



Verteiler:

A2 B2 C2

12. Jänner 1990

GZ 06 0930/1-IV/6/90

An alle

Finanzlandesdirektionen

Himmelpfortgasse 4-8  
Postfach 2  
A-1015 Wien  
Telefax: +43 (0)1-5139861

Internet:  
Post@bmf.gv.at  
DVR: 0000078

**Betr.: Absetzbarkeit von Aufwendungen zur Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden**

Im Interesse einer einheitlichen Vorgangsweise bei der Beurteilung der Frage, unter welchen Voraussetzungen für Aufwendungen zur Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein Abzug als Sonderausgaben in Betracht kommt, wird mitgeteilt:

## **1. Wohnraumsanierung**

Begünstigt ist die Sanierung von Wohnraum, und zwar unabhängig davon, in welchem Ausmaß das Gebäude, in dem sich der Wohnraum befindet, Wohnzwecken dient. Was unter Sanierungsaufwand (zB Austausch der Fenster, Erneuerung des Außenverputzes usw.) zu verstehen ist, richtet sich nach den allgemeinen zu § 18 EStG 1988 ergangenen Ausführungen (siehe BMF-Erlass vom 2. Dezember 1988, Z 06 0930/2-IV/6/88).

Beschränken sich die Sanierungsmaßnahmen ausschließlich auf den Wohnraum oder sind sie eindeutig abgrenzbar (zB Austausch der Wohnungsfenster, Erneuerung des Badezimmers), dann stellen die entsprechenden Beträge zur Gänze innerhalb der Höchstbeträge Sonderausgaben dar.

Werden Sanierungsmaßnahmen für das gesamte Gebäude durchgeführt (zB Erneuerung der Dachdeckung, Erneuerung des Außenverputzes usw.), dann ist der Sanierungsaufwand

entsprechend dem Verhältnis von Wohnraum zum betrieblich genutzten Teil des Gebäudes aufzuteilen.

## 2. Wohnraumschaffung

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind Aufwendungen zur Errichtung von Eigenheimen als Sonderausgabe absetzbar. Eigenheim ist ein Wohnhaus im Inland, mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Von einem eigenen Wohngebäude ist trotz einer baulichen Verbindung von Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichen Anwesen in folgenden Fällen auszugehen:

- An ein bestehendes Wirtschaftsgebäude wird ein Wohngebäude angebaut (zB das an der Straßenfront stehende Wohngebäude wird abgerissen und ein neues Wohngebäude an das bestehende Wirtschaftsgebäude angebaut). Verbindungstüren oder ein als Verbindung dienender Vorraum sind nicht schädlich.
- Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude werden zusammen neu errichtet, aufgrund der baulichen Gestaltung ist aber trotz der baulichen Verbindung nach außen hin erkennbar, daß kein einheitliches Gebäude vorliegt (zB andere Bauweise, unterschiedliche Dachkonstruktion, unterschiedliche Fassade). Verbindungstüren oder ein als Verbindung dienender Vorraum sind nicht schädlich.
- Werden Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude zusammen in einem Gebäudeblock neu errichtet (einheitliches Dach, einheitliche Fassade), dann ist trotz dieser baulichen Gestaltung von zwei verschiedenen Gebäuden auszugehen, wenn folgende Trennung zwischen Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude vorliegt:
  - Feuermauer zwischen Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude,
  - eine Verschachtelung von Wohnräumen und Wirtschaftsräumen (zB im Erdgeschoß befinden sich Wirtschaftsräume, im ersten Stock darüber Wohnräume) ist nicht gegeben,
  - die Zweckwidmung, inwieweit Wohnräume oder Wirtschaftsräume (zB Scheune, Maschinenhalle, Stallgebäude) vorliegen, ist aufgrund objektiver Kriterien eindeutig gegeben und auch nach außen hin erkennbar. Allein die Behauptung, daß die

errichteten Räume Wohn- oder Betriebszwecken dienen werden, ist für das Erfordernis der Abgrenzung von Wohn- und Betriebsgebäude nicht maßgeblich.

Nach den vorliegenden Kriterien ist zB bei einem Bauernhof, der zwar als ein Gebäudeblock unter einem einheitlichen Dach errichtet wurde, von einem gesonderten Wohngebäude dann auszugehen, wenn das an der Frontseite liegende Wohngebäude durch eine Feuermauer ohne Verschachtelung vom dahinterliegenden Stallgebäude (an Fenstern und Türen nach außen hin erkennbar) samt Scheune getrennt ist. Verbindungstüren oder ein als Verbindung dienender Vorraum sind nicht schädlich.