

## Rückstellungen für Grossrenovationen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen und Einlagen in den Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum

Bei der steuerlichen Akzeptanz von Rückstellungen für Grossrenovationen bei Geschäftsliegenschaften sowie bei Einlagen in Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum haben sich in jüngster Zeit steuerlich relevante Änderungen ergeben, die wir Ihnen nachfolgend vorstellen.



Benjamin Trunz  
eidg. dipl. Steuerexperte



### Rückstellungen für Grossrenovationen – bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen

#### Hintergrund

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen kann es Sinn machen, für anstehende Grossrenovationen bereits in den Vorjahren eine Rückstellung zu bilden. Da Renovierungen naturgemäss werterhaltenden Charakter haben, sind solche Kosten für Grossrenovationen grundsätzlich nicht aktivierungsfähig und müssten bei Anfall vollständig als Aufwand verbucht werden. Zur Vermeidung derartiger Ausreisser in der Erfolgsrechnung können bereits im Vorfeld der Renovation entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

In der Vergangenheit war die erfolgswirksame Bildung von Rückstellungen für Grossrenovationen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen – unabhängig vom effektiven Renovationsbedarf – ein beliebtes Instrument zur Glättung des steuerbaren Ergebnisses einer Kapital- oder Personengesellschaft. In Jahren mit guten Geschäftsergebnissen konnte durch eine Rückstellungsbildung der steuerbare Gewinn und damit die laufende Steuerbelastung gesenkt werden, während in Jahren mit weniger guten Geschäftsergebnissen eine teilweise erfolgswirksame Auflösung der gebildeten Rückstellung vorgenommen wurde. Diese bilanztechnische Massnahme war insbesondere in den Kantonen ein beliebtes Steuerplanungsinstrument, in denen pauschale Rückstellungen für Grossrenovationen (z. B. in Prozenten des Gebäudeversicherungswerts) steuerlich akzeptiert wurden. In Bezug auf die Praxen der Kantone St. Gallen, Thurgau und Zürich sei an dieser Stelle auf den TaxObserver-Artikel «Steuerplanerische Abschlussgestaltung» in der Ausgabe 4/2024 verwiesen<sup>1</sup>. Insbesondere im Kanton Zürich sind Rückstellungen

für Grossrenovationen ein beliebtes Steuerplanungsinstrument, da die Pauschalregelung (jährliche Bildung von 1 % des Gebäudeversicherungswerts bis zu maximal 15 % des Gebäudeversicherungswerts) relativ grosszügig ausgestaltet ist.

#### Bundesgerichtsentscheid 2C\_1059/2019<sup>2</sup>

Im Bundesgerichtsentscheid vom 1. Dezember 2020 hielt das Gericht in einem Fall aus dem Kanton Basel-Stadt fest, dass pauschale Rückstellungen für Grossrenovationen ohne konkretes Renovationsprojekt steuerlich nicht zulässig sind. Nur individuell und konkret nachweisbare Rückstellungen seien steuerlich anzuerkennen. Dabei gilt es jedoch anzumerken, dass der Kanton Basel-Stadt gemäss Praxis keine pauschalen Rückstellungen für Grossreparaturen zulässt.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat diesen Bundesgerichtsentscheid nun anscheinend erst mit einiger zeitlicher Verzögerung zum Anlass genommen, die Kantone anzuweisen, ihre diesbezügliche Praxis anzupassen.

#### Auswirkungen auf die Praxis der Kantone

Wie nicht selten bei solchen Anweisungen gibt es relativ grosse Unterschiede bei der Umsetzung in den Kantonen. Einige Kantone (z. B. SG) liessen bereits in der Vergangenheit keine pauschalen Rückstellungen für Grossrenovationen zu und sehen folglich keinen Anpassungsbedarf. Andere Kantone (z. B. AG, LU, SZ, ZG) haben ihre Praxis nun angepasst, erlauben keine Neubildung von Rückstellungen mehr und verlangen die Auflösung von bestehenden Rückstellungen über eine bestimmte Anzahl Jahre. Weitere Kantone (z. B. TG und ZH) sehen, dem Vernehmen nach<sup>3</sup>, keinen Grund für eine Praxisanpassung und lassen pauschale Rückstellungen unter bestimmten Voraussetzungen nach wie vor zu.

### Wichtig für Sie als Liegenschaftsbesitzer (Geschäftsvermögen)

Falls Sie in Ihrer Gesellschaft in der Vergangenheit Rückstellungen für Grossrenovationen gebildet haben oder über eine Neubildung nachdenken, gilt es, die relevante kantonale Steuerpraxis zu beachten und allfällige Anpassungen mit Bezug auf den erwähnten Gerichtsentscheid zu überwachen. Falls Sie hierzu Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Einlagen in Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum – bei Liegenschaften im Privatvermögen

#### Hintergrund

Unter dem aktuellen System der Eigenmietwertbesteuerung stellen Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentümergeinschaften grundsätzlich steuerlich abzugsfähige Unterhaltskosten dar. Das heisst unter dem aktuellen System führen solche Einlagen noch vor der effektiven Reparatur bzw. Erneuerung zu einem zeitlich vorgezogenen Steuerabzug.

Mittlerweile ist bekannt, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts per 1. Januar 2029<sup>4</sup> abgeschafft wird. Ab diesem Datum werden folglich auch die Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds steuerlich nicht mehr abzugsfähig sein.

Vor diesem Hintergrund wurden erste Überlegungen angestellt, die Fondseinlagen für die verbleibenden Jahre 2026–2028 zu erhöhen und damit von einem erhöhten Steuerabzug vor der Abschaffung des Eigenmietwerts zu profitieren.

### Stellungnahme des kantonalen Steueramts St. Gallen

Auf diese Überlegungen haben die Ostschweizer Kantone bereits reagiert. Mit der Stellungnahme vom 17. Februar 2026<sup>5</sup> stellte das kantonale Steueramt St. Gallen klar, dass es diesbezüglich nach Absprache mit den Kantonen AI, AR und TG eine restriktive Praxis anwenden wird. Steuerabzüge für Fondseinlagen sind bis zum 31. Dezember 2028 somit nur möglich, wenn sich die Fondseinlagen im bisherigen Rahmen bewegen oder wenn ein konkretes, bereits geplantes Sanierungsprojekt vorliegt, welches die Erhöhung der Fondseinlagen rechtfertigt. Erhöhungen der Fondseinlagen ohne objektiv belegbaren Grund werden steuerlich nicht zum Abzug zugelassen.

1. TaxObserver-Artikel 4/2024 «Steuerplanerische Abschlussgestaltung».



2. Bundesgerichtsentscheid 2C\_1059/2019 01.12.2020.



3. Vgl. Steuerfachartikel Rückstellungen für Grossreparaturen von Engstler/Duss in der SteuerRevue 3/2026.

4. Bundesrat setzt Abschaffung des Eigenmietwerts auf 2029 in Kraft.



5. Einlagen in Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum.

