Werbungskostenabzug bei Einzahlung in die Erhaltungsrücklage

Gericht/Az:	BFH Urteil vom 14.1.2025 IX R 19/24
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 21 Abs. 1 EStG, § 9 EStG
Streitfrage:	Wann sind Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage bei einer vermieteten Eigentumswohnung als Werbungskosten abzugsfähig?

Zuführungen zur Rücklage haben keine Auswirkung

Bei der Erhaltungsrücklage bei einer vermieteten Eigentumswohnung gelten bislang die folgenden Grundsätze[1]:

- Die nach dem WEG an den Verwalter gezahlten Beiträge zur Erhaltungsrücklage wirken sich im Zeitpunkt der Bezahlung noch nicht steuerrechtlich aus.

Erst mit Entnahme liegen WK vor

- Erst die Verwendung des Guthabens für Reparaturarbeiten bzw. Erhaltungsmaßnahmen kann zu abzugsfähigen Werbungskosten führen.

Praxishinweis

Aus diesem Grund muss die Abrechnung des Hausverwalters geprüft werden. Diese Zahlungen sind für den Werbungskostenabzug um die Zuführung zur Erhaltungsrücklage zu kürzen. Dafür sind die Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage, die für Erhaltungsaufwendungen verwendet werden, zusätzlich zu den im Jahr gezahlten Beiträgen als Werbungskosten abzugsfähig.
Dies wird durch die Verwaltung auch geprüft. Aus diesem Grund wurde in der Zeile 55 der Anlage V bei den Erhaltungsaufwendungen der Zusatz „einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage“ ergänzt. Ebenso wurde in der Zeile 76 bei den nicht umgelegten Kosten, z. B. Verwaltungskosten, auch der Zusatz „ohne Erhaltungsrücklage“ eingeführt.

Durch eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wurde der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9a WEG die volle Rechtsfähigkeit verliehen. Aus diesem Grund war fraglich, ob dadurch die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage bereits mit ihrem Abfluss beim Eigentümer als Werbungskosten zu berücksichtigen sind[2].

BFH: bisherige Grundsätze gelten weiter

Nach Ansicht des BFH ist ein Werbungskostenabzug weiterhin erst mit der Verausgabung durch den Verwalter möglich. Dass die Beiträge zur Erhaltungsrücklage mit der Zahlung aus dem frei verfügbaren Vermögen abgeflossen sind, ändere daran nichts.

---

1 H 21.2 EStH „Werbungskosten“; BFH, Urteil v. 26.1.1988 IX R 119/83, BStBl 1988 II S. 577; BFH, Beschluss v. 8.10.2012 IX B 131/12, BFH/NV 2013 S. 32.
2 FG Nürnberg, Urteil v. 2.3.2024 1 K 866/23, juris.

Praxishinweis
Damit sind bei Vermietern weiterhin die bisherigen Grundsätze anzuwenden, d. h. Werbungskosten liegen erst mit der Verausgabung für Erhaltungsaufwendungen vor. Dies entspricht der Verwaltungsauffassung[3]

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

3 H 21.2 EStH „Werbungskosten“; OFD Frankfurt am Main, Verfügung v. 9.11.2022, S 2211 A - 12 - St 214; Anleitung zur Anlage V 2024, Seite 7 (https://www.formulare-bfinv.de/ffw/form/redirectToURL.do?%24context=FBEFB2DF72E1235244D9&url=%2Fresources%2FFBEFB2DF72E1235244D9%2Fform%2FAnltg_Anlage_V_24.pdf (Stand: 20.2.2025); siehe auch Erläuterung zur Anlage V im obigen Praxishinweis.