

Zahlungen in den Reparaturfonds bei Vermietung nicht sofort abzugsfähig

Fragen der Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand sind regelmäßig Gegenstand höchstgerichtlicher Entscheidungen. Der VwGH (GZ Ro 2021/13/0014 vom 2.5.2022) hatte sich unlängst damit befasst, ob Zahlungen eines Wohnungseigentümers in den Reparaturfonds bereits zum Zeitpunkt des Abflusses als Werbungskosten geltend gemacht werden können.

Nach § 31 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage (Reparaturfonds) zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Durch die in der Regel laufende Einhebung von Beiträgen soll ein Haftungsfonds oder eine Liquiditätsreserve geschaffen werden, um nicht nur alltägliche Auslagen, sondern auch größere Erhaltungs-, Investitions- und Verbesserungsarbeiten finanzieren zu können. Die Rücklage, die ein Vermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt, ist dabei für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendbar. Da der einzelne Wohnungseigentümer eine Rückzahlung nicht verlangen kann, argumentierte der Steuerpflichtige mit einem entsprechenden Vermögensabfluss für die Anerkennung als Werbungskosten. Seitens des VwGH wurde dieser Ansicht jedoch nicht gefolgt.

Voraussetzung für den Werbungskostencharakter ist, dass im Zeitpunkt der Leistung der Zahlung ernstlich damit gerechnet werden muss, dass der die Werbungkosteneigenschaft begründende Zusammenhang gegeben ist. Es muss damit der Zusammenhang mit Instandhaltungsaufwand und nicht mit zu aktivierendem Herstellungsaufwand gegeben sein. Da die Rücklage vom Verwalter für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendet werden kann, steht bei der Dotierung der Rücklage durch den Wohnungseigentümer noch nicht fest, ob dieser Zahlung Werbungskostencharakter zukommt. Es kann schließlich noch nicht beurteilt werden, ob damit künftig aktivierungspflichtige (z.B. Herstellung oder Instandsetzung) oder sofort abzugsfähige Ausgaben (Instandhaltung) getätigt werden. Erst wenn sofort abzugsfähige Kosten aus der Rücklage bezahlt werden, ist eine steuerliche Geltendmachung daher möglich.

Bild: © Adobe Stock - Watchara