

Werbungskosten: Zeitpunkt des Abzugs bei der Instandhaltungsrücklage

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage können auch nach Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.7.2007 nicht bereits im Zeitpunkt der Zuführung bei den Wohnungseigentümern als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Aufgrund ihrer Bindung im Verwaltungsvermögen ist zwar ein Abfluss aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers erfolgt, dennoch sind diese Beträge steuerlich erst dann als Werbungskosten abziehbar, wenn der Verwalter sie tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen, die die Erzielung von Einnahmen aus der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit bezwecken, verausgabt hat. Erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung sind die Beträge den einzelnen Wohnungseigentümern entsprechend dem Miteigentumsanteil zuzurechnen (Bayerisches LfSt vom 23.11.2007, Az. S 2211 - 14 St 32/St33).