

Presseinfo Juni 2018 – 1

Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen Richtige Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage

Bei der Veräußerung einer Eigentumswohnung geht das Miteigentum an einer bereits gebildeten Instandhaltungsrücklage auf den neuen Eigentümer über. Der auf die Übernahme der Instandhaltungsrücklage entfallende Kaufpreisanteil gehört jedoch nicht zu den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung. „Bei der Übernahme der gebildeten Instandhaltungsrücklage handelt es sich lediglich um eine Kapitalübertragung“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Das bedeutet für den Erwerber der Eigentumswohnung, dass für steuerliche Zwecke vom Kaufpreis der Wert der anteiligen Instandhaltungsrücklage herauszurechnen ist. Nur noch der Restbetrag wird aufgeteilt auf Grund und Boden und die Eigentumswohnung. Damit ergibt sich ein kleinerer Wertanteil, der auf die Wohnung entfällt und die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung der Wohnung im Vermietungsfall sinkt. Dies gilt es gerade bei sehr hohen Instandhaltungsrücklagen zu berücksichtigen. Anderenfalls könnten am Ende im Zuge der Vermietung ungeplante steuerliche Effekte eintreten.

Für den Verkäufer der Eigentumswohnung gilt das Ganze entsprechend. Das heißt, in Höhe der übertragenen Instandhaltungsrücklage liegt kein Veräußerungserlös vor. Der gezahlte Kaufpreis ist um die Instandhaltungsrücklage zu kürzen. Folglich ergibt sich rechnerisch ein geringeres Veräußerungsergebnis, also entweder ein geringerer Gewinn oder ein höherer Verlust. Handelt es sich um einen steuerpflichtigen Immobilienverkauf, ist das natürlich von Relevanz. „Aber auch, wenn der Verkauf einkommensteuerlich nicht relevant ist, sollte auf die korrekte Behandlung der Instandhaltungsrücklage geachtet werden, da sich aus dem gesamten Vorgang auch noch andere steuerliche und außersteuerliche Konsequenzen ergeben können“, rät Nöll. Empfehlenswert ist es, im Notarvertrag zur Immobilienveräußerung genau aufzuführen, in welcher Höhe eine bereits gebildete Instandhaltungsrücklage mit übertragen wird und welcher Anteil des Kaufpreises auf den Grund und Boden und welcher auf die Wohnung entfällt. Gleiches gilt für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände, wie eine Küche oder Ähnliches.