

# Kein Sonderausgabenabzug bei teilweise vermieteten Eigenheimen trotz Liebhaberei

Zu den **Sonderausgaben** zählen auch Ausgaben zur **Wohnraumschaffung** oder zur **Wohnraumsanierung**. Im Falle der Errichtung von **Eigenheimen** (das sind Wohnhäuser im Inland mit nicht mehr als **zwei Wohnungen**) müssen **mindestens zwei Drittel** der **Gesamtnutzfläche** des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Wohnzwecke sind solche des Steuerpflichtigen und seiner Familienangehörigen einschließlich der Unterbringung von Privatgästen. Im Falle einer **entgeltlichen Vermietung** liegen **keine begünstigen Wohnzwecke** vor.

In einer jüngst ergangenen Entscheidung des **UFS** (GZ RV/0658-I/10 vom 25.4.2013) ging es um die Frage, ob auch eine **Vermietungstätigkeit**, die von der Finanzverwaltung **als Liebhaberei qualifiziert** wurde, dem **Sonderausgabenabzug entgegensteht**. Nach Auffassung des UFS ist dies tatsächlich der Fall! Die gelegentlich an Feriengäste vermietete **Wohnung** wurde grundsätzlich als den Wohnzwecken des Steuerpflichtigen dienend behandelt, sodass in weiterer Folge die **tatsächlich für Wohnzwecke** genutzte **Fläche** - auch aufgrund der „Vermietung“ an Feriengäste - **weniger als zwei Drittel der Gesamtfläche** des Gebäudes ausmachte. Damit waren auch **nicht mehr die Voraussetzungen für einen Sonderausgabenabzug** gegeben. Eine kurze Anmerkung noch zur **Berechnung des Verhältnisses**: Garagen, Keller, Dachboden und sonstige Abstellräume gehören nur dann zur **Gesamtnutzfläche**, wenn sie **bewohnbar** sind oder **beruflich genutzt** werden. Gebäudeteile, die gemeinschaftlichen Zwecken dienen wie beispielsweise Stiegenhaus, Gang oder Heizraum sind entsprechend der übrigen Nutzungsanteile **aufzuteilen** bzw. mit dem gleichen Ergebnis aus der Verhältnisrechnung **auszuscheiden**.