

Michael Leiser  
Rechtsanwalt, dipl.  
Steuerexperte, Partner  
Geschäftsbereich  
Steuerberatung T+R AG



TR

Bringt Sie weiter



Bringt Sie weiter

30. Juni 2026

# Steuern und Investitionen – Wie sich Eigentümer neu orientieren

**Michael Leiser**

Rechtsanwalt, LL.M., eidg. dipl. Steuerexperte

Partner T+R AG, Gümligen

# Agenda



Welche steuerlichen Veränderungen treten in Kraft?

Welche Abzüge fallen weg – und welche könnten bestehen bleiben?

Welche Investitionen sind heute noch steuerlich abzugsfähig?

Welche Auswirkungen hat der Wegfall von Abzügen auf die Rendite von Investitionen?

Welche Übergangsregelungen sind relevant?

Welche Planungsmöglichkeiten bestehen?

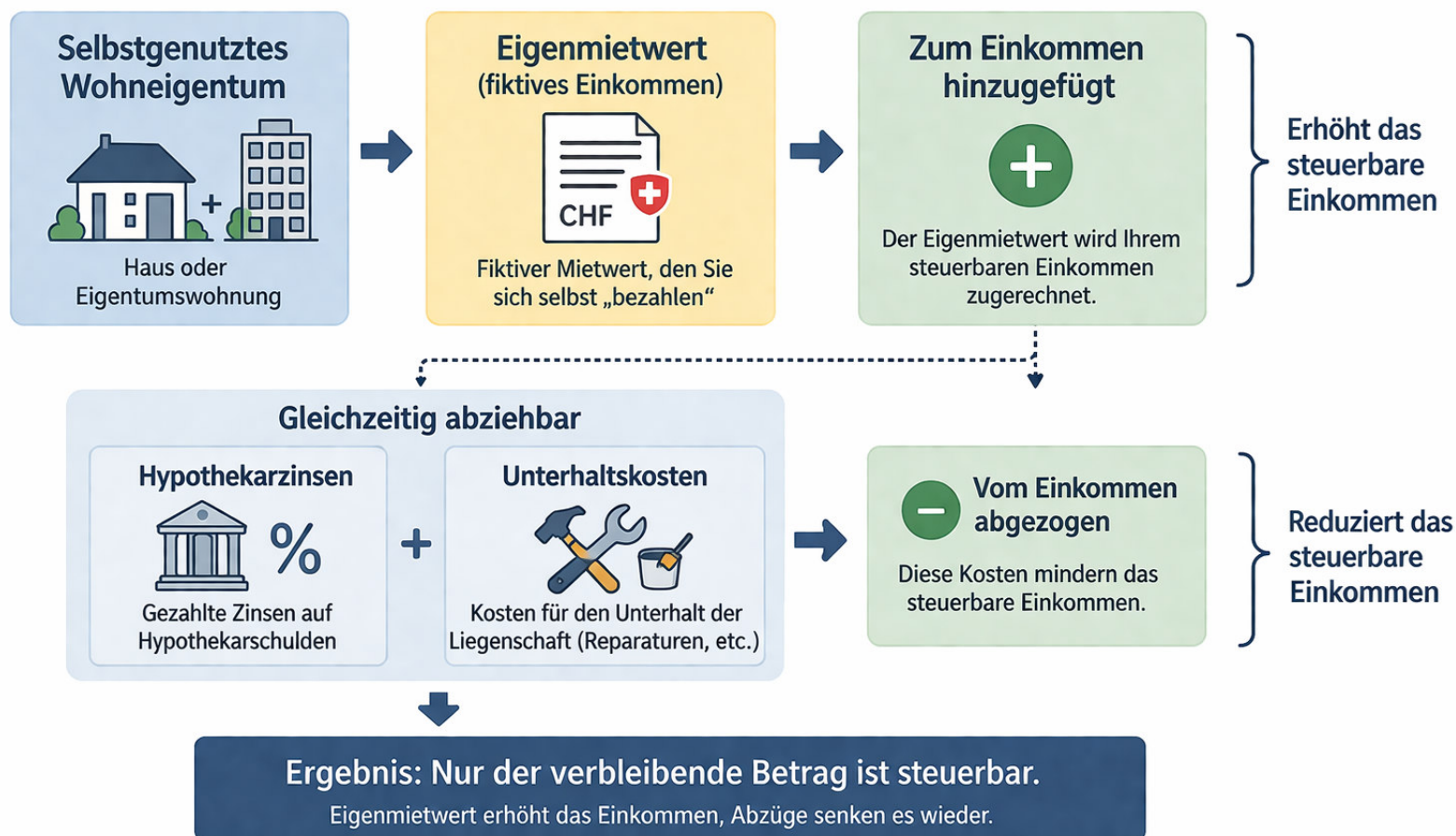


# Abschaffung des Eigenmietwerts

# Eigenmietwert – Bisherige Regelung

So wird er heute besteuert

Abschaffung  
Eigenmietwert



# Bisherige Regelung – Grundstückskosten

- **Werterhaltende Aufwendungen**  
Unterhalts- und Instandstellungskosten; Ersatz von Einrichtungen und Geräte  
→ **abziehbare Liegenschaftskosten**
- **Investitionskosten in Energie- und Umweltschutzmassnahmen**  
→ **abziehbare Liegenschaftskosten**
- **Wertvermehrnde Aufwendungen**  
Erweiterungen, erhebliche Verbesserung, der Bequemlichkeit dienend  
→ **nicht abziehbar, jedoch Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer**
- **Lebenshaltungskosten**  
Verbrauchsabhängige Kosten (Wasser, Strom, Heizöl, Gas), Hausratversicherung, Gartenreinigungs- und Gartenräumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen, ...  
→ **nicht abziehbare Lebenshaltungskosten**

# Bisherige Regelung – Grundstückskosten

- **Grundstückskosten sind steuerliche abzugsfähig**

- Unterhaltskosten (werterhaltende Kosten)
- Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen
- Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau
- Denkmalpflegekosten
- Liegenschaftssteuern und Baurechtszinsen

Bei ungenügendem steuerbarem Einkommen Vortrag auf die nächsten zwei Steuerperioden möglich

- Jährliches Wahlrecht zwischen **effektive Kosten** und **Pauschalabzug (10% resp. 20%)**

- Pauschalabzug nicht möglich bei mehrheitlich geschäftlich genutzten Liegenschaften

- **Abgrenzung werterhaltend – wertvermehrend** erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien

- Ausscheidungskatalog (*Merkblatt 5: Grundstückskosten*)

# Übersicht der Änderungen

- Abschaffung des Eigenmietwerts als fiktives Einkommen
- Wegfall Abzug für Grundstückskosten
- Wegfall bzw. beschränkter Abzug für private Schuldzinsen
- Einführung eines Ersterwerberabzugs für die ersten 10 Jahre
- Anpassung bei der Vermögenssteuerbremse
- Einführung kantonale Objektsteuer für überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften



# Übersicht der Änderungen

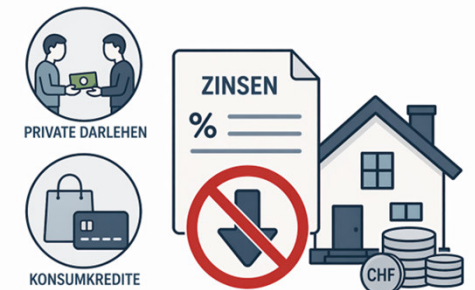
- ➔ Inkrafttreten des Systemwechsels auf den **1. Januar 2029**
- ➔ Betroffen sind grundsätzlich **nur selbstgenutzte Liegenschaften**
- ➔ **Nicht betroffen** sind vermietete und verpachtete Liegenschaften sowie Liegenschaften im Geschäftsvermögen
- ➔ **Unverändert bleibt die Vermögenssteuer:** Immobilien werden weiterhin als Vermögen besteuert, Hypothekarschulden bleiben abzugsfähig (Bund und Kanton)

# Abzüge für Grundstückskosten

	Bisher (noch gültig bis 2028)		Neu ab Systemwechsel 2029	
	direkte Bundessteuer	Kantons- und Gemeindesteuern	direkte Bundessteuer	Kantons- und Gemeindesteuern
Liegenschaftsunterhalt (inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten, Liegenschaftssteuer und bezahlte Baurechtszinsen)			nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften
Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen (Energiesparmassnahmen)				offen
Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau				offen
Übertragbarkeit von Grundstückskosten (Energiesparmassnahmen) auf nachfolgende Steuerjahre				offen
Denkmalpflegekosten				offen

# Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen

- Wegfall des Abzugs bei selbstgenutzten Liegenschaften
- Wegfall des Abzugs bei privaten Darlehen und Konsumkrediten
- Nur noch Anteiliger Abzug bei Vermietung und Verpachtung
- **Quotal-restriktive Methode**
  - Massgebend ist das Verhältnis vermietete/verpachtete Wohnungen (Steuerwert) zum Gesamtvermögen
  - Auch bei voll vermieteten Liegenschaften können unter Umständen nicht mehr die gesamten Schuldzinsen abgezogen werden



# Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen

- **Befristeter Ersterwerbberabzug für max. 10 Jahre**

- **Verheiratete:**

Im ersten Jahr max. CHF 10'000, sodann jedes Jahr degressiv 10% weniger, d.h. jeweils CHF 1'000 weniger als im Vorjahr.

- **Alleinstehende:**

Im ersten Jahr max. CHF 5'000, sodann jedes Jahr degressiv 10% weniger, d.h. jeweils CHF 500 weniger als im Vorjahr.





# Fallbeispiel

Mehrfamilienhaus –  
teilweise selbst bewohnt

# Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus – teilweise selbst bewohnt

- Mehrfamilienhaus bestehend aus drei Wohnungen
- Eigentümer wohnt in einer Wohnung
- Jährliche Schuldzinsen für Hypothek = CHF 35'000
- Amtlicher Wert des Mehrfamilienhauses = CHF 1'000'000
- Amtlicher Wert der vermieteten Wohnungen = CHF 600'000
- Übriges Vermögen (Barschaften, Wertschriften und Edelmetall) = CHF 200'000
- Gesamtvermögen (inkl. Liegenschaft) = CHF 1'200'000 Mio.

**Dürfen Schuldzinsen abgezogen werden? Wenn ja, wie hoch?**

# Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus – teilweise selbst bewohnt

- Schuldzinsen nur noch nach der **quotal-restriktiven Methode** abziehbar
- Massgebend ist **Verhältnis Steuerwert der vermieteten Wohnungen zu Gesamtvermögen** (ohne Abzug Schulden): CHF 1'200'000 = 100% / CHF 600'000 = 50 %
- Abziehbare Schuldzinsen = CHF 17'500 (50 % von CHF 35'000)

Zusätzlich gilt zu beachten:

- Amtlicher Wert von CHF 900'000 wird wie bisher im Vermögen besteuert
- Wenn alle drei Wohnungen vermietet werden, beträgt das Verhältnis 75 %, dann könnten CHF 26'250 (75 % von CHF 35'000) als Schuldzinsen in der Steuererklärung abgezogen werden

# Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus – teilweise selbst bewohnt

## Geplante Unterhalts- und Renovationsmassnahmen

▪ Energetische Erneuerung der Heizung	CHF 38'000
▪ Erneuerung Elektronik Personenaufzug	CHF 15'000
▪ Anstrich Treppenhaus und Mietwohnungen	CHF 17'000
▪ <b>Total Unterhaltskosten</b>	<b>CHF 70'000</b>

**Welche Unterhaltskosten können abgezogen werden?**

# Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus – teilweise selbst bewohnt

Unterhalts- und Renovationsmassnahmen	Abzug bisher (bis 2028) Bund & Kanton	Abzug neu (ab 2029) Bund	Abzug neu (ab 2029) Kanton
Energetische Erneuerung der Heizung *	CHF 38'000	kein Abzug	CHF 38'000
Erneuerung Elektronik Personenaufzug	CHF 15'000	kein Abzug	CHF 9'000
Anstrich Eigentumswohnung	CHF 7'000	kein Abzug	
Anstrich Mietwohnungen	CHF 10'000	kein Abzug	CHF 10'000
<b>Total Unterhaltskosten</b>	<b>CHF 80'000</b>	<b>CHF 0</b>	<b>CHF 57'000</b>

- ➔ Unterhaltsabzug nur noch bei der Kantons- und Gemeindesteuer und nur für vermietete Wohnungen
- ➔ Abzug der Kosten für energetische Sanierungsmassnahmen für selbstgenutzte Wohnung voraussichtlich auch nach Systemwechsel noch möglich

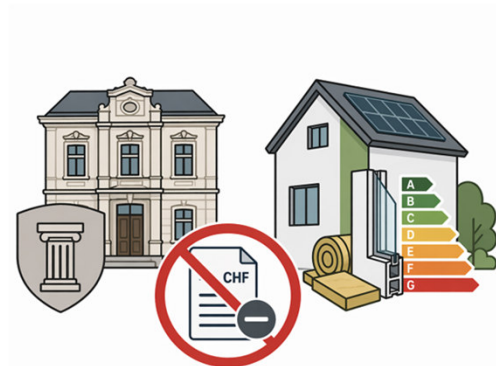
# Noch viele offene Fragen



Amortisation



Einlage in Erneuerungsfonds

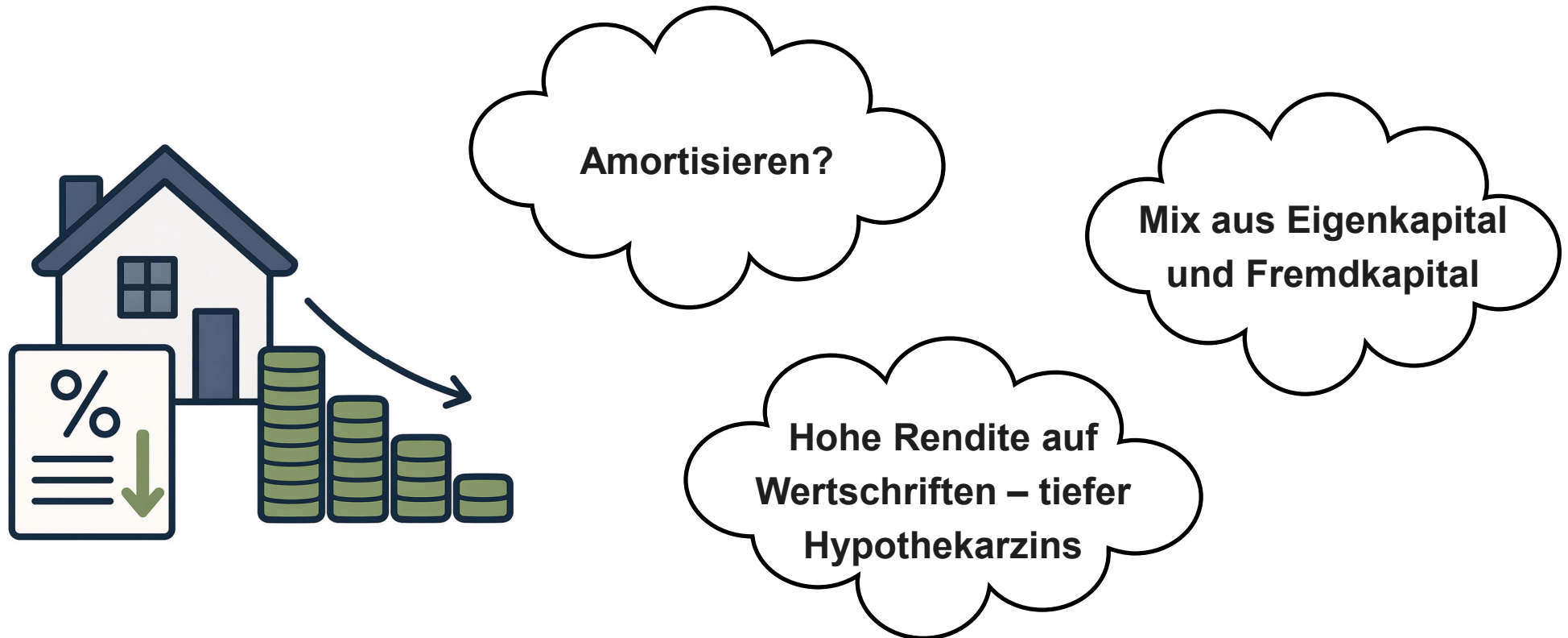


Denkmalpflege und  
energetische Sanierungen



Schuldzinsenabzug

# Amortisation Hypothek



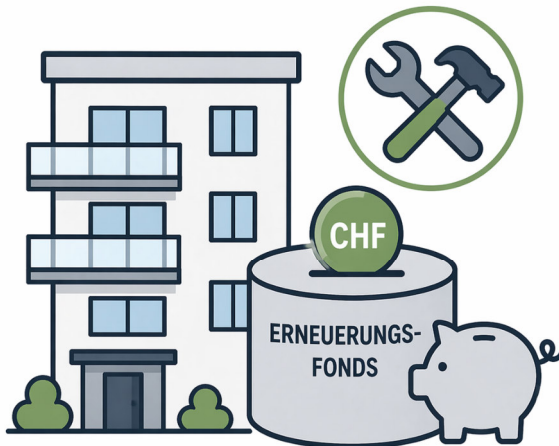
# Amortisation Hypothek

Abschaffung  
Eigenmietwert



- Ob und wieviel amortisiert werden soll, ist letztlich eine Frage der Finanzplanung und nicht bloss der Steuern
  - Hohe Rendite auf Wertschriften vs. tiefe Hypothekarzinsen
  - Gesamtrendite (neu nun ohne Zinsabzug) vs. Liquiditätsbedarf
- Gesunder Mix Eigenkapital / Fremdkapital auch privat sinnvoll
- Bei Liquidität, Unterhaltsbedarf und indirekte Amortisation via Säule 3a:
  - Bis Ende 2028 für Unterhalt einsetzen, Säule 3a aussetzen, ab 2029 nachträglich für letzten 3 Jahre in Säule 3a einkaufen.

# Einlagen in Erneuerungsfonds



Einlagen in den Erneuerungsfonds der  
Stockwerkeigentümergeinschaft

Erhöhung bis Ende 2028 sinnvoll?

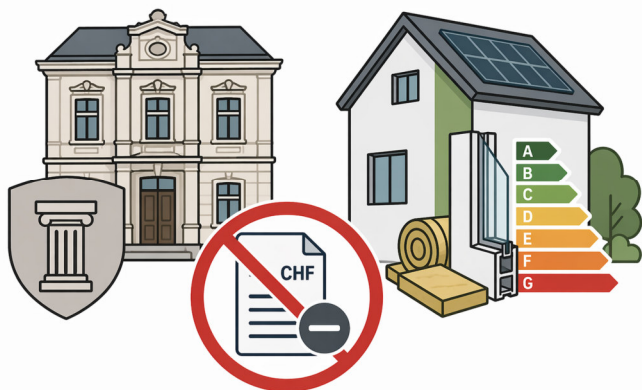
Was ist zu beachten?

# Einlagen in Erneuerungsfonds



- Einlagen können **noch bis 2028 als Unterhaltskosten** abgezogen werden
- **Voraussetzungen der Abziehbarkeit der Einlagen:**
  - Einlagen müssen von allen Eigentümern gemäss ihren Quoten **tatsächlich geleistet** und auf einem Bankkonto der Stockwerkeigentümergeinschaft deponiert werden.
  - Nur Einlagen in **Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaften** abzugsfähig.
  - Reglementarisch muss sichergestellt sein, dass die geleisteten Einlagen **ausschliesslich zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen** verwendet werden.
- Erhöhung der Einlagen bis 2028 grundsätzlich möglich, allerdings bei ungewöhnlich hohen oder nicht stetigen Einlagen im Vergleich zu den Vorjahren **Prüfung auf Steuerumgehung**
- Erhöhung muss auf begründbaren Reparatur- und Instandhaltungsbedarf abstellen

# Denkmalpflege und energetische Sanierungen



Annahme:  
Kanton lässt diesen Abzug  
weiterhin zu

Kosten Denkmalpflege und  
energetische Sanierungen  
verschieben nach 2029?

Übrigen Unterhalt  
vorziehen?

# Planungsmöglichkeiten

- Absehbare Unterhaltsarbeiten noch **vor Inkrafttreten des Systemwechsels umsetzen**
- Grössere Unterhaltsarbeiten **über mehrere Jahre verteilen** (Brechen der Steuerprogression)  
**ACHTUNG:** im Kanton Bern ist für den Steuerabzug das Rechnungsdatum massgebend;  
nicht abziehbar sind Akontozahlungen
- **Unterhaltsarbeiten** in die Übergangsperiode bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels **vorziehen**, Energie- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Massnahmen erst anschliessend ausführen
- **Einkäufe in die PK oder Einzahlungen in die Säule 3a** bis 2028 zu Gunsten höherer Unterhaltskosten **aussetzen und ab 2029 nachholen**
- Bei Stockwerkeigentum **zusätzliche Einlage(n) in Erneuerungsfonds prüfen**
- **Amortisation der Hypothek** auf selbstgenutzter Liegenschaft **prüfen**



# Danke

für Ihre Aufmerksamkeit



Sägeweg 11  
Postfach  
3073 Gümligen



+41 31 950 09 09



info@t-r.ch



+41 31 950 09 45



michael.leiser@t-r.ch