

STEUERLICHE BEHANDLUNG VON ERNEUERUNGSFONDS BEI STOCKWERKEIGENTUM NACH ABSCHAFFUNG DES EMW

Die Abschaffung des Eigenmietwerts (frühestens im Jahr 2028) und der damit verbundene Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung werden voraussichtlich auch die steuerliche Behandlung von Erneuerungsfonds beeinflussen. Um dies genauer zu untersuchen, haben wir eine Umfrage bei den kantonalen Steuerbehörden durchgeführt. Bisher haben uns die folgenden 16 Steuerbehörden eine Antwort geschickt:

AG, AR, BL, BE, FR, GE, GL, LU, OW, SZ, SO, SG, TG, VD, VS und ZG.

Die heutige Regelung mit den Erneuerungsfonds

Einlagen in einen Erneuerungs- bzw. Reparaturfonds werden als **abzugsfähige Unterhaltskosten** anerkannt, sofern sie ausschliesslich für gemeinschaftliche, werterhaltende Massnahmen verwendet werden. Beim Erneuerungsfonds handelt es sich um ein **zweckgebundenes Sondervermögen**, an welchem die Stockwerkeigentümer gemeinschaftlich berechtigt sind. Die Fondsvermögen sind den Eigentümer*innen bis zur Verwendung **anteilig als bewegliches Vermögen (Guthaben)** zuzurechnen. Der den Eigentümer*innen zustehende **Anteil am Bruttoertrag des Erneuerungsfonds** (z.B. Zinsen auf Bankguthaben) gilt als steuerbarer Ertrag.

Werden Unterhalts- oder Sanierungsarbeiten aus dem Erneuerungsfonds finanziert, stellen diese Zahlungen für die Eigentümer*innen **kein steuerbares Einkommen** dar. Gleichzeitig ist **kein erneuter Abzug** für diese aus dem Fonds finanzierten Unterhaltskosten möglich.

Die kantonalen Steuerbehörden haben diese Praxis entweder bestätigt oder sie sind nicht darauf eingegangen. Abweichungen haben uns aber die Steuerbehörden der Kantone SG, TG und VD gemeldet:

In SG und TG werden die Anteile an Vermögen und Erträgen des Erneuerungsfonds **nicht** im steuerbaren Vermögen und Einkommen des einzelnen Eigentümers berücksichtigt. Im Kanton Waadt sind die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds nicht abzugsfähig. Erst zum Zeitpunkt der Verwendung des Fondsvermögens, können die Eigentümer anteilig einen Abzug vornehmen.

Es bestehen somit bereits heute kantonale Unterschiede in der Steuerpraxis, welche in der Kundenberatung berücksichtigt werden müssen.

Was ändert mit dem Systemwechsel?

In unserer Umfrage haben wir folgende Fragen gestellt:

1. Steuerliche Behandlung der **Einlagen** in einen Erneuerungsfonds nach dem Systemwechsel?
2. Steuerliche Behandlung des **bestehenden Fondsvermögens** nach Inkrafttreten?
3. Steuerliche Behandlung der **Fondsverwendung** nach Inkrafttreten?

Noch keine Steuerpraxis festgelegt

Etliche haben geantwortet, dass sie noch keine steuerliche Praxis festgelegt haben und unsere Fragen daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantworten können. Einige Kantone haben uns jedoch ihre Pläne aufgezeigt. Diese haben präzisiert, dass noch keine definitiven Entscheidungen gefällt wurden. Die Trends sind die folgenden:

- Einlagen in den Erneuerungsfonds von selbstgenutztem Stockwerkeigentum werden nicht mehr abzugsfähig sein.
- Die steuerliche Erfassung des Fondsvermögens (Vermögen und Einkommen) bleibt unverändert.
- Die Fondsverwendung führt nicht zu steuerbarem Einkommen beim einzelnen Eigentümer – unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die Einlagen erfolgten.

Die Kantone BL, FR, SO und SG haben darauf hingewiesen, dass sie bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels deutlich erhöhte Einlagen in den Erneuerungsfonds auf Steuerumgehung überprüfen werden. In der Beratungspraxis muss also mit Tipps zur Erhöhung von Einlagen vorsichtig umgegangen werden, um unerwünschte Überraschungen zu vermeiden.

Der Kanton VS weist darauf hin, dass die Verwendung von Fondsvermögen, das vor Inkrafttreten angehäuft wurde, möglicherweise zu steuerbarem Einkommen führen könnte. Dies sei jedoch noch nicht entschieden.

Noch in diesem Jahr soll eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Eidgenössischen Steuerverwaltung und der kantonalen Steuerbehörden die Steuerpraxis koordinieren, die sich aus der Systemumstellung ergibt. Dies haben uns die Kantone GE, LU und SZ mitgeteilt.

Neue Blog-Einträge

- 17.2.26 – Abschaffung des Eigenmietwerts verzögert sich vermutlich

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://mendo.ch/blog/>

Finanzberatung – digital oder persönlich?

Braucht es Finanzberater*innen noch? Die Vermögensverwalterin Vanguard hat eine Umfrage unter mehr als 1'000 Anleger*innen und über 200 Finanzberater durchgeführt, um dies genauer zu untersuchen. Fazit: Obwohl digitale Optionen allgegenwärtig sind, bleiben viele Kundinnen und Kunden ihren menschlichen Beraterinnen und Beratern treu. Dies geht aus der Client-Connect-Beratungsstudie (<https://www.de.vanguard/professionell/client-connect-die-vanguard-beratungsstudie>) hervor. Die Studie umfasst sehr interessante Umfrageergebnisse für Finanzdienstleister. Für viele Kunden sind die menschlichen, immateriellen Werte sogar wichtiger als die Rendite. Mehr als 90 % der von Menschen beratenen Kunden würden nicht zu einem Digitalanbieter wechseln. Umgekehrt würden jedoch 88 % der befragten „Robo-Kunden“ einen Wechsel zu menschlichen Beratern durchaus in Betracht ziehen. Unabhängig von der Vermögenshöhe wünschen sich die allermeisten Kunden und Kundinnen eine Beratung durch Menschen bei wichtigen Finanzfragen und -themen (z. B. im Hinblick auf eine Pensionierung oder auch einer Nachlassplanung). Offenbar hat Robo Advice im Sinne von automatisch gemanagten Portfolios an Relevanz verloren. Derzeit ist die Kombination aus digitaler Unterstützung und professioneller Beratung durch Menschen gefragt. Wird die künstliche Intelligenz etwas daran ändern? Es ist noch zu früh, um eine seriöse Einschätzung vorzunehmen. Viel wird vom Verhalten der Kundinnen und Kunden abhängen. Vermutlich werden die Kunden auch künftig gut ausgebildete Fachpersonen mit hoher Sozialkompetenz bevorzugen.

Fazit: Auch wenn die Studie in Deutschland durchgeführt wurde, sollten die Aussagen auch für die Schweiz Gültigkeit haben. Der «Beratung durch Menschen» gehört wohl auch die Zukunft.

Einmalige Datenerhebung soll im KVG verankert werden

Gesundheitsdaten sollen künftig verwaltungsseitig nur noch ein einziges Mal erhoben werden, statt sie mehrfach von den Leistungserbringern zu verlangen. Dies reduziert den Aufwand und verbessert den Zugang zu den Daten. Für die Umsetzung des Prinzips der einmaligen Datenerhebung («Once Only») soll das KVG angepasst werden. Der Bundesrat hat die entsprechende Botschaft am 18. Februar an das Parlament überwiesen.

Verschärfung beim Übertrag von Vorsorgeguthaben in eine 1e-Lösung

Gemäss der OAK-BV-Weisung W-02/2025 dürfen Vorsorgeguthaben nur dann in eine 1e-Einrichtung übertragen werden, wenn sie aus Lohnanteilen über dem 1,5-fachen des oberen BVG-Grenzbetrags stammen. Die Übertragung ist auf diesen Teil beschränkt, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Dies gilt bei Wechseln von Nicht-1e- zu 1e-Stiftungen und es muss die Situation pro versicherte Person betrachtet werden.

Die Weisung und weitere Infos finden sich hier: <https://www.oak-bv.admin.ch/de/regulierung/weisungen/uebersicht>

Kreisschreiben zur 13. AHV-Rente – Präzisierungen für Witwen- und Witwerrenten

Die am 1. Januar 2026 laufenden Witwen- und Witwerrenten, die an Rentnerinnen und Rentner ausbezahlt werden, die das Referenzalter erreicht haben, müssen nochmals überprüft werden. Die Anwendung von Art. 24b AHVG führt in bestimmten Fällen zur Auszahlung einer Altersrente, deren jährlicher Gesamtbetrag zwar über demjenigen der Witwen- oder Witwerrente liegt, der monatliche Betrag jedoch unter dem der Witwen- oder Witwerrente liegen kann. In dieser Konstellation haben die Personen die Wahl, die Witwen- oder Witwerrente mit dem höheren Monatsbetrag beizubehalten oder die Altersrente zu beziehen. Der vorliegende Nachtrag (<https://sozialversicherungen.admin.ch/de/d/21610/download>) enthält ein neues Kapitel mit der Vorgehensweise und dem Verfahren für die Ausgleichskassen bei der erneuten Vergleichsrechnung. Diese Bestimmungen gelten für Bezügerinnen und Bezüger von Witwen- und Witwerrenten im AHV-Alter.