

# Der Erneuerungsfonds im Lichte der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Merkblatt 02.26de, Version 1.0

## A. Zivilrechtliche Überlegungen<sup>1</sup>

### 1. Grundlagen

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum löst immer wieder grössere bauliche Massnahmen aus, so zum Beispiel eine energetische Gesamtsanierung der Gebäudehülle. Durch diese Massnahmen werden gemeinschaftliche Kosten und Lasten verursacht, welche durch die Stockwerkeigentümer über Beitragsforderungen finanziert werden müssen. Gerade grössere bauliche Massnahmen scheitern oft trotz deren Notwendigkeit oder Nützlichkeit, weil einzelne Eigentümer nicht über die Liquidität verfügen, um diese dann zu finanzieren, wenn sie nötig oder sinnvoll wären. Der Gesetzgeber hat deshalb die – Stand heute freiwillige – Möglichkeit geschaffen, für künftige Erneuerungen einen Erneuerungsfonds zu schaffen.

### 2. Rechtsnatur und Zweck

Der Erneuerungsfonds ist ein zweckgebundenes Sondervermögen und Teil des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft. Der Fonds ist zwingend mit dem Stockwerkanteil verbunden und geht im Rahmen eines Verkaufs einer Einheit auf den Erwerber über. Je besser dotiert ein Erneuerungsfonds, desto mehr sollte dies bei der Preisfindung berücksichtigt werden.

Zweck des Erneuerungsfonds ist die Finanzierung künftiger Unterhaltsmassnahmen. Er ist damit zentrales Element der Unterhalts- und Erneuerungsstrategie jeder Gemeinschaft. Der Erneuerungsfonds kann dazu führen, dass die finanzielle Belastung der Eigentümer geglättet wird, weil grössere Aufwendungen so über einen längeren Zeitraum angespart werden können.

### 3. Der Beschluss zur Schaffung eines Erneuerungsfonds

Die Gemeinschaft kann den Beschluss zur Schaffung des Erneuerungsfonds bei der Begründung einstimmig oder nachträglich mit einfachem Mehr beschliessen. Insofern er im Reglement verankert werden soll, ist hierfür in der Regel das qualifizierte Mehr erforderlich. Die Beschlusskompetenz ist nicht delegierbar.

Im Rahmen des Beschlusses sind folgende Themen zu regeln: Periodizität, Fälligkeit und Dauer der Beiträge, die Höhe der Einlagen, eine allfällige Maximalsumme, die Art und Weise der Verwaltung, den Zweck, das Verfahren zur Verwendung der Mittel sowie auch die Auflösung des Fonds. Derartige Beschlüsse können sowohl im Reglement als auch in einfachen Beschlüssen gefasst werden.

Bestehen mehrere Gebäude in einer Stockwerkeigentümergeinschaft, macht es Sinn, verschiedene Erneuerungsfonds zu schaffen. Gleiches gilt, wenn in einem Gebäude verschiedene Nutzungsarten bestehen (Wohn- und Gewerbetteile).

### 4. Die Äufnung des Erneuerungsfonds

Der Fonds wird hauptsächlich durch Beiträge geäufnet. Umgekehrt ist es auch zulässig, z.B. Erträge aus der Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum dem Erneuerungsfonds zuzuweisen.

Beitragsforderungen sind – wie bei allen anderen Beitragsforderungen – jeweils von demjenigen Eigentümer zu leisten, der im Moment der Fälligkeit Eigentümer war. Bei der Festlegung der Höhe der Beitragsforderungen ist die Gemeinschaft grundsätzlich frei. Dieser kann im Sinne eines Grundsatzes festgelegt, aber auch jederzeit wieder abgeändert werden. Aufgrund des Sinns des Fonds, eine Glättung der finanziellen Belastung der Eigentümer zu bewirken, sollte dies jedoch nicht willkürlich erfolgen.

In der Regel ist ein Erneuerungsfonds nach Wertquoten zu äufnen.

## 5. Die Verwendung des Erneuerungsfonds

Wie vorstehend ausgeführt ist der Fonds ein zweckgebundenes Sondervermögen. Dementsprechend darf er auch nur für den beschlossenen Zweck, in der Regel für notwendige oder nützliche bauliche Massnahmen ohne Wertsteigerung, verwendet werden.

Beschliesst die Gemeinschaft die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds, so kann dies nach der herrschenden Lehre mit einfachem Mehr beschlossen werden. Es wird empfohlen, das entsprechende Quorum im Reglement, bzw. im Beschluss über die Schaffung des Erneuerungsfonds festzuhalten. Wird der Fonds für zweckfremde Mittel verwendet, so ist ein solcher Beschluss grundsätzlich einstimmig zu fassen.

## 6. Empfehlungen für die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds

Verschiedene Verbände und Fachleute geben Empfehlungen über die Höhe der jährlichen Einlagen sowie die Maximalhöhe des Erneuerungsfonds ab. Sie reichen gemeinhin von 0,2 bis 0,5% pro Jahr sowie einem Maximalwert von 5–10% des Gebäudeversicherungswerts. Zudem bestehen vor allem in älteren Reglementen derartige Einzahlungsempfehlungen oder gar -regeln.

Diese bisherigen Empfehlungen haben alle gemeinsam, dass sie in der Tendenz zu tief sind und pauschal sowie ohne konkreten Bezug auf die in Frage stehende Liegenschaft abgegeben werden. Sie führen, nebst der fehlenden Langfristplanung vieler Gemeinschaften und Verwaltern dazu, dass eine Grosszahl der Erneuerungsfonds deutlich zu gering dotiert sind.

Richtig wäre, wenn jede Gemeinschaft eine konkrete Erneuerungsplanung durchführt und diese auch mit konkreten Zahlen hinterlegt. Anhand dieser Planung liesse sich dann auch eine seriöse Finanzplanung durchführen. Die Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT hat gemeinsam mit Fahrländer Partner ein Tool entwickelt, welches eine solche Planung ohne grossen Aufwand mit Bezug auf die konkrete Liegenschaft zulässt.<sup>2</sup> Auch andere Tools lassen – wenn auch aufwändiger – entsprechende Planungen zu.<sup>3</sup>

## B. Steuerliche Fragen rund um den Erneuerungsfonds

Die Schweizer Stimmberechtigten haben am 28. September 2025 der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zugestimmt. Wann dieser Systemwechsel in Kraft treten wird, steht noch nicht fest. Bisher geht man davon aus, dass dies frühestens auf die Steuerperiode 2028 der Fall sein wird. Vereinzelt ist davon die Rede, dass dies auch später der Fall sein soll.<sup>4</sup> Planungssicherheit besteht diesbezüglich also noch keine. Grund genug, nicht nur die neue Situation zu beleuchten, sondern auch die aktuelle Rechtslage zu skizzieren und Empfehlungen abzugeben.

### 1. Aktuelle Rechtslage

#### 1.1 Direkte Bundessteuer

Für die direkte Bundessteuer hält Art. 32 Abs. 2 DBG fest, dass bei selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten sowie die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften vom Einkommen abgezogen werden können. Erst auf Verordnungsstufe ist dann geregelt, welche Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt sind. Abs. 2<sup>bis</sup> hält für die letzteren Investitionen fest, dass derartige Kosten auch in den zwei nachfolgenden Perioden abziehbar sind, soweit sie in der laufenden Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden können. Gemäss Art. 1 der Liegenschaftskostenverordnung<sup>5</sup> gelten als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, alle Aufwendungen für Massnahmen, die der rationellen Energieverwendung und der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Dies gilt sowohl für den Ersatz veralteter als auch die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. Allfällige Subventionen sind von den Investitionen abzuziehen. Die ESTV-Liegenschaftskostenverordnung<sup>6</sup> konkretisiert diese Regelungen weiter. Als Unterhaltskosten abziehbar sind u. a. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrend sind. Zudem sind Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Weiter sind Betriebskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten abziehbar.

Jeder Eigentümer kann zudem wählen, ob er die effektiven Unterhaltskosten oder eine Pauschale abziehen will. Letztere beträgt bei Gebäuden bis zehn Jahren 10%, darüber 20% des Eigenmietwerts.

Einlagen in den Erneuerungsfonds sind damit bei der direkten Bundessteuer voll abziehbar, sofern sichergestellt wird, dass die Einlagen für den Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.<sup>7</sup>

## 1.2 Kantonale Einkommenssteuer

Die Kantone können im Rahmen des Steuerharmenisierungsgesetzes<sup>8</sup> eigene direkte Steuern erheben, unter anderem auch die Einkommenssteuer. Gemäss Art. 9 Abs. 3 StHG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Die Kantone werden zudem ermächtigt, Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorzusehen. Insoweit die Kantone dies tun, haben Sie sich an die ESTV-Liegenschaftskostenverordnung zu halten.

Die meisten Kantone haben sowohl für die Pauschalabzüge, als auch für die Regelung der Abziehbarkeit von Massnahmen für das Energiesparen und den Umweltschutz dieselbe Regelung, wie bei der direkten Bundessteuer. Einzelne Kantone (UR, SZ, OW, GL, SO, BS, AR, TG, TI) kennen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen eine Sperrfrist von fünf Jahren ab Neuerstellung eines Gebäudes, im Kanton SG beträgt diese zwei Jahre.<sup>9</sup> Werden diese Sperrfristen unterschritten, so gelten die entsprechenden Ausgaben als Anlagekosten und werden erst bei einer allfälligen Grundstückgewinnsteuerberechnung relevant.

### 1.2.1 Kantonale Grundsätze zur steuerlichen Behandlung des Erneuerungsfonds

Sämtliche Kantone (ausser dem Kanton Waadt) lassen einen Abzug für Einlagen in den Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum zu. Dies unter der Voraussetzung, dass sichergestellt ist, dass die Mittel des Fonds nur zur Finanzierung von Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten verwendet wird und eine Rückerstattung ausgeschlossen ist. Gewisse Kantone halten explizite Regelungen bereit, gemäss welcher die Steuerverwaltung berechtigt ist, die Einhaltung dieser Voraussetzungen zu

prüfen, beispielsweise durch Einforderung von Reglement und/oder Beschlüssen. Klar ist, dass eine gleichzeitige Geltendmachung einer Unterhaltspauschale und Einlage in den Erneuerungsfonds nicht möglich ist. Ebenfalls klar ist, dass im Zeitpunkt der Ausführung von Unterhalt und dessen Finanzierung durch den Erneuerungsfonds kein weiterer Unterhaltsabzug möglich ist. Insoweit Fondseinlagen wegen Nichterfüllen der Voraussetzungen nicht zum Abzug zugelassen werden, gelten sie als Rückstellungen. Diese können dann steuerlich wirksam aufgelöst werden, wenn der Unterhalt effektiv ausgeführt worden ist.

### 1.2.2 Kantonale Spezialregelungen

#### a. Kanton Bern

Der Kanton Bern hält explizit fest, dass die Einlagen tatsächlich auf ein Bankkonto der Stockwerkeigentümergemeinschaft deponiert werden müssen. Eine Investition der Mittel in Anlagen oder Wertschriften ist nicht zulässig, da diesfalls die Verwendung für den künftigen Unterhalt nicht mehr sichergestellt ist.

Andere Kantone kennen – soweit ersichtlich – keine solchen Investitionsverbote. Über Sinn und Unsinn eines Investitionsverbots lässt sich streiten. Klar ist, dass ein Verwalter nie als Vermögensverwalter agieren sollte.

#### b. Kantone Thurgau / St. Gallen / Appenzell Innerrhoden

Die Praxis lässt im Kanton Thurgau jährliche Einlagen von 0,2 bis 1% des Gebäudeversicherungswertes zu. Der Fonds darf in der Regel 10% des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. Im Einzelfall kann die Veranlagungsbehörde den Fonds überprüfen. Der Kanton St. Gallen kennt die gleiche Steuerpraxis, wobei die Maximalhöhe dort auf «in der Regel 2–10%» begrenzt wird. Der Kanton Appenzell Innerrhoden begrenzt die Maximalhöhe des Fonds auf «in der Regel 3–5%» und verweist ansonsten auf die St. Galler Regelung. Man kann sich – gerade auch aufgrund der relativ tiefen Werte dieser Regelungen – fragen, ob diese einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würden.

#### c. Kanton Waadt

Dieser Kanton lässt den Abzug der Einlagen bei der Einkommenssteuer als einziger nicht zu. Umgekehrt können dann die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds anteilmässig von der Einkommenssteuer abgezogen werden.

### 1.3 Zweckwidrige Verwendung des Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds ist aus steuerlicher Optik – wie gesehen – lediglich für Unterhalts- und Reparaturarbeiten gedacht. Fraglich ist, welche steuerlichen Konsequenzen sich ergeben, wenn die Fondsgelder zweckwidrig verwendet werden.

Oft werden mit Fondsgeldern z.B. Photovoltaik-Anlagen finanziert. Das ist zwar eigentlich zweckwidrig, weil derartige Installationen wertvermehrend sind und damit an sich nicht über den Erneuerungsfonds finanziert werden sollten. Rein steuerlich hat diese an sich zweckwidrige Verwendung jedoch meist keine Auswirkungen. Dies deshalb, weil die Installation von Photovoltaik-Anlagen steuerlich gleich behandelt werden, wie Unterhaltsarbeiten.

Werden aus dem Erneuerungsfonds sonstige zweckwidrige Ausgaben getätigt, so ist zu differenzieren: Die getätigten Abzüge aus den Vorjahren dürften in der Regel bereits rechtskräftig veranlagt sein, sodass eine Aufrechnung nicht mehr erfolgen kann. Insoweit z. B. wertvermehrende Investitionen gemacht werden, dürften die anteiligen Entnahmen aus dem Fonds den Eigentümern als Einkommen aufgerechnet werden.<sup>10</sup> Die entsprechenden Aufrechnungen können dann später bei einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als wertvermehrende Investitionen geltend gemacht werden.

### 1.4 Vermögenssteuer

Das Bundesrecht kennt keine Vermögenssteuer. Fast alle Kantone besteuern den Wertquotenanteil des Erneuerungsfonds als Vermögen. Einzige Ausnahmen bilden die Kantone Basel-Stadt, St. Gallen, Thurgau, Schaffhausen und Graubünden.

## 2. Empfehlungen

Bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen können Einlagen in den Erneuerungsfonds weiterhin voll als Unterhaltskosten abgezogen werden. Vor diesem Hintergrund können diese Einlagen ohne Weiteres auch markant erhöht werden. Grundsätzlich ist die Gemeinschaft frei, über die Höhe dieser Einlagen zu bestimmen. Dies namentlich dann, wenn die Höhe des Erneuerungsfonds den künftigen Finanzbedarf nicht zu decken vermag.

Die Steuerverwaltung kann im Veranlagungsprozess die Höhe der Einlagen prüfen. Im Rahmen dieser Prü-

fung kann sie den Nachweis verlangen, warum die Einlagen im konkreten Fall erhöht worden sind. Insoweit der Nachweis erbracht werden kann, dass die bisherigen Einlagen den künftigen Finanzbedarf nicht decken, müssten die gesamten Einlagen auch zum Abzug zugelassen werden.

Insoweit dies nicht der Fall ist, werden die Einlagen dann teilweise nicht zugelassen werden. Für die betreffenden Stockwerkeigentümer hat dies nur in dem Sinne negative Folgen, als dass sie Liquidität vom eigenen Konto auf dasjenige der Gemeinschaft verlagert haben.

Selbstverständlich können bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen nicht nur Einlagen in den Erneuerungsfonds erhöht, sondern auch notwendige oder geplante Unterhaltsmassnahmen vorgezogen werden. Auch derartige Kosten bleiben nach der geltenden Rechtslage weiterhin abziehbar.

## C. Rechtslage ab Ausserkrafttreten der bisherigen Regelungen

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens endet für selbstgenutzte Liegenschaften nicht nur die Besteuerung des Eigenmietwerts, sondern es entfallen auch verschiedene Abzüge. Nebst der Möglichkeit des Abzugs für Schuldzinsen können auch keine Unterhaltskosten mehr steuermindernd geltend gemacht werden. Dementsprechend sind auch Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht mehr steuerlich privilegiert.

Massnahmen im Bereich erneuerbare Energien und Umweltschutz können, sofern die Kantone davon Gebrauch machen, bis 2050 noch steuerlich privilegiert werden. Denkbar wäre, dass Gemeinschaften dann einen Sonderfonds für derartige Massnahmen bilden und Einlagen in diese Fonds dann auch abziehbar sind. Klarheit besteht diesbezüglich jedoch keine.

## D. Erneuerungsfonds im Miteigentum

Das ZGB enthält in Art. 712I lediglich für das Stockwerkeigentum eine gesetzliche Grundlage für die Schaffung eines Erneuerungsfonds. Für das Miteigentum ist dieses Institut gesetzlich nicht vorgesehen. Rein zivilrechtlich ist es ohne Weiteres möglich (und auch sinnvoll), einen

Erneuerungsfonds auch in Miteigentümergeinschaften zu bilden und diesen zu öffnen. Steuerrechtlich sind jedoch derartige Fondseinlagen an sich nicht abziehbar. Vielmehr sind die Abzüge dann zu machen, wenn die effektiven Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

- 
- <sup>1</sup> Vgl. zum Abschnitt: Prof. Dr. AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, N 87ff. zu Art. 712I ZGB.
- <sup>2</sup> Vgl. <https://fachkammerstockwerkeigentum.ch>, zuletzt besucht am 12. Februar 2026.
- <sup>3</sup> z. B. die Luzerner Toolbox für Stockwerkeigentum: <https://www.hslu.ch/de-ch/technik-architektur/ueber-uns/organisation-und-themen/organisation/kompetenzzentren-und-forschungsgruppen/bau/typologie-und-planung/projekte/cc-to-langzeitstrategie-stockwerkeigentum/>, zuletzt besucht am 12. Februar 2026.
- <sup>4</sup> Vgl. <https://www.watson.ch/schweiz/immobilien/459918485-eigenmietwert-erst-2030-abgeschafft-diese-kantone-wollen-mehr-zeit>, zuletzt besucht am 11. Februar 2026.
- <sup>5</sup> [SR 642.116](#)
- <sup>6</sup> [SR 642.116.2](#)
- <sup>7</sup> [BGer 2C\\_652/2025 vom 18. September 2025](#), E. 4.2.
- <sup>8</sup> [SR 642.14](#)
- <sup>9</sup> Vgl. für die Pauschalabzüge der einzelnen Kantone für das Steuerjahr 2025 das Steuermäppchen der ESTV: <https://www.estv2.admin.ch/stp/sm/liegenschaftskosten-de-fr.pdf>, zuletzt besucht am 11. Februar 2026.
- <sup>10</sup> So explizit im Kanton Luzern: [https://steuerbuch.lu.ch/band1/einkommenssteuer/tatsaechliche\\_liegenschaftsunterhalts\\_und\\_verwaltungskosten](https://steuerbuch.lu.ch/band1/einkommenssteuer/tatsaechliche_liegenschaftsunterhalts_und_verwaltungskosten), zuletzt besucht am 11. Februar 2026; Gleiches ist auch im Kanton Nidwalden festgehalten.

Autor:  
lic. iur. Michel de Roche, Advokat, Basel

Herausgeber:

Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT  
Othmarstrasse 8  
8008 Zürich  
Telefon 044 521 02 05  
[info@fkstwe.ch](mailto:info@fkstwe.ch), [www.fkstwe.ch](http://www.fkstwe.ch)

SVIT Schweiz  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zürich  
Telefon 044 434 78 88  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch), [www.svit.ch](http://www.svit.ch)