

**Claudia Mattig**

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Abschied von pauschalen Rückstellungen für Grossrenovationen

01.2026

Abschied von pauschalen Rückstellungen für Grossrenovationen

Die pauschale Bildung von Rückstellungen für zukünftige Grossrenovationen wie z.B. Fassadenrenovationen oder der Ersatz von Heizungs- und Liftanlagen wird aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides steuerlich eingeschränkt. Der Bezug und die Auflösung der Rückstellungen muss geplant werden, um die Steuerfolgen optimal zu gestalten.



© iStock.com/Reimphoto

Bundesgerichtsurteil (BGE)

In einem Bundesgerichtsurteil (BGE) vom Dezember 2020 wurde die steuerliche Zulässigkeit pauschaler Rückstellungen für Grossrenovationen bzw. Grossreparaturen neu beurteilt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat nun die Kantone basierend auf diesem Urteil angewiesen, ihre Praxis anzupassen.

Pauschale Rückstellungen sind ab der Steuerperiode 2026 und teilweise bereits ab 2024 (Kanton VS) bzw. 2025 (Kanton AG) nicht mehr zulässig. Nur noch individuell konkret nachweisbare geschäftsmässig begründete Rückstellungen werden steuerlich als abzugsfähigen Aufwand akzeptiert. Für die Beurteilung ist der Ort der entsprechenden Immobilie massgebend.

Bedingungen für zulässige individuelle Rückstellungen

Individuelle Rückstellungen sind aber weiterhin möglich, wenn diese geschäftsmässig begründet sind und das Periodizitätsprinzip eingehalten ist. Im BGE wird sinngemäss folgendes Beispiel genannt: Wenn am Ende des Geschäftsjahres ein konkreter Sanierungsplan vorhanden ist, Kostenvoranschläge zu den durchzuführenden Arbeiten eingeholt wurden und die Arbeitsvergabe unmittelbar bevorsteht, kann eine Rückstellung geschäftsmässig begründet sein. Ein Bedarf zur kurzfristigen Rückstellungsbildung ist insbesondere bei Unternehmen mit einem grossen Immobilienbestand denkbar, bei denen in einem regelmässigen Rhythmus Grossrenovationen ausgeführt werden.

Kantonale Umsetzung des BGE; zwei Modelle

Die Umsetzung des BGE erfolgt in den Kantonen unterschiedlich. Es gibt sogar Kantone, welche die Möglichkeit für pauschale Rückstellungen von Grossrenovationen gar nicht kannten. Im Grundsatz kommen bei Kantonen, welche die pauschalen Rückstellungen für Grossrenovationen kennen, zwei Systeme der Urteilsimplementierung zur Anwendung:

- i. Abschaffung der Bildung von Rückstellungen für Grossrenovationen ab Geschäftsjahr 2026 (VS: 2024, AG: 2025) und Auflösung der Rückstellungen über einen bestimmten Zeitraum – bis 2027 (z.B. AG, VS), 2030 (z.B. SZ und LU). Das heisst in der Praxis, bereits bestehende Rückstellungen für Grossrenovationen von Liegenschaften sind mit der nächsten Grossreparatur, aber spätestens bis zum entsprechenden Datum, handelsrechtlich aufzulösen.
- ii. Abschaffung der Bildung von Rückstellungen für Grossrenovationen ab Geschäftsjahr 2026 ohne eine Auflösungspflicht der bisherigen Rückstellungen (z.B. ZG, UR). Die tatsächlichen Ausgaben für grössere Renovationsarbeiten sind wie bisher dem Rückstellungskonto zu belasten, wobei die allfällig verbundenen wertvermehrenden Aufwendungen auszuscheiden und zu aktivieren sind. Bei Veräusserung einer Liegenschaft ist die Renovationsrückstellung erfolgswirksam aufzulösen.

Fazit

Die Auflösung der pauschalen Rückstellungen für Grossrenovationen führt zu einem steuerbaren Ertrag. Es empfiehlt sich in Kantonen, welche die Auflösung der bestehenden Rückstellungen vorschreiben, diese über den entsprechenden Zeitraum zu planen und allenfalls auch (bereits zu erwartende) Grossrenovationen effektiv einzuplanen und durchzuführen, um die Steuerbelastung und damit einhergehend auch einen effektiven Liquiditätsabfluss gezielt zu steuern.

Tags: Steuerberatung, Steuerrecht, Steueroptimierung, Rückstellungen, Grossrenovation, Immobilienmanagement, Liegenschaften, Sanierungsplanung, Liquiditätsplanung