



Zahlungen für Wohnraumschaffung und -sanierung als Sonderausgaben

Stehen Aufwendungen unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit der Schaffung oder Sanierung von Wohnraum, sind sie abzugsfähig. Dabei sind jedoch eine Deckelung und eine Einschleifregelung bei der Geltendmachung der Ausgaben zu beachten.

Als Sonderausgaben können Kosten geltend gemacht werden, wenn sie unter eine der folgenden Aufzählungen fallen:

- **8-jährig gebundene Beträge**, die ein Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an gemeinnützige Bauvereinigungen, Unternehmen, deren Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnungseigentum ist, oder an Gebietskörperschaften zahlt.
 - Beträge zur Errichtung einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims. Begünstigt werden sowohl die Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen mit dem Erwerb des Grundstücks entstehen, als auch die eigentlichen Errichtungskosten. Der Erwerb von bereits bestehendem Wohnraum fällt nicht unter diese Begünstigung. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt für die Rückzahlung von Darlehen, die der Erwerber vom Errichter übernimmt.
 - Ausgaben für die Sanierung von bereits vorhandenem Wohnraum. Unter diesen Titel fallen sowohl die Instandsetzung als auch die Herstellung. Zum Instandsetzungsaufwand gehört jener Aufwand, der die Nutzungsdauer des Wohnraumes wesentlich verlängert oder den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöht. Wohnraumsanierungsaufwand ist nur dann als Sonderausgabe zu berücksichtigen, wenn ein Verbesserungsbedarf (z. B. bestehende Heizungsanlage ist nicht mehr funktionsfähig) vorliegt. Instandhaltungsaufwendungen (z. B. Ausmalen und Tapezieren der Räume, Austausch nicht wesentlicher Gebäudeteile) fallen nicht unter den Titel der Wohnraumsanierung. Der Aufwand für die Wohnraumsanierung ist nur dann Sonderausgabe, wenn die Sanierung von befugten Unternehmern durchgeführt wird.
- **Rückzahlung von Darlehen**, welche für die Wohnraumschaffung oder Wohnraumsanierung aufgenommen wurden. Auch die Zinsen für derartige Darlehen sind Sonderausgaben.

Deckelung der Sonderausgaben und Einschleifregelung

Es steht **pro Steuerpflichtigem ein Höchstbetrag von € 2.920,00** zu, dieser wird **erhöht um weitere € 2.920,00**, wenn dem Steuerpflichtigen der **Alleinverdiener-** oder der **Alleinerzieherabsetzbetrag** zusteht. Eine Erhöhung tritt bei mindestens 3 Kindern um weitere **€ 1.460,00 ein**. Diese Art der Sonderausgaben (dazu zählen auch Beiträge zu freiwilligen Personenversicherungen und Genussscheine) vermindern nur bis zu diesen **Höchstbeträgen zu einem Viertel** die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung. Ausgaben über diese Höchstbeträge sind überhaupt nicht absetzbar.

Zusätzlich zu dieser Begrenzung gibt es eine Einschleifregelung, die vom Gesamtbetrag der Einkünfte abhängt. Beträgt der Betrag mehr als € 36.400,00, so vermindern sich das Sonderausgabenviertel und der Pauschbetrag (max. € 60,00) gleichmäßig in einem solchen Ausmaß, dass sich bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 50.900,00 kein absetzbarer Betrag mehr ergibt.