



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Ulrike Christine WALTER, Rechtsanwältin, 1090 Wien, Hahngasse 25, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 3. und 11. Bezirk, Schwechat und Gerasdorf betreffend Abweisung des Antrages auf Gewährung von Mietzinsbeihilfe (§ 107 EStG 1988) ab 1. Juli 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) stellte am 17. Juli 2003 den Antrag auf Mietzinsbeihilfe. Es wäre arbeitslos, beziehe die Notstandshilfe und wohne seit November 1980 in der Wohnung in L-Gasse. Er zahle eine Miete von € 178,90 monatlich; das Haus werde renoviert, gemäß einem Sachverständigengutachten steige die Miete bis € 161,10 ohne Betriebskosten.

Dem Antrag war das vom Bezirksgericht Innere Stadt in Auftrag gegebene Sachverständigen-gutachten vom 25. Mai 2003 beigelegt. Zweck des Gutachtens war die Ermittlung des angemessenen Mietzinses nach Eintritt des Bw. in die Mietrechte der verstorbenen Lebensgefährtin. In diesem Gutachten wurde der zulässige Netto-Hauptmietzins zum Bewertungsstichtag 1.12.2000 unter Berücksichtigung sämtlicher Ausführungen im Grundlagen-, Befund- und Gutachtenteil, nach Lage, Größe und Konfiguration, Ausstattungs- und Erhaltungszustand, Art und Beschaffenheit, sowie Marktlage mit rd. € 2,--/m² (entsprach rd. ATS 27,52 m²) festgestellt. Die angemessene Netto-Hauptmiete beträgt somit bei einer Wohnungsgröße von rd. 80,55 m² € 161,10.

Im Schreiben vom 10. Oktober 2003 teilte die Vertreterin des Bw. mit, dass ein schriftlicher Mietvertrag nicht vorhanden sei. Die mittlerweile verstorbene Lebensgefährtin des Antragstellers habe diese Wohnung vom Vater übernommen und sei in dessen Mietrecht eingetreten. In das Mietrecht der verstorbenen Lebensgefährtin sei dann der Antragsteller wiederum eingetreten.

Das Finanzamt erließ am 14. November 2003 einen Bescheid, mit dem es das Begehren des Bw. auf Mietzinsbeihilfe mit folgender Begründung abwies:

„Für den Fall, dass die Wohnung erst gemietet wird, nachdem die Mietzinserhöhung erfolgt ist, fehlt es am Tatbestandsmerkmal der Erhöhung des Hauptmietzinses im Sinne des § 107 Abs. 1 EStG 1988. Als außergewöhnliche Belastung kommt nur die Erhöhung des Hauptmietzinses eines Hauptmieters in Betracht, nicht jedoch die Anmietung einer Wohnung, deren Hauptmietzins schon früher erhöht war. Gleiches gilt aber auch in einem Fall, in dem zwar die Erhöhung zum Zeitpunkt der Anmietung noch nicht erfolgt ist, die höheren Kosten aber bereits bekannt sind, weil es dem Mieter ebenso wie einer Person, die eine Wohnung mit bereits erhöhtem Mietzins anmietet, freigestanden wäre, den Mietvertrag nicht abzuschließen.“

Die steuerliche Vertreterin des Bw. erhob mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 gegen obigen Bescheid Berufung und führte dazu aus, dass aus dem Sachbeschluss des Mietzinsüberprüfungsverfahrens ersichtlich sei, dass der Bw. in die Mietrechte seiner verstorbenen Lebensgefährtin eingetreten und somit Hauptmieter der Wohnung sei. Es läge somit ein Eintritt im Todesfall gem. § 14 MRG und keine Anmietung einer Wohnung vor.

Das Finanzamt erließ am 21. Juni 2004 eine Berufungsvorentscheidung und wies die Berufung mit folgender Begründung ab:

„Ein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 Einkommensteuergesetz besteht nur dann, wenn der jeweilige Hauptmietzins erhöht wurde. Unter diese Erhöhungen fallen entweder

- a) Erhöhungen auf mehr als das Vierfache aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (Gemeinde) nach § 7 Mietengesetz oder nach § 2 Zinsstoppgesetz,
- b) Erhöhungen auf mehr als 0,33 € je Quadratmeter der Nutzfläche aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes (einer Gemeinde) nach § 18, 18a, 18b, 19 Mietrechtsgesetz oder aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes nach § 14 Absatz 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
- c) aufgrund eines vom Vermieter eingehobenen Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrages nach § 45 Mietrechtsgesetz oder § 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Da in Ihrem Fall auf Grund der ho. Aktenlage keine dieser Erhöhungen vorliegen bzw. kein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ab Dezember 2000 vom Vermieter einbehalten wurde, besteht kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe.“

Die steuerliche Vertreterin des Bw. beantragte mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 ohne weitere Begründung die Vorlage ihrer Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung.

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 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, 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.

(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 unterhaltsberechtigende 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 flüssig zu machen, in dem er beantragt wird. Ein Abgeltungsbetrag, der monatlich 2,18 Euro nicht übersteigt, ist nicht flüssig zu machen.

(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 hervor kommt, 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."

Sachverhaltsmäßig ist unbestritten, dass der Bw. nach dem Tod seiner Lebensgefährtin die Hauptmietrechte in der streitgegenständlichen Wohnung durch Eintritt nach § 14 MRG erworben hat. Der Vermieter hat daraufhin nach § 46 MRG eine Anhebung des Mietzinses begehrt und teilweise auch durchgesetzt.

In rechtlicher Hinsicht folgt daraus:

Wie aus dem oben wiedergegebenen § 107 Abs. 3 EStG ersichtlich ist, berechtigt nicht jede Erhöhung des Hauptmietzinses schlechthin zum Bezug einer Mietzinsbeihilfe, es muss vielmehr einer der dort angeführten taxativ aufgezählten Tatbestände vorliegen. Im Geltungsbereich des MRG würden dafür insbesondere die Bestimmungen des § 18 (Erhöhung des Hauptmietzinses) und des § 45 MRG (Wertbeständigkeit des Mietzinses) in Betracht kommen.

Die steuerliche Vertreterin des Bw. ist auch den diesbezüglichen Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung, der nach Einbringung des Vorlageantrags nunmehr die Wirkung eines Vorhaltes zukommt, in keiner Weise entgegen getreten.

Da somit im Berufungsfall die Erhöhung nach § 46 MRG und nicht nach einer der oben angegebenen Tatbestände erfolgt ist, war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 5. November 2004