

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. Gabriele Krafft in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, über die Beschwerde vom 28. August 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 22. August 2023 betreffend Einkommensteuer (Arbeitnehmerveranlagung) 2022 Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Frau \*\*\*Bf1\*\*\* beehrte im Rahmen ihrer Antragsveranlagung zur Einkommensteuer für das Jahr 2022 die Berücksichtigung von Abbruchkosten für ein Gebäude als außergewöhnliche Belastung gemäß § 34 EStG 1988 im Betrag von 20.640,43 €. Im Rahmen des von der belangten Behörde (FA) durchgeführten Erhebungsverfahrens legte die Bf. Rechnungen über Abbrucharbeiten, Entsorgung von Bauschutt und Asbestabfall sowie Poolaushub vor und führte schriftlich wie folgt aus:

*Nach dem Tod meines Vaters am TT.02.2020 übernahm ich auch physisch das Elternhaus, welches vor rund 65 Jahren erbaut wurde und wollte es für Vermietungszwecke professionell sanieren lassen. (Fassade, Fenster, Heizung usw.)*

*Leider stellte sich schon bei den ERSTEN Bauschritten heraus, dass das GANZE HAUS im Grunde genommen ASBEST verseucht war, sodass ich mich gezwungen sah, auf Grund der gesundheitsschädlichen Materialien mein nach AUSSSEN hin völlig intaktes Elternhaus abreißen zu lassen.*

*Ich hätte dieses Haus nicht vermieten können bzw. dürfen.*

*Dies stellte für mich natürlicherweise eine völlig unerwartete, außergewöhnliche Belastung dar, welche ich geltend mache.*

.....

*Abbruchkosten für Finanzamt*

|         |             |
|---------|-------------|
| ***2*** | € 9.037,06  |
| ***3*** | € 3.761,49  |
| ***4*** | € 892,50    |
| ***5*** | € 2.291,84  |
| ***5*** | € 494,60    |
|         | € 16.477,49 |

Dem Schreiben waren die entsprechenden Belege beigelegt welche sämtlich ein **Rechnungsdatum aus 2020** tragen und zudem handschriftlich hinzugefügte Vermerke mit Datum und Uhrzeit der **Bezahlung** (Überweisung). Alle Überweisungsvermerke tragen ein Datum aus dem **Jahr 2020**.

**Belege das Jahr 2022 betreffend wurden nicht vorgelegt.**

Das FA anerkannte diese Beträge nicht als außergewöhnliche Belastung und führte im Bescheid vom 22.8.2023 begründend aus, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit Wohnraumschaffung /-Sanierung sind nur mehr bis zu dem Kalenderjahr 2020 steuerlich absetzbar wären.

In der fristgerecht eingebrachten Beschwerde wendete die Bf. sinngemäß ein, dass sie keine Sonderausgaben für Wohnraumschaffung, sondern eine außergewöhnliche Belastung (Abbruchkosten) geltend gemacht habe.

Mit Beschwerdeverentscheidung (BVE) vom 12.12.2023 wies das FA die Beschwerde ab, da mangels Zwangsläufigkeit des Aufwandes keine außergewöhnliche Belastung iSd § 34 EStG 1988 vorliege.

Mit Vorlageantrag vom 21.12.2024 begehrte die Bf. die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (BFG) und führte zur Zwangsläufigkeit des Aufwandes aus, dass sie das ehemalige Elternhaus nach dem Tod des Vaters als Ferienwohnung habe ausbauen und vermieten wollen. Aufgrund der im Zuge der Sanierungsarbeiten festgestellten Asbestverseuchung habe dieses Vorhaben aber nicht umgesetzt werden können. Der Vater der Bf. – ein gelernter Maurer – habe das Gebäudes selbst gebaut und zum Zwecke der Dämmung in nahezu allen Bereichen des Gebäudes Asbest als Baustoff verwendet. Eine Sanierung des Gebäudes wäre daher technisch nicht möglich gewesen.

Das Gebäude selbst – in dem sie in der Vergangenheit mit ihren Eltern 26 Jahre gewohnt habe - habe die Bf. von ihren Eltern etwa 1990 im Zuge des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz übernommen, da die Eltern die Anschlusskosten damals nicht hätten finanzieren können. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Übergabevertrages sei der Bf. die Asbestbelastung nicht bekannt gewesen. Hätten die Übergeber die Gefährlichkeit der Asbestbelastung gekannt, hätten sie das Gebäude noch zu ihren Lebzeiten abreißen lassen müssen. Da die Übergeber

damals bereits Pensionisten gewesen wären und die Abbruchkosten und die Ersatzbeschaffung nicht hätten finanzieren können, hätte die Bf. diesfalls ebenfalls die Kosten zu tragen gehabt.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Sachverhalt**

Die Bf. übernahm mit Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 20.03.1992 die Liegenschaft **\*\*\*1\*\*\***, **\*\*\*Bf1-Adr\*\*\*** mit einer Gesamtfläche von 1888 m<sup>2</sup> je zur Hälfte von ihren Eltern **\*\*\*Namen\*\*\***. Zeitgleich wurden neben der Eigentumsübertragung ein lebenslängliches Wohnrecht sowie die Reallast des Ausgedinges zugunsten der ehemaligen Eigentümer vereinbart.

Das auf diesem Grundstück befindliche Gebäude an welchem das Wohnrecht eingeräumt war, war 1954 von den Eltern der Bf. selbst – der Vater der Bf. war gelernter Maurer – in Eigenleistung errichtet worden und in der Folge bis zum Ableben beider Eltern durchgehend als Familienwohnsitz in Nutzung.

Nach der Übernahme des Grundstücks errichtete die Bf. - räumlich hinter dem an der **\*\*\*Str\*\*\*** gelegenen elterlichen Wohngebäude – auf demselben Grundstück ein weiteres großzügig dimensioniertes Einfamilienhaus und hatte dort ab 6.12.1995 ihren Hauptwohnsitz.

Nach dem Ableben des Vaters am TT.2.2020 stellte die Bf. fest, dass im gesamten Alt-Gebäude Asbestbaustoffe verwendet worden waren, und entschied sich für den Abriss des Altgebäudes. Anstelle des abgerissenen Altgebäudes ließ die Bf. einen Swimmingpool errichten. Die behauptete Vermietungsabsicht des Altgebäudes konnte nicht nachgewiesen bzw. festgestellt werden.

Der Abbruch des Altgebäudes und die Entsorgung des Abbruchmaterials erfolgte zwischen April 2020 und Juni 2020, verursachte Kosten in Höhe von insgesamt 16.477,00 €, welche von der Bf. im Jahr 2020 bezahlt wurden.

Das abgebrochene Altgebäude diente zum Zeitpunkt des Abbruches im Jahr 2020 nicht als Wohnsitz der Bf., sondern stand vielmehr nach dem Ableben des Vaters ab Februar 2020 leer.

### **2. Beweiswürdigung**

Die obigen Feststellungen zu den Übergabemodalitäten des Grundstücks, der Errichtung des zweiten Wohngebäudes, der Errichtung des Altgebäudes, zum Abriss des Altgebäudes sowie der Leerstand des Abbruchgebäudes ergeben sich aus den Ausführungen der Bf., dem Grundbuchstand sowie dem Zentralen Melderegister.

Die Feststellungen zum Zeitpunkt des Abbruches des Gebäudes im Jahr 2020 ergeben sich aus dem Schreiben der Bf. vom 19. April 2023 in Beantwortung des vom FA an die Bf. gerichteten Vorhaltes vom 15.3.2023 (Aufforderung zur Belegvorlage) sowie den von der Bf. selbst vorgelegten Unterlagen (Rechnungen mit handschriftlichem Überweisungsvermerk).

Aus diesen Rechnungen ist zudem die Errichtung eines Swimmingpools ersichtlich. In der derzeitigen Ansicht des Grundstücks in Google Street-View ist die Lage der Swimmingpools ersichtlich.

Die Darstellungen der Bf., dass sie vorgehabt habe das Altgebäude zu vermieten, vermögen nicht zu überzeugen.

Zum Einen sind bei einem Gebäude das 65 Jahre alt und von den ursprünglichen Eigentümern bis ins hohe Alter selbst bewohnt wurde, derart umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich um ein solches Gebäude überhaupt vermieten zu können, dass eine wirtschaftliche Amortisation in absehbarer Zeit nicht möglich erscheint. Diese Tatsache wird durch den Umstand verstärkt, dass das Gebäude in den Fünfzigerjahren des vorigen Jahrhunderts in Eigenleistung errichtet worden war und daher keinesfalls einen zeitgemäßen Standard aufgewiesen haben kann. In dieser Zeit wurden kleine Häuser mit gering dimensionierten Zimmern und schlechter Wärmedämmung gebaut die den aktuellen Wohnvorstellungen – auch als Ferienwohnung - in keiner Weise entsprechen. Bei einer Vermietung als Ferienwohnung kommt dazu, dass diese nur saisonale und keine laufenden Einnahmen abwerfen kann, was die wirtschaftliche Amortisation noch weiter verlängert. Zum Anderen lag das Gebäude am selben Grundstück wie das Wohngebäude der Bf. was im Falle einer Vermietung die eigene Wohnsituation wesentlich beeinträchtigt hätte. Hinzu kommt, dass das Altgebäude in der Sichtachse des Wohngebäudes gelegen war und daher eine Entfernung des vermutlich nicht sehr ansprechenden Altgebäudes den Wert der Liegenschaft erhöht haben dürfte.

Die Verwendung von Asbestbaustoffen bei dem abgerissenen Gebäude ist glaubwürdig und ergibt sich aus der vorgelegten Rechnung betreffend die Entsorgung des Abbruchmaterials. Zudem ist allgemein bekannt, dass gerade bei den Mitte des vorigen Jahrhunderts errichteten Gebäuden nachgerade regelmäßig Asbestbaustoffe verwendet wurden, da diese nach dem damaligen Wissenstand als ideales Bau- und Dämm-Material beworben wurden. Das kann auch aus den Ausführungen der Bf. im Vorlageantrag abgeleitet werden.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

§ 34 EStG 1988 lautet auszugsweise:

*(1) Bei der Ermittlung des Einkommens (§ 2 Abs. 2) eines unbeschränkt Steuerpflichtigen sind nach Abzug der Sonderausgaben (§ 18) außergewöhnliche Belastungen abzuziehen. Die Belastung muß folgende Voraussetzungen erfüllen:*

- 1. Sie muß außergewöhnlich sein (Abs. 2).*
- 2. Sie muß zwangsläufig erwachsen (Abs. 3).*
- 3. Sie muß die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigen (Abs. 4).*

*Die Belastung darf weder Betriebsausgaben, Werbungskosten noch Sonderausgaben sein.*

*(2) Die Belastung ist außergewöhnlich, soweit sie höher ist als jene, die der Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse erwächst.*

*(3) Die Belastung erwächst dem Steuerpflichtigen zwangsläufig, wenn er sich ihr aus tatsächlichen, rechtlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen kann.*

*(....)*

Die Zwangsläufigkeit ist stets nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (VwGH 30.1.2014, 2010/15/0191). Ein Abgabepflichtiger darf sich dem Aufwand aus tatsächlichen, rechtlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen können (VwGH 3.3.92, 88/14/0011).

Keine außergewöhnlichen Belastungen sind daher Aufwendungen, die freiwillig geleistet werden (VwGH 29.11.1988, 87/14/0198 Zahlungen auf verjährte Ansprüche; BFG 12.10.16, RV/2100836/2013 zur Abwendung der Vermögensverwertung), auf Tatsachen zurückzuführen sind, die vom Abgabepflichtigen vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden (VwGH 25.1.00, 97/14/0071; BFG 16.12.15, RV/610539/2015 Verkehrsunfall; BFG 27.2.15, RV/5101204/2014 zur Verwahrlosung eines Hauses bis zu dessen zwangsweiser Räumung) oder sonst die unmittelbare Folge eines Verhaltens sind, zu dem sich der Steuerpflichtige aus freien Stücken entschlossen hat (VwGH 30.5.1995, 92/13/0191; 23.5.2007, 2006/13/0081). Darunter fallen auch Aufwendungen, die die Folge der Abgabe einer unbedingten Erbserklärung, der Einwilligung in eine einvernehmliche Scheidung oder der Annahme einer Schenkung sind (VwGH 21.11.13, 2010/15/0130).

Ebenso sind Aufwendungen nicht abziehbar, die sich als Folge eines übernommenen Unternehmerwagnisses darstellen (VwGH 20.10.04, 2000/14/0163).

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, wurde das die geltend gemachten Abbruchkosten verursachende Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs nicht nur nicht als (einziger) Wohnsitz der Bf. genützt, sondern stand leer. Der Umstand, dass es aufgrund der Asbestbelastung nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar war, hat die Bf. weder tatsächlich noch rechtlich oder sittlich zum Abbruch verpflichtet. Es wäre der Bf. unbenommen gewesen das

Altgebäude ungenutzt auf ihrem Grundstück zu belassen, da ihr Wohnbedarf anderweitig gedeckt wurde. Dass der Abbruch des Altgebäudes und die Errichtung eines Swimmingpools letztlich aus Sicht der Bf. wünschenswert war, macht einen sinnvollen Aufwand dennoch nicht zu einem zwangsläufigen Aufwand.

Das Bundesfinanzgericht hat Sanierungskosten für ein mit Hausschwamm befallenes Gebäude als außergewöhnliche Belastung anerkannt (BFG 27.9.2023, RV/6100063/2023) jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anerkennung nur deshalb zu erfolgen habe, weil das betroffene Gebäude das einzige Wohngebäude des Beschwerdeführers in diesem Verfahren war und daher ohne Sanierung eine unmittelbare Gesundheitsgefährdung der Bewohner denkbar wäre. Nur aus diesem Grund sei die aufwendige Sanierung ein unabwendbares Ereignis. Eine vergleichbare Situation liegt im gegebenen Fall nicht vor.

Weiters sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die Argumentation der Bf., dass die geplante Vermietung nun nicht mehr stattfinden könne, in die Richtung der Übernahme eines Unternehmerwagnisses weist und die Abzugsfähigkeit als außergewöhnliche Belastung daher auch aus diesem Grunde ausgeschlossen ist.

Ausschlaggebend ist im gegenständlichen Fall jedoch, dass für die Geltendmachung einer außergewöhnlichen Belastung das Abflussprinzip iSd § 19 Abs. 2 EStG 1988 gilt (VwGH 24.9.1986, 84/13/0214; BFG 24.2.16, RV/3100935/2015). Dies entspricht auch der Gestaltung des § 34 EStG 1988 als Einkommensermittlungsvorschrift. Außergewöhnliche Belastungen sind daher dann steuerwirksam, wenn sie nach § 19 Abs. 2 EStG 1988 abgefließen sind, also regelmäßig im Zeitpunkt der Bezahlung. Wie oben dargestellt erfolgte die Bezahlung des Aufwandes im Jahr 2020 weshalb im Jahr 2022 schon mangels Abfluss keine außergewöhnliche Belastung abziehbar sein kann.

### **3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Eine derartige Rechtsfrage liegt hier nicht vor, zumal sich die Rechtsfolge der mangelnden Abzugsfähigkeit wegen fehlenden Abflusses im Streitjahr unmittelbar aus dem Gesetz ergibt. Weiters schließt die freiwillige Übernahme eines Aufwandes im Lichte der zitierten Judikatur des VwGH eine Berücksichtigung als außergewöhnliche Belastung iSd § 34 EStG 1988 aus.

Wien, am 15. September 2025