

Postweg 4a  
83209 Prien am Chiemsee  
Tel 0 80 51 9 65 56-0  
[www.vlp-steuerberatung.de](http://www.vlp-steuerberatung.de)

## Sanierung eines schadstoffhaltigen Gebäudes als AGB

[Aktueller Fall]

21.01.2014

### Sachverhalt und Problemstellung

EStellen Sanierungsaufwendungen eines mit schadstoffhaltigen Baumaterialien belasteten Gebäudes eine außergewöhnliche Belastung dar?

#### Zeitablauf

Errichtung eines Fertighauses aus Holz.

1973 Die tragenden Holzbauteile wurden mit einem Holzschutzmittel imprägniert.  
Die Außenfassade wurde mit asbesthaltigen Faserzementplatten verkleidet.  
Dahinter befanden sich formaldehydhaltige Spanplatten.

---

2000 Die Eheleute P erwarben dieses Gebäude.

---

2003 Geburt der Tochter

---

2006 Tochter befindet sich wegen Atemwegserkrankung regelmäßig in pneumologischer Behandlung.

Sanierung des Gebäudes:

2008

- Entfernung des Holzschutzmittels, der Asbestzement- und Spanplatten und der erforderlichen damit zusammenhängenden Arbeiten.
- Aufwand rund 32.000 €

---

Im Einspruchsverfahren wird eine fachärztliche Bescheinigung eingereicht, nach der die Sanierung des Fertighauses wegen einer Belastung durch atemwegsschädliche Substanzen erforderlich und gerade auch im Hinblick auf die Erkrankung der Tochter notwendig gewesen sei.

## Lösung

### Definition der außergewöhnlichen Belastung

Nach § 33 Abs. 1 EStG liegt eine außergewöhnliche Belastung vor, wenn einem Steuerpflichtigen **zwangsläufig** größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands (außergewöhnliche Belastung) erwachsen.

Zwangsläufig erwachsen dem Steuerpflichtigen Aufwendungen dann, wenn er sich ihnen aus **rechtlichen, tatsächlichen oder sittlichen** Gründen nicht entziehen kann und soweit die Aufwendungen den Umständen nach **notwendig** sind und einen angemessenen Betrag nicht übersteigen (§ 33 Abs. 2 Satz 1 EStG)

### Existenznotwendiger Bedarf und konkrete Gesundheitsgefährdung

Gehen von einem Gegenstand des existenznotwendigen Bedarfs konkrete Gesundheitsgefährdungen aus, entstehen die Aufwendungen zur Beseitigung dieser Gefährdung dem Steuerpflichtigen aus tatsächlichen Gründen zwangsläufig (§ 33 Abs. 2 Satz 1 EStG) und sind deshalb grundsätzlich als außergewöhnliche Belastung abziehbar.

### Vermögensgegenstand hat existentiell wichtige Bedeutung

Voraussetzung für die Anerkennung als agB ist lt. BFH, dass

- der Vermögensgegenstand für den Steuerpflichtigen eine existentiell wichtige Bedeutung hat
- keine Anhaltspunkte für ein Verschulden des Steuerpflichtigen erkennbar sind
- realisierbare Ersatzansprüche gegen Dritte nicht gegeben sind
- die zerstörten oder beschädigten Vermögensgegenstände in Größe und Ausstattung nicht erheblich über das Notwendige und Übliche hinausgehen

### Private Katastrophe

Aufwendungen zur Wiederbeschaffung existenznotwendiger Gegenstände oder zur Beseitigung von Schäden an diesen Gegenständen anlässlich bestimmter Anlässe, stellen eine sog. private Katastrophe dar. Solche Aufwendungen sind dann eine agB.

## **Unterlassene Versicherung oder Nichtgeltendmachung von Ersatzansprüchen**

Ein Verschulden des Steuerpflichtigen an dem eingetretenen Vermögensschaden ist nach bisheriger Rechtsprechung des BFH auch bei dem Unterlassen des Abschlusses einer allgemein zugänglichen und üblichen Versicherung anzunehmen.

BFH vom 3.3.2005, III R 12/04, BFH/NV 2005 S.1287

BFH vom 21.4.2010, VI R 62/08, BStBl 2010 II S. 965

Wenn Ersatzansprüche gegen Dritte gegeben sind, müssen diese realisiert werden. Ansonsten stellt dies ein Verschulden dar. Ein Verschulden schließt somit die agB aus.

## **Keine Beseitigung von Baumängeln**

Fallen Sanierungsaufwendungen wegen Baumängel an, dann kann es an der Außergewöhnlichkeit fehlen.

Denn nach Auffassung des BFH sind Schadensbeseitigungskosten, die durch Baumängel verursacht worden sind, nicht unüblich. Es handelt sich hierbei erfahrungsgemäß nicht um ein ungewöhnliches Ereignis handelt.

Zudem dürfen Mängel am Gebäude, deren Beseitigung als agB begehrte wird, beim Kauf dem Käufer nicht bereits bekannt gewesen sein.

## **Keine Anwendung der sog. Gegenwerttheorie**

Tauscht ein Steuerpflichtiger wegen einer aus tatsächlichen Gründen bestehenden Zwangslage Gegenstände des existenznotwendigen Bedarfs aus, so steht die Gegenwertlehre dem Abzug der Aufwendungen nicht entgegen. Der sich aus der Erneuerung ergebende Vorteil ist jedoch anzurechnen („Neu für Alt“).

## **Wertsteigernde Aufwendungen**

In den Sanierungskosten dürfen keine wertsteigernden Aufwendungen enthalten sein. Soweit werterhöhende Aufwendungen vorliegen, schließt dies insoweit eine agB aus.

## Nachweis

Vor Beginn der Sanierung muss kein amtliches technisches Gutachten vorliegen. Ein Nachweis nach § 64 Abs. 1 EStDV ist nicht erforderlich. Denn es handelt sich bei der Sanierung eines Gebäudes nicht um Aufwendungen im Krankheitsfall i.S. des § 64 Abs. 1 EStDV.

Der Steuerpflichtige hat aber trotzdem nachzuweisen, dass er sich den Aufwendungen aus tatsächlichen Gründen nicht entziehen konnte

Ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Sachverständigengutachten ist lediglich als Privatgutachten zu behandeln und damit als urkundlich belegter Parteivortrag zu würdigen. Es kann daher nicht als Nachweis für die Richtigkeit der Aussagen des Steuerpflichtigen gewertet werden

Nachdem das Finanzamt keine entsprechende Sachkunde besitzt, ist das Finanzamt verpflichtet, gegebenenfalls von Amts wegen ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

## Fazit

Es handelt sich bei den Aufwendungen – soweit keine wertsteigernden Aufwendungen vorliegen – um agB, da

- das Gebäude für Frau und Herrn P eine existentiell wichtige Bedeutung beizumessen ist
- die Sanierung ein unabwendbares Ereignis darstellt
- kein sog. Baumangel vorliegt
- kein Verschulden der Steuerpflichtigen vorliegt
- keine allgemein zugängliche und übliche Versicherungsmöglichkeit bestand
- der schadhafte Vermögensgegenstand in Größe und Ausstattung nicht erheblich über das Notwendige und Übliche hinausgeht.

## BFH-Urteil

BFH vom 29.3.2012, VI R 21/11, BStBl 2012 II S. 574