

B & P Steuer-Tipp

02/2013

Ertragsteuerliche Besonderheiten der Instandhaltungsrücklage bei vermietetem Wohnungseigentum

I. Ausgangslage

Sie sind Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung, die den Regularien des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) unterliegt und für welche eine Instandhaltungsrücklage zu bilden ist. Die Höhe hängt von den Vereinbarungen der Hausgemeinschaft ab. Sie ist aus den monatlichen Wohngeldzahlungen zu speisen und darf nur für Reparaturen verwendet, d. h. in Anspruch genommen werden.

Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen können zusätzliche, sog. Sonderumlagen, beschlossen werden, wenn der bisherige Bestand der Instandhaltungsrücklage nicht ausreichend ist.

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres erstellt die Hausverwaltung eine Jahresabrechnung, in der alle Wohngeldzahlungen einschließlich deren Verwendung, aufgeteilt nach den Miteigentumsanteilen und den jeweiligen Wohnungseigentümern, aufgelistet und berechnet sind. Danach ergeben sich Abrechnungssalden, die entweder zu Guthaben oder Nachzahlungsverpflichtungen führen.

II. Steuerliche Erfassung der Zuführung der Instandhaltungsrücklage beim Eigentümer

a) Im Privatvermögen im Rahmen der Einnahme-Überschuss-Rechnung

Die laufenden Wohngeldzahlungen an die Hausverwaltung stellen abzugsfähige Werbungskosten dar, die allerdings um die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu mindern sind. Dahinter verbirgt sich die steuerrechtliche Sichtweise, dass nur Zahlungen, die tatsächlich Ihr Vermögen endgültig reduziert haben, auch Werbungskostencharakter haben. Soweit Ihre Zahlungen lediglich zur Auffüllung der Instandhaltungsrücklage dienen, haben Sie Ihr Vermögen nur umgeschichtet in anteiliges Vermögen, das sich bei der Hausgemeinschaft befindet. Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage sind somit steuerneutral.

Die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage durch den Verwalter für Reparatur-Maßnahmen reduziert diesen Vermögensbestandteil und führt somit zu steuerlich wirksamen Werbungskosten.



Soweit sich Ausgleichszahlungen, in denen auch die anteiligen Erhöhungen der Instandhaltungsrücklage enthalten sind, aus der Hausverwalter-Abrechnung für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr ergeben, sind diese im Jahr der Zahlung steuerwirksam.

b) Im Betriebsvermögen im Rahmen der Bilanzierung

Die laufenden Wohngeldzahlungen an die Hausverwaltung stellen zunächst abzugsfähige Betriebsausgaben dar. Allerdings sind die Zahlungen, soweit sie anteilig der Erhöhung der Instandhaltungsrücklage dienen, zu aktivieren: Der Anteil an der Rücklage stellt einen Vermögensgegenstand dar, der zum jeweiligen Bilanzstichtag zu aktivieren ist.

III. Steuerliche Erfassung der Verwendung der Instandhaltungsrücklage beim Eigentümer

Wird im laufenden Wirtschaftsjahr die gebildete Instandhaltungsrücklage teilweise oder vollumfänglich für Reparatur-Maßnahmen verwendet, sind diese Mittelabflüsse als sofort abzugsfähige Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben zu behandeln.

Insbesondere führen Sonderumlagen, die zusätzlich zum mtl. Wohngeld an die Eigentümergemeinschaft entrichtet wurden, zu weiteren Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben, da diese i.d.R. vollumfänglich und direkt für größere Sanierungsprojekte verwendet werden.

IV. Unser Tipp

Lassen Sie sich zeitnah von Ihrer Hausverwaltung die Haus- bzw. Wohngeldabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr vorlegen. Achten Sie insbesondere darauf, dass die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert aufgelistet ist. Zum einen können Sie kontrollieren, ob alle Ihre Zahlungen in der Gesamtabrechnung korrekt erfasst sind. Zum anderen werden Korrektur-Größen bei der steuerlichen Behandlung von Zahlungsvorgängen in bzw. aus der Instandhaltungsrücklage erkennbar, die für Ihre Steuerplanung von Bedeutung sind.

Gerne stehen wir für weitere Aspekte zu diesem Themenbereich zur Verfügung.