

# Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

*von Dr. Sebastian KORTS, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Steuerstrafverteidiger, MBA,  
M.I. Tax*

*[www.steuerrecht.com](http://www.steuerrecht.com)*

*(Stand: 07. April 2026)*

## Inhalt

<b>1. Einordnung und Beratungsrelevanz .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtliche Grundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Zivilrechtliche Grundlage .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Eigentümerstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Eigentümerversammlung, Beschlussfassung und Verwalter .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht.....</b>	<b>5</b>
<b>3.5 Bauliche Veränderungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.6 Prozess- und Haftungsstruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Steuerliche Grundlage mit Normen .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Steuerverfahrensrechtliche Stellung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2 Einkommensteuerliche Grundstruktur auf Ebene des einzelnen Eigentümers ..</b>	<b>6</b>
<b>4.3 Bilanzierende Eigentümer und Betriebsvermögen .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4 § 35a EStG und § 35c EStG .....</b>	<b>6</b>
<b>4.5 Umsatzsteuerliche Grundlage .....</b>	<b>7</b>
<b>4.6 Sonderfall eigener gewerblicher Tätigkeit der WEG .....</b>	<b>8</b>
<b>4.7 Bewertung und Grundsteuer .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Wann und warum wird die WEG eingesetzt? .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Typische Risiken und Fehlerquellen .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Kurzer Praxisfall.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Ergebnis .....</b>	<b>10</b>

## 1. Einordnung und Beratungsrelevanz

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist keine frei gestaltbare Gesellschaftsform im Sinne von GbR, KG oder GmbH. Sie ist vielmehr die gesetzlich vorgegebene Organisationsform des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum; Teileigentum folgt derselben Grundstruktur für nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Begründet wird Wohnungseigentum entweder durch vertragliche Einräumung nach § 3 WEG oder durch Teilung nach § 8 WEG. Seit § 9a WEG ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein rechtsfähiger Verband; sie entsteht mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher.

Für den Steuerberater ist diese Einordnung besonders wichtig, weil die WEG in der Praxis häufig entweder zu schlicht als bloße Bruchteilsgemeinschaft oder zu weitgehend als „normale Gesellschaft“ behandelt wird. Beides trifft nur unvollständig zu. Zivilrechtlich ist die WEG heute ein eigener Verband mit eigener Vermögens- und Prozesssphäre; steuerlich laufen die maßgeblichen Folgen der gewöhnlichen Verwaltung häufig auf Ebene der einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer, in Sonderfällen aber auch auf Verbandsebene. Hinzu kommt, dass die Abgabenordnung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausdrücklich als rechtsfähige Personenvereinigung behandelt.

Gerade deshalb ist die WEG für die Beratung kein Randthema des Immobilienrechts, sondern eine Schnittstelle zwischen Sachenrecht, Verbandsrecht, Prozessrecht und Steuerrecht. Wer Wohnungseigentum betreut, berät nicht nur über Hausgeld, Beschlussmängel und Instandhaltung, sondern zugleich über Werbungskostenabzug, Kapitalerträge aus der Erhaltungsrücklage, § 35a EStG, § 35c EStG, Umsatzsteuer und in atypischen Fällen sogar über die Frage, ob die WEG selbst Mitunternehmerschaft sein kann.

## 2. Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage der WEG liegt nicht in einem allgemeinen Gesellschaftsvertrag, sondern in der sachenrechtlichen Aufspaltung des Eigentums an einem Grundstück. § 1 WEG verbindet Sondereigentum und Miteigentumsanteil zum Institut des Wohnungseigentums beziehungsweise des Teileigentums. § 2 WEG ordnet an, dass Wohnungseigentum und Teileigentum nur nach Maßgabe der §§ 3 und 8 WEG begründet werden können, also entweder durch vertragliche Einräumung oder durch einseitige Teilung. Das bedeutet für die Beratungspraxis: Die WEG ist nicht primär „gewollte Gesellschaft“, sondern Folge einer bestimmten Grundstücks- und Eigentumsorganisation.

Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts ist die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft in § 9a WEG ausdrücklich kodifiziert worden. Die Gemeinschaft kann Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und verklagt werden. Sie übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Zugleich bestimmt § 9a WEG, dass die Wohnungseigentümer im Außenverhältnis nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften und dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet. Diese Sonderstellung macht die WEG rechtlich zu einem Verband eigener Art.

Die Vertretung des Verbands richtet sich nach § 9b WEG. Grundsätzlich vertritt der Verwalter die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Bei Grundstückskauf- oder Darlehensverträgen bedarf er dazu eines Beschlusses der Wohnungseigentümer; fehlt ein Verwalter, wird die Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Für den Rechtsverkehr besonders bedeutsam ist, dass Beschränkungen der Vertretungsmacht des Verwalters Dritten gegenüber grundsätzlich unwirksam sind. Flankiert wird dies verfahrensrechtlich durch § 43 WEG, der den allgemeinen Gerichtsstand der Gemeinschaft am Belegenheitsort anordnet, und durch § 44 WEG, wonach Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft zu richten sind.

### **3. Zivilrechtliche Grundlage**

#### **3.1 Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Eigentümerstellung**

Zivilrechtlich lebt die WEG von der Trennung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum. § 13 WEG räumt dem Wohnungseigentümer das Recht ein, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren und insbesondere es zu bewohnen, zu vermieten, zu verpachten oder sonst zu nutzen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Gleichzeitig statuiert § 14 WEG Rücksichtnahme-, Duldungs- und Mitwirkungspflichten gegenüber der Gemeinschaft und den übrigen Eigentümern. Die WEG ist daher weder reine Individualfreiheit noch reine Kollektivordnung; sie ist ein gesetzlich austariertes Spannungsverhältnis zwischen individueller Verfügungsmacht und gemeinschaftlicher Bindung.

Hinzu kommt das Kosten- und Nutzungsregime des § 16 WEG. Grundsätzlich tragen die Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft und nehmen die Nutzungen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile wahr; zugleich erlaubt das Gesetz Beschlüsse über abweichende Kostenverteilungen in bestimmten Grenzen. Für den Steuerberater ist das nicht nur zivilrechtlich, sondern auch steuerlich relevant, weil sich aus der Kostenverteilung regelmäßig die Frage ableitet, welcher Eigentümer welche Belastung tatsächlich getragen hat und wem bestimmte Aufwendungen oder Begünstigungen steuerlich zuzurechnen sind.

#### **3.2 Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**

§ 18 WEG ordnet an, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt. Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung und Benutzung verlangen, die dem Gesetz, den Vereinbarungen und den Beschlüssen entspricht, und er hat ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen. Damit liegt die Verwaltungsverantwortung nicht mehr zerfasert bei allen Eigentümern nebeneinander, sondern auf Verbandsebene. Das ist dogmatisch der entscheidende Unterschied zur bloßen Miteigentumsgemeinschaft.

Was ordnungsmäßige Verwaltung ist, konkretisiert § 19 WEG. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, eine angemessene Versicherung, die Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, die Ansammlung von Vorschüssen sowie unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Für die Beratungspraxis ist vor allem die gesetzlich ausdrücklich verlangte Erhaltungsrücklage wichtig. Sie ist zivilrechtlich Bestandteil ordnungsmäßiger Verwaltung, steuerlich aber gerade nicht ohne Weiteres sofort abziehbarer Aufwand des einzelnen Eigentümers.

### **3.3 Eigentümerversammlung, Beschlussfassung und Verwalter**

Die Willensbildung der WEG erfolgt grundsätzlich durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung. Nach § 24 WEG soll die Versammlung mindestens einmal im Jahr stattfinden und wird im Regelfall vom Verwalter einberufen. § 23 WEG erlaubt mittlerweile auch die Beschlussfassung in virtueller Versammlung, wenn die Wohnungseigentümer dies beschließen. Für vor dem 1. Januar 2028 gefasste Beschlüsse über rein virtuelle Versammlungen gilt allerdings nach der Übergangsregelung des § 48 Abs. 6 WEG, dass bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung stattfinden muss, sofern nicht einstimmig etwas anderes beschlossen wird. Diese Norm ist für die laufende Verwaltungspraxis derzeit von erheblicher Bedeutung.

§ 27 WEG umreißt die Befugnisse des Verwalters. Er darf Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung treffen sowie Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Für alle größeren Themen bleibt die Beschlusskompetenz der Eigentümer zentral. Das zeigt, dass der Verwalter nicht „Geschäftsführer einer Immobiliengesellschaft“ im freien Belieben ist, sondern gesetzlich gebundener Organwalter eines spezialgesetzlichen Verbands.

### **3.4 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht**

§ 28 WEG verpflichtet die Gemeinschaft zu einem Wirtschaftsplan mit Vorschüssen und Rücklagen sowie nach Ablauf des Kalenderjahres zu einer Jahresabrechnung und einem Vermögensbericht. Gerade der Vermögensbericht mit Angaben zum Stand der Erhaltungsrücklage und zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen ist für Steuerberater bedeutsam, weil er regelmäßig den ersten Zugriffspunkt für die steuerliche Auswertung bildet. Die Jahresabrechnung ist nicht nur ein verwaltungsinternes Dokument, sondern häufig Grundlage für § 35a EStG, für die Zuordnung von Erhaltungsmaßnahmen und für die Prüfung, wann Aufwendungen aus der Rücklage tatsächlich abgeflossen sind.

### **3.5 Bauliche Veränderungen**

§ 20 WEG hat die Rechtslage zu baulichen Veränderungen wesentlich geöffnet. Danach kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem barrierefreien Aus- und Umbau, dem Einbruchschutz, dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität oder der Nutzung von Steckersolargeräten dienen. § 21 WEG regelt die Kostentragung solcher Maßnahmen. Für die Beratung ist das deshalb relevant, weil bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht mehr nur Defensivrecht, sondern zunehmend Modernisierungs- und Investitionsrecht sind. Steuerlich knüpfen daran Fragen der Erhaltungsaufwendungen, der energetischen Förderung und der Kostenverteilung an.

### **3.6 Prozess- und Haftungsstruktur**

Besonderheiten weist die WEG auch prozessual und haftungsrechtlich auf. Klagen, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer betreffen, richten sich gegen die Gemeinschaft; der Gerichtsstand liegt am Ort der belegenen Sache. Zugleich haften die Wohnungseigentümer im Außenverhältnis für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft nach Miteigentumsanteilen. Damit ist die WEG weder haftungsleer noch insolvenzfähig wie eine gewöhnliche Kapitalgesellschaft. Für den Berater bedeutet dies: Forderungen, Beschlussanfechtungen und

Haftungsrisiken müssen immer in der Doppellogik von Verband und quotenhaftenden Eigentümern gesehen werden.

## **4. Steuerliche Grundlage mit Normen**

### **4.1 Steuerverfahrensrechtliche Stellung**

Die Abgabenordnung ordnet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausdrücklich den rechtsfähigen Personenvereinigungen zu. § 14a AO nennt die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer in § 14a Abs. 2 Nr. 3 AO ausdrücklich als rechtsfähige Personenvereinigungen. Das ist für die Beratung verfahrensrechtlich bedeutsam, weil die WEG damit tauglicher Adressat steuerlicher Verwaltungsakte sein kann, soweit sie selbst Steuerschuldnerin oder Feststellungsbeteiligte ist. Der BFH hat dies für die Umsatzsteuer zusätzlich dadurch unterstrichen, dass gegen einen an die WEG gerichteten Umsatzsteuerbescheid grundsätzlich nur die WEG selbst klagebefugt ist.

### **4.2 Einkommensteuerliche Grundstruktur auf Ebene des einzelnen Eigentümers**

Im Regelfall liegen die einkommensteuerlich maßgeblichen Folgen der gewöhnlichen WEG-Verwaltung auf Ebene der einzelnen Wohnungseigentümer. Besonders praxisrelevant ist die Erhaltungsrücklage. Der BFH hat mit Urteil vom 14. Januar 2025 entschieden, dass Zahlungen eines vermietenden Wohnungseigentümers in die Erhaltungsrücklage trotz der WEG-Reform 2020 nicht bereits im Zeitpunkt der Einzahlung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind. Der Abzug kommt vielmehr grundsätzlich erst dann in Betracht, wenn die Rücklage für Erhaltungsmaßnahmen tatsächlich verwendet wird. Damit bleibt die steuerliche Behandlung deutlich hinter der zivilrechtlichen Belastungswirkung des Hausgelds zurück.

Hinzu tritt die einkommensteuerliche Behandlung der Kapitalerträge aus der Anlage der Erhaltungsrücklage. Die Einkommensteuer-Hinweise 2025 stellen ausdrücklich klar, dass die Zinsen aus der Anlage der Erhaltungsrücklage bei den Beteiligten zu Einkünften aus Kapitalvermögen gehören. Zugleich wird im Regelfall von einer gesonderten und einheitlichen Feststellung der anteiligen Zinsen abgesehen; stattdessen teilt der Verwalter die anteiligen Kapitalerträge den Eigentümern nach dem maßgeblichen Verteilungsschlüssel mit. Fehlt die Vereinfachungswirkung oder ist die Fallgestaltung komplexer, kommt allerdings eine gesonderte und einheitliche Feststellung nach § 180 AO in Betracht.

### **4.3 Bilanzierende Eigentümer und Betriebsvermögen**

Für bilanzierende Gewerbetreibende mit betrieblich gehaltener Eigentumswohnung gilt die Erhaltungsrücklage nochmals anders. Der BFH hat mit Urteil vom 15. Januar 2026 entschieden, dass die Beteiligung an der Erhaltungsrücklage zu aktivieren ist; Anschaffungskosten sind regelmäßig die geleisteten und noch nicht verbrauchten Einzahlungen. Ein sofortiger Betriebsausgabenabzug bereits bei Einzahlung scheidet damit auch im Betriebsvermögen aus. Für den Steuerberater ist dies besonders wichtig, weil gerade bei gewerblich genutzten Eigentumswohnungen die falsche Behandlung der Rücklagenzahlungen schnell zu bilanziellen Folgefehlern führt.

### **4.4 § 35a EStG und § 35c EStG**

Für selbstnutzende Wohnungseigentümer sind die WEG-Unterlagen regelmäßig der Schlüssel zu den Steuerermäßigungen nach § 35a EStG. Die Einkommensteuer-Hinweise verlangen, dass die anteiligen Aufwendungen entweder in der Jahresabrechnung gesondert ausgewiesen oder durch eine Bescheinigung des Verwalters nachgewiesen werden. Regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen werden grundsätzlich im Jahr der geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt; einmalige Aufwendungen grundsätzlich im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung. Werden einmalige Aufwendungen aus der Erhaltungsrücklage finanziert, kommt die Berücksichtigung erst im Jahr des Abflusses aus der Rücklage oder im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung in Betracht. Der BFH hat zudem bestätigt, dass der Steuerpflichtige die begünstigten Leistungen nicht selbst beauftragt haben muss; Hausgeldabrechnung oder Verwalterbescheinigung können genügen, wenn sie die wesentlichen Rechnungs- und Zahlungsangaben enthalten.

Für energetische Maßnahmen ist § 35c EStG einschlägig. Die Verwaltungsanweisungen stellen klar, dass eine Wohnung im Sinne des WEG ein begünstigtes Objekt sein kann. Bei Maßnahmen am Sondereigentum sind die entsprechenden Aufwendungen dem selbstnutzenden Eigentümer unmittelbar zuzurechnen; bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum sind die Aufwendungen nach dem Miteigentumsanteil zu verteilen. Für den Steuerberater folgt daraus, dass energetische Sanierungen in der WEG stets zweistufig geprüft werden müssen: nach der rechtlichen Ebene der Maßnahme und nach dem individuellen Nutzungsstatus des jeweiligen Eigentümers.

#### 4.5 Umsatzsteuerliche Grundlage

Umsatzsteuerlich ist die WEG nicht generell steuerlich unsichtbar. Nach dem geltenden § 4 Nr. 13 UStG sind bestimmte Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Wohnungs- und Teileigentümer steuerfrei, soweit sie in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, in dessen Instandhaltung, Instandsetzung und sonstiger Verwaltung sowie in der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen bestehen. Schon der Gesetzeswortlaut zeigt damit, dass die WEG grundsätzlich Leistende im umsatzsteuerlichen Sinn sein kann.

Die Umsatzsteuer-Hinweise und der UStAE konkretisieren dies dahin, dass neben nichtsteuerbaren Gemeinschaftsleistungen auch steuerbare Leistungen der WEG an einzelne Eigentümer vorkommen können. Umlagen für Wärme, Wasser, Strom, Hausmeisterleistungen, Instandhaltung und ähnliche Leistungen werden von der Verwaltung grundsätzlich als Entgelt für selbständige Leistungen der WEG behandelt, die nach § 4 Nr. 13 UStG steuerfrei sind. Nicht unter die Befreiung fällt demgegenüber die Verwaltung des Sondereigentums oder fremden Eigentums. Für bestimmte Bau- und Telekommunikationsleistungen stellt der UStAE zudem klar, dass die WEG nicht als Leistungsempfängerin zum Reverse-Charge-Schuldner wird, wenn sie die Leistungen als nach § 4 Nr. 13 UStG steuerfreie Leistungen an die Wohnungseigentümer weitergibt.

Unionsrechtlich ist die Reichweite dieser Steuerbefreiung allerdings nicht völlig spannungsfrei. Der EuGH hat in der Rechtssache *WEG Tevesstraße* entschieden, dass die Mehrwertsteuersystemrichtlinie einer nationalen Steuerbefreiung für die Lieferung von Wärme durch eine WEG an ihre Mitglieder entgegenstehen kann. Gleichwohl steht § 4 Nr. 13 UStG derzeit weiterhin im Gesetz, und die aktuelle deutsche Verwaltungsanwendung verarbeitet die Norm unverändert. Für die Beratung bedeutet das: Die nationale Rechtslage ist gegenwärtig handhabbar, unionsrechtliche Einwände dürfen aber nicht ausgeblendet werden.

## **4.6 Sonderfall eigener gewerblicher Tätigkeit der WEG**

In atypischen Fällen kann die WEG selbst einkommensteuerlich schärfer in Erscheinung treten. Der BFH hat bereits 2018 entschieden, dass eine WEG eine gewerbliche Mitunternehmerschaft im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG sein kann und dass in einem solchen Fall eine gesonderte und einheitliche Feststellung nach § 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a AO durchzuführen ist. Zugleich hat der BFH hervorgehoben, dass die WEG trotz ihrer Rechtsfähigkeit nicht zu den Körperschaften im Sinne des § 1 KStG gehört. Praktisch relevant wird dies etwa bei gemeinschaftlich betriebenen Blockheizkraftwerken oder vergleichbaren Anlagen, bei denen die WEG nicht mehr nur verwaltet, sondern selbst wirtschaftlich tätig wird.

## **4.7 Bewertung und Grundsteuer**

Für Bewertungs- und Grundsteuerzwecke ist schließlich bedeutsam, dass das Bewertungsgesetz Wohnungseigentum und Teileigentum als eigene Grundstücksarten behandelt. § 181 BewG definiert Wohnungseigentum als Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum; § 182 BewG ordnet für Wohnungseigentum grundsätzlich das Vergleichswertverfahren an. Das Grundsteuergesetz knüpft die Steuerschuld an die Zurechnung des Steuergegenstands im Feststellungszeitpunkt. Für den Steuerberater folgt daraus regelmäßig eine objektspezifische Betrachtung auf Ebene des einzelnen Wohnungs- oder Teileigentums und nicht des Verbands als solchen.

## **5. Wann und warum wird die WEG eingesetzt?**

Die WEG wird nicht in demselben Sinn „eingesetzt“ wie eine KG oder GmbH. Sie entsteht zwingend, wenn ein Grundstück in rechtlich selbständige Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten aufgespalten wird. Genau deshalb ist sie kein beliebig wählbares Familien- oder Beteiligungsvehikel, sondern die gesetzliche Organisationsform für aufgeteiltes Grundvermögen.

Praktisch wird das Institut dort genutzt, wo ein Gebäude in verkehrsfähige und separat belastbare Einheiten zerlegt werden soll, die jeweils veräußert, finanziert, verschenkt oder vererbt werden können, während Dach, Fassade, Treppenhaus, technische Anlagen und sonstige gemeinschaftliche Bestandteile in einer gemeinsamen Verwaltungsordnung verbleiben. Die rechtliche Selbständigkeit des einzelnen Wohnungseigentums und seine eigenständige Behandlung als Grundstücksart im Bewertungsrecht erklären gerade diesen praktischen Nutzen.

Für den Steuerberater bedeutet das: Die WEG ist regelmäßig keine Gestaltungsalternative zur Immobilien-GbR oder zur vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG, sondern eine andere Kategorie. Sie dient der Aufteilung eines Grundstücks in selbständige Einheiten, nicht der freien gesellschaftsrechtlichen Bündelung eines Vermögens. Wer beide Ebenen verwechselt, berät schon im Ausgangspunkt unsauber.

## **6. Typische Risiken und Fehlerquellen**

Die erste Fehlerquelle ist die falsche dogmatische Einordnung. Wird die WEG nur als lose Eigentümergeinschaft behandelt, werden ihre Rechtsfähigkeit, ihre Verbandszuständigkeit

und ihre Prozessstellung unterschätzt. Wird sie umgekehrt wie eine frei gestaltbare Gesellschaft behandelt, wird übersehen, dass sie an die zwingende Logik des Wohnungseigentumsrechts gebunden ist. Schon auf dieser Ebene entstehen regelmäßig Fehler bei Beschlüssen, Verträgen und steuerlichen Zurechnungen.

Die zweite große Fehlerquelle betrifft die Erhaltungsrücklage. Zivilrechtlich ist sie notwendiger Bestandteil ordnungsmäßiger Verwaltung; steuerlich ist sie gerade kein sofort abzugsfähiger Aufwand des vermietenden oder bilanzierenden Eigentümers. Der BFH hat dies 2025 für Werbungskosten und 2026 für Betriebsvermögen nochmals ausdrücklich bestätigt. In der Praxis werden Hausgeldzahlungen deshalb nach wie vor häufig zu früh steuermindernd angesetzt.

Die dritte Fehlerquelle liegt in den Steuerermäßigungen nach § 35a und § 35c EStG. Häufig fehlen die erforderlichen Bescheinigungen des Verwalters, oder es wird der falsche Berücksichtigungszeitpunkt gewählt. Besonders bei aus der Erhaltungsrücklage finanzierten Maßnahmen wird oft übersehen, dass die steuerliche Entlastung nicht schon mit der Einzahlung in die Rücklage, sondern grundsätzlich erst mit dem Abfluss aus der Rücklage beziehungsweise der Genehmigung der Jahresabrechnung greift. Bei energetischen Maßnahmen kommt hinzu, dass zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt werden muss.

Die vierte Fehlerquelle betrifft die Umsatzsteuer. In der Beratung wird entweder vorschnell angenommen, die WEG erbringe überhaupt keine steuerbaren Leistungen, oder umgekehrt, jede Weiterbelastung sei umsatzsteuerpflichtig. Das geltende Recht ist differenzierter: § 4 Nr. 13 UStG enthält eine spezielle Befreiung, die allerdings nicht alles erfasst, was eine WEG tatsächlich tut; zugleich ist die unionsrechtliche Stabilität der Norm nicht vollständig frei von Zweifeln. Gerade Leistungen am Sondereigentum, Sonderumlagen für individualisierte Leistungen und Fragen des Leistungsempfängers bei Bau- und Telekommunikationsleistungen verlangen deshalb eine saubere Prüfung.

Die fünfte Fehlerquelle ist die Annahme, die WEG könne steuerlich nie selbst Träger einer eigenen Tätigkeit sein. Der BFH hat gerade das für möglich gehalten und die WEG im Sonderfall als gewerbliche Mitunternehmerschaft eingeordnet. Wer bei gemeinschaftlich betriebenen Anlagen, bei Einspeisetätigkeiten oder sonstigen wirtschaftlichen Aktivitäten stets nur auf die Ebene des einzelnen Eigentümers schaut, übersieht möglicherweise Feststellungs- und Erklärungspflichten der WEG selbst.

## **7. Kurzer Praxisfall**

Ein Mandant vermietet eine Eigentumswohnung in einer größeren WEG. Er zahlt monatlich Hausgeld; darin enthalten sind laufende Bewirtschaftungskosten und Beiträge zur Erhaltungsrücklage. Im Jahr 2026 beschließt die Gemeinschaft eine Fassadensanierung, die aus der Erhaltungsrücklage finanziert und später in der Jahresabrechnung ausgewiesen wird. Der Mandant möchte bereits die laufenden Rücklagenzahlungen als Werbungskosten abziehen. Das ist nach der BFH-Rechtsprechung nicht zulässig. Werbungskosten entstehen ihm insoweit grundsätzlich erst, wenn die Rücklage tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen verwendet wird. Zinsen aus der Anlage der Rücklage sind ihm hingegen anteilig als Einkünfte aus Kapitalvermögen zuzurechnen. Soweit begünstigte Handwerker- oder haushaltsnahe Leistungen vorliegen, kommt zusätzlich § 35a EStG auf Grundlage der Jahresabrechnung oder einer Verwalterbescheinigung in Betracht.

Würde derselbe Mandant die Wohnung nicht vermieten, sondern selbst nutzen, wäre zusätzlich zu prüfen, ob die Fassadenmaßnahme oder eine Maßnahme am Dach energetisch unter § 35c EStG fällt. Soweit die Maßnahme Gemeinschaftseigentum betrifft, wären die Aufwendungen nach dem Miteigentumsanteil zuzurechnen. Auch hier zeigt sich, dass die steuerliche Beurteilung der WEG nicht auf Verbandsebene stehen bleibt, sondern in der entscheidenden Entlastungsfrage auf die Ebene des einzelnen Eigentümers zurückführt.

Ein Sonderfall läge vor, wenn die WEG gemeinsam ein Blockheizkraftwerk betreibt und die hieraus erzielten Überschüsse oder Verluste auf die Eigentümer verteilt. Dann kann die WEG nach der BFH-Rechtsprechung aus dem Bereich bloßer Verwaltung herauswachsen und selbst als gewerbliche Mitunternehmerschaft mit gesonderter und einheitlicher Feststellung in Erscheinung treten. Genau an diesem Beispiel zeigt sich die Spannweite der steuerlichen Behandlung: gewöhnliche Verwaltung auf Eigentümerenebene, wirtschaftliche Sondertätigkeit auf Verbandsebene.

## **8. Ergebnis**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist keine frei wählbare Gesellschaftsform, sondern ein gesetzlich geprägter rechtsfähiger Verband des aufgeteilten Grundeigentums. Zivilrechtlich beruht sie auf der Verbindung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum, auf einer eigenständigen Verwaltungs- und Beschlussordnung sowie auf einer besonderen Prozess- und Haftungsstruktur. Steuerlich ist sie im Regelfall kein bloßes Nullsubjekt, aber auch nicht automatisch das primäre Ertragsteuersubjekt. Die wichtigsten Folgen entstehen häufig auf Ebene des einzelnen Eigentümers, insbesondere bei Erhaltungsrücklage, Werbungskosten, Kapitalerträgen sowie den Steuerermäßigungen nach §§ 35a, 35c EStG; hinzu treten umsatzsteuerliche Sonderregeln und in atypischen Fällen eigene Feststellungs- und Mitunternehmerfragen der WEG.

Die eigentliche Kernregel lautet deshalb: Wer WEG-Fälle berät, darf weder nur immobilienrechtlich noch nur steuerlich denken. Er muss stets prüfen, auf welcher Ebene die Rechtsfolge ansetzt – beim Verband, beim einzelnen Eigentümer oder ausnahmsweise bei beiden zugleich. Genau diese Ebenentrennung entscheidet darüber, ob die Beratung belastbar ist