

Kosten für Vertragsrückabwicklung sind keine außergewöhnliche Belastung

Bekanntermaßen liegt eine steuerlich relevante **außergewöhnliche Belastung** nur dann vor, wenn die Kriterien der **Außergewöhnlichkeit**, **Zwangsläufigkeit** und der **Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit allesamt erfüllt** sind. Das **BFG** hatte sich mit einem Fall auseinanderzusetzen (GZ RV/7101561/2012 vom 2.1.2015), in dem der Steuerpflichtige die **Kosten** im Zusammenhang mit der **Rückabwicklung eines Kaufs einer Immobilie** als **außergewöhnliche Belastung** geltend machen wollte.

Hintergrund war der **Kauf einer Eigentumswohnung**, welcher aufgrund der Nichtbehebung diverser Mängel von beiden Seiten mittels **Dissolutionsvereinbarung** wieder **rückabgewickelt** wurde. Der „Käufer“ der Wohnung klagte den „Verkäufer“ in Folge auf **Schadenersatz**, da ihm **umfassende Nebenkosten** wie z.B. Maklergebühren für die alte und neue Wohnung, Umzugskosten etc. angefallen sind. Da der Käufer im Endeffekt lediglich 20.000 EUR in einem Vergleich erreichen konnte, wollte er die **restlichen Kosten** als **außergewöhnliche Belastung** geltend machen.

Das BFG setzte sich in seiner Entscheidungsfindung ausgiebig mit den **Voraussetzungen** für eine **außergewöhnliche Belastung** auseinander. So muss etwa eine Belastung derart vorliegen, dass **Ausgaben getätigt** werden, die zu einer **Vermögensminderung** bzw. zu einem endgültigen Ausscheiden aus der wirtschaftlichen Verfügungsmacht führen. Hingegen können **Vermögensverluste** wie z.B. Zinsen, die bei der Kalkulation der Schadenersatzansprüche angesetzt wurden, aber keineswegs zu einer Geldausgabe geführt haben, **nicht** als **außergewöhnliche Belastung** geltend gemacht werden. An das Kriterium der **Zwangsläufigkeit** werden ganz **besondere Anforderungen** gestellt, damit sichergestellt ist, dass nicht das Risiko aus der Beteiligung am allgemeinen Wirtschaftsleben in Form der Ermäßigung der Einkommensteuer auf die Allgemeinheit abgewälzt werden kann.

In dem vorliegenden Fall war der **Kauf der Wohnung** wie auch alle darauf folgenden Handlungen **freiwillig erfolgt**, sodass es an der **Zwangsläufigkeit fehlt** und daher die Geltendmachung als **außergewöhnliche Belastung nicht anzuerkennen** ist.