

Beiträge an Instandhaltungsfonds erst bei Umsetzung von Maßnahmen abzugsfähig

Grundsätzlich gilt bei **außerbetrieblichen Einkünften** (z.B. Vermietung und Verpachtung) das **Zufluss-Abfluss-Prinzip**. Nach § 31 Abs. 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) haben die Eigentümer eine angemessene **Vorsorge** für **künftige Aufwendungen** zu bilden (**Instandhaltungsrücklage, Instandhaltungsfonds**). Diese Rücklage dient zur Ansammlung von Vorsorgen für die **Instandhaltung und Instandsetzung** des **gemeinsamen Eigentums**. Mit der Zahlung gehen die Beiträge von der **Rechtszuständigkeit** der **einzelnen Wohnungseigentümer** in die **Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft** (oftmals repräsentiert durch den Hausverwalter) **über**. Aufgrund ihrer Bindung im **Verwaltungsvermögen**, über das der einzelne Wohnungseigentümer nicht allein verfügen kann, ist zwar der **Abfluss** der Beträge **aus dem frei verfügbaren Vermögen** des **einzelnen Eigentümers** zu **bejahen**. Nach Auffassung des **BFG** (GZ RV/7101427/2011 vom 20.10.2014) **rechtfertigt** dieser Umstand allerdings **noch nicht die Anerkennung** dieser Beiträge **als Werbungskosten**. Die geleisteten Beiträge können beim Wohnungseigentümer **erst dann steuerlich abgezogen** werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft **tatsächlich verausgabt** hat. In der Praxis ist daher bei der Erstellung der Steuererklärungen aufgrund der Angaben der Hausverwaltung zu überprüfen, **inwieweit Beiträge aus der Instandhaltungsrücklage tatsächlich verwendet** wurden. Da es zu dieser Frage noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt, wurde eine Revision an den VwGH zugelassen.