



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 12

GZ. RV/0987-W/05

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., W., R.Gasse, vom 13. März 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 8/16/17 vom 22. Februar 2005 betreffend Abweisung des Antrages auf Gewährung von Mietzinsbeihilfe entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw.) stellte am 17. Jänner 2005 als Hauptmieterin der Wohnung in W., R.Gasse, bei ihrem Wohnsitzfinanzamt einen Antrag auf Abgeltung der außergewöhnlichen Belastung infolge Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Der diesbezügliche Mietvertrag wurde am 1. April 2000 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Zum Nachweis der Voraussetzungen hat die Bw. die schriftliche Aufforderung des Vermieters zur Entrichtung eines Anhebungsbetrages oder Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vorgelegt.

Außerdem geht aus der zwischen der Hausinhabung und der Bw. abgeschlossenen Vereinbarung vom 1. Jänner 2004 hervor, dass für zukünftige Sanierungsarbeiten im genannten Mietobjekt ein zusätzlicher Hauptmietzins wertgesichert in Höhe von 70,00 € monatlich gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG eingehoben wird.

Das Finanzamt erließ am 22. Februar 2005 einen Bescheid über die Mietzinsbeihilfe, mit dem es den Antrag der Bw. auf Abgeltung einer außergewöhnlichen Belastung gemäß § 107 EStG 1988 abwies, da lt. Aktenlage für die erwähnte Wohnung weder ein Mietzins nach § 18 MRG

noch ein Erhaltungsbeitrag eingehoben worden sei. Den Begründungsausführungen ist zudem ein Verweis auf das der Bw. „verbliebene Blatt des Antragsformulars“ zu entnehmen.

In dem dagegen erhobenen Rechtsmittel stellte die Bw. den Antrag auf Zustellung einer den Erfordernissen des § 93 Abs 3 lit. a BAO entsprechenden Bescheidbegründung, woraufhin die Abgabenbehörde erster Instanz in einem Aktenvermerk vom 23. März 2005 die Zusendung einer Begründung vermerkte. In der am 5. April 2005 verfassten Berufungsbegründung gab die Bw. an, dass sie durch die Vorlage des Mietvertrages und der Aufforderung der Hausverwaltung den Nachweis erbracht habe, dass ein Erhaltungsbeitrag eingehoben worden sei. Die in der Bescheidbegründung aufgestellte Behauptung, ein Erhaltungsbeitrag wäre nicht eingehoben worden, erweise sich demnach als akten- und rechtswidrig.

Die Bw. beantragte die Stattgabe ihrer Berufung sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

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

§ 107 EStG 1988 lautet:

*"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, 18a, 18b, 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 § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,*

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

Die Zahlung eines auf freier Vereinbarung beruhenden erhöhten Hauptmietzinses kann nicht als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden. Eine zwischen Vermieter und Mieter frei vereinbarte Mietzinserhöhung (zB gemäß § 14 Abs. 2 WGG) ersetzt die Entscheidung des

Gerichtes (der Gemeinde) nicht, weil der Mehraufwand insoweit nicht zwangsläufig ist (vgl. LStR Rz 1250 ff).

Im Berufungsfall steht fest, dass ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 MRG, der nach der genannten Bestimmung der Unterschiedbetrag zwischen dem bisherigen Hauptmietzins und 2/3 der im § 16 Abs. 2 MRG iVm § 16 Abs. 4 MRG vorgesehenen Kategoriemietzinse ist, nicht vorliegt, zumal die Hausinhabung im konkreten Fall mit der Bw. frei vereinbart hat, dass für zukünftige Sanierungsarbeiten ein zusätzlicher Hauptmietzins gemäß den Richtlinien des § 16 Abs. 1 Z 5 MRG eingehoben wird.

Eine Erhöhung auf Grund mietrechtlicher Vorschriften, gegen den Willen der Bw., ist nicht erfolgt.

Da somit im Berufungsfall die Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 45 MRG und nicht nach einer der oben angegebenen Tatbestände erfolgt ist, war insgesamt gesehen kein "Erhöhungstatbestand" nach § 107 Abs. 3 EStG 1988 und daher kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe begründet worden.

Da die Bw. auf die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung verzichtete, war ohne Durchführung einer Verhandlung spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 27. September 2005