

Immobilien-Bewirtschaftung

Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum

1. Sinn und Zweck

Der Erneuerungsfonds wird in den Bestimmungen zum Stockwerkeigentum verschiedentlich erwähnt. Sie finden den Begriff Erneuerungsfonds in den Artikeln 712m Absatz 1 Ziffer 5 sowie 712l Absatz 1 des Zivilgesetzbuches; eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung eines Fonds besteht aber nicht. Der Erneuerungsfonds wird somit freiwillig errichtet.

Neben den regelmässigen Betriebskosten haben die Stockwerkeigentümer auch die Kosten für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Liegenschaft zu finanzieren. Infolge Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen machen sich mit zunehmendem Gebäudealter im Innern und Äussern der Liegenschaft Mängel bemerkbar. Der Zweck des Erneuerungsfonds besteht darin, durch jährliche Rückstellungen seitens der Stockwerkeigentümer genügend Mittel für zukünftige grössere Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an der gemeinschaftlichen Substanz anzuäufnen. Die Erneuerung des Sonderrechts (das Wohnungsinnere) ist alleinige Sache der jeweiligen Stockwerkeigentümer und hat mit dem Erneuerungsfonds nichts zu tun.

Durch regelmässige Einlagen werden die ausserordentlichen Unterhaltsaufwendungen auf eine längere Zeitspanne verteilt. Die jährlichen Beiträge der Eigentümer an die Gemeinschaftskosten sind damit keinen massiven Schwankungen ausgesetzt. Die jährliche finanzielle Belastung der Eigentumswohnung ist für die Stockwerkeigentümer besser kalkulierbar.

2. Errichtung und Speisung

Ein Erneuerungsfonds kann jederzeit errichtet werden. Die Errichtung kann bereits im Rahmen des Begründungsaktes erfolgen oder im Reglement vorgesehen werden. Auch ohne reglementarische Bestimmung kann die Eigentümergemeinschaft jederzeit die Errichtung eines Erneuerungsfonds durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss anordnen. Die Höhe der jährlichen Fondseinlage kann entweder fortlaufend durch Beschluss der Eigentümerversammlung jeweils für ein Jahr festgesetzt werden, möglich ist aber auch, den Betrag bereits zum Voraus im Reglement festzulegen.

Als Bemessungsgrundlage für die jährliche Fondseinlage wird in der Praxis häufig auf den Gebäudevversicherungswert abgestellt. Dies ist deshalb sinnvoll, weil der Assekuranzwert - im Gegensatz etwa zum steuerlichen Verkehrswert - nur den Gebäudewert (ohne Landwert) berücksichtigt und sich auch der künftige Erneuerungswert hauptsächlich auf die Gebäudesubstanz bezieht. Der Landanteil unterliegt dagegen keiner Abnutzung und ist damit im Hinblick auf den Erneuerungsfonds kaum von Bedeutung. In der Praxis haben sich die Ansätze für die jährlichen Fondseinlagen zwischen 0.2 bis 0.5 Prozent des Assekuranzwertes als geeignet und tragbar erwiesen.

Bei Neubauten wird in den ersten zwei Jahren nach Gebäudeerstellung vielfach auf Fondseinlagen verzichtet, da in der Anfangsphase keine Sanierungsauslagen anfallen, die von der Eigentümerschaft zu tragen sind und zudem noch Garantieansprüche bestehen.

Die Aufteilung erfolgt nach Massgabe der Wertquoten. So nützlich die Bildung von Rückstellungen ist, sollte jedoch ein Anwachsen des zweckgebundenen Fondsvermögens ins Unermessliche verhindert werden. In der Praxis finden sich die unterschiedlichsten Empfehlungen, welche insgesamt zwischen 2 und 10 Prozent des Assekuranzwertes schwanken.

3. Verwaltung und Verfügungsrecht

Soweit die Gemeinschaft nichts anderes bestimmt, werden die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds vom Verwalter zusammen mit den Beiträgen an die Gemeinschaftskosten eingezogen. Die Mittel sind getrennt von den übrigen Beiträgen zu verwalten. Für die Einzahlung der Beiträge an den Erneuerungsfonds soll ein separates, auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautendes Konto errichtet werden.

Um der Gefahr der missbräuchlichen Mittelverwendung vorzubeugen, ist die Zeichnungsberechtigung bezüglich des Erneuerungsfonds klar zu regeln. Dabei sollte von der alleinigen Zeichnungsbefugnis des Verwalters abgesehen werden. Ratsam ist es, dem Verwalter zusammen mit einem Ausschussmitglied oder einem Stockwerkeigentümer Kollektivzeichnungsermächtigung einzuräumen.

FEDERICO IMMOBILIEN

Der Vermögenswert des Erneuerungsfonds kann im Laufe der Zeit ein erhebliches Ausmass erreichen. Damit diese Mittel nicht bei einer minimalen Verzinsung auf dem Sparkonto "liegen", sondern gewinnbringend investiert werden können, gilt es, eine zweckmässige Anlagestrategie zu erarbeiten. Dabei soll sich die Gemeinschaft von einer Fachperson beraten lassen. Es ist darauf zu achten, dass die Liquidität für nötige Sanierungen jederzeit sichergestellt bleibt, dass die Mittel genügend sicher angelegt sind und nicht "verspekuliert" werden und dass eine angemessene Rendite erwirtschaftet wird.

Auch darf der Erneuerungsfonds nicht verwendet werden, um einen Liquiditätsengpass während des Geschäftsjahres zu überbrücken.

4. Mittelverwendung

Die Festlegung, für welche Auslagen gesparte Mittel aus dem Fonds entnommen werden dürfen, liegt wie die Errichtung eines Fonds in der Kompetenz der Eigentümerschaft. Mit Vorteil werden klare Richtlinien für die Mittelverwendung im Nutzungs- und Verwaltungsreglement festgesetzt. Dies dient der Bestätigung des Grundsatzes, wonach die Rückstellungen des Fonds für ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, sogenannte grosszyklische Erneuerungen, die der langfristigen Erhaltung der Gebäudesubstanz dienen, eingesetzt werden sollen.

Der Erneuerungsfonds dient dagegen nicht der Deckung der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten; diese gehören in die ordentliche Jahresrechnung über die Gemeinschaftskosten und sind durch die laufenden Eigentümerbeiträge zu begleichen.

Jede Entnahme von Mitteln aus dem Erneuerungsfondsvermögen bedarf im konkreten Falle eines vorgängigen Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaftsversammlung. Im Rahmen der verankerten Zweckbestimmung des Fonds kann die Versammlung frei darüber entscheiden, in welchem Umfang allfällige Sanierungskosten aus den Mitteln des Fonds bezahlt werden sollen. So ist es beispielsweise zulässig, nur einen Teil der Kosten einer umfassenden Sanierung den Mitteln des Erneuerungsfonds zu entnehmen und den restlichen Teil der Aufwendungen der ordentlichen Jahresrechnung der Gemeinschaft zu belasten. Eine solche Aufteilung kann etwa angebracht sein, wenn die Sanierungskosten nicht nur Erneuerungen umfassen, sondern auch Reparaturarbeiten und ordentlichen Unterhalt beinhalten.

5. Eigentum und Besteuerung des Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds stellt von Gesetzes wegen Gemeinschaftsvermögen dar. Jeder Stockwerkeigentümer partizipiert zwar gemäss seiner Wertquote daran, dieser Wertanteil ist aber mit dem Stockwerkeigentum untrennbar verbunden. Kein Eigentümer kann seinen Fondsanteil herausverlangen. Dies gilt auch bei einer Veräusserung der Stockwerkeinheit. Der Vermögensanteil am Erneuerungsfonds geht mit dem Stockwerkeigentum ohne weiteres auf den Erwerber über.

Grundeigentum und daraus fliessende Erträge werden grundsätzlich in demjenigen Kanton versteuert, wo sich die Liegenschaft befindet. Obwohl der Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft mit dem rechtlichen Schicksal des Grundstückes untrennbar verbunden ist, stellt er nach Meinung des Bundesgerichts einen nicht-liegenschaftlichen Wert dar und gilt als bewegliches Vermögen. Das Bundesgericht schreibt das Fondsvermögen nicht der Gemeinschaft als Gesamtheit zu, sondern verlangt, dass Mittel und Erträge des Erneuerungsfonds ausschliesslich durch die Stockwerkeigentümer oder Nutzniesser in der Steuererklärung zu deklarieren und an deren Hauptsteuerdomizil zu versteuern sind. Es ist deshalb erforderlich, dass der Verwalter den Stockwerkeigentümern jährlich eine Aufstellung über den Vermögensstand und die Erträge des Erneuerungsfonds sowie über die daraus bestehenden Anteile der einzelnen Eigentümer zukommen lässt.

Vom gleichen Grundsatz ging seit 1996 auch die Eidgenössische Steuerverwaltung in Bezug auf die Verrechnungssteuer aus, indem sie verlangte, dass jeder einzelne Stockwerkeigentümer die Rückerstattung der Verrechnungssteuer für die auf seinen Fondsanteil entfallenden Erträge selbst geltend macht. Eine zweckdienliche Lösung konnte nur auf dem Gesetzesweg erreicht werden. So kann die Verrechnungssteuer auf den Erträgen des Erneuerungsfonds seit dem 01.01.2002 (vom Verwalter) namens der Gemeinschaft wieder gesamthaft zurückgefordert werden.



Antonio Federico | MRICS
eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA
CAS Real Estate Valuation
MAS Real Estate Management
MAS Corporate Finance



Quelle: Stockwerkeigentum, 5. Auflage, 2009, Monika Sommer