

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nach dem WEG direkt abzugsfähig?

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

I. Ausgangspunkt

Fast jeder der inzwischen mehr als 4 Mio. Wohnungseigentümer hat die Pflicht, neben dem sog. Wohngeld, auch Beiträge zur sog. Instandhaltungsrücklage zu zahlen (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG). Hinsichtlich dieser Beiträge zur Instandhaltungsrücklage war schon früh zweifelhaft, ob sie als Werbungskosten (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG) durch die Bezahlung an die Gemeinschaft abzugsfähig seien.

II. BFH-Urteil

Der Bundesfinanzhof hatte mit Urteil vom 26.01.1988 (BStBl II 577) entschieden, dass durch die Zahlung an die Gemeinschaft zwar der Abfluss der Beträge aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers zu bejahen sei, dies rechtfertige jedoch nicht die Anerkennung dieser Beiträge als Werbungskosten, weil sie Teil des Gemeinschaftseigentums seien und der Wohnungseigentümer in Höhe seiner Zahlung daran beteiligt sei. Die Praxis lebte dieses Urteil nicht, sondern lässt regelmäßig die Beiträge direkt zum Abzug zu. Seine eigene Rechtsauffassung hat nunmehr der Bundesfinanzhof mit Beschluss vom 21.10.2005 (BFH/NV 2006, 291) bestätigt. Nach dem BFH sind weder neue Erkenntnisse vorgetragen noch ersichtlich. Ob dies tatsächlich der Fall ist, wird sich nachfolgend zeigen.

III. Zivilrechtsslage am 26.01.1988

Zum Zeitpunkt des Beschlusses des BFH am 26.01.1988 gab es noch die vom BGH (NJW 1985, 2717) bestätigte Rechtsauffassung, dass in der Wohnungseigentümergeinschaft, wie in der Bruchteilsgemeinschaft, die Innenschuld gleich Außenschuld wäre. Mit anderen Worten vertrat damals der Bundesgerichtshof noch die Auffassung, dass im Wohnungseigentum die selben Rechtsbeziehungen gelten würden wie in der Bruchteilsgemeinschaft. Deshalb bezog sich auch der BFH in seinem Urteil vom 26.01.1988 auf den Beschluss des großen Senat vom 25.01.1984 (BStBl II 1984, 751), wonach die Bruchteilsgemeinschaften für die Einkommensteuer nur insoweit Steuerrechtsobjekt sind, als ihre Gemeinschaftler nur gemeinsam Merkmale verwirklichen, die den Gemeinschaftlern für deren Besteuerung zuzurechnen sind.