›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [0308]

Grunderwerbsteuer: Erhaltungsrücklage irrelevant

Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Teileigentum ist der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung zu mindern.

BFH, Urteil vom 16.09.2020
Az. II R 49/17

Der Fall:
Erwerber A erwirbt durch notariellen Kaufvertrag das Teileigentum an vier Gewerbeeinheiten zum Kaufpreis von 40.000 Euro.

Im Kaufvertrag heißt es, der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklage usw.) gehe bei Besitzübergang auf den Käufer über.

Das Finanzamt setzt die Grunderwerbsteuer auf der Grundlage des Kaufpreises von 40.000 Euro fest.

Erwerber A ist der Meinung, dass von diesem Betrag die Instandhaltungsrücklage i. H. v. rund 15.000 Euro abzuziehen sei, damit die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbersteuer 25.000 Euro beträgt.

Das Problem:
Seit dem 1.7.2007 (letzte WEG-Reform) ist geklärt, dass die Erhaltungsrücklage (vor der WEG-Reform 2020: Instandhaltungsrückstellung oder Instandhaltungsrücklage) Verbandsvermögen ist und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht.
Beim Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum ergeben sich oftmals komplizierte steuerrechtliche Fragen, insbesondere zur Erhaltungsrücklage beim Kaufpreis, der Grunderwerbsteuer oder der Einkommenssteuererklärung, die vom BFH unterschiedlich bewertet werden.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der Bundesfinanzhof gibt dem Finanzamt Recht.

Mit dem Erwerb des Teileigentums (hier: Gewerbeeinheiten) erwirbt der Erwerber keinen Anteil an der Erhaltungsrücklage.

Denn die anteilige Erhaltungsrücklage ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergemeinschaft und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers, sondern eines anderen Rechtssubjekts (BFH v. 2.3.2016, II R 27/14, BStBl II 2016, 619, Rz 13).

Sie bleibt bei einem Eigentümerwechsel Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Folglich liegt kein Rechtsträgerwechsel vor.

Praxis-Tipp:
Der BFH stellt nunmehr klar, dass diese Auffassung nicht nur für den Erwerb in der Zwangsversteigerung gilt, sondern auch für den Fall des im Streitfall gegebenen rechtsgeschäftlichen Erwerbs.

Die Entscheidung ist sicherlich nicht nur für Wohnungseigentümer, sondern auch für Verwalter und Makler interessant. Im Rahmen eines Vermittlungsauftrages fordert der Makler beim zuständigen Verwalter diverse Unterlagen oder Informationen (z. B. Stand der Erhaltungsrücklage zum Stichtag der Veräußerung) an.

Da der Verwalter einmal im Jahr eine Jahresabrechnung und einen Vermögensbericht (seit 1.12.2020) erstellen muss, gibt es auch nur den Stand der Erhaltungsrücklage zum Ablauf des Kalenderjahres.

Ein verbindlicher Zwischenstand mitten im Kalenderjahr ist daher irrelevant und schuldet der Verwalter auch nicht.

Der BFH bemerkt am Rande, dass es sich bei der Erhaltungsrücklage nicht um eine Rückstellung im bilanztechnischen Sinn handelt. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ