

► Einkommensteuer

Steuerliche Behandlung der Instandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnung

In der Praxis kommt es häufig zu Kontroversen zwischen Finanzamt, Steuerzahlern und Steuerberatern, wenn es um die steuerliche Behandlung der Erhaltungsrücklage bzw. Instandhaltungsrücklage geht. Die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main hat deshalb die wichtigsten steuerlichen Informationen dazu in einer Verfügung zusammengestellt.

Für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage (auch als Instandhaltungsrücklage bezeichnet), zu der Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentümergebiet verpflichtet sind, gilt steuerlich Folgendes:

- **Kapitalerträge:** Zinsen, die dem Wohnungseigentümer aus der verzinslichen Anlage der Erhaltungsrücklage zugerechnet werden, stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar (R 21.2 Abs. 2 EStR).
- **Werbungskosten:** Die bloße Einzahlung in die Rücklage stellt bei Vermietern noch keine Werbungskosten dar. Ein Werbungskostenabzug kommt nur in Betracht, wenn der Wohnungsverwalter aus der Rücklage Geld für Reparaturen oder Anschaffungen entnimmt.
- **Grunderwerbsteuer:** Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung mindert sich bei Ermittlung der Grunderwerbsteuer nicht um den Wert der vorhandenen Instandhaltungsrücklage (BFH, 16.9.20, II R 49/17).
- **Verkauf:** Beim Verkauf der Eigentumswohnung kommt in Höhe des Werts der Instandhaltungsrücklage kein Werbungskostenabzug in Betracht.

• OFD Frankfurt am Main, VfG. v. 9.11.22, S 2211 A-12-St 214



FUNDSTELLE