

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [487]

Sind die Zuführungen zur Rücklage Werbungskosten?

Die Zuführung von Hausgeldzahlungen eines Wohnungseigentümers zur Erhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft rechtfertigt auch unter Beachtung der seit dem 1.12.2020 geltenden Neuregelungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) keinen Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Der hierfür erforderliche Veranlassungszusammenhang zur Vermietungstätigkeit besteht erst, wenn und soweit die Wohnungseigentümergeinschaft die zurückgelegten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt.

BFH, Urt. v. 14.1.2025 – Az. IX R 19/24

Der Fall:

Ein Ehepaar erzielte Einkünfte aus der Vermietung mehrerer Eigentumswohnungen. Im Streitjahr 2021 zahlten sie insgesamt 1.326 Euro Hausgeld in die Erhaltungsrücklagen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften ein.

Diese Zahlungen machten sie im Rahmen ihrer Steuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt erkannte diese nicht an, wogegen sich das Ehepaar gerichtlich wehrte.

Das Problem:

Im Zentrum des Rechtsstreits stand die Frage, ob die Einzahlung in eine Erhaltungsrücklage sofort als Werbungskosten abziehbar ist – also bereits im Zeitpunkt der Zahlung – oder ob der steuerliche Abzug erst mit tatsächlicher Verausgabung durch die WEG möglich ist. Dabei beriefen sich die Kläger u.a. auf die

geänderte Rechtslage seit der WEG-Reform 2020, durch die die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähig anerkannt wurde (§ 9a WEG).

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Revision der Kläger zurück. Die Richter bestätigten die bisherige Rechtsprechung, wonach Zahlungen in die Erhaltungsrücklage noch keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten darstellen. Entscheidend sei, dass erst mit der tatsächlichen Verwendung der Mittel durch die Wohnungseigentümergeinschaft ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung entsteht.

Auch die WEG-Reform 2020 ändere daran nichts. Der Werbungskostenabzug werde lediglich zeitlich verschoben – nämlich auf den Zeitpunkt der Verausgabung für konkrete Erhaltungsmaßnahmen am vermieteten Objekt. Bei einem Verkauf könne der Wert der Rücklage zudem im Kaufpreis berücksichtigt werden.

Praxis-Tipp:

Die Rücklage ist mit Eingang auf den Konten der GdWE Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für nicht Selbstnutzer ist nun höchststrichterlich geklärt, dass die Zuführung zur Rücklage erst dann Werbungskosten sind, wenn die Entnahme aus der Rücklage erfolgt.

Dies führt in der Praxis dazu, dass „Kapitalanleger“ nicht gerne in die Rücklage einzahlen möchten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ