

Erneuerungsfonds: Oft gestellte Fragen

Was ist ein Erneuerungsfonds?

Ein zweckgebundenes Sondervermögen, an welchem die Stockwerkeigentümer gemeinsam berechtigt sind.

Ist er gesetzlich vorgeschrieben?

Nein. Das Gesetz erwähnt den Erneuerungsfonds in den Art. 712l und 712m ZGB, woraus zu schliessen ist, dass der Gesetzgeber einen solchen Fonds als wünschbar erachtete.

Ist er im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vorgesehen?

In den meisten Fällen schon. Dies bedeutet, dass neu eintretende Erwerber entsprechend gebunden sind und Abweichungen von dieser Ordnung (Bestand, Äufnung etc.) eine Reglementsänderung bedingen.

Ist er sinnvoll?

Unbedingt. Die Stockwerkeigentümergeinschaften tun sich oft schwer beim Entscheid über Erneuerungsarbeiten. Fehlt es an einem bereits geäuften Erneuerungsfonds, wird die Beschlussfassung auf Grund „egoistischer“ Überlegungen einzelner Stockwerkeigentümer zusätzlich erschwert und es droht die allmähliche Vernachlässigung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, was im Ergebnis teurer kommt als die stetige Instandhaltung. Gegenüber dem Einzeleigentum (vor allem EFH) stellt der Erneuerungsfonds einen Vorteil dar, weil in der Regel genügend Mittel für Sanierungsarbeiten bereitstehen und der Erhalt der Gebäudesubstanz - übrigens ein volkswirtschaftliches Anliegen auch des Steuergesetzgebers - gewährleistet ist.

Wie hoch sind die üblichen Einlagen?

Jährlich 0,2-1% des Gebäudeversicherungswertes sind Usanz. Die Umlegung auf die einzelnen Eigentümer erfolgt, wie bei den gemeinschaftlichen Kosten allgemein üblich, nach der Wertquote (Art. 649 ZGB).

Gibt es eine Limite (Kostendach)?

Bewährt hat sich bisher eine Grenze von 5%-10% des Gebäudeversicherungswertes; ist diese erreicht, wird nicht weiter eingezahlt. Zu beachten ist bei der Festlegung der Obergrenze (wie bei den jährlichen Beiträgen) der bauliche Zustand des Gebäudes.

Was geschieht mit dem Erneuerungsfonds beim Verkauf einer Eigentumswohnung?

Als zweckgebundenes Sondervermögen verbleibt der Erneuerungsfonds ganz bei der Gemeinschaft, es werden keine Anteile zurückerstattet. Jedoch erhöht ein gut dotierter Erneuerungsfonds den Wert der einzelnen Stockwerkeinheiten. Ein erfahrener Immobilienschätzer bzw. ein gut beratener Kaufinteressent trägt diesem Umstand Rechnung.

Welche Kosten dürfen mit dem Erneuerungsfonds gedeckt werden?

Dies hängt von der genauen Zweckbestimmung (formuliert in Reglement oder Beschluss) ab, Instandhaltungsarbeiten gehören in der Regel immer dazu, während allgemeine Verwaltungskosten normalerweise anders zu decken sind. Zu beachten ist, dass aus steuerrechtlichen Gründen eine Einschränkung auf Unterhalt/Instandhaltung zu empfehlen ist.

Wer befindet über Äufnung und Verwendung des Erneuerungsfonds?

Im Rahmen der evtl. reglementarischen Vorschriften die Versammlung der Stockwerkeigentümer durch Beschluss.

Kann der Erneuerungsfonds aufgelöst werden?

Grundsätzlich ja, mit entsprechendem Beschluss der Gemeinschaft. Bei Untergang des Stockwerkeigentums geht auch der Fonds mit unter, über die Verteilung beschliesst, vorbehältlich evtl. Gläubigerrechte und Reglement, die Gemeinschaft.

Was kann getan werden, wenn die Verwendung des Erneuerungsfonds im Hinblick auf bestimmte Sanierungsmassnahmen strittig ist?

Es empfiehlt sich, gemeinsam einen unabhängigen Fachmann beizuziehen, welcher den Sanierungsbedarf ermittelt. Neuerdings kann dazu ein HEV-Gebäude-Check zu einem für Mitglieder günstigen Fixpreis bestellt werden.

Wie ist der Erneuerungsfonds zu verwalten?

Mit separatem Konto, lautend auf die Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Verhinderung missbräuchlicher Verwendung empfiehlt es sich, Kollektivermächtigung (z. B. Verwalter und Ausschussmitglied) vorzusehen.

Was geschieht, wenn Beiträge nicht einbezahlt werden?

Die Gemeinschaft kann, meist vertreten durch die Verwaltung, Sicherungsmittel nach Art. 712i und 712k ZGB ergreifen (Pfand- bzw. Retentionsrecht). Auch Neuerwerber haften entsprechend, es sei denn, sie haben ihr Stockwerkeigentum in der Zwangsvollstreckung erstanden.

Wo und wie wird der Erneuerungsfonds (bzw. der Anteil daran) besteuert?

Am Wohnsitz des Steuerpflichtigen; nach Meinung des Bundesgerichts gehört dieser Anteil zum beweglichen Vermögen. Die Rückforderung von Verrechnungssteuern kann seit 1. Januar 2002 vom Verwalter im Namen der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds steuerlich abzugsfähig?

Ja, soweit damit ausschliesslich Unterhaltskosten gedeckt werden oder aus besonderem Grund abzugsfähige Auslagen (z. B. bauliche Umweltschutzmassnahmen) bestritten werden, vgl. § 30 Steuergesetz ZH.