

## Steuerbegünstigte Wohnraumschaffung

Im Bereich der Sonderausgaben gibt es interessante Möglichkeiten, Ausgaben für den Wohnraum steuerschonend abzusetzen.

Steuerexperte Wolfgang **Elmaier** erläutert, wie. Folgende Beiträge und Prämien sind grundsätzlich als Sonderausgaben absetzbar (wenn sie weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten sind):

- Mindestens achtjährig gebundene Beträge zur Schaffung von Wohnraum. Darunter versteht man Beträge, die vom Wohnungswerber zur Schaffung von Wohnraum an Bauträger (z.B.: gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen) gezahlt werden. Wichtig ist die Stellung des Steuerpflichtigen als echter "Wohnungswerber". Der Bauträger muss rechtlich die Möglichkeit haben, bei Baubeginn mit dem Steuerpflichtigen einen sogenannten Anwartschaftsvertrag abzuschließen.

- Beträge zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Unter die Sonderausgabenbegünstigung fallen sowohl Errichtungskosten als auch Aufwendungen für den Ankauf eines unbebauten Grundstücks (im Ausmaß einer ortsüblichen Bauparzelle).

Vorsicht ist bei gemischter Nutzung des Wohnraumes geboten: Wenn ein Eigenheim (oder eine Eigentumswohnung) zu mehr als einem Drittel für andere als eigene Wohnzwecke verwendet wird, liegt kein begünstigter Wohnraum mehr vor. Probleme entstehen u.a. bei der Nutzung für betriebliche Zwecke oder als Arbeitszimmer für berufliche Zwecke - oder bei dauernder oder vorübergehender Vermietung für Wohnzwecke. Bei einer Nutzung von weniger als einem Drittel für betriebliche oder berufliche Zwecke liegen nur hinsichtlich dieses Anteils keine Sonderausgaben vor. Der Ausbau eines Dachbodens kann ebenfalls als Wohnraumschaffung gelten.

- Ausgaben zur Sanierung von Wohnraum ("Instandsetzung"). Eine

Sanierung ist zumeist dann gegeben, wenn der "Nutzwert" der Wohnung wesentlich verbessert wird. Grundvoraussetzung der möglichen Absetzbarkeit dieser Kosten ist, dass die Arbeiten durch Professionisten durchgeführt werden.

- Rückzahlungen von Darlehen - wenn sie für die Schaffung oder für die Sanierung von Wohnraum aufgenommen wurden. Auch die Zinsen sind absetzbar.

Berechnung

des absetzbaren Sonderausgabenviertels: Alle Ausgaben (und weitere "Topf-Sonderausgaben" wie Versicherungsprämien, Pensionskassenbeiträge, Junge Aktien etc.) werden summiert. Danach muss für alle diese Ausgaben ein Höchstbeitrag (allgemein 2900 Euro, Alleinverdiener/-erzieher 5800Euro) angesetzt werden. Von dieser Höchstgrenze ist danach wiederum nur ein Viertel absetzbar. Dann muss noch eine Einkommensobergrenze beachtet werden.

[www.ellmaier.at](http://www.ellmaier.at)

[www.ellmaier.at](http://www.ellmaier.at)

Copyrightinweis: © Kurier - Wien, 2006. Alle Inhalte dienen der persönlichen Information. Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.