

Weisung

Übergangsregelung - Einlagen in den Erneuerungsfonds

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wechselt die Schweiz zu einem neuen System der Wohneigentumsbesteuerung. Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform ist per 1. Januar 2029. Bis zum 31. Dezember 2028 gelten unverändert die heutigen gesetzlichen Bestimmungen.

Was bis 2028 für Stockwerkeigentum gilt

Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften (STWEG) sind nach aktuellem Recht als abzugsfähige Unterhaltskosten anerkannt – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im Kanton Glarus bleiben bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels folgende Einlagen abzugsfähig:

- Tatsächlich geleistete Einlagen
- in einen reglementarisch vorgesehenen Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft,
- die ausschliesslich zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

Erhöhte oder ausserordentliche Fondseinlagen: Wann sie steuerlich anerkannt werden

Angesichts des bevorstehenden Systemwechsels könnten Eigentümergemeinschaften überlegen, im Vergleich zu den Vorjahren **erhöhte oder ausserordentliche Fondseinlagen** im Vergleich zu den Vorjahren zu beschliessen bzw. einzuzahlen. Solche Abzüge werden nur anerkannt, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Die Beiträge bewegen sich im bisherigen Rahmen, oder
- es liegen konkrete, geplante und nachvollziehbare Arbeiten vor, welche eine Erhöhung rechtfertigen (Nachweis konkrete Kostenvoranschläge, Offerten, Projektunterlagen, etc.).

Erhöhungen **ohne sachlichen und objektiv belegbaren Grund** werden steuerlich grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen. Als Orientierung gilt:

- **Eine Erhöhung von 10% der jährlichen Beiträge** ist in der Regel unproblematisch.
- Für **grössere Beiträge** braucht es eine plausible, dokumentierte Begründung.

Nach dem Systemwechsel (ab 1. Januar 2029)

Mit Inkrafttreten der neuen Wohneigentumsbesteuerung entfällt im Kanton Glarus für **selbstbewohntes Wohneigentum** der steuerliche Abzug von Einlagen in Erneuerungsfonds. Das bedeutet: Ab 2029 können solche Beiträge nicht mehr als Unterhaltskosten geltend gemacht werden.

Diese Weisung wird publiziert und gilt per sofort.