

Presseinfo August 2025 – 1

## **Zahlungen der Wohnungseigentümer in die Erhaltungsrücklage Steuerlichen Werbungskostenabzug bei Verausgabung nicht vergessen**

Bei Wohnungseigentümergeinschaften sind regelmäßige Zahlungen in die so genannte Erhaltungsrücklage üblich. Fallen größere Erhaltungsaufwendungen wie beispielsweise eine Dachsanierung, Renovierung des gesamten Treppenhauses oder Austausch der Heizanlage an, werden diese aus der Erhaltungsrücklage bezahlt. „Vermieten die Wohnungseigentümer die Wohnung, können sie solche Kosten als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht“, erklärt Jana Bauer, Geschäftsführerin beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Der BFH (Urteil v. 14.01.2025 – IX R 19/24) entschied nun, dass (trotz voller Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Reform des WEG zum 01.12.2020) die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage, z.B. durch die monatlichen Hausgeldzahlungen, zum Zeitpunkt der Einzahlung in die Rücklage noch nicht als Werbungskosten anzusetzen sind, sondern erst, wenn konkrete Maßnahmen von der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Erhaltungsrücklage bezahlt werden.

Für Wohnungseigentümer ist es wichtig, die jährliche Abrechnung über die Wohnung dahingehend zu prüfen, ob Zahlungen aus der Erhaltungsrücklage geleistet wurden. „Die Abrechnung über die Erhaltungsrücklage erfolgt in der Regel getrennt vom Hausgeld in einem separaten Abrechnungsteil am Ende der Gesamtabrechnung“, weiß Bauer aus Erfahrung. Wichtig ist es, diese Beträge nicht zu übersehen und als Werbungskosten bei den Erhaltungsaufwendungen anzusetzen. Abzugsgrenzen von der Erhaltungsrücklage ist die Sonderumlage. Während die Gelder aus der Erhaltungsrücklage strikt zweckgebunden sind und nur für Instandsetzung, Instandhaltung, Reparaturen und Modernisierungen verwendet werden dürfen, kann eine Sonderumlage auch für Maßnahmen verwendet werden, die aus steuerlicher Sicht Herstellungskosten darstellen, zum Beispiel dem nachträglichen Einbau eines Fahrstuhls. „Liegen Herstellungskosten aus steuerlicher Sicht vor, können die Kosten grundsätzlich nur im Wege der Abschreibung (AfA) und nicht sofort in voller Höhe als Werbungskosten angesetzt werden“, erklärt Bauer. Für die Sonderumlage erhalten die Eigentümer in der Regel eine gesonderte Abrechnung, aus der die Details dazu hervorgehen. Aber auch hier gilt: Die Kosten sind erst dann steuerlich ansetzbar, wenn

die Maßnahmen bezahlt wurden und nicht bei Beschluss über die Sonderumlage und Überweisung des Betrags vom Eigentümer an die Eigentümergemeinschaft.