

Bei Eigentumswohnungen führen Zahlungen in die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu Werbungskosten (Urteil des BFH vom 14. Januar 2025 – IX R 19/24)

Der Bundesfinanzhof ("BFH") hatte darüber zu entscheiden, ob die Zuführung von Hausgeldzahlungen eines Wohnungseigentümers zur Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zu steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten des Wohnungseigentümers bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) führt.

Mit seiner Entscheidung vom 14. Januar 2025 hat der Bundesfinanzhof das abgelehnt. Zwar werde der Wohnungseigentümergeinschaft mit Wirkung seit dem 1.12.2020 die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt. Damit gehört die Erhaltungsrücklage auch zum Gemeinschaftsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft. Auch zivilrechtlich steht das der Rücklage zugeführte Vermögen nur der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Der einzelne Wohnungseigentümer hat hieran keinen rechtlich anzuerkennenden, frei verkaufbaren Anteil.

Allerdings, so der BFH, ändert das nichts an dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Zahlung des der Rücklage zuzuführenden Betrages noch kein für den Werbungskostenabzug ausreichender Zusammenhang mit den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung besteht. Denn in diesem Stadium ist noch gar nicht absehbar, ob, wann und in welcher Höhe welche Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden.

Die Entscheidung des BFH ist richtig.

Nicht richtig dagegen sind die Überlegungen des BFH zu der Erhaltungsrücklage bei dem Verkauf des Wohnungseigentums. Verkauft der in die Rücklage einzahlende Wohnungseigentümer sein Eigentum, bevor Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, kann er die Zahlung in die Erhaltungsrücklage endgültig nicht als Werbungskosten abziehen. Er wird aber, so der BFH, von dem Käufer für den dem Käufer wirtschaftlich zugute kommenden Rücklagenbestand einen Kaufpreisaufschlag erhalten.

Diese Annahme des BFH können wir aus unserer Praxis jedenfalls nicht bestätigen. Die Höhe der auf einen Wohnungseigentümer rechnerisch entfallenden Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft spielt bei Verhandlungen über den Kaufpreis keine Rolle. Andererseits geht der Abzug der Zahlungen in die Rücklage nicht verloren. Denn soweit diese Zahlungen später für Erhaltung Aufwendungen verwendet werden, führen diese zu Werbungskosten bei dem aktuellen Eigentümer des Wohnungseigentums.