

# Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

## Zivilrechtlicher Charakter und steuerliche Behandlung der Anteile



**Markus W. Stadlin**  
*Dr. iur., Advokat und Notar,  
 Partner bei  
 Thomann Fischer, Basel*

Im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung hatte das Bundesgericht (BGE 5.I.2024, 9C\_391/2023) kürzlich Anlass und Gelegenheit, sich den sachenrechtlichen Grundsätzen und der steuerlichen Behandlung von Anteilen am Erneuerungsfonds zu widmen.

Ausgangslage war der – nicht typische – Sachverhalt, bei dem der Käufer\* einer Stockwerkeigentumswohnung zusätzlich zum Kaufpreis für die Wohnung eine Entschädigung für die Übernahme des mit der Wohnung verbundenen Anteils am Erneuerungsfonds zu entrichten hatte (in der Regel ist Letzteres im Kaufpreis inkludiert).

Das Bundesgericht stützte sich bei seinen steuerlichen Erwägungen ergänzend zu den Bestimmungen des BGDB auf die bundesrätliche Liegenschaftskostenverordnung (2018; SR 642.116) sowie auf die Liegenschaftskostenverordnung der ESTV (1992/2010; SR 642.116.2) ab.

In zivilrechtlicher beziehungsweise sachenrechtlicher Hinsicht stellt der Erneuerungsfonds ein durch einmalige oder periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäußertes, zweckgebundenes Sondervermögen dar, das die Ausführung künftiger Unter-

halts- und Erneuerungsarbeiten ermöglichen soll. Der Erneuerungsfonds ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Stockwerkeigentümergeinschaft, die im Rahmen des Gemeinschaftszwecks darüber verfügen kann. Die materielle Rechtszuständigkeit, das heisst das Eigentum und die Berechtigung am Fondsvermögen, bleibt jedoch, bedingt durch die sachenrechtliche Struktur des Stockwerkeigentums, bei den einzelnen Stockwerkeigentümern. Den einzelnen Stockwerkeigentümern ist jedoch trotz ihrer materiellen Rechtszuständigkeit die direkte Verfügungsbefugnis über den Erneuerungsfonds entzogen. Sie können ihren Anteil am Erneuerungsfonds auch nicht separat, sondern nur zusammen mit dem Stockwerkeigentum veräussern. Die Mitberechtigung am Erneuerungsfonds ist mit ihrer Rechtsposition als Stockwerkeigentümer untrennbar verbunden. Entsprechend lautet der bezügliche Passus in den notariellen Verkaufsverträgen zum Beispiel wie folgt: «Das Kapital am Erneuerungsfonds geht ohne Entschädigung und ohne Gewähr vom Verkäufer auf den Käufer über.»

Steuerrechtlich gilt aus der Optik des Stockwerkeigentümers Folgendes:

**Vermögen:** Die quotale Berechtigung am Erneuerungsfonds richtet sich nach der massgeblichen Miteigentumswertquote. Sie stellt in diesem Umfang steuerbares Vermögen dar, das durch den Eigentümer (als nicht liegenschaftlicher Wert) nicht am Ort der gelegenen Sache (am Liegenschaftsort), sondern an seinem Hauptsteuerdomizil zu versteuern ist. Der Belegenheits-/Liegenschaftskanton ist mit anderen Worten nicht berechtigt, weder die Gemeinschaft noch den einzelnen Eigentümer zu besteuern.

**Einkommen:** Der einzelne Stockwerkeigentümer hat seinen Anteil am Ertrag des Er-

neuerungsfonds (wie oben ausgeführt) an seinem Hauptsteuerdomizil zu versteuern. Einlagen in den Erneuerungsfonds qualifizieren als abziehbare Unterhaltskosten, sofern diese Mittel zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.

Das Gesagte steht im Einklang mit der Praxis bei der Verrechnungssteuer, die diese Erträge als solche aus beweglichem Kapitalvermögen behandelt und der Verrechnungssteuerpflicht unterwirft.

Nicht als steuerlich abzugsfähigen Aufwand zugelassen hat das Bundesgericht im hier besprochenen Entscheid das Entgelt, das der Käufer dem Verkäufer für die Veräusserung beweglichen Vermögens in Form des Anteils am Erneuerungsfonds bezahlt hat. Dieses Entgelt fliesse nämlich, so das Bundesgericht, nicht dem Erneuerungsfonds zu, und es werde zu keinem Zeitpunkt für den Unterhalt des Grundstücks verwendet.

Die Praxis der Kantone ist jedoch nicht einheitlich. Während die ESTV den kantonalen Steuerverwaltungen bereits im Jahr 1980 empfohlen hatte, die Einlagen in den Erneuerungsfonds zum Abzug zuzulassen (und damit obige Grundsätze anzuwenden), ziehen es verschiedene Kantone, darunter der Kanton Basel-Stadt, – wohl aus Praktikabilitätsgründen – noch immer vor, auf die Besteuerung des anteiligen Vermögens und des Einkommens zu verzichten, mit der Konsequenz, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht zum Abzug geltend gemacht werden dürfen.

*\* Der Verfasser verwendet zum Zweck der besseren Lesbarkeit männliche Formen, selbstverständlich sind weibliche Personen eingeschlossen.*