



Einlagen in Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum

Übergangsregelung bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung

Mit der bevorstehenden Abschaffung des Eigenmietwertes ist ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verbunden. Der Bundesrat hat den Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht beschlossen, voraussichtlich wird die Abschaffung per 1. Januar 2029 umgesetzt. Bis dahin gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen weiter.

Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gelten nach aktuell gültigem Recht als abzugsfähige Unterhaltskosten, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Abziehbar bleiben bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels:

- tatsächlich geleistete Einlagen;
- in einen reglementarisch vorgesehenen Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft;
- welche ausschliesslich zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

Erhöhungen von Fondseinlagen

Mit Blick auf den bevorstehenden Systemwechsel könnten Überlegungen angestellt werden, im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte oder ausserordentliche Fondseinlagen zu beschliessen bzw. einzuzahlen. Die Steuerbehörden der Kantone AI, AR, SG und TG weisen gemeinsam darauf hin, dass solche Abzüge steuerlich nur anerkannt werden, wenn:

- sie sich im bisherigen Rahmen bewegen oder
- ein konkretes, nachvollziehbar bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltungsprojekt nachgewiesen wird (konkrete Kostenvoranschläge, bestehende Projektunterlagen etc.).

Erhöhungen ohne sachlichen und objektiv belegbaren Grund werden steuerlich grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen.

Nach Inkrafttreten des Systemwechsels

Nach Inkrafttreten der neuen Wohneigentumsbesteuerung werden Einlagen in Erneuerungsfonds für selbstbewohntes Wohneigentum steuerlich nicht mehr abzugsfähig sein.

Appenzell, 24.02.2026

Kantonale Steuerverwaltung Appenzell I.Rh.