

Abbruchkosten eines Wohngebäudes als außergewöhnliche Belastung?

Eine Steuerpflichtige wollte Abbruchkosten für ein Gebäude als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen. Das Gebäude war ihr ehemaliges Elternhaus, das nach dem Tod des Vaters wegen umfassender Asbestbelastung abgerissen wurde. Sie begründete ihren Antrag damit, dass sie das Haus ursprünglich sanieren und vermieten wollte, was aufgrund der Gesundheitsgefährdung durch Asbest unmöglich geworden war. Das Finanzamt verneinte das Ansinnen auch damit, dass die hierfür angefallenen Kosten bereits früher bezahlt worden seien und daher im gegenständlichen Jahr nicht mehr abgezogen werden könnten.

Das BFG (GZ RV/7103068/2024 vom 15.9.2025) führte in diesem Zusammenhang aus, dass die Steuerpflichtige bereits seit längerer Zeit in einem neu errichteten Wohnhaus auf demselben Grundstück lebte und das alte (asbestverseuchte) Gebäude seit dem Tod des Vaters leer stand. Eine zwingende Notwendigkeit für den Abbruch habe daher nicht bestanden, da keine akute Gesundheitsgefährdung vorlag und das Gebäude nicht als Wohnsitz genutzt wurde. Die behauptete Vermietungsabsicht konnte nicht überzeugend nachgewiesen werden.

Kosten können nur dann steuerlich als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht werden, wenn sie außergewöhnlich sind, zwangsläufig erwachsen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen wesentlich beeinträchtigen. Die Zwangsläufigkeit ist dabei nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Der Abgabepflichtige darf sich dem Aufwand aus tatsächlichen, rechtlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen können. Keine außergewöhnliche Belastung sind daher Aufwendungen, die auf Tatsachen zurückzuführen sind, die vom Abgabepflichtigen vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden. Darunter fallen auch Aufwendungen, die die Folge der Abgabe einer unbedingten Erbserklärung oder der Annahme einer Schenkung sind. Da das Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs leer stand, ging das BFG davon aus, dass es freiwillig abgerissen wurde, da der unmittelbare Wohnbedarf mit dem Nebengebäude gedeckt war und somit keine unmittelbare

Gesundheitsgefährdung vorlag. Überdies sei in Hinblick auf die geplante, nun nicht mehr mögliche Vermietung, ein übernommenes Unternehmerwagnis zu erkennen, wodurch die Abzugsfähigkeit als außergewöhnliche Belastung ausgeschlossen ist.

Daran ändert auch nichts eine frühere Gerichtsentscheidung, in der Sanierungskosten für ein mit Hausschwamm befallenes Gebäude als außergewöhnliche Belastung anerkannt wurden. Dies erfolgte nur deshalb, weil das betroffene Gebäude das einzige Wohngebäude des Steuerpflichtigen war und daher ohne Sanierung eine unmittelbare Gesundheitsgefährdung für die Bewohner bestanden hätte. Schließlich verneinte das BFG die Geltendmachung als außergewöhnliche Belastung auch mit dem Abflussprinzip, wonach Kosten nur in jenem Jahr geltend gemacht werden können, in dem sie tatsächlich bezahlt wurden. Da sämtliche Abbruchkosten schon vor dem Veranlagungsjahr bezahlt wurden, war ein steuerlicher Abzug als außergewöhnliche Belastung bereits aus diesem Grund ausgeschlossen.

Bild: © Adobe Stock - Wolfilser