

## VERMIETUNG UND REPARATURFONDS



**Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat festgestellt, dass Zahlungen an den Reparaturfonds noch keine Werbungskosten darstellen. Erst der Abfluss aus dem Reparaturfonds kann als Werbungskosten angesetzt werden.**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage (Reparaturfonds) zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge zur Rücklage umfassen insbesondere Zahlungen für (geplante) Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten. Dabei kann es sich auch um Instandsetzungsaufwand oder um Herstellungsaufwand handeln. Durch die in der Regel laufende Einhebung von Beiträgen soll ein **Haftungsfonds oder eine Liquiditätsreserve** mit ausreichenden Mitteln geschaffen werden, um nicht nur alltägliche Auslagen, sondern auch größere (unvorhergesehene oder vorhersehbare) Investitionen finanzieren zu können.

### Zahlungen an den Reparaturfonds

Der VwGH befasste sich dazu mit folgendem Sachverhalt: Der Steuerpflichtige war Eigentümer von mehreren Eigentumswohnungen, die er vermietete. Als Werbungskosten machte er unter anderem die von ihm bezahlten Beiträge an den Reparaturfonds geltend. Das Finanzamt sowie das Bundesfinanzgericht (BFG) berücksichtigten diese Beiträge nicht als Werbungskosten im Einkommensteuerbescheid. Dagegen erhob der Steuerpflichtige Revision. Der VwGH führte dann aus, dass ein Aufwand oder eine Ausgabe vorliegt, wenn die Wertabgabe (der geleistete Betrag) **aus der wirtschaftlichen Verfügungsmacht des Steuerpflichtigen ausgeschieden** ist. Der Begriff der Werbungskosten **setzt somit einen Abfluss voraus**, der sich wirtschaftlich in einer Verminderung des Vermögens des Abgabepflichtigen auswirkt.

Voraussetzung für den Werbungskostencharakter von Anzahlungen oder Vorauszahlungen ist, dass im Zeitpunkt der Leistung ernstlich damit gerechnet werden muss, dass der die Werbungkosteneigenschaft begründende Zusammenhang gegeben ist. Es muss damit also 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 Dotierung der Rücklage durch den Wohnungseigentümer noch nicht fest, ob dieser Zahlung Werbungskostencharakter zukommt. Diese **Zahlungen können erst dann und nur insoweit als Werbungskosten abgezogen werden, als eine Zahlung aus der Rücklage erfolgt, der Werbungskostencharakter zukommt.** Die Revision war daher als unbegründet abzuweisen.

## Auswirkungen

Mit dieser Entscheidung hat der VwGH festgestellt, dass Zahlungen an den Reparaturfonds noch keine Werbungskosten darstellen. Diese Zahlungen an den Reparaturfonds bzw die daraus resultierende unverbrauchte Rücklage können auch Auswirkungen im Falle eines Verkaufs des Wohnungseigentumsobjekts haben. Experten gehen davon aus, dass beim Verkauf die unverbrauchte Rücklage aus dem Kaufpreis herausgerechnet wird und somit nicht der ImmoEST unterliegt.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1