

# Bundesfinanzhof

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 9 I EStG 1997, § 115 II FGO

- 1. Nach der BFH-Rechtsprechung sind Beiträge zur Instandhaltungsrücklage mit ihrer Zahlung aufgrund der Bindung im Verwaltungsvermögen zwar aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers abgeflossen.**
- 2. Sie können aber beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen verausgabt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind.**

BFH, Beschluss vom 21.10.2005, Az.: IX B 144/05

#### Gründe:

1

Die Beschwerde ist unbegründet. Es bleibt dahingestellt, ob die Begründung den Darlegungserfordernissen des § 116 Abs. 3 Satz 3 der Finanzgerichtsordnung (FGO) entspricht (s. dazu Beschlüsse des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 18. Mai 2005 X B 107/04, BFH/NV 2005, 1617; vom 30. Mai 2005 X B 149/04, BFH/NV 2005, 1618). Jedenfalls wirft der Streitfall keine klärungsbedürftigen neuen Rechtsfragen i.S. von § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO auf.

2

Nach der Rechtsprechung des BFH sind Beiträge zur Instandhaltungsrücklage mit ihrer Zahlung aufgrund der Bindung im Verwaltungsvermögen zwar aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers abgeflossen. Sie können aber beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen verausgabt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind (BFH-Urteil vom 26. Januar 1988 IX R 119/83, BFHE 152, 471, BStBl II 1988, 577).

3

Hiervon ist das Finanzgericht im Streitfall ausgegangen und hat dementsprechend nicht die strittige Sonderumlage, die vom Verwalter als Zuführung zu den Rücklagen ausgewiesen worden war, als abziehbare Werbungskosten beurteilt, sondern nur die Entnahmen des Verwalters aus den Rücklagen, soweit sie vor der Veräußerung getätigt worden waren. Ungeklärte neue Rechtsfragen ergeben sich daraus nicht; sie wurden auch nicht aufgezeigt.

Etwas anderes folgt auch nicht aus dem BFH-Urteil vom 16. September 1999 IX R 42/97 (BFHE 190, 165, BStBl II 2001, 528). Dort ging es um nachträgliche Werbungskosten in Form von Schuldzinsen zur Finanzierung von Aufwendungen, die während der Vermietungszeit als abziehbare Werbungskosten angefallen waren. Im Streitfall gehört die strittige Sonderumlage nach den vorstehenden Maßstäben aber gerade nicht zu den während der Vermietungszeit abziehbaren Werbungskosten. Die spätere Verwendung der Sonderumlage durch den Verwalter kann auch nicht zu nachträglichen Werbungskosten führen, weil nach dem Eigentumswechsel diese Verwaltungsmaßnahme nicht mehr dem Kläger zugerechnet werden kann.