

Abschaffung Eigenmietwert

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die «Abschaffung des Eigenmietwerts» angenommen. Hier sind die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Immobilien entfällt.
- Die Abzüge für Unterhaltsaufwendungen bei selbstgenutztem Wohneigentum entfallen auf Bundes- und Kantonsebene. Bei vermieteten Liegenschaften bleiben sie abzugsfähig. Aufwendungen für die Denkmalpflege bleiben beim Bund abziehbar, Energiespar- und Rückbaukosten hingegen nicht. Die Kantone können weiterhin Abzüge erlauben.
- Der Schuldzinsabzug entfällt. Bei vermieteten Immobilien bleiben sie zugelassen, aber nur anteilig zum Gesamtvermögen. Eine Ausnahme gibt es für Erstkäufer, welche bis zu zehn Jahre lang einen limitierten Schuldzinsabzug deklarieren können.
- Die Umsetzung erfolgt frühestens ab 2028.

Was Eigenheimbesitzer bis zum Inkrafttreten beachten sollten:

- Unterhaltsaufwendungen und energetische Sanierungen sollten bis Ende 2027 durchgeführt werden, um von den steuerlichen Abzügen zu profitieren.
- Prüfen Sie die indirekte Amortisation: Die Höhe Ihrer Hypothek bleibt unverändert. Statt die Hypothek direkt zu amortisieren, zahlen Sie in die Säule 3a oder kaufen sich in die Pensionskasse ein. Diese Einzahlungen sind steuerlich abzugsfähig, und die Hypothek wird später (z. B. bei Pensionierung) mit diesem Kapital amortisiert.

Steuergesetzesänderungen 2026

Bei juristischen Personen sind auf Bundesebene ab 2026 pauschale Rückstellungen für Grossrenovationen nicht mehr zulässig. Bis anhin wurde die Bildung einer Rückstellung pro Jahr bis maximal 1% des Gebäudebuchwertes (ohne Boden) bis zur Limite von 5% bis 10% des Gebäudebuchwertes erlaubt (je nach Kanton unterschiedlich).

Ein Bundesgerichtsentscheid führt nun dazu, dass die Steuerämter diese Praxis per 1. Januar 2026 aufheben.

Bereits bestehende Rückstellungen müssen bei der nächsten anstehenden Grossreparatur – spätestens jedoch innerhalb von fünf

Jahren (bis 31. Dezember 2030) vollständig aufgelöst werden.

Die Kantone sind aktuell dabei, diese Vorgaben umzusetzen, wobei sich die Handhabung kantonal unterscheiden kann. In den Kantonen Luzern und Schwyz gilt: Pauschale Rückstellungen sind ab 2026 nicht mehr erlaubt. Bestehende Rückstellungen sind bis spätestens Ende 2030 aufzulösen. Individuelle Rückstellungen sind nur bei entsprechendem Nachweis zulässig.

Kanton Luzern

Der Kanton Luzern hat für das Steuerjahr 2025 eine Steuergesetzrevision umgesetzt und eine weitere Revision ist bereits für 2027 angekündigt. Für das Jahr 2026 gibt es hingegen keine inhaltlichen Gesetzesänderungen, jedoch eine Neuerung im Prozess zur Einreichung. Der Kanton Luzern stellt per Januar 2026 vollständig auf eine online-basierte Steuerdeklaration um. Ab diesem Zeitpunkt können Steuererklärungen nur noch über steuern.lu.ch eingereicht werden. Die bisherige Software steht nur noch bis Ende 2025 zur Verfügung. Steuererklärungen 2024 und älter können ab 1. Januar 2026 nur noch per Post eingereicht werden.

Kanton Schwyz

Bei den natürlichen Personen treten per 1. Januar 2026 diverse Entlastungsmaßnahmen in Kraft. Diese sollen die steuerliche Mehrbelastung, die in Folge der Preissteigerung (sog. kalte Progression) entsteht, ausgleichen.

Zudem werden die Sozialabzüge erhöht:

- Ehepaare CHF 8'400 (bisher CHF 6'400)
- Übrige CHF 4'200 (bisher CHF 3'200)
- Erhöhung des Abzugs für Kinderdrittbeitreuung von CHF 6'000 auf CHF 8'000.
- Erhöhung des Abzugs für Aus-, Weiterbildungs- und Umschulungskosten von CHF 12'000 auf CHF 16'000.

Erhöhung Fahrkostenpauschale

Ab dem 1. Januar 2026 dürfen pauschale Spesen für geschäftliche Fahrten mit dem Privatfahrzeug mit bis zu 75 Rappen pro Kilometer vergütet werden (bisher 70 Rappen). Unternehmen mit einem bereits genehmigten Spesenreglement können diesen neuen Ansatz übernehmen, ohne eine erneute Genehmigung einholen zu müssen.

Controlling für KMU: Klarheit statt Chaos

Controlling ist weit mehr als «Kontrolle» – es ist das Steuerungsinstrument, das Ihrem Unternehmen Orientierung gibt. Gerade in KMU sorgt Controlling dafür, dass Ziele klar definiert, Abweichungen früh erkannt und Entscheidungen fundiert getroffen werden. So behalten Sie nicht nur die Kosten im Griff, sondern auch die Liquidität und die Rentabilität und sichern so die Basis für nachhaltiges Wachstum.

Warum ist das wichtig?

- Fundierte Entscheidungen: Investitionen und Projekte basieren auf Zahlen, nicht auf dem Bauchgefühl. So sind sie gut begründbar und gut nachvollziehbar.
- Wettbewerbsvorteil: Wer seine Kennzahlen kennt, kann schneller reagieren und Chancen nutzen.
- Frühzeitige Warnsignale: Sie erkennen Liquiditätsengpässe, bevor sie kritisch werden.
- Strategische Ausrichtung: Controlling macht Ihre Unternehmensziele messbar und unterstützt Ihre langfristige Planung.

So unterstützen wir Sie

Als Ihr Treuhandpartner helfen wir Ihnen Controlling einfach und praxisnah umzusetzen – vom Einstieg bis zur strategischen Ausrichtung.

Zinswende eröffnet neue Chancen für Wohneigentümer

Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins bei 0.0 % belassen. Ein Signal, das den Immobilienmarkt belebt.

Die Hypothekarzinsen sind deutlich gefallen, was die Finanzierung von Wohneigentum wieder attraktiver macht. Viele Banken bieten aktuell günstige Festhypotheken an, doch die Anforderungen an Eigenkapital und Tragbarkeit bleiben streng. Für Käufer bedeutet das: Wer eine Immobilie erwerben oder eine bestehende Hypothek verlängern möchte, sollte die aktuellen Konditionen prüfen und frühzeitig handeln.

Auch für Eigentümer von Immobilien lohnt sich ein Blick auf die Umschuldung, um langfristig von den tiefen Zinsen zu profitieren. Trotz der Entspannung bleibt Vorsicht geboten: Die Zinsentwicklung ist weiterhin

abhängig von der Inflation und der globalen Wirtschaftslage. Eine solide Finanzplanung ist daher unerlässlich.

Wohnraummangel treibt die Preise weiter hoch

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt angespannt. In den Städten Zürich, Genf und Basel sowie in beliebten Agglomerationen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser steigen als Folge um 1.5–4 %. Die aktuelle Neubautätigkeit kann den Bedarf nicht decken, da Bauland knapp und die Bewilligungsverfahren langwierig sind. Für Käufer bedeutet das, dass Flexibilität bei der Standortwahl entscheidend ist. Pendlerregionen und ländliche Gebiete gewinnen an Attraktivität.

Auch Mietwohnungen sind betroffen. Die Leerstandsquote sinkt, und die Mieten steigen. Wer investieren möchte, findet in gut erschlossenen Randregionen interessante Chancen.

Für Eigentümer ist die Situation positiv: Immobilien bleiben wertstabil und gelten weiterhin als sichere Anlageform.

Transparenz bei Anfangsmieten

Die Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) soll Missbräuche verhindern: Vermieter in Kantonen mit Formularpflicht müssen künftig offenlegen, auf welchen Kostenständen der Mietzins des Vermieters basierte. Diese Regelung betrifft beispielsweise die Kantone Luzern, Zürich, Zug und Basel. Ziel ist es, den Mietenden eine bessere Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit des Anfangsmietzinses zu geben.

Marty Treuhand AG - Marty Immo AG

Habsburgerstrasse 26
6003 Luzern
Tel. +41 41 556 66 80

Bärenmatte 1
6403 Küssnacht
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: marty@marty-treuhand.ch
www.marty-treuhand.ch