

Was Baugenossenschaften jetzt strategisch tun müssen

Der Wegfall pauschaler Rückstellungen verändert die finanzielle Steuerung von Baugenossenschaften grundlegend. Der dipl. Wirtschaftsprüfer Roger von Ah ordnet ein, wo die Risiken liegen und welche Handlungsspielräume weiterhin bestehen.

Der Entscheid des Bundesgerichts markiert einen Wendepunkt in der finanziellen Steuerung von Baugenossenschaften. Was über Jahre ein bewährtes Instrument war, fällt weg: pauschale Rückstellungen für grosszyklische Sanierungen. Für Roger von Ah, Mitinhaber von bepartner und Vorstandsmitglied mehrerer Baugenossenschaften, ist klar: «Das ist ein grosser Einschnitt in die finanzielle Steuerung.»

Bisher ermöglichten pauschale Rückstellungen eine gewisse Glättung der Ergebnisse. Sanierungen, die sich über mehrere Jahre erstreckten, konnten finanziell vorbereitet und später über die Auflösung der Rückstellungen abgedeckt werden. «So war es möglich, über die Jahre hinweg relativ stabile Ergebnisse auszuweisen», erklärt von Ah. Diese Planbarkeit fällt nun weg.

Schwankende Ergebnisse statt Stabilität

Die Auswirkungen zeigen sich insbesondere in der Ergebnisdarstellung. Müssen bestehende Rückstellungen über wenige Jahre aufgelöst werden, entstehen kurzfristig höhere Gewinne – und damit auch höhere Steuerbelastungen. «Wenn eine Million Rückstellungen über drei Jahre aufgelöst werden muss, führt das zu rund 300 000 Franken zusätzlichem Gewinn pro Jahr», so von Ah.

Langfristig gleichen sich diese Effekte zwar wieder aus. Kurzfristig entstehen jedoch stärkere Schwankungen. Gerade für kleinere Baugenossenschaften ist das anspruchsvoll. «Ein Jahr mit hohem Gewinn, im nächsten ein grosser Verlust – das

ist gegenüber der Generalversammlung oft schwierig zu erklären.»

Planung wird zentral

Mit dem Wegfall der Pauschalen wird Planung zur zentralen Voraussetzung. Entscheidend werden konkrete Projekte und deren Nachweisbarkeit.

«Wenn ein Sanierungsprojekt konkret geplant ist, kann man weiterhin Rückstellungen bilden», sagt von Ah. Voraussetzung ist jedoch, dass diese sauber belegt sind – etwa durch Ausschreibungen, Kostenschätzungen oder bereits vergebene Arbeiten.

Damit gewinnen Zustandsanalysen und Investitionsplanungen deutlich an Bedeutung. «Vorstände müssen ihre Liegenschaften sehr gut kennen und wissen, wann welche Eingriffe anstehen.» Nur so lassen sich gegenüber Steuerbehörden fundierte Argumente liefern.

Dokumentation als Schlüssel

Ein zentrales Thema ist die saubere Dokumentation des tatsächlichen Wertverzehr. Dabei empfiehlt von Ah zwei zentrale Schritte: die klare Trennung von Land- und Gebäudewert sowie ergänzende Bewertungen bzw. Zustandsanalysen (Vergl. Buchwert mit Bewertung).

«Auf dem Land darf nicht abgeschrieben werden, auf dem Gebäude aber schon. Wenn diese Trennung fehlt, kann es sein, dass Abschreibungen bei langfristig im Be-



Hören Sie das gesamte Gespräch mit Roger von Ah, Partner und Mitinhaber von bepartner ag unter www.wohnen-schweiz.ch/magazin-online



Voranzeige Generalversammlung

Mittwoch, 3. Juni 2026, 17.15 Uhr

Generalversammlung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG)

Hotel Schweizerhof
Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich

Geschäftsstelle:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich
Telefon 044 292 63 21



Roger von Ah.

Bild: zvg

«Wer seine Sanierungszyklen kennt, bleibt auch steuerlich handlungsfähig.»

Roger von Ah, Partner und Mitinhaber der bepartner ag

Der Hintergrund

Ausgangspunkt der aktuellen Entwicklungen ist das Bundesgerichtsurteil BGE 2C_1059/2019 vom 1. Dezember 2020. Darin wurde festgehalten, dass pauschale Rückstellungen ohne konkreten Nachweis eines wirtschaftlich begründeten Risikos steuerlich nicht zulässig sind.

In der Folge wurden die Kantone aufgefordert, ihre bisherige Praxis anzupassen. Diese war bislang unterschiedlich ausgestaltet. Während einige Kantone pauschale Rückstellungen in definierten Bandbreiten zulassen, orientierten sich andere stärker an Einzelfallbeurteilungen.

Mit der neuen Praxis verschiebt sich der Fokus klar auf die individuelle Begründung. Rückstellungen bleiben möglich, müssen jedoch konkret nachgewiesen werden – etwa durch geplante Sanierungen oder belegbaren Wertverzehr.

Für Baugenossenschaften bedeutet dies einen Paradigmenwechsel: weg von pauschalen Instrumenten hin zu einer stärker planungs- und datenbasierten Steuerung. Gleichzeitig entstehen kantonale Unterschiede in der Umsetzung, insbesondere bei Übergangsregelungen. Eine schweizweite Übersicht dazu finden Sie online auf unserer Fokus-Seite www.wohnen-schweiz.ch/rueckstellungen.



www.wohnen-schweiz.ch/
rueckstellungen.

Kurzberatung kostenlos

Als Silberpartner von WOHNEN SCHWEIZ steht bepartner den Mitgliedern bei Fragen zur Umsetzung der neuen steuerlichen Rahmenbedingungen zur Verfügung. Eine kurze Erstberatung von bis zu 30 Minuten erfolgt unkompliziert und kostenlos. Für weitergehende Fragestellungen oder Projekte bietet bepartner bei Bedarf auch vertiefte Unterstützung an.

stand stehenden Objekten nicht mehr akzeptiert werden», erklärt er.

Zusätzlich können Zustandsanalysen und einfache Schätzungen helfen, den effektiven Wert eines Gebäudes zu belegen. Liegt dieser unter dem Buchwert, entsteht zusätzliches Abschreibungspotenzial. «So kann ein Teil der Effekte aus dem Wegfall der Rückstellungen wieder aufgefangen werden.»

Spielräume bleiben – aber nur mit Begründung

Trotz der neuen Vorgaben bestehen weiterhin Handlungsspielräume. Zusätzliche Abschreibungen sind möglich, wenn sie wirtschaftlich begründet sind.

Die bisherigen Richtwerte der Steuerverwaltung – etwa 1,5 Prozent bei gemischten Werten oder 2 Prozent beim reinen Gebäudewert – bleiben als Orientierung bestehen. «Wenn man nachweisen kann, dass der Wert schneller sinkt, sind auch höhere Abschreibungen möglich.»

Entscheidend ist jedoch: Pauschale Lösungen fallen weg. Künftig zählt die individuelle Begründung.

Übergangsphase aktiv nutzen

Wie schnell bestehende Rückstellungen aufgelöst werden müssen, ist kantonale unterschiedlich geregelt. Entsprechend individuell muss auch die Strategie sein.

«Es gibt keine Standardlösung – jede Genossenschaft muss ihre eigene Strategie entwickeln», betont von Ah. Baugenossenschaften sollten ihre Situation genau analysieren: Höhe der Rückstellungen, geplante Sanierungen und kantonale Vorgaben.

Ein zentraler Punkt ist die Abstimmung mit künftigen Investitionen. Können Rückstellungen im Rahmen konkreter Projekte aufgelöst werden, lassen sich steuerliche Belastungen reduzieren und Schwankungen glätten.

Kommunikation bleibt entscheidend

Auf die Finanzierung hat die neue Regelung gemäss von Ah nur begrenzten Einfluss. Banken orientieren sich primär an den Mieterträgen.

Wichtiger wird hingegen die interne und externe Kommunikation. Änderungen in der Rechnungslegung müssen nachvollziehbar dokumentiert und begründet werden – gegenüber Revisionsstellen, Förderinstitutionen und innerhalb der Genossenschaft.

Drei strategische Empfehlungen

Für die kommenden Jahre sieht von Ah drei zentrale Handlungsfelder:

- 1. Eine klare Standortbestimmung:
Wo stehen wir per Ende 2025?
- 2. Die genaue Kenntnis der kantonalen Regelung: Jeder Kanton handhabt das unterschiedlich.
- 3. Eine konsequente Investitions-, Finanz- und Steuerplanung. Eine saubere, langfristige Planung wird zum zentralen Führungsinstrument.

Baugenossenschaften, die ihre Sanierungszyklen frühzeitig planen und sauber dokumentieren, behalten auch unter den neuen Rahmenbedingungen Handlungsspielraum.

Oder wie es von Ah zusammenfasst: «Die Pauschalen fallen weg – mit guter Planung bleibt man handlungsfähig.»

Reto Martinelli

Résumé

Le point de départ est l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 2C_1059/2019, qui n'autorise plus fiscalement les provisions forfaitaires sans preuve concrète d'un risque économique. Les cantons adaptent leur pratique en conséquence. Pour les coopératives de construction, cela signifie un changement fondamental: les instruments forfaitaires sont supprimés et doivent être remplacés par des preuves concrètes et une planification rigoureuse.

La suppression des provisions forfaitaires complique le lissage des résultats et entraîne à court terme des fluctuations plus importantes ainsi que d'éventuelles charges fiscales. Dans le même temps, des marges de

manœuvre subsistent – par exemple grâce à des provisions liées à des projets et à des amortissements supplémentaires, pour autant qu'ils soient dûment justifiés.

À l'avenir, les analyses de l'état des lieux, les plans d'investissement et de financement ainsi qu'une documentation claire de la dépréciation effective seront déterminants. Les coopératives de construction qui planifient et justifient leurs cycles de rénovation à un stade précoce resteront opérationnelles même dans le nouveau contexte.

Konkrete Beispiele

	Baugenossenschaft in Luzern	Baugenossenschaft in Nidwalden	Baugenossenschaft in Zürich
Ausgangslage	Bisher pauschale Rückstellung von 1 % pro Jahr bis max. 5 % des Buchwertes	Bisher pauschale Rückstellung von 1 % pro Jahr bis max. 5 % des Buchwertes	Ohne besonderen Nachweis darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Liegenschaft darf 15 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen
Was ändert sich	Pauschale Rückstellung ab 2026 nicht mehr zulässig. Auflösung bis 2030 Individuelle Rückstellung nur bei Nachweis nach wie vor möglich	Pauschale Rückstellung ab 2026 nicht mehr zulässig. Auflösung bis 2030 Individuelle Rückstellung nur bei Nachweis nach wie vor möglich	Der Kanton Zürich hat bisher keine Auflösung der Rückstellung vorgesehen und will diese beibehalten.
Was macht die Baugenossenschaft	Die Baugenossenschaft plant im 2027 und 2026 die umfassende Renovation von zwei Liegenschaften und wird die Rückstellungen für Grossreparaturen dafür verwenden. Für die Zukunft wird pro Liegenschaft eine detaillierte Analyse der getätigten und notwendigen Abschreibungen gemacht und somit die Basis für individuelle Abschreibungen geschaffen. Diese Analyse wird mit der Steuerverwaltung gerult.	Die bestehenden Rückstellungen für Grossreparaturen werden aufgrund eines Umbauprojekts im 2025 aufgelöst. Es werden nach wie vor Rückstellungen für Grossreparaturen gebildet. Es wird eine Überleitung von der OR-Jahresrechnung zur steuerlichen Jahresrechnung erstellt und beim Steueramt eingereicht.	Die Baugenossenschaft wartet ab, wie sich der Kanton Zürich entscheidet und bildet im 2025 nach wie vor Rückstellungen für Grossreparaturen.
Schwierigkeiten	Der individuelle Nachweis der nötigen Rückstellungen ist aufwändig. Zudem muss der Gebäudewert und der Landwert getrennt werden, was einen erheblichen Aufwand bedeutet. Schwierigkeit ist auch, dass der Sanierungszyklus der Baugenossenschaft abgeschlossen ist und faktisch sämtliche Liegenschaften saniert sind. Danach stehen keine grösseren Sanierungsarbeiten mehr an, was sich auf den Gewinn und somit die Steuerbelastung auswirken wird.	Aktuell stehen keine grösseren Reparaturen an und die Rückstellungen müssen aufgelöst werden, was entsprechende Steuern zur Folge haben wird.	Falls die Rückstellungen aufgelöst werden müssen, hätte dies grosse steuerliche Auswirkungen, da auf einem Grossteil der Liegenschaften die 15 % erreicht sind.