

## **IMMOBILIEN-KOLUMNE 18/2013**

Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Steuern sparen durch Werbungskosten der Instandhaltung bei Wohnungseigentümer**

Jedes Mal wenn die Wohnungseigentümer von ihrem Verwalter die Jahreswohngeldabrechnung bekommen, ist es oft sehr schwierig herauszufinden, welche Kosten als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung angesetzt werden können. Insbesondere die Zahlung in die Instandhaltung der Eigentümergemeinschaft wird oft falsch angesetzt, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Einige Wohnungseigentümer machen einfach die Wohngeldzahlungen als Gesamtsumme geltend. Zuständig sind für die Wohnungseigentümer immer die Heimatfinanzämter. So kann es durchaus sein, dass manche Finanzämter die falschen Angaben einfach übernehmen. Doch mittlerweile hat es sich bei den Finanzbehörden herumgesprochen, durch sogenannte Anwendungsbestimmungen, dass dies genau beachtet werden muss.

Der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen: IX B 155/05 vom 25.01.2006) hat nun Klarheit über den Werbungskostenabzug gebracht. Demzufolge dürfen nur die Kosten der Instandhaltung angesetzt werden, die im betroffenen Jahr auch tatsächlich angefallen sind. Die Zahlung auf das Instandsetzungskonto sind lediglich Sparraten. Erst wenn die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage für die Bezahlung entnommen werden, kann der Werbungskostenaufwand angesetzt werden. Bei den Verwalterabrechnungen wäre es daher sinnvoll, wenn in irgendeiner Form die Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten dem Wohnungseigentümer im entsprechenden Wirtschaftsjahr deklariert werden.