



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 9

GZ. RV/1767-W/05

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 4/5/10 betreffend Bescheid über die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe vom 7.7.2005 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

Die Berufungswerberin (Bw.) ist Pensionistin und reichte am 6. Juli 2005 einen Antrag auf Mietzinsbeihilfe (Mzb 1) beim Finanzamt Wien 4/5/10 ein.

Dem Antrag zufolge beträgt die Gesamtnutzfläche der Wohnung 56 qm.

Laut Antrag liege eine „Erhöhung des Hauptmietzinses durch Gericht (Gemeinde)“ vor (das entsprechende Feld war angekreuzt); die Bescheinigung auf Blatt 2 des Antragsformulars war jedoch nicht ausgefüllt.

Beigeschlossen war ein Schreiben einer Hausverwaltung, wonach sich die „Vorschreibung“ für die Wohnung der Bw. derzeit folgendermaßen zusammensetze:

Hauptmietzins	137,30 €
Betriebskosten	107,12 €
	244,42 €
+ 10% USt	24,44 €
	268,86 €

Ferner lag ein Kontoauszug vom 24.5.2005 bei, wonach die Witwenpension 478,86 € zuzüglich Ausgleichszulage von 184,12 € somit 662,99 € brutto und nach Abzug der Sozialversicherungsbeiträge 630,17 € netto betrage.

Mit Bescheid vom 7. Juli 2005 wurde der Antrag auf Gewährung einer Mietzinsbeihilfe unter Verwendung des Formulars Mzb 2 abgewiesen. Als Begründung wurde ausgeführt, dass der Abgeltungsbetrag nicht gewährt werden könne, da ein erhöhter Hauptmietzins gem. § 18 oder 45 Mietrechtsgesetz nicht eingehoben werde.

Mit Schreiben vom 11.7.2005, beim Finanzamt eingelangt am 12.7.2005, erhab die Bw. Berufung gegen diesen Bescheid und führte aus:

*„Ich habe Ihre Ablehnung mit Empörung erhalten. Ich finde, dass für eine alleinstehende Frau, die Witwenpension von Euro 630,-- erhält, der Zins von Euro 269,29 zu hoch ist, sodass mir ein Zuschuss gewährt werden muß. Daher Berufung.“*

*„Ich habe Ihnen alles nachgewiesen und erwarte eine positive Antwort...“*

Mit Berufungsvorentscheidung vom 14.7.2005 wurde die Berufung vom Finanzamt als unbegründet abgewiesen. Die Mietzinsbeihilfe sei dann zu gewähren, wenn ein erhöhter Hauptmietzins gemäß § 18 oder § 45 Mietrechtsgesetz eingehoben werde. Da bei der Bw.

kein erhöhter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werde, sei die Berufung abzuweisen gewesen.

Mit Schreiben vom 22.7.2005 beantragte die Bw. ersichtlich die Vorlage ihrer Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zu Entscheidung:

*„Ich bin über die Vorentscheidung empört und erwarte Gerechtigkeit.*

*Ich lebe allein von der Witwenpension 630,-- Euro, davon bestreite ich Telefon ca. 50,-- Euro, Gas + Licht 187,-- Euro und jetzt komm es Miete 269,29 Euro und dann noch kleinere Rechnungen. Jetzt rechnen Sie sich aus, wovon mein Hund, den mir mein verstorbener Mann gekauft hat, und ich leben soll.*

*Ich erwarte daher ein positives Urteil und wenn ich von Pontius bis Pilatus gehe...“*

Mit beim Unabhängigen Finanzsenat am 4.10.2005 eingelangtem Vorlagebericht legte das Finanzamt Wien 4/5/10 die Berufung zur Entscheidung vor.

In einem von der zuständigen Hausverwaltung am 2.11.2005 dem Unabhängigen Finanzsenat übermittelten Schreiben, gab diese bekannt, dass ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht eingehoben werde und auch derzeit keine Anhebung gefordert werde.

Des weiteren wurde der ursprüngliche Mietvertrag vom 16.2.1971 vorgelegt, sowie eine Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 7.5.1996, worin eine Herabsetzung des Mietzinses abgewiesen wurde.

Wie in der Begründung dazu ausgeführt wurde, sei die Abweisung des Antrages mit dem Hinweis beantragt worden, dass zwischen den Mietparteien eine freie Mietzinsvereinbarung gem. § 16 Abs 1 Z 7 MRG getroffen worden sei.

Die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses sei zulässig gewesen, da der Antragsteller zum Zeitpunkt der Vereinbarung bereits mehr als 6 Monate, nämlich seit 1971, Mieter der gegenständlichen Wohnung sei und der wertgesicherte, vereinbarte Hauptmietzins die Angemessenheitsgrenze nicht überschreite.

***Über die Berufung wurde erwogen:***

Unstrittig ist, dass die Bw. über eine monatliche Pension in Höhe von rund 630 € verfügt, Mieterin einer Wohnung in Wien ist, für welche eine Miete von monatlich 137,30 € zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vereinbart wurde. Insgesamt hat der Bw. monatlich rund 269 € an Wohnungskosten zu tragen.

Dass seit Abschluss des Mietvertrages eine Erhöhung dieses Mietzinses durch das Gericht oder die Gemeinde erfolgt ist, kann nicht festgestellt werden. Ebenso steht nicht fest, dass ein Anhebungsbeitrag (§ 45 MRG idF BGBI I 2001/161) oder ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben wird.

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 Euromumstellung 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 Zinsstoppgesetz, 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 hiefür erfüllt sind, sofern der Antrag binnen sechs Monaten nach Ablauf des Monates 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 (Hilflosenzulagen).

(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 abgegoltene 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 unstrittiger Weise 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 der Bw. und ihrem Vermieter ein freier Mietzins vereinbart.

Dieser Mietzins beruht auf einer freien Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, eine Erhöhung auf Grund mietrechtlicher Vorschriften (gegen den Willen der 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 der Bw. - eine Mietzinsbeihilfe nach § 107 EStG 1988 nicht in Betracht kommt.

Ausschlaggebend ist, wie bereits ausgeführt, nicht allein das niedrige Einkommen der 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 Wien 4/5/10 - 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 die Gemeinde Wien für Pensionsbezieher unter bestimmten Voraussetzungen eine Mietbeihilfe gewährt. Die Voraussetzungen hierfür sind andere als für die Mietzinsbeihilfe des Bundes.

Zuständig für die Mietbeihilfe ist die Magistratsabteilung 15, 1010 Wien, Schottenring 24, 1. Stock, Zi. 147, Telefon 531 14 85 335.

Öffnungszeiten laut Webservice der Stadt Wien:

*„Erreichbar: Mo,Di,Do,Fr 8-12h, 13-15h, Mi 13-15h (Terminvereinbarung erbeten)“*

Bei der Magistratsabteilung 15 kann auch ein „Sozialpass“ beantragt werden, der, wenn (auf Grund des niedrigen Einkommens) der Vermerk „P“ eingetragen ist, etwa Vergünstigungen bei den öffentlichen Verkehrsmitteln und bei der (Wiener) Hundeabgabe vermittelt.

Die Gemeinde Wien gewährt ferner gegebenenfalls eine Wohnbeihilfe. Die Voraussetzungen hierfür sind andere als für die Mietzinsbeihilfe des Bundes.

Zuständig für die Wohnbeihilfe ist die Magistratsabteilung 50, 1190 Wien, Muthgasse 62, Obergeschoß 1, Zimmer G 1.06, Telefon: 4000 7 4880.

Die Öffnungszeiten sind laut Webservice der Stadt Wien:

*„Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr, zusätzlich: Donnerstag von 15:30 Uhr bis 17:30 Uhr. Auf Grund des enormen Parteienandranges wird Ihnen empfohlen, vormittags bis spätestens 11 Uhr, Donnerstag nachmittags bis 17 Uhr zu kommen, nur dann können Sie auch damit rechnen, bis 13h bzw. Donnerstags bis 17.30 Uhr aufgerufen zu werden.“*

Nähere Auskünfte sind bei diesen Stellen erhältlich.

Da die Mietzinsbeihilfe des Bundes nicht gewährt werden kann, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, war die Berufung gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 4/5/10 als unbegründet abzuweisen.

Wien, 2. November 2005