

Rund um die Instandhaltungsrücklage

Leisten Vermieter Wohngeldzahlungen an einen Wohnungsverwalter, steckt in diesen Zahlungen meist auch ein Betrag für die Instandhaltungsrücklage. Hierzu gibt es einige steuerliche Besonderheiten und ein interessantes Revisionsverfahren beim BFH.

Basics I: Abfluss der Werbungskosten

Die bloße Zahlung in die Instandhaltungsrücklage stellt nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung noch keinen Abfluss von Werbungskosten dar. Erst wenn der Verwalter Zahlungen aus der Rücklage leistet (z. B. für Reparaturen), liegen in Höhe dieser Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung vor (H 21.2 „Werbungskosten“ EStH).

Praxistipp

Dieser Grundsatz steht nach der Novellierung des WEG durch das WEMoG vom 16.10.2020 in der Kritik. Der BFH muss nun in einem Revisionsverfahren (IX R 19/24) klären, ob nicht bereits bei Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage Werbungskosten entstehen (siehe dazu mehr unter Verhaltensknigge).

Basics II: Instandhaltungsrücklage beim Verkäufer der Immobilie

Nun könnten Vermieter auf die Idee kommen, die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage, die vom Verwalter noch nicht verwendet wurden, beim Verkauf der Immobilie als Werbungskosten abzuziehen. Eine gute Idee, der die Finanzverwaltung aber leider eine Absage erteilt. Denn der Veräußerer erhält die zugeführten und noch nicht verbrauchten Rücklagenbeträge über den Kaufpreis zurück (OFD Frankfurt a. M. 9.11.22, S 2211 A-00015-0357-St 24).

Basics III: Instandhaltungsrücklage beim Erwerb der Immobilie

Erwirbt ein Steuerzahler eine vermietete Immobilie und der Kaufpreis wird in einen Immobilienanteil und einen Kaufpreisanteil für die Instandhaltungsrücklage aufgeschlüsselt, bringt das leider keine Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer. Die Zahlung für die Instandhaltungsrücklage mindert nicht die Bemessungsgrundlage zur Grunderwerbsteuer (BFH 16.9.20, II R 49/17).

Der im Kaufpreis enthaltene Teil für das in der Instandhaltungsrücklage angesammelte Kapital gehört nicht zu den Anschaffungskosten der Immobilie. Der Erwerber kann Werbungskosten geltend machen, sobald der Wohnungsverwalter Beträge aus der Instandhaltungsrücklage für Reparaturen entnimmt.

Revisionsverfahren zum Abflusszeitpunkt: Verhaltensknigge für Vermieter

Vermieter können aufgrund einer FG-Entscheidung gegen die ein Revisionsverfahren anhängig ist bereits bei Zahlung in die Instandhaltungsrücklage Werbungskosten geltend machen. In der Praxis empfiehlt es sich hier, zunächst keine Werbungskosten für die bloße Zahlung in die Instandhaltungsrücklage in der Anlage V zur Steuererklärung zu erfassen und danach Einspruch gegen den Steuerbescheid einzulegen, die Werbungskosten zu beantragen und mit Hinweis auf das Revisionsverfahren (FG Nürnberg 12.3.24, 1 K

866/23, Rev. BFH IX R 19/24) einen Antrag auf Ruhen des Verfahrens zu stellen.

Der vorzeitige Werbungskostenabzug sollte insbesondere in folgenden Situationen beantragt werden:

Beispiele

1. Ein Mandant musste 2024 eine Sonderumlage für eine Dachsanierung i. H. v. 20.000 EUR in die Instandhaltungsrücklage einbezahlen. Die Sanierung soll 2025 stattfinden. Sein Einkommensteuersatz 2024 beträgt 35 %.

Folge: Beantragt er bereits 2024 den Werbungskostenabzug und der BFH gibt grünes Licht, bekommt der Vermieter bereits 2024 einen Werbungskostenabzug von 7.000 EUR zzgl. Erstattungszinsen.

2. Wie Beispiel 1, nur dass die Immobilie vor der Sanierung verkauft werden soll. Der Verkäufer der Immobilie ist nicht bereit, wegen der Sonderrücklage die kompletten 20.000 EUR zusätzlich zum Marktwert zu bezahlen.

Folge: In solchen Fällen sollte der bisherige Vermieter sich auf jeden Fall mit einem Einspruch die Chance auf einen Werbungskostenabzug bereits im Jahr 2024 bewahren.

3. Wie Beispiel 1, nur dass der Vermieter im Jahr 2025 in Rente ist und sein Einkommensteuersatz 2025 bei nur noch 17 % liegen wird.

Folge: Klappt es mit dem Werbungskostenabzug bereits 2024, spart er 7.000 EUR Steuern. Werden die Werbungskosten erst 2025 geltend gemacht, würde die Steuerentlastung nur noch 3.400 EUR betragen.

Revisionsverfahren zum Abflusszeitpunkt: Verhaltensknigge für Käufer

Dieses Revisionsverfahren birgt natürlich finanzielle und steuerliche Risiken für Käufer von vermieteten Immobilien. Denn urteilt der BFH steuerzahlerfreundlich und lässt bereits bei der bloßen Zahlung in die Instandhaltungsrücklage einen Werbungskostenabzug zu, kann der Erwerber bei späterer Verwendung der Instandhaltungsrücklage durch den Verwalter keinen Werbungskostenabzug mehr geltend machen. Käufer von Immobilien sollten hier über eine Klausel im Notarvertrag nachdenken, etwa, dass sich der Kaufpreis nachträglich mindert, sollte dem Käufer aufgrund des späteren BFH-Urteils kein Werbungskostenabzug mehr aus der übernommenen Instandhaltungsrücklage zustehen.