

# 05 | Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage – eine steuerliche Einordnung

Ausgabe 02 | 2025

Immobilieninvestitionen sind eine klassische Anlageklasse für die Altersvorsorge. Die Idee von planbaren und stabilen Mieteinnahmen im Rentenalter stellt im Mieterland Deutschland eine attraktive Altersversorgung dar. Der Kauf von einzelnen Eigentumswohnungen anstatt von ganzen Mehrfamilienhäusern ermöglicht hierbei einen breiten Marktzugang für viele Interessierte. Ein Teil des Hausgeldes, das der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Eigentumswohnung monatlich an die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu zahlen hat, ist der Erhaltungsrücklage (oder auch Instandhaltungsrücklage) der WEG zuzuführen. Hierbei handelt es sich um einen Rücklagenpotopf, aus dem die WEG Instandhaltungen aber auch Sanierungen für das Gemeinschaftseigentum zahlen kann.

Gegenstand eines Urteils des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 14. Januar 2025 unter dem Aktenzeichen IX R 19/24 war die Frage, ob Zahlungen in die Erhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft bereits bei deren Einzahlung Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung darstellen. Das Gericht verneinte diese Frage und schloss sich damit der Auffassung der Finanzverwaltung an. Doch der Reihe nach: Worum es im Detail geht und welche Folgen sich aus der Entscheidung ergeben, stellen wir Ihnen nachfolgend dar.

## **BFH: Noch keine Werbungskosten bei Einzahlung in die Rücklage**

Im Urteilsfall hatte der Kläger mehrere Eigentumswohnungen vermietet und das gezahlte Hausgeld wurde teilweise der Erhaltungsrücklage zugeführt. Bei diesen Zahlungen hatte das Finanzamt die Auffassung vertreten, dass es sich erst dann um Werbungskosten handeln könne, wenn die zurückgelegten Mittel auch tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verwendet werden.

Das Gericht folgte der Auffassung der Finanzverwaltung und bestätigte damit die bisherige Rechtsauffassung, nach der Zahlungen in die



Erhaltungsrücklage erst bei tatsächlicher Investition als Werbungskosten zu berücksichtigen sind. Der BFH stellte klar, dass für einen Werbungskostenabzug ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen bestehen muss. Dieser notwendige Zusammenhang besteht jedoch erst, wenn die WEG die Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt. An dieser – bereits über Jahre bestehenden – Rechtsauffassung besteht auch durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (insbesondere Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft) im Jahr 2020 kein Änderungsbedarf.



### Auswirkungen auf anschaffungsnahe Herstellungskosten

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören unter anderem auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Nettoaufwendungen 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Vor dem Hintergrund – aktuell häufig anzutreffender – ökologischer Sanierungsarbeiten ist Vorsicht geboten. Denn die Nutzung beziehungsweise Ausgabe der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage „belastet“ die 15-Prozent-(Frei-)Grenze eines jeden Eigentümers und einer jeden Eigentümerin. Insofern sind vor allem Beschlüsse der WEG zu beachten, die nach der Anschaffung innerhalb von drei Jahren zu einer Nutzung der Erhaltungsrücklage führen. Aber auch Sanierungsmaßnahmen, die vor dem Eigentumswechsel und damit außerhalb des Machtbereichs des neuen Eigentümers oder der neuen Eigentümerin beschlossen wurden, können für Neueigentümer:innen steuerliche Konsequenzen haben. Insbesondere ökologische Sanierungsmaßnahmen übersteigen schnell die 15-Prozent-Grenze, weshalb der Neueigentümer oder die Neueigentümerin als Konsequenz die Kosten nicht mehr als sofort abzugsfähige Werbungskosten, sondern aufgrund von anschaffungsnahe Herstellungskosten nur über die lineare Abschreibung des Gebäudewertes steuerlich geltend machen kann.

### Abschließende Hinweise

**Verkaufsszenario:** Verkäufer:innen sollten den Bestand der Erhaltungsrücklage, die auf ihre Eigentumswohnung entfällt, vor einem Verkauf bei der Hausverwaltung erfragen und auf den angedachten Kaufpreis aufschlagen. Dieser Betrag ist bares Geld wert, der mit dem Quadratmeterpreis nicht in Verbindung steht. Es wird wirtschaftlich gleichsam ein Teil eines Girokontos verkauft.

**Kaufpreisaufteilung:** Sowohl für die reguläre Bemessungsgrundlage der Abschreibung als auch zur Berechnung der anschaffungsnahe Herstellungskosten ist es empfehlenswert, im Notarvertrag bereits eine angemessene Aufteilung des Kaufpreises in einen Grund- und Bodenanteil sowie einen Gebäudeanteil vorzunehmen, um Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden.

**Grunderwerbsteuer:** Zudem sollte im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer vorhandenes Inventar (z. B. eine Einbauküche) separat im Kaufvertrag ausgewiesen werden. Denn miterworbene Gegenstände bleiben bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer außer Ansatz. Die anteilige Erhaltungsrücklage gesondert im Kaufvertrag auszuweisen, schadet ebenfalls nicht – mindert jedoch nach geänderter Rechtsprechung die Grunderwerbsteuer nicht mehr.

## Was bedeutet das für Sie?

Da Hausgeldzahlungen in die Instandhaltungsrücklage erst bei tatsächlicher Investition in Instandhaltungsaufwendungen abziehbar sind, fungiert die Instandhaltungsrücklage als eine Art Spardose für einen zukünftigen Werbungskostenabzug.

Aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens zwischen Einstellung in die Instandhaltungsrücklage und dem Abzug als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, kann es einerseits sogar dazu kommen, dass Sie als Vermieter:in Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen in der Einkommensteuererklärung geltend machen können, ohne eine entsprechende Einzahlung in die Rücklage vorgenommen zu haben. In der Regel dürfte in diesen Fällen jedoch eine Finanzierung über den Kaufpreis stattgefunden haben.

Andererseits kann es passieren, dass Sie in Ihrer gesamten Eigentümerzeit bis zu einem Verkauf in diese Spardose einzahlen, ohne wesentliche Kosten in Ihrer Steuererklärung geltend machen zu können. Berechnen Sie die anteilige Zuführung zur gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage daher mit in Ihre Liquiditätsplanung ein und berücksichtigen Sie dies in einem möglichen Verkaufsprozess.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

### Kontakt

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



#### Stefan Bethlehem

Partner,  
Corporate Tax Services  
Private Client Tax  
T +49 521 9631-1273  
sbethlehem@kpmg.com



#### Marvin Mühlenstädt

Manager,  
Corporate Tax Services  
Private Client Tax  
T +49 521 9631-1534  
mmuehlenstaedt@kpmg.com



#### Stephan Hante

Manager,  
Corporate Tax Services  
Private Client Tax  
T +49 231 2929-0484  
shante@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

#### German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events  
rund um Steuern.



#### KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen  
aus dem deutschen Steuerrecht  
informieren.



[www.kpmg.de](http://www.kpmg.de)

[www.kpmg.de/socialmedia](http://www.kpmg.de/socialmedia)



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.