



Steuerliche Behandlung der Nebenkosten und der Instandhaltungsrücklage bei Einkünften aus der Vermietung von Eigentumswohnungen¹

von

Rüdiger Urbahns²

Leider halten sich einige hartnäckige Gerüchte, wie mit den Nebenkosten in der Einkommensteuererklärung bei der Vermietung von Eigentumswohnungen umgegangen werden muss. Wenn sie noch nie etwas von der „Nettomethode“ gehört haben, seien sie froh und vergessen sie es gleich wieder, denn die ist nirgendwo gesetzlich geregelt, taucht aber in der Praxis gelegentlich auf, ähnlich wie Nessi in Loch Ness und bekanntlich sind beide nicht real.

Grundsätzlich gilt nämlich: Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung³ sind alle laufenden Einnahmen und Ausgaben im Jahr der Zahlung zu erfassen, ohne das etwas in einer Nebenrechnung oder gedanklich saldiert wird, wenn man einmal von (Gebäude-)Abschreibungen absieht.

1. Mieteinnahmen

Als Mieteinnahme ist zwingend die Nettokaltmiete zzgl. der laufenden Nebenkosten (im Ergebnis also die Bruttomieteinnahme) in dem Jahr zu erfassen, in dem sie vom Mieter an den Vermieter gezahlt werden. Die Finanzämter bevorzugen zumeist eine separate Darstellung dieser Beträge und ab 2023 sind die Steuererklärungsformulare dahingehend auch noch einmal geändert worden. Zusätzlich zu erfassen sind Abrechnungsspitzen der Nebenkosten aus den Vorjahren und zwar in dem Jahr in denen sie vom Mieter gezahlt bzw. diesem erstattet werden.

Also ergibt sich folgende Ermittlung (beispielhaft für das **Kalenderjahr 2023**):

Nettokaltmiete in 2023 gezahlt (ggf. inkl. Garagenmiete etc.)

+ Nebenkostenumlage Mieter in 2023 gezahlt (=Bruttomieteinnahmen)

+ Abrechnungsspitze (aus Jahresabrechnung mit Mieter) aus Vorjahren (Guthaben Vermieter), wenn in 2023 gezahlt

¹ Dies ist eine allgemeine Information und keine auf eine konkrete Situation ausgerichtete Beratung. Eine auf den Einzelfall ausgerichtete Beratung kommt nur durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zustande. Die Inhalte dieser Information wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere ist zu bedenken, dass das Steuerrecht und dessen Auslegung permanenten Änderungen unterliegt und sich Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsanweisungen und Gesetzesinterpretationen zum Teil widersprechen, so dass empfohlen wird, professionelle Hilfe zur Lösung einer konkreten Situation hinzuzuziehen. Alle Rechte vorbehalten, www.stburbahns.de, last update: 11.10.2024

² M.I.Tax, Diplom-Finanzwirt Rüdiger Urbahns, Steuerberater in Hamburg (www.stburbahns.de).

³ § 21 EStG

2. Werbungskostenabzug

Wenn Nebenkosten als Einnahmen im Jahr der Zahlung zu erfassen sind, müssen natürlich auch zwingend die Wohngeldzahlungen als Ausgaben erfasst werden. Eine Besonderheit gibt es dabei aber: Die **Erhaltungsrücklage**⁴, die früher als Instandhaltungsrücklage bezeichnet worden ist, dient der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.⁵

Die Beiträge zur Erhaltungsrücklage sind regelmäßig Teil der monatlichen Wohngeld- bzw. Hausgeldzahlungen gem. Wirtschaftsplan. Die Erhaltungsrücklage ist gemeinschaftliches Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft an denen der einzelne Wohnungseigentümer in Höhe seiner Zahlungen als Eigentümer am Verwaltungsvermögen beteiligt ist.

Die Besonderheit der laufenden Zahlungen in die Erhaltungsrücklage besteht darin, dass der Wohnungseigentümer - laut Rechtsprechung und Finanzverwaltung - diese erst dann als Werbungskosten abziehen kann, wenn der Hausverwalter sie tatsächlich für die Wohnungseigentümergeinschaft zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verausgabt hat.⁶ Daher sind die laufenden Wohngeld-Zahlungen (soweit diese die Beiträge zur Erhaltungsrücklage enthalten) bei vermieteten Eigentumswohnungen um die Zuführungsbeträge zur Erhaltungsrücklage zu kürzen und um die tatsächlich verwendeten Rücklagebeträge (zumeist als Entnahme aus der Erhaltungsrücklage bezeichnet⁷) zu erhöhen.

Da die Darstellungen in den Nebenkostenabrechnungen aber zum Teil sehr unterschiedlich und manchmal auch verwirrend sind, muss genau darauf geachtet werden, welche Teilsummen in welchen Beträgen ausgewiesen worden sind, um nicht doppelte Kürzungen bzw. Nichtberücksichtigungen zu erhalten.

Grundsätzlich kann man sich an folgender Ermittlung der abzugsfähigen Werbungskosten aus der (Jahres-)Nebenkostenabrechnung der Wohneigentümergeinschaft (beispielhaft für das Kalenderjahr 2023) orientieren:

Im Jahr 2023 gezahlte Hausgeld-Vorauszahlungen inkl. Beiträge zur Instandhaltungsrücklage

- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in 2023 (Erhöhung der Rücklage)

+ Verwendung von Beträgen aus der Instandhaltungsrücklage in 2023 (Entnahme aus Rücklage)⁸

- Abrechnungsspitzen (aus Jahresabrechnung mit Mieter) aus den Vorjahren (Guthaben Mieter), wenn im Jahr 2023 gezahlt

Wird also die Instandhaltungsrücklage in einem Jahr lediglich erhöht, so wirken sich diese Beiträge in dem jeweiligen Jahr nicht als Werbungskosten aus, sondern erst wenn die entsprechenden

⁴ § 19 Abs. 2 Nr. 4, § 28 Abs. 1 S. 1, Abs. 3 WEG

⁵ Vgl. OFD Frankfurt a. M., Vfg. v. 9.11.2022, S 2211 A-12-St 214, DStR 2023, S. 281

⁶ H 21.2 „Werbungskosten“ EStH, vgl. auch FG Köln (21.6.23, 2 K 158/20; Rev. BFH: IV R 19/23) zur Behandlung bei bilanzierenden Steuerpflichtigen.

⁷ Ausnahmen: 1. Wird die Erhaltungsrücklage ausnahmsweise für Maßnahmen verwendet, die zu Herstellungskosten führen, so sind nur die entsprechenden Absetzungen für Abnutzung als Werbungskosten abziehbar (§ 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 EStG); 2. Anders auch wenn ausnahmsweise die Entnahme nicht für Erhaltungsmaßnahmen verwendet sondern an die die Miteigentümer ausgekehrt wird.

Instandhaltungen durchgeführt und aus der Rücklage finanziert werden, also möglicherweise erst Jahre später.

Hinweis: Zinsen, die aus der verzinslichen Anlage der Erhaltungsrücklage erzielt werden, gehören jedoch zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.⁹

3. Behandlung der Instandhaltungsrücklage wieder offen?

Das Wohneigentumsgesetz wurde in den letzten Jahren mehrmals geändert und immer wieder wurde in der Literatur in Zweifel gezogen¹⁰, dass die steuerliche Beurteilung der Erhaltungsrücklage durch den BFH noch zutreffend ist (wegen der ab dem 01.01.2020 eingetretenen Rechtsfähigkeit der Wohneigentümergeinschaft stellte sich die Frage, ob nicht bereits eine abzugsfähige Ausgabe vorliegt, wenn Überweisungen an die Wohneigentümergeinschaft getätigt werden).

Folgerichtig ist nunmehr wieder einmal ein Verfahren beim BFH unter Az.: IX R 19/24 zur steuerlichen Behandlung der Erhaltungsrücklage anhängig geworden (Vorinstanz FG Nürnberg Urteil v. 12.03.2024, 1 K 866/23).

Sollte der BFH wider Erwarten seine ständige Rechtsprechung ändern, werden sich daraus erhebliche Anwendungsprobleme ergeben, denn dann müsste der Gesetzgeber bzw. die Verwaltung einen Abzug vergangener Zuführungen zur Erhaltungsrücklage regeln (die sich bisher steuerlich nicht ausgewirkt haben), weil sich diese andernfalls niemals auswirken würden.

4. Fazit

Es gibt keinen einfachen Weg zur Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern nur einen konsequenten, aber mühsamen Weg: Alle Einnahmen und Ausgaben sind zu erfassen und die Besonderheiten rund um die Erhaltungsrücklage (aufgeschobener Werbungskostenabzug) zu beachten.

Als Konsequenz daraus kann die Einkommensteuererklärung bei vermieteten Eigentumswohnungen regelmäßig erst dann fertiggestellt werden, wenn die Nebenkostenabrechnung des jeweiligen Jahres vorliegt und diese liegen leider immer später vor, weil auch Hausverwaltungen zumeist überlastet sind.

⁹ R 21.2 Abs. 2 EStR

¹⁰ Vgl. etwa Hefner/Ostermann, Die Instandhaltungsrücklage im Steuerrecht vor dem Hintergrund der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, DStR 2021, 2052