70 im Jahr 2006. Andere Einkünfte hat die Berufungswerberin nicht erklärt und auch den in den angefochtenen Bescheiden angeführten Beträgen nicht widersprochen.

Auf Grund der oben dargestellten Gründe ist es nach Ansicht des UFS als erwiesen anzusehen, dass die Berufungswerberin die vom Finanzamt zurückgeforderte Mietzinsbeihilfe zu Unrecht bezogen hat, weswegen spruchgemäß zu entscheiden war.

Graz, am 8. Juli 2010