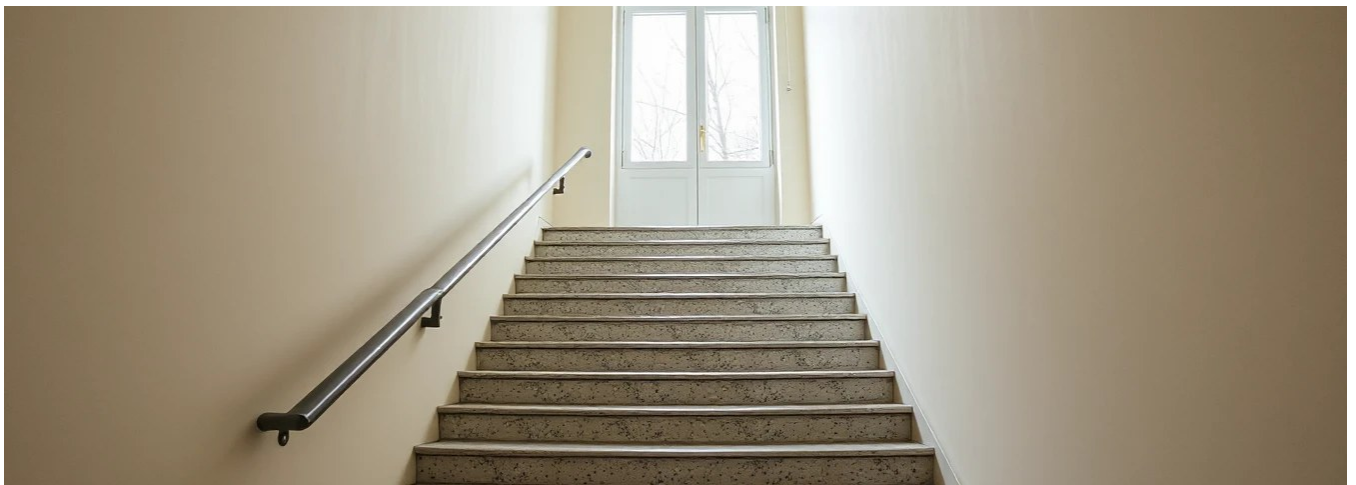


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hausgeld an die Erhaltungsrücklage gezahlt: Den erwarteten Steuerabzug nicht vorziehen

Warum ist der Rücklagenanteil im Hausgeld einer deutschen Mietwohnung noch kein sofortiger Werbungskostenabzug?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bei einer vermieteten deutschen Eigentumswohnung fließt jeden Monat Hausgeld ab. Ein Teil wird der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage zugeführt. Für die Steuer- und Finanzierungsplanung wäre es ein Fehler, diesen Teil allein wegen des Geldabflusses sofort als Werbungskosten anzusetzen.

Die Zuführung ist noch nicht die Maßnahme

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 14.01.2025, IX R 19/24, entschieden, dass die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auch nach der Wohnungseigentumsreform von 2020 noch keinen Werbungskostenabzug bei Vermietung und Verpachtung rechtfertigt. Der maßgebliche Zusammenhang entsteht erst mit der Verausgabung durch die Gemeinschaft für Erhaltungsmaßnahmen. [\[BFH\]](#)

Auch dann muss die steuerliche Art der tatsächlich ausgeführten Maßnahme beurteilt werden. Das Urteil erläutert, weshalb erst zu diesem Zeitpunkt zwischen sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand und anders zu behandelnden Herstellungskosten unterschieden werden kann. [\[BFH\]](#) Aus dieser Seite folgt deshalb keine pauschale Zusage, jede spätere Ausgabe der Gemeinschaft sei sofort abziehbar.

Den Rücklagenanteil im Beispiel isolieren

Im erfundenen Fall werden monatlich 320 Euro Hausgeld gezahlt. Laut den ausdrücklich angenommenen Unterlagen entfallen 90 Euro auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die jährlichen 3.840 Euro Geldabfluss enthalten somit 1.080 Euro Rücklagenzuführung. Im Beispielsjahr werden diese Mittel noch nicht für Maßnahmen ausgegeben.

Die 1.080 Euro bleiben im persönlichen Zahlungsplan enthalten. Sie werden aber nicht als allein durch diese Zuführung entstandene Werbungskosten behandelt. Welche steuerliche Behandlung die übrigen 2.760 Euro haben, wird im Fall nicht pauschal festgelegt. Dafür sind die konkreten Positionen gesondert zu prüfen.

Zwei Jahre mit verschiedenen Belegen verbinden

Bewahre die Zuordnung der eigenen Zahlungen und die Unterlagen über spätere tatsächliche Maßnahmen und deren Bezahlung auf. Bitte Verwaltung und Steuerberatung um die für die konkrete steuerliche Prüfung benötigten Angaben. Ein bloßer Jahresendbestand der Rücklage erklärt weder den steuerlich maßgeblichen Aufwand noch dessen Zuordnung zu deiner vermieteten Wohnung vollständig.

Bei einem Eigentums- oder Nutzungswechsel muss die Beratung die tatsächliche zeitliche Konstellation berücksichtigen. Ein früherer eigener Geldabfluss darf nicht ohne Prüfung auf einen späteren Zeitraum übertragen werden.

Die Kreditrechnung ohne vorgezogene Erstattung führen

Wenn deine Finanzierung bisher auf einem sofortigen Abzug des gesamten Hausgelds beruhte, lasse die Annahme korrigieren und die tatsächliche Wirkung berechnen. Diese Seite berechnet keine persönliche Erstattung. Sie zeigt, welche konkrete Position aus dem vereinfachten Ansatz herausgenommen werden muss, bevor der Steuerzufluss als Baustein einer tragfähigen Finanzierung gelten kann.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Monatliches Hausgeld

Trag das monatliche Hausgeld laut Wirtschaftsplan ein.

02 / Anteil für die Rücklage

Notiere, welcher Teil davon der Erhaltungsrücklage zugeführt wird, laut Unterlagen.

03 / Übrige Hausgeldanteile

Liste die anderen Positionen des Hausgelds auf, die gesondert geprüft werden.

04 / Maßnahmen der Gemeinschaft

Trag ein, welche Erhaltungsmaßnahmen die Gemeinschaft wann bezahlt hat.

05 / Belege der Verwaltung

Notiere, welche Abrechnungen und Angaben du von der Verwaltung erhalten hast und was noch fehlt.

06 / Angesetzter Steuerabzug

Trag ein, mit welchem Abzug deine Finanzierungsrechnung bisher rechnet.

07 / Korrigierte Rechnung

Notiere die Wirkung, die die Steuerberatung ohne den vorgezogenen Abzug ermittelt.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wen du um welche Unterlagen bittest und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BFH] Urteil IX R 19/24 vom 14.01.2025

Bundesfinanzhof. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0076-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.