


Claudia Mattig

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



Blog > Steuerberatung > Ende der Pauschalrückstellungen: Steuerliche Neuregelung für Grossrenovationen in der Schweiz

03.2026

Ende der Pauschalrückstellungen: Steuerliche Neuregelung für Grossrenovationen in der Schweiz

Die pauschale Bildung von Rückstellungen für zukünftige Grossrenovationen, wie Fassaden-, Dach- oder Heizungs- und Lifтанlagen, wird in der Schweiz aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids vom Dezember 2020 steuerlich stark eingeschränkt. Unternehmen und Immobilienbesitzer müssen künftig sorgfältig planen, wann Rückstellungen gebildet oder aufgelöst werden, um Steuerfolgen, Liquiditätsbelastungen und Jahresergebnis-Schwankungen optimal zu steuern. Diese Neuerung markiert einen Wendepunkt in der Steuerpraxis, da pauschale Rückstellungen bislang ein gängiges Instrument waren, um investitionsintensive Renovationen über mehrere Jahre finanziell zu glätten und die Finanzplanung zu stabilisieren.



© Zuerisseeplus

Rückstellungen für Garantieverpflichtungen und Grossreparaturen

Um Aufwendungen oder Verluste, welche die abzuschliessende Rechnungsperiode betreffen, periodengerecht zu erfassen, können im Unternehmen Rückstellungen gebildet werden. Das Obligationenrecht enthält im Artikel 960e II folgende handelsrechtliche Voraussetzungen für die Bildung von Rückstellungen:

- Vergangenes Ereignis;
- Erwarteter Mittelabfluss künftiger Geschäftsjahre;
- Höhe des Mittelabflusses kann verlässlich geschätzt werden.

Wenn die Rückstellung nicht mehr begründet ist, muss sie gemäss dem OR nicht aufgelöst werden.

Damit die Rückstellungen auch bei den direkten Bundessteuern anerkannt werden, müssen sie folgende Kriterien erfüllen:

- In formeller Hinsicht in den Geschäftsbüchern verbucht sein;
- In materieller Hinsicht geschäftsmässig begründet sein.

Bundesgerichtsentscheid BGE 2c_1059/2019

Bis zum Bundesgerichtsentscheid wurden in vielen Kantonen pauschale Rückstellungen steuerlich anerkannt, ohne dass konkrete Sanierungspläne oder Kostenvoranschläge vorliegen mussten. Dies ermöglichte Unternehmen, grosse Renovationskosten über Jahre zu verteilen und gleichzeitig steuerlich geltend zu machen. Pauschale Rückstellungen boten insbesondere Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, KMU mit umfangreichen Liegenschaften sowie Pflege- und Spitalbetrieben ein Mittel, Investitionen langfristig zu planen, ohne dass die Jahresergebnisse stark schwankten.

Handelsrechtlich waren solche Rückstellungen oft zulässig, da sie der periodengerechten Aufwandserfassung dienten. Steuerlich jedoch bestand eine Diskrepanz: Pauschale Rückstellungen ohne konkrete Grundlage erfüllten die Anforderungen der geschäftsmässigen Begründung und des Periodizitätsprinzips nicht. Der BGE 2C_1059/2019 hat diese Praxis nun beendet. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) wies die Kantone an, ihre Praxis anzupassen, um die steuerliche Nachweisbarkeit zu gewährleisten.

Grundprinzipien der neuen Regelung

Im Rahmen der Neuregelung wurden die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Rückstellungen konkretisiert. Die massgeblichen Grundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Rückstellungen sind nur noch zulässig, wenn konkrete Renovationspläne, Kostenvoranschläge und bevorstehende Vergaben vorliegen.
- Rückstellungen müssen dem Geschäftsjahr zugeordnet werden, in dem der Sanierungsbedarf realistisch festgestellt wird.
- Auflösungen von Rückstellungen gelten als steuerbarer Ertrag und beeinflussen damit die Liquidität des Unternehmens.
- Das Periodizitätsprinzip muss eingehalten werden: Rückstellungen dürfen nicht vorgezogen oder über mehrere Jahre «aufgestockt» werden.

Kantonale Umsetzung

Die Umsetzung erfolgt kantonal sehr unterschiedlich, was für Unternehmen erhebliche praktische Konsequenzen hat. Grundsätzlich lassen sich zwei Modelle unterscheiden:

1. Abschaffung der Bildung pauschaler Rückstellungen mit Auflösungspflicht:
 - Kantone: Aargau, Wallis, Luzern, Schwyz
 - Bestehende Rückstellungen müssen innerhalb eines definierten Zeitraums aufgelöst oder durch tatsächliche Renovationen «verbraucht» werden.
 - Fristen: meist bis 2027–2030, je nach Kanton.
2. Abschaffung ohne Auflösungspflicht:
 - Kantone: Zug, Uri
 - Bestehende Rückstellungen können weitergeführt werden; zukünftige Ausgaben für Renovationen werden direkt verbucht.
 - Bei Verkauf der Immobilie erfolgt die Auflösung der Rückstellung erfolgswirksam.

Einige Kantone kannten pauschale Rückstellungen ohnehin nie (z.B. AI, BS, FR, GE, GL, JU, NE, SG, SO, TI, VD). Unternehmen müssen daher ihre Steuerpraxis kantonal genau prüfen und die Rückstellungsstrategie entsprechend anpassen.

Übersicht kantonale Umsetzung

Kanton	Bisherige Praxis	Aufhebung pauschaler Rückstellungen	Auflösungspflicht bestehender Rückstellungen	Frist für Auflösung	Verwendung bestehender Rückstellungen
AG (Aargau)	0,5% pro Jahr vom Brandversicherungswert bis maximal 3% des Versicherungswerts (gilt nur für juristische Personen; nicht Selbständige).	Ja, ab 2025	Ja	Bis spätestens zum 31.12.2027	Frühzeitige Planung empfohlen
LU (Luzern)	1% pro Jahr vom Buchwert bis maximal 5% des Buchwerts pro Liegenschaft.	Ja, ab 2026	Ja	Bis 31.12.2030	Kombination mit tatsächlichen Renovationen sinnvoll Liquiditätsplanung beachten
SZ (Schwyz)	1% pro Jahr vom Buchwert (exkl. Boden) bis maximal 10% des Buchwerts pro Liegenschaft (exkl. Boden).	Ja, ab 2026	Ja	2030	Schrittweise Auflösung empfohlen
ZG (Zug)	1% der gültigen Gebäudeversicherungssumme pro Jahr bis zu einer Obergrenze von 15% des Gebäudeversicherungswerts.	Ja, ab 2026	Nein	Bis 31.12.2025	Bestehende Rückstellungen können weitergeführt werden
UR (Uri)	1% pro Jahr der Gebäudeversicherungssumme bis maximal 10% des Gebäudeversicherungswerts pro Liegenschaft.	Ja, ab 2026	Nein	Bestehende müssen nicht zwingend aufgelöst werden.	Nur neue Rückstellungen müssen individuell nachweisbar sein
ZH (Zürich)	Der Kanton Zürich als gewichtiger Liegenschaftskanton pflegt bis heute eine relativ grosszügige Praxis hinsichtlich pauschaler Rückstellungen für Grossreparaturen. Eine Praxisanpassung könnte sich entsprechend einschneidend auswirken. Mit Spannung wird deshalb auf eine diesbezügliche Äusserung des Kantons Zürich gewartet.				

Praxisbeispiele

Folgende Beispiele illustrieren die praktische Umsetzung der neuen Regelung:

- Immobiliengesellschaft mit 50 Liegenschaften:

Früher: Pauschale Rückstellungen über alle Objekte gebildet, Jahresergebnis geglättet.

Neu: Jede Rückstellung muss einzeln dokumentiert werden – Sanierungsplan, Kostenvoranschlag, Zeitplan für Umsetzung – nur so wird sie steuerlich anerkannt. Das Controlling-Team erstellt jährliche Zeitpläne für jede Immobilie, um Liquidität und Steuerbelastung zu steuern.
- KMU mit Firmengebäude und Lagerhalle:

Heizungsanlage und Dach müssen erneuert werden. Ein pauschaler Rückstellungsbetrag kann nicht mehr gebildet werden. Das Unternehmen erstellt einen detaillierten Renovationsplan, legt das Budget für das Geschäftsjahr fest und dokumentiert Vergaben und Kostenvoranschläge, um die Rückstellung steuerlich geltend zu machen.

- Pensionskasse mit Liegenschaftsportfolio:
Grossprojekte in regelmässigen Abständen werden einzeln beurteilt. Die Finanzabteilung muss die Liquiditätsplanung anpassen, um Steuerbelastungen durch Auflösungen zu minimieren. Dazu werden Auflösungen über mehrere Jahre gestaffelt und mit tatsächlichen Renovationen kombiniert.

Steuerliche und betriebswirtschaftliche Auswirkungen

Die Auflösung pauschaler Rückstellungen führt zu steuerbarem Ertrag, der die Liquidität erheblich beeinflussen kann. Ohne sorgfältige Planung entstehen steuerliche Spitzen in Jahren, in denen Rückstellungen aufgelöst werden.

Betriebswirtschaftlich hat dies folgende Konsequenzen:

- Investitions- und Renovationsplanung muss präziser erfolgen.
- Jahresabschlüsse können stärker schwanken, da die Glättung durch Pauschalrückstellungen entfällt.
- Liquiditätsplanung wird komplexer, insbesondere bei grossen Portfolios.
- Finanzkennzahlen wie Eigenkapitalquote, Steuerquote und Cashflow müssen neu beurteilt werden

Handlungsempfehlungen

Für eine rechtssichere und effiziente Umsetzung empfiehlt es sich für Unternehmen, folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Frühzeitig dokumentieren: Sanierungspläne, Kostenvoranschläge und Vergaben planen.
2. Bestehende Rückstellungen prüfen: Auflösen oder durch geplante Renovationen «verbrauchen».
3. Kantonale Unterschiede berücksichtigen: Steuerpraxis am Standort prüfen und Abstimmung mit Behörden suchen.
4. Portfolio-Management optimieren: Systematische Planung und Controlling bei mehreren Liegenschaften.
5. Rulings prüfen: Bei grossen Portfolios kann eine Vorabklärung die Rechtssicherheit erhöhen.
6. Digitalisierung nutzen: Tools für Budgetplanung, Controlling und Reporting können die Umsetzung effizienter gestalten.

Fazit

Die steuerliche Anerkennung pauschaler Rückstellungen für Grossrenovationen ist in vielen Kantonen stark eingeschränkt worden. Künftig sind Rückstellungen nur noch zulässig, wenn konkrete Projekte, Kostenschätzungen und Umsetzungspläne vorliegen. Der Bundesgerichtsentscheid hat damit die Anforderungen an die geschäftsmässige Begründung präzisiert und die Praxis vereinheitlicht.

Für Unternehmen bedeutet dies eine engere Verzahnung von Investitions-, Finanz- und Steuerplanung. Die Auflösung bestehender Rückstellungen kann zu steuerlichen Belastungsspitzen führen und erfordert eine vorausschauende Liquiditätssteuerung. Die frühere Möglichkeit zur Ergebnisglättung durch pauschale Reserven entfällt weitgehend.

Ausblick

Die Neuregelung dürfte langfristig zu einer stärker datenbasierten und strukturierten Planung von Renovationszyklen führen. Unternehmen müssen Zustandsanalysen, Budgetierung und Steuerfolgen frühzeitig in ihre Investitionsstrategie integrieren.

Der erhöhte Planungs- und Dokumentationsaufwand wird durch eine bessere Entscheidungsgrundlage für grössere Sanierungsprojekte kompensiert. Insgesamt verschiebt sich der Fokus von pauschalem Vorgehen hin zu einer transparenten, projektbezogenen Steuer-, Finanz- und Liquiditätsplanung.

Tags: Steuerberatung, Steuerrecht, Steueroptimierung, Pauschalrückstellungen, Rückstellungen, Grossrenovationen, Renovationsplanung, Periodizitätsprinzip, Immobilienmanagement, Liegenschaften, Sanierungsplan, Liquiditätsplanung