

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt der Erneuerungsfonds einen nicht-liegenschaftlichen Wert dar und gilt somit als bewegliches Vermögen.

Dies hat zur Konsequenz, dass das Fondsvermögen nicht der Gemeinschaft als Gesamtheit zugeschrieben wird und somit die Mittel und Erträge des Erneuerungsfonds ausschliesslich durch die Stockwerkeigentümer oder Nutzniesser in der Steuererklärung zu deklarieren und an deren Hauptsteuerdomizil zu versteuern sind.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung ging seit 1996 im Bezug auf die Verrechnungssteuer vom gleichen Grundsatz aus, wobei jeder Stockwerkeigentümer die Rückerstattung der Verrechnungssteuer für die auf seinen Fondsanteil entfallenden Erträge selbst geltend machen musste.

Aufgrund einer Gesetzesänderung kann nun jedoch seit dem 1. Januar 2002 die Verrechnungssteuer auf den Erträgen des Erneuerungsfonds (vom Verwalter) Namens der Gemeinschaft wieder gesamthaft zurückgefordert werden.

In der Hoffnung, der geschätzten Leserschaft mit meinen obigen Ausführungen einen Überblick über das Wesen und die wichtigsten Punkte des Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum gegeben zu haben, wünsche ich allen Stockwerkeigentümern oder angehenden solchen, einen wohl geäußerten Erneuerungsfonds.

Chirico & Partner  
Rechtsanwälte und Notare  
Reto Bähler  
Rechtsanwalt  
Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
032 652 10 42



#### ALL IN ONE

VERWALTUNGEN  
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING  
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG  
HANDEL  
RECHTSBERATUNG

#### CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39    kontakt@chiricoimmobilien.ch    Tel. +41 32 652 10 53  
CH-2540 Grenchen    www.chiricoimmobilien.ch    Fax. +41 32 652 38 22

T  
H  
E  
M  
E  
N  
B  
L  
A  
T  
T

04/10

# Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum



## Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Als Stockwerkeigentümer oder allfälliger Kaufinteressent einer Eigentumswohnung oder sonstig an dieser Thematik Interessierter sind Sie bestimmt schon mehrfach mit dem Begriff "Erneuerungsfonds" konfrontiert worden.

Ich möchte Ihnen nun im Folgenden einen gerafften Überblick über den Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum, insbesondere über dessen Sinn und Zweck, dessen Errichtung und Speisung, dessen Verwaltung und Verfügungsrecht, dessen Mittelverwendung sowie dessen Eigentum und Besteuerung, verschaffen.

### Sinn und Zweck des Erneuerungsfonds

Obwohl der Erneuerungsfonds in den gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum zwar erwähnt wird, besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung eines solchen. Es steht im freien Ermessen der Gemeinschaft, ob Mittel zur Rückstellung geäuft werden sollen. In der heutigen Praxis ist das Anlegen eines Erneuerungsfonds jedoch die Regel.

Die Stockwerkeigentümer haben neben den regelmässig anfallenden Betriebskosten auch die Kosten für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Liegenschaft zu finanzieren.

Mit zunehmendem Gebäudealter machen sich im Inneren und Äusseren der Liegenschaft unvermeidlich Mängel bemerkbar, was zur Konsequenz hat, dass der Finanzbedarf für Erneuerungen und notwendige Gebäudesanierungen die durchschnittlichen jährlichen Gemeinschaftskosten häufig um ein Vielfaches übersteigt.

Vor allem bei neu erstellten Gebäuden wird der künftige Unterhaltsbedarf oft unterschätzt, was dazu führen kann, dass einzelne Eigentümer aufgrund von unerwarteten Erneuerungsarbeiten in einen finanziellen Engpass geraten können, was schlimmstenfalls zu einem zwangsweisen Verkauf der Liegenschaft führen kann.

Durch die regelmässige Äufnung eines Erneuerungsfonds können solche Szenarien vermieden werden.

Es ist somit Zweck des Erneuerungsfonds, durch kontinuierliche jährliche Einlagen der Stockwerkeigentümer, die nötigen Mittel für künftige grössere ausserordentliche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten zurückzustellen, womit eine Verteilung der ausserordentlichen Unterhaltsaufwendungen auf eine längere Zeitspanne gewährleistet werden kann.

Durch die rechtzeitige Bildung von Rückstellungen stehen die nötigen Mittel für ausserordentliche Aufwendungen im Bedarfsfall relativ kurzfristig zur Verfügung.

Zudem erleichtert das Vorhandensein eines gut gefüllten Erneuerungsfonds auch die Beschlussfassung über die Durchführung der nötigen Massnahmen und kann langwierige Diskussionen oder gar allfällige Gerichtsverfahren über die Anordnung von erforderlichen Sanierungen vermeiden.

### Errichtung und Speisung des Erneuerungsfonds

Ein Erneuerungsfonds kann grundsätzlich jederzeit errichtet werden. Dies kann schon im Begründungsakt erfolgen oder auch im Reglement vorgesehen werden. Ein Erneuerungsfonds kann jedoch auch ohne entsprechende reglementarische Bestimmung jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung errichtet werden.

Die Höhe der jährlichen Fondseinlage kann bereits zum Voraus im Reglement festgelegt werden, möglich ist aber auch, den Betrag fortlaufend, durch Beschluss der Eigentümerversammlung, jeweils für ein Jahr festzusetzen.

Bei der ersten Variante ist es empfehlenswert, der Eigentümerversammlung im Reglement die Kompetenz zur Abänderung der jährlichen Einlage einzuräumen, damit ein flexibleres Reagieren auf veränderte Verhältnisse möglich ist.

Meistens wird für die Bemessung der jährlichen Fondseinlage auf den Gebäudeversicherungswert abgestellt.

In der Praxis haben sich Ansätze für die jährliche Fondseinlage zwischen 0.2 bis 0.5 Prozent des

Gebäudeversicherungswerts eingebürgert. Im Einzelfall ist der Ansatz um so höher anzusetzen, je grösser und akuter der Erneuerungsbedarf eingeschätzt wird.

Die Aufteilung der festgelegten Jahreseinlagen erfolgt im Normalfall, unter Vorbehalt einer anders lautenden reglementarischen Bestimmung, im Verhältnis der Wertquoten.

Hierzu folgendes Beispiel:

Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft:	Fr. 1'500'000.00
Fondseinlage der Gemeinschaft pro Jahr = 0.4 % davon:	Fr. 6'000.00
Jahreseinlage pro 1/1000 Wertquote:	Fr. 6.00
Jahreseinlage pro Stockwerkeigentümer:	
- Stockwerkeigentümer 1, Wertquote 150/1000:	Fr. 900.00
- Stockwerkeigentümer 2, Wertquote 150/1000:	Fr. 900.00
- Stockwerkeigentümer 3, Wertquote 200/1000:	Fr. 1'200.00
- Stockwerkeigentümer 4, Wertquote 200/1000:	Fr. 1'200.00
- Stockwerkeigentümer 5, Wertquote 300/1000:	Fr. 1'800.00
<b>- Total:</b>	<b>Fr. 6'000.00</b>

Der Erneuerungsfonds sollte jedoch auch nicht übermässig hoch geäuft werden.

Es ist sinnvoll, eine Limite auf einem Niveau festzusetzen, welches den approximativen Bedarf für künftige Sanierungen auf Jahre hinaus zu decken vermag.

Es gibt jedoch keine allgemeinverbindliche Regel bezüglich der Höhe des Fonds. Diese ist in jedem Einzelfall gemäss den konkreten Bedürfnissen festzulegen.

In der Praxis und der diesbezüglichen Literatur finden sich Richtgrössen, welche zwischen 2 - 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes schwanken.

### Verwaltung und Verfügungsrecht betreffend des Erneuerungsfonds

Sofern nichts anderes bestimmt wird, zieht der Verwalter die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zusammen mit den Beiträgen an die Gemeinschaftskosten ein, wobei die Mittel getrennt von den übrigen Beiträgen und Vorschüssen zu verwalten sind.

Für die entsprechenden Einzahlungen zugunsten

des Erneuerungsfonds sollte ein separates Konto eingerichtet werden, welches auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft lautet, wobei auch die entsprechende Zeichnungsberechtigung klar zu regeln ist.

### Mittelverwendung

Die Kompetenz zur Festlegung, für welche Auslagen die angesparten Gelder im Erneuerungsfonds entnommen werden dürfen, liegt bei der Eigentümerversammlung.

Es ist von Vorteil, wenn im Nutzungs- und Verwaltungsreglement klare Richtlinien für die Mittelverwendung festgesetzt werden. Dadurch wird auch der Grundsatz gestärkt, dass die Rückstellungen des Fonds nicht für die Deckung der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten dienen, sondern für ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, welche die langfristige Erhaltung der Gebäudesubstanz sichern, eingesetzt werden sollen.

Für die Entnahme von Mitteln aus dem Vermögen des Erneuerungsfonds bedarf es jeweils eines Mehrheitsbeschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung.

Die Versammlung kann im Rahmen der bestehenden Zweckbestimmung frei darüber entscheiden, in welchem Umfang anfallende Sanierungskosten aus den Mitteln des Fonds bezahlt werden sollen.

### Eigentum und Besteuerung des Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds stellt von Gesetzes wegen Gemeinschaftsvermögen dar. Jeder

Stockwerkeigentümer partizipiert gemäss seiner Wertquote am Erneuerungsfonds, wobei dieser Wertanteil jedoch untrennbar mit dem Stockwerkeigentum verbunden ist und somit kein Stockwerkeigentümer seinen Fondsanteil herausverlangen kann.

Dasselbe gilt bei der Veräusserung der Stockwerkeinheit, wobei der Vermögensanteil am Erneuerungsfonds ohne weiteres auf den Erwerber übergeht.