

Steuerliches Update zur Instandhaltungsrücklage für Eigenheimbesitzer

Aufgrund der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hoffen Vermieter einer Immobilie auf eine Änderung zum Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs für die Einzahlungen in eine Instandhaltungsrücklage. Hier ein steuerliches Update zu einem Revisionsverfahren zu dieser Thematik und was in puncto Instandhaltungsrücklage für Eigenheimbesitzer gilt.

BFH bestätigt Auffassung der Finanzverwaltung

Der BFH hat aktuell klargestellt, dass die steuerliche Behandlung von Zahlungen eines Vermieters in die Instandhaltungsrücklage der Finanzverwaltung 1 : 1 trotz Novellierung des WEG weiterhin Anwendung findet (BFH 14.1.25, IX R 19/24). Nach Verwaltungsauffassung gilt für Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage sowie für die Verwendung der Rücklage steuerlich Folgendes (OFD Frankfurt/M 9.11.22, S 2211 A – 12 – St 214):

Zahlt der Vermieter mit seinem Wohngeld auch Beträge, die der Wohnungsverwalter für die Zuführung in eine Instandhaltungsrücklage verwendet, darf der Vermieter diese Beiträge nicht als Werbungskosten geltend machen. Erst in dem Zeitpunkt, in dem der Wohnungsverwalter Zahlungen aus der Instandhaltungsrücklage tätigt, kann der Vermieter seinen Anteil als Werbungskosten aus Vermietung abziehen.

Praxistipp

Sollte das FA einen Steuerzahler bezüglich dieser Thematik zur Zurücknahme seines Einspruchs auffordern, sollte er dieser Aufforderung nachkommen. Die Urteilsgrundsätze greifen m. E. auch, wenn hohe Sonderumlagen geleistet werden müssen.

Instandhaltungsrücklage bei Eigenheimbesitzern

Die aktuelle BFH-Rechtsprechung zur Instandhaltungsrücklage für Vermieter deckt sich mit der steuerlichen Behandlung der Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage, wenn Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG geltend machen möchten. Eine Steueranrechnung nach § 35a Abs. 3 EStG setzt nämlich voraus, dass Aufwendungen für einen Handwerker im Jahr der Verwendung der Rücklagen entstanden sind (BMF 9.11.16, IV C 8 - S 2296 b/07/10003 :008, Rz. 47).