

Mandanteninformation für Steuerrecht Privatvermögen

1. Formaldehydbelastung: Sind Baumaßnahmen als außergewöhnliche Belastungen abziehbar?

Wird im Schlafzimmer eines Altbaus zwar eine Formaldehydkonzentration über dem Grenzwert festgestellt, die übrigen Räume des Hauses aber nicht untersucht und lediglich die Abdichtung von Fugen und Öffnungen sowie eine Verbesserung der Lüftung empfohlen, sind die Aufwendungen für den vom Steuerpflichtigen veranlassten Abriss und eines Neubaus nicht notwendig und sind daher nicht als außergewöhnliche Belastung abziehbar.

Hintergrund

Im Altbau des vom Kläger erworbenen Einfamilienhauses wurde bei einer baubiologischen Untersuchung im Schlafzimmer des Hauses eine Formaldehydkonzentration von 0,112 ppm festgestellt. Der Hausarzt des Klägers erteilte ein Attest, wonach die Belastung des häuslichen Raumklimas durch Baugutachten zur Schadstoffbelastung mit Formaldehyd belegt sei. Um gesundheitlichen Schaden abzuwenden, riet er dem Kläger "wenn möglich" zur Sanierung.

Durch eine Sanierung bzw. einen Teilabriss entstehende Kosten seien im "im weiteren Sinne [...] Gesundheitskosten". Der Kläger hat den Altbau abreißen und einen Neubau errichten lassen und die Kosten i. H. v. ca. 260.000 EUR als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht. Das Finanzamt hat die Aufwendungen nicht als außergewöhnliche Belastung anerkannt, da eine konkrete Gesundheitsgefährdung nicht durch ein amtlich technisches Gutachten nachgewiesen worden sei. Mit seinem Einspruch und sodann mit der Klage trug der Kläger vor, dass es nicht gelungen wäre, ein kontaminiertes Haus ganz abzudichten. Die Gesundheitsgefährdung wäre immer noch vorhanden gewesen und im Laufe der Zeit, bei einer Ermüdung des Materials, immer schlimmer geworden. Da ein Verkauf des Hauses nicht möglich gewesen sei und eine Sanierung nicht zum Ziel geführt hätte, habe er das Haus abreißen und neu bauen müssen.

Entscheidung

Das FG hat die Klage als unbegründet zurückgewiesen. Der Umstand, dass ein vor Durchführung der Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen erstelltes amtliches technisches Gutachten nicht vorgelegen habe, stehe dem Abzug der Aufwendungen als außergewöhnliche Belastung grundsätzlich nichts entgegen. Gleichwohl habe der Kläger nachzuweisen, dass er sich den Aufwendungen aus tatsächlichen Gründen nicht entziehen konnte.

Im Hinblick auf die Belastung der Raumluft mit Formaldehyd in einem Wohnhaus ist beim Überschreiten des Grenzwertes von 0,1 ppm von einer konkreten Gesundheitsgefährdung auszugehen. Da jedoch außer dem Schlafzimmer die übrigen Räume des Hauses von dem Diplom-Ingenieur nicht untersucht worden seien und zur Behebung der Schadstoffbelastung lediglich Minimierungsmaßnahmen wie die Abdichtung von Fugen und Öffnungen nicht aber einen Abriss und Neubau des Gebäudes empfohlen worden sei, waren nach Auffassung des FG die Aufwendungen für den vom Kläger veranlassten kompletten Abriss des Bestandsgebäudes und eines Neubaus nicht notwendig und sind daher nicht als außergewöhnliche Belastung abziehbar. In einer Gesamtschau hat das FG zudem zu berücksichtigen, dass der Formaldehyd-Grenzwert von 0,1 ppm nur geringfügig überschritten wurde und damit die Emissionen mit einem geringeren Aufwand als dem vollständigen Abriss und Neubau auf ein unbedenkliches Niveau hätten gesenkt werden können.