

Änderung bei der steuerlichen Absetzbarkeit von Wohnraumsanierung als Sonderausgabe bei Eigentumswohnung

Aufwendungen für Wohnraumsanierung sind unabhängig vom Rechtstitel (Eigentum, Miete, Genossenschaftswohnung, Prekarium oder Wohnrecht) als (Topf-) Sonderausgaben abzugsfähig.

Als **Sanierungsaufwand** für bestehenden Wohnraum kommt allerdings nur **Instandsetzungs-** oder **Herstellungsaufwand** in Frage (z.B. Sanierung des Wärmeschutzes, Austausch von Fenstern, Einbau von Badezimmern etc.) Durch diese Maßnahmen muss die Nutzungsdauer des Wohnraumes entweder wesentlich verlängert oder der Nutzungswert wesentlich erhöht werden. Durch Herstellungsaufwand kommt es zur Veränderung an der Bausubstanz des bereits vorhandenen Wohnraumes. Die Neuschaffung von Wohnraum (z.B. Dachbodenausbau) fällt nicht unter diese Begünstigung. Gleiches gilt für bloße Instandhaltungsaufwendungen (z.B. Ausmalen, Tapezieren, Austausch von Fensterscheiben etc.)

Die Sanierung muss über unmittelbarem Auftrag des Steuerpflichtigen vorgenommen werden. Diesbezüglich kommt es durch die Neuregelung in RZ 524 a LStR 2000 bei Wohnungseigentum zu einer Klarstellung in der Richtung, dass durch die Auftragserteilung von der Wohnungseigentumsgemeinschaft - die immer nur in Vertretung der Wohnungseigentümer tätig wird - die Unmittelbarkeit gewahrt ist. Dies trifft auch dann zu, wenn bei der Verrechnung der Sanierungsaufwendungen an die Wohnungseigentümer der begünstigte Umsatzsteuersatz (10 %) zur Anwendung gelangt.

Zum Unterschied davon sind die in einer Miete verrechneten Sanierungsaufwendungen aber nicht als Sonderausgaben absetzbar. Nur wenn der Mieter unmittelbar als Auftraggeber auftritt und die wirtschaftlichen Risiken

übernimmt, kann er Sonderausgaben geltend machen (RZ 524 LStR 2000).

Anmerkung:

Zum Thema **energiesparende Maßnahmen** ist zu vermerken, dass seit dem Einkommensteuergesetz 1988 keine weiteren Voraussetzungen – wie z.B. die Einhaltung bestimmter technischer Werte etc. – mehr erforderlich sind.

Der Sanierungsaufwand ist im übrigen nur dann steuerlich begünstigt, wenn die Maßnahmen von einem befugten Unternehmer durchgeführt werden.