



GZ. RV/1381-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Gänserndorf betreffend Abweisung des Antrages vom 16. Mai 2003 betreffend Gewährung einer Mietzinsbeihilfe entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) ist Pensionist und ersuchte mit Schreiben vom 16. Mai 2003 das Finanzamt Gänserndorf um Gewährung einer Mietzinsbeihilfe, da er nur eine Mindestpension samt Ausgleichszulage von insgesamt 619 € monatlich beziehe, er aber "Miete inkl. 10% USt. und Gas und Strom" in Höhe von 198 € monatlich bezahlen müsse.

Im beigeschlossenen, mit 6. Mai 2003 datierten Formular Mzb 1 wurden die vorgesehenen Felder "Erhöhung des Hauptmietzinses" oder "Einhebung eines Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrages" nicht ausgefüllt.

Dem in Kopie vorliegenden Mietvertrag vom 22. April 2003 ist zu entnehmen, dass der Bw. die gegenständliche Wohnung an der Zustelladresse dieses Bescheides für die Zeit von 1. Mai 2003 bis 30. April 2008 gemietet hat. Punkt III des Vertrages lautet:

"Als Mietzins wird ein Betrag von monatlich Euro 180,00 (EURO einhundertachtzig) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart, der am Ersten eines jeden Monats im vorhinein zur Zahlung fällig ist. Eine Wertsicherung dieses Mietzinses wird nicht vereinbart."

Die Größe der Wohnung ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Mit Bescheid vom 7. August 2003 wurde "der Antrag vom 6. Mai 2003, eingelangt am 19. Mai 2003, auf Abgeltung einer außergewöhnlichen Belastung gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988" abgewiesen. Mietzinsbeihilfe stehe nur dann zu, wenn in der Miete ein Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag enthalten sei oder der Hauptmietzins auf Grund eines Gerichtsbeschlusses um das 4-fach erhöht worden sei. "Bei einer freien Mietvereinbarung steht eine Mietzinsbeihilfe nicht zu".

Mit Schreiben vom 18. August 2003 erhob der Bw. "Einspruch" gegen diesen Bescheid mit dem Antrag auf "nochmalige Überprüfung und Zuerkennung der Mietzinsbeihilfe". Als Begründung wurde unter anderem ausgeführt:

"Da das Mietzinsbeihilfegesetz ein ‚Bundesgesetz‘ ist und es mir in Wien im Juli 2002 zuerkannt wurde, bei einem ‚Nettozins‘ von 180 Euro, kann ich den Ablehnungsbescheid nicht akzeptieren, da meine Pension mit Ausgleichszulage netto 619 Euro beträgt und ich aber eine Miete von total 264 Euro bezahlen muss (180 Euro + 10% MWSt + 66 Euro Betriebskosten)! Die Wiener Wohnung war ebenso privat wie diese hier in ...! Wenn ich nun auch Gas + Strom von meiner Pension bezahle, bleibt mir zum Leben pro Monat 215 Euro und das ist bei weitem unter der Armutsgrenze!!!"

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. August 2003 wurde der "Antrag vom 18. August 2003, eingelangt am 20. August 2003, auf Abgeltung einer außergewöhnlichen Belastung gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988" abgewiesen. Der Bw. habe einen freien Mietvertrag abgeschlossen, weswegen eine Mietzinsbeihilfe nicht zustehe. Die Berufung sei daher abzuweisen gewesen.

Mit als "2. Berufung gegen den Ablehnungsbescheid vom 25. August 2003" bezeichnetem Schreiben vom 29. August 2003 ersuchte der Bw. "um nochmalige Überprüfung und um eine positive Entscheidung". Er sehe, da sich an seiner Pension nichts geändert und er in Wien eine Mietzinsbeihilfe erhalten habe, den "Negativbescheid" nicht ein. Er lebe dadurch unter der Armutsgrenze. "Auch in Wien hatte ich eine freie Mietsvereinbarung, da mein Vermieter eine Privatperson war. Wiener Miete damals 180 Euro - ... Miete total 264 Euro!"

Mit Bericht vom 9. September 2003 legte das Finanzamt Gänserndorf die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vor. Im Vorlagebericht wurde nochmals darauf verwiesen, dass weder eine Erhöhung des Hauptmietzinses durch Gerichtsbeschluss noch die Einhebung eines Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrages vorliege.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unstrittig ist, dass der Bw. über eine monatliche Pension in Höhe von 619 € verfügt, seit 1. Mai 2003 Mieter einer Wohnung in Niederösterreich ist, für welche eine Miete von monatlich 180 € zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vereinbart wurde. Insgesamt hat der Bw. monatlich 264 € an Wohnungskosten zu tragen.

Dass seit Abschluss des Mietvertrages eine Erhöhung dieses Mietzinses erfolgt ist, kann nicht festgestellt werden.

Die Mietzinsbeihilfe ist in § 107 des Einkommensteuergesetzes (EStG 1988) geregelt. Sie ist von Wohn- und Mietbeihilfen der Länder und Gemeinden zu unterscheiden.

Die Mietzinsbeihilfe wurde 1974 geschaffen, um die damals eingeführte mietrechtliche Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Hauptmietzinse zu erhöhen, für sozial schwächere Bevölkerungsschichten, die sich der Mietzinserhöhung bei Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht entziehen können, abzufedern. Die Bedeutung des § 107 ist auf Grund des sehr begrenzten in Betracht kommenden Personenkreises verglichen mit den Wohnbeihilfen der Länder eher gering (vgl auch *Quantschnigg/Schuch*, Tz 1 zu § 107 aE), zumal die Einkommensgrenzen aus § 106a EStG 1972 ohne Valorisierung übernommen und erstmals – marginal – mit der Euroumstellung angehoben wurden
(*Wiesner/Atzmüller/Grabner/Leitner/Wanke*, EStG 1988, § 107 Anm. 1).

§ 107 EStG 1988 lautet:

§ 107. (1) Auf Antrag des unbeschränkt steuerpflichtigen Hauptmieters werden Erhöhungen des Hauptmietzinses als außergewöhnliche Belastung (§ 34) berücksichtigt, wenn sie seine

wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigen. Kommen als Hauptmieter einer Wohnung mehrere Personen in Betracht, so kann der Antrag nur von einer dieser Personen gestellt werden.

(2) Die Wohnung muß vom Hauptmieter oder den in Abs. 7 genannten Personen in einer Weise benutzt werden, daß sie als Wohnsitz der Mittelpunkt seiner (ihrer) Lebensinteressen ist.

(3) Die Erhöhungen des Hauptmietzinses sind:

a) Erhöhungen auf mehr als das Vierfache auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (Gemeinde)

- nach § 7 Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974,

- nach § 2 Zinsstopppgesetz, BGBl. Nr. 132/1954, in der Fassung BGBl. Nr. 409/1974,

b) Erhöhungen auf mehr als 0,33 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche

- auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) nach §§ 18, 18 a, 18 b, 19 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981,

- auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes nach § 14 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979,

- auf Grund eines vom Vermieter eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 45 Mietrechtsgesetz oder § 14 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,

- auf Grund einer vom Vermieter geforderten Anhebung nach § 45 MRG in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001.

(4) Die außergewöhnliche Belastung wird durch Zahlung eines monatlichen Betrages abgegolten. Der Abgeltungsbetrag ist bescheidmäßig in Höhe des Betrages festzusetzen, um den, auf einen Kalendermonat bezogen, der erhöhte Hauptmietzins das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses bzw. 0,33 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche übersteigt. Sind gesetzlich unterhaltsberechtigte Kinder anspruchsberechtigt, so darf der Abgeltungsbetrag höchstens für eine Nutzfläche von 40 Quadratmetern gewährt werden und darf der Abgeltungsbetrag 2,62 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche nicht übersteigen. Übersteigt das Einkommen des Hauptmieters und der im Abs. 7 genannten Personen insgesamt die jeweils maßgebende Einkommensgrenze, so ist der Abgeltungsbetrag um den übersteigenden Betrag zu kürzen.

(5) Der Abgeltungsbetrag darf nur von dem Monat an flüssig gemacht werden, in dem die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, sofern der Antrag binnen sechs Monaten nach Ablauf des Monats der erstmaligen Einhebung des erhöhten Hauptmietzinses gestellt wird. Wird der Antrag erst nach Ablauf dieser Frist gestellt, so ist der Abgeltungsbetrag erst von dem Monat an flüssigzumachen, in dem er beantragt wird. Ein Abgeltungsbetrag, der monatlich 2,18 Euro nicht übersteigt, ist nicht flüssigzumachen.

(6) Eine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Abs. 1) liegt vor, wenn das Einkommen des Hauptmieters und der im Abs. 7 genannten Personen insgesamt den Betrag von jährlich 7 300 Euro nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze erhöht sich für die erste der im Abs. 7 genannten Personen um 1 825 Euro und für jede weitere der dort genannten Personen um je 620 Euro.

(7) Als Personen, deren Einkommen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen ist, gelten Angehörige im Sinne des § 25 Bundesabgabenordnung sowie solche Personen, die mit dem Hauptmieter dauernd in eheähnlicher Gemeinschaft leben oder die Mitmieter sind, sofern alle diese Personen in der Wohnung des Hauptmieters leben.

(8) Als Einkommen gilt

1. bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das durchschnittliche Einkommen nach § 2 Abs. 2 der drei letztveranlagten Kalenderjahre, vermehrt um den Durchschnitt der steuerfreien Einkünfte und der abgezogenen Beträge nach den §§ 10, 18 Abs. 1 Z 4, 18 Abs. 6 und 7, 24 Abs. 4, 31 Abs. 3, 34, 35, 36, 41 Abs. 3, 104;

2. bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen nach § 2 Abs. 2 des letztvorangegangenen Kalenderjahres, vermehrt um die steuerfreien Einkünfte und um die abgezogenen Beträge nach den §§ 18 Abs. 1 Z 4, 34, 35, 104. Bei Ermittlung des Einkommens bleiben außer Ansatz: Leistungen nach § 3 Abs. 1 Z 7 und 8, weiters Pflege- oder Blindenzulagen (Pflege- oder Blindengelder, Pflege- oder Blindenbeihilfen) und Hilflosenzuschüsse (Hiflosenzulagen).

(9) Dem Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. Eine Bescheinigung des Gerichtes (Gemeinde) über die rechtskräftige Entscheidung, auf der die Mietzinserhöhung beruht; die Bescheinigung hat zusätzlich den Teilbetrag des erhöhten Hauptmietzinses zu enthalten, der das Vierfache des gesetzlichen Hauptmietzinses oder 0,33 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche übersteigt. Außerdem soll aus der Bescheinigung hervorgehen, daß der Antragsteller in den dem Gericht (Gemeinde) vorliegenden Unterlagen als Hauptmieter angeführt ist, sowie die topographische Bezeichnung seiner Wohnung. Bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages oder Anhebung nach § 45 MRG in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, ist die schriftliche Aufforderung bzw. das schriftliche Anhebungsbegehren des Vermieters vorzulegen;

2. ein Nachweis darüber, daß der Antragsteller Hauptmieter der betreffenden Wohnung ist;

3. die Einkommensnachweise des Hauptmieters und der im Abs. 7 genannten Personen. Als Einkommensnachweis gelten - die Einkommensteuerbescheide für die drei letztveranlagten Kalenderjahre, - bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen geeignete Einkommensnachweise, wie besonders Lohn(Gehalts-, Pensions)bestätigung(en) für das letztvorangegangene Kalenderjahr.

(10) Der Hauptmieter hat 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 abgezahlte Beträge sind mit Bescheid zurückzufordern; gleiches gilt, wenn erhöhte Hauptmietzinse vom Vermieter zurückerstattet werden.

(11) Die vorstehenden Bestimmungen sind auch anzuwenden, wenn der Vermieter selbst eine Wohnung nutzt, für die ein nach Abs. 3 erhöhter Mietzins zu entrichten ist."

Die Voraussetzungen

- Vorliegen eines Hauptmietvertrages (§ 107 Abs. 1 EStG 1988)
- Wohnung ist Mittelpunkt der Lebensinteressen (§ 107 Abs. 2 EStG 1988)
- Einkommen des Hauptmieters übersteigt jährlich 7.300 Euro nicht (§ 107 Abs. 6 EStG 1988)

sind im vorliegenden Fall unstrittigweise gegeben.

Nach § 107 EStG 1988 genügt allerdings ein niedriges Einkommen für die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe allein nicht. Wie oben dargestellt, sollen mit der Mietzinsbeihilfe jene Hauptmieter mit niedrigem Einkommen unterstützt werden, die eine Wohnung bewohnen, deren Mietzins auf Grund mietrechtlicher Vorschriften – ohne ihr Einverständnis – de facto erhöht wird.

Im vorliegenden Fall wurde zwischen dem Bw. und seiner Vermieterin ein Mietzins vereinbart, der nicht erhöht wurde. Dieser Mietzins beruht auf einer freien Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, eine Erhöhung auf Grund mietrechtlicher Vorschriften (gegen den Willen des Bw.) ist nicht erfolgt.

Zahlungen auf Grund einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter sind jedoch von § 107 EStG 1988 nicht umfasst (*Wiesner/Atzmüller/Grabner/Leitner/Wanke*, EStG 1988, § 107 Anm. 6).

Das Hauptmietverhältnis muss zunächst (mit niedrigerer Miete) bestanden haben, erst eine danach eintretende Mietzinserhöhung kann grundsätzlich zu einer Anwendung des § 107 EStG 1988 führen (vgl. *Wiesner/Atzmüller/Grabner/Leitner/Wanke*, EStG 1988, § 107 Anm. 5).

Dem Finanzamt ist daher beizupflichten, dass für *diese* Wohnung derzeit – unbeschadet des niedrigen Einkommens des Bw. – eine Mietzinsbeihilfe nach § 107 EStG 1988 nicht in Betracht kommt.

Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Bw. in Wien nach seinen Angaben für eine Wohnung mit einer niedrigeren Miete sehr wohl eine Mietzinsbeihilfe erhalten hat. Bei dieser Wohnung können – auch wenn beide Wohnungen von einem "Privaten" vermietet wurden – die Voraussetzungen des § 107 EStG 1988, insbesondere *spätere* Mietzinserhöhung gegeben gewesen sein. Selbst wenn die Mietzinsbeihilfe in Wien zu Unrecht gewährt worden sein soll, kann daraus kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Beihilfe durch das Finanzamt Gänserndorf Mistelbach abgeleitet werden.

Ausschlaggebend ist, wie bereits ausgeführt, nicht allein das niedrige Einkommen des Bw. und die Höhe der Miete, sondern es muss eine Mieterhöhung auf Grund bestimmter mietrechtlicher Vorschriften hinzutreten, um die Anwendung des § 107 EStG 1988 zu ermöglichen.

Der Unabhängige Finanzsenat ist – ebenso wie das Finanzamt Gänserndorf Mistelbach – bei der Vollziehung der Gesetze an diese gebunden (Art. 18 B-VG). Liegen die – sehr engen – Voraussetzungen einer Mietzinsbeihilfe nach § 107 EStG 1988 nicht vor, können die

Abgabenbehörden des Bundes diese nicht gewähren, mag dies im Einzelfall auch unbillig erscheinen. Hier besteht für die Behörde kein Ermessensspielraum.

Darauf hingewiesen wird, dass beispielsweise das Land Niederösterreich unter bestimmten Voraussetzungen eine Wohnbeihilfe (grundsätzlich als Baukostenzuschuss für bestimmte neu errichtete oder sanierte Wohnobjekte) gewährt (nähere Auskünfte erteilt etwa die Außenstelle der Abteilung Wohnungsförderung bei der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230 Gänserndorf, Schönkirchnerstr. 1, Telefon: 02282 / 9025) und ferner das NÖ Sozialhilfegesetz 2000 (NÖ SHG) Hilfen zur Sicherung des Lebensbedarfs, darunter auch Hilfe zum Lebensunterhalt und Mietkostenzuschuss vorsieht (nähere Auskünfte erteilt der zuständige Bearbeiter bei der Sozialabteilung der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf).

Wien, 16. April 2004