

Übersicht Änderungen bei pauschalen Rückstellungen für Grossreparaturen nach Kantonen

Mit dem Urteil [BGE 2C_1059/2019](#) hat das Bundesgericht eine zentrale Praxis im gemeinnützigen Wohnungsbau neu beurteilt: Pauschale Rückstellungen ohne konkreten Risikonachweis sind steuerlich nicht mehr zulässig. Die Tabelle zeigt die bisherige Praxis und den publizierten Umsetzungsstand zur steuerlichen Behandlung pauschaler Rückstellungen für Grossreparaturen nach Kantonen (Stand April 2026).

Kanton	Ausgangslage / bisherige Praxis	Neue Praxis / Stand 2026	Quelle
AG	0,5% pro Jahr vom Brandversicherungswert, maximal 3% des Versicherungswerts, nur für juristische Personen.	Ab 2025 keine Änderung der Pauschalrückstellung mehr möglich; Bestand per Ende 2024 bis spätestens 2027 aufzulösen.	KPMG
AI	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert; Rückstellungen nur bei geplanter Arbeit und nach kantonalem Nachweis.	KPMG
AR	0,5% des Buchwerts; maximal 3% des amtlichen Verkehrswerts.	Stand Januar 2026: noch nicht entschieden.	KPMG
BE	2% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr; maximal 16% des Gebäudeversicherungswerts. Zulässig nur, wenn Grossreparaturen in naher bis mittelfristiger Zukunft tatsächlich vorgesehen sind.	Nicht vorgesehen, die Praxis generell abzuschaffen; projektbezogene Logik bleibt.	Kanton Bern TaxInfo
BL	1% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr; maximal 15% des Gebäudeversicherungswerts.	Keine Abschaffung vorgesehen.	KPMG
BS	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert; pauschale Rückstellungen werden nicht zugelassen.	Basler Steuerpraxis
FR	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
GE	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG

Kanton	Ausgangslage / bisherige Praxis	Neue Praxis / Stand 2026	Quelle
GL	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
GR	0,5% des Buchwerts pro Jahr; maximal 10% des Buchwerts.	Ab 2026 keine Anerkennung mehr; vorhandene Rückstellungen bis spätestens 2028 handelsrechtlich auflösen oder durch echte Sanierungen konsumieren, sonst steuerliche Aufrechnung 2028.	BDO
JU	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
LU	1% des Buchwerts pro Jahr; maximal 5% des Buchwerts.	Ab 2026 nicht mehr zulässig; Auflösung bis Ende 2030; individuelle Rückstellungen nur bei Nachweis.	Luzerner Steuerbuch
NL	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
NW	1% des Buchwerts pro Jahr; maximal 5% des Buchwerts.	Ab 2026 nicht mehr zulässig; Auflösung bis Ende 2030; individuelle Rückstellungen nur bei Nachweis.	Kanton Nidwalden
OW	1% des Steuerwerts pro Jahr; maximal 15% des Steuerwerts.	Ab 2026 keine neuen pauschalen Rückstellungen; bestehende Rückstellungen müssen gemäss Fachübersichten nicht bis zu einem festen Zeitpunkt aufgelöst werden, Aufwendungen für Grossreparaturen sind aber damit zu verrechnen.	BDO
SG	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
SH	2% des Steuerwerts pro Jahr; maximal 20% des Steuerwerts.	Stand Januar 2026: noch nicht entschieden; auch zur Auflösung bestehender Rückstellungen noch nicht entschieden.	KPMG

Kanton	Ausgangslage / bisherige Praxis	Neue Praxis / Stand 2026	Quelle
SO	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert; projektbezogene Rückstellungen sind nur in besonderen Fällen nach vorgängiger Besprechung und Genehmigung möglich.	Kanton Solothurn
SZ	1% des Buchwerts pro Jahr; maximal 10% des Buchwerts.	Ab 2026 nicht mehr zulässig; bestehende Rückstellungen bis Ende 2030 auflösen.	Steuerverwaltung Schwyz
TG	1 % der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr; maximal 10 % der Gebäudeversicherungssumme. Zulässig sind entweder Abschreibungen oder pauschale Rückstellungen.	Keine Anpassung vorgesehen.	KPMG
TI	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
UR	1 % der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr; maximal 10 % des Gebäudeversicherungswerts pro Liegenschaft.	Ab 2026 keine neuen pauschalen Rückstellungen; nach Fachübersichten Auflösung bestehender Rückstellungen bis 2028.	KPMG
VD	Bereits bisher grundsätzlich keine pauschale Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen.	Unverändert.	KPMG
VS	0,5% des Verkehrswerts pro Jahr; maximal 10% des Verkehrswerts.	Ab 2024 Abschaffung; bestehende Rückstellungen bis 2027 aufzulösen.	KPMG
ZG	1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr; maximal 15% des Gebäudeversicherungswerts.	Ab 2026 keine neuen pauschalen Rückstellungen; Saldo per Ende 2025 wird eingefroren und mit künftigen Kosten verrechnet.	KPMG
ZH	1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr; maximal 15% der Gebäudeversicherungssumme je Liegenschaft.	Keine Abschaffung vorgesehen.	Zürcher Steuerbuch

Hinweis: Die Tabelle wird laufend ergänzt und basiert auf publizierten Fach- und Kantonsquellen. Für steuerlich verbindliche Einzelfälle ist die jeweilige kantonale Praxis im Detail zu prüfen. Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ können sich auch an unseren Silberpartner [bepartner ag](#) für eine kostenlose Kurzberatung wenden.