Eigentumswohnung als **Kapitalanlage**



Steuertipp. Hausgeldzahlungen fließen bei vermieteten Eigentumswohnungen erst dann in die Werbungskosten, wenn der entsprechende Betrag aus der Erhaltungsrücklage eingesetzt wurde. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Überblick.

Autorin: Martina Schäfer

Ob als Objekt für die Altersvorsorge, für die spätere Eigennutzung oder als bloße Kapitalanlage – viele Menschen setzen nach wie vor auf Immobilien als Teil ihres Portfolios. Erhebliche Wertsteigerungen in der Vergangenheit ließen das Interesse weiter steigen. Gerade wenn höheres Einkommen vorhanden ist, erscheinen häufig auch die steuerlichen Möglichkeiten reizvoll. Schließlich lassen sich Verluste, die zum Beispiel durch den Kauf und die damit verbundene Kreditaufnahme oder später bei größeren Sanierungsmaßnahmen entstehen, mit Einkünften verrechnen. Grundsätzlich mindern anfallende Kosten zudem die Einnahmen. Beim Hausgeld gilt dies jedoch nicht sofort.

Hausgeld zur Deckung der Gemeinschaftskosten

Jeder Besitzer von Eigentumswohnungen ist verpflichtet, ein Hausgeld an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu zahlen. Diese Zahlung fällt monatlich an und wird auch Wohngeld genannt. Sie deckt die gemeinschaftlich entstehenden Kosten. Dazu zählen vor allem Ausgaben für die Verwaltung, die Pflege des Objektes und die notwendigen Versicherungen. Einen weiteren wichtigen Posten in der Liste stellen die Instandhaltungsrücklagen dar. Über die Höhe der eingezahlten Beträge und der verwendeten Mittel informiert die Jahresabrechnung. Diese dient ebenfalls als Nachweis für die Finanzbehörden.



© Elizabeth – stock.adobe.com

Um sich vor bösen Überraschungen durch hohe Nachzahlungen zu schützen, sollten Eigentümer auf einen realistischen Ansatz der Hausgeldzahlung achten. Ansonsten laufen sie bei entstehendem Sanierungsbedarf Gefahr, dass kurzfristig zusätzliche Aufwendungen fällig werden. Außerdem kann die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschließen, wenn die Erhaltungsrücklage leer ist. Ist die Wohnung vermietet, lassen sich die Zahlungen aber immerhin steuerlich bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Fraglich war seit der im Dezember 2020 erfolgten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes jedoch, zu welchem Zeitpunkt dies für die zur Erhaltung vorgesehenen Vorauszahlungen als Werbungskosten möglich ist.

Steuerliche Auswirkungen der Gesetzesänderung

Die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Gesetzesnovellierung ergab sich daraus, dass der Gesetzgeber der Wohnungseigentümergemeinschaft nun die volle Rechtsfähigkeit zuerkennt. Das bedeutet, dass das Vermögen aus der Instandhaltungsrücklage nur noch der Gemeinschaft

Gemeinschaftsvermögen, nicht Eigentümervermögen

zusteht. Einzelne Wohnungseigentümer halten entsprechend keinen ihnen rechtlich anzuerkennenden Anteil mehr. Demnach sind sie auch nicht in Höhe ihrer Hausgeldzahlung anteilig am Verwaltungsvermögen beteiligt. Zuletzt musste daher der Bundesfinanzhof (BFH, Urteil vom 14.1.2025, IX R 19/24) die Frage klären, ob Eigentümer dennoch bereits sofort nach Einzahlung in die Erhaltungsrücklage diesen Betrag in ihrer Einkommensteuererklärung ansetzen können.

Geklagt hatte ein Ehepaar, das im Jahr 2021 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von zwei Eigentumswohnungen erzielte. In seiner Steuererklärung hatte das Paar zuerst nur die vom Verwalter ermittelten getätigten



Werbungskosten liegen erst vor, wenn Ausgaben getätig wurden.

Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage als Werbungskosten angesetzt. Im Anschluss legte es jedoch Einspruch gegen seinen Einkommensteuerbescheid ein und verlangte, die gesamten Hausgeldzahlungen in Höhe von 1.326 Euro aus diesem Jahr steuerlich zu berücksichtigen. Dabei bezogen die Eheleute sich auf die gesetzlich im Jahr 2020 festgelegte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Werbungskostenabzug erst bei Entnahme aus Erhaltungsrücklage

Das zuständige Finanzamt erkannte die nachträglich geltend gemachten Werbungskosten der Wohnungseigentümer allerdings nicht an. Mit ihrer anschließenden Klage vor dem Finanzgericht Nürnberg hatten diese ebenfalls keinen Erfolg. Stattdessen bestätigten die Richter, dass ein Werbungskostenabzug nicht bereits bei der Einzahlung des Hausgelds in die Instandhaltungsrücklage zulässig ist. Voraussetzung dafür sei vielmehr die Verwendung bestimmter Beträge aus dem von der Eigentümergemeinschaft aufgebauten Vermögen.

Dieser Einschätzung der Vorinstanz schloss sich in der folgenden Revision auch der Bundesfinanzhof an und wies die Klage als unbegründet ab. Dabei gingen die Richter noch einmal auf die Bedeutung von Werbungskosten ein. Demnach handelt es sich dabei um Aufwendungen zur Erzielung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen. Entsprechend sind derartige Kosten bei der Einkunftsart abzuziehen, der sie zuzurechnen sind. Für die Erhaltungsrücklage bedeutet das: Werbungskosten können erst dann vorliegen, wenn Ausgaben getätigt wurden. Denn nur dann lässt sich klar erkennen, ob es sich um sofort abziehbare Instandhaltungsaufwendungen oder um anschaffungsnahe Herstellungskosten handelt.

Erhaltungsaufwendungen steuerlich geltend machen

In jedem Fall decken die Hausgeldzahlungen über die Erhaltungsrücklage lediglich den Renovierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum ab. Dies umfasst die Gebäudeteile, die allen Eigentümern gehören. Neben dem Grundstück und dem Fundament sind das zum Beispiel tragende Wände, die Fassade, Wasser- und Elektroleitungen bis zur Wohnung.

Fallen Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der Eigentumswohnung an, ist ihr Besitzer selbst dafür verantwortlich und muss die Kosten tragen. Diese Aufwendungen kann er/sie dann als Vermieter von der Steuer absetzen. Dabei kann die Gesamtsumme sofort geltend gemacht oder diese bei größeren Beträgen über zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Was als „größerer Betrag“ anzusehen ist, definiert der Gesetzgeber jedoch nicht konkret. Eine Aufteilung kann sinnvoll sein, wenn die Renovierungskosten hoch sind und das erzielte Einkommen im Jahr der Instandhaltung eher gering ausfällt. Liegt es in den Folgejahren wieder darüber, helfen die aufgeteilten Aufwendungen, die Steuerlast zu mindern.

Weitere absetzbare Werbungskosten

Neben ihren Aufwendungen für die Erhaltung der Immobilie und der Wohnung können Vermieter auch zahlreiche weitere Kosten steuerlich geltend machen. Dazu zählen neben der Abschreibung aus dem Kauf auch Kosten für notwendige Fahrten und Schuldzinsen. Wer in einen Rechtsstreit mit seinen Mietern gerät, kann zudem auch die Ausgaben dafür ansetzen.

Entstehen dem Vermieter Verluste aus der Vermietung lassen sich diese mit seinen weiteren Einkünften verrechnen. Davon profitieren vor allem diejenigen, die ein hohes zu versteuerndes Einkommen haben. Dennoch ist in solchen Fällen eine gewisse Vorsicht zu empfehlen. Denn die Finanzämter schauen hierbei sehr genau hin. Dies gilt gerade in den ersten Jahren einer Vermietung. In dieser Anfangszeit werden die Verluste oft nur unter dem Vorbehalt der Nachprüfung anerkannt. Kommt es dabei über mehrere Jahre zu negativen Einkünften, verlangt die Behörde meist eine Totalüberschussprognose. ■



Martina Schäfer (Dipl.-Kauffrau)
Wirtschaftsjournalistin