

Instandhaltungsrücklage: Keine Werbungskosten im Zeitpunkt der Zahlung

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind zwar mit der Zahlung in das Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft abgeflossen. Sie können aber erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen ausgibt.

Der Bundesfinanzhof bekräftigt in einem aktuellen Urteil die bisherige Handhabung auch unter Berücksichtigung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes vom März 2007. Denn die Frage, zu welchem Zeitpunkt die geleisteten Beiträge als Werbungskosten bei den Mieteinkünften abgezogen werden können, ist unabhängig davon, wie die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft zivilrechtlich einzustufen sind. Zwar wird in der Fachliteratur auch die Meinung vertreten, die Beiträge seien schon im Zeitpunkt der Zahlung an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Dem folgt der Bundesfinanzhof jedoch nicht. Denn daraus könnte resultieren, dass Beiträge sofort als Werbungskosten abziehbar wären, selbst wenn die Mittel später für Herstellungskosten oder nicht abziehbare Maßnahmen verwendet werden.

Hinweis: Diese steuerliche Regelung kann in Verkaufsfällen dazu führen, dass ein Wohnungseigentümer seine Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nicht mehr als Werbungskosten ansetzen kann. Diesem Argument steht jedoch der Umstand gegenüber, dass er seine geleisteten Beiträge bei der Bemessung des Kaufpreises erhöhend berücksichtigen kann. Die noch nicht verbrauchte Rücklage ist anschließend vom Erwerber nutzbar (BFH-Urteil vom 9.12.2008, Az. IX B 124/08).