

HERZLICH WILLKOMMEN

OPES-DURCHBLICK

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

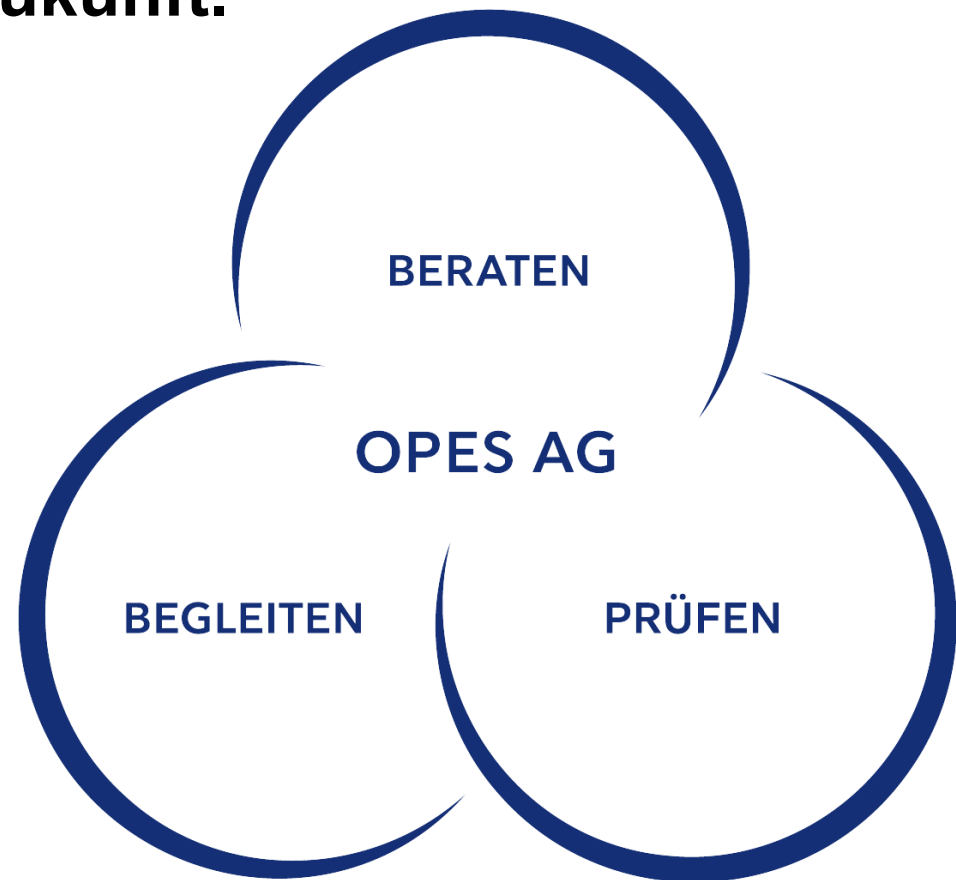
Dienstag, 17. März 2026



Wir beraten, prüfen und begleiten Familien & Unternehmen in der Zentralschweiz für eine wertvolle Zukunft.

Wirtschafts- und Steuerberatung mit Fokus auf Familien & Unternehmen und in der Zentralschweiz zuhause.

- Finanz- und Rechnungswesen und CFO ad interim
- Wirtschaftsprüfung
- Steuerberatung
- Unternehmensberatung
- HR-Services und HR ad interim
- Family Business Services



ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

OPES-DURCHBLICK

Dienstag, 17. März 2026



ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN FÜR
LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMER

Manuel Egli

dipl. Steuerexperte
Finanzplaner mit eidg. FA



BERATEN. PRÜFEN. BEGLEITEN.

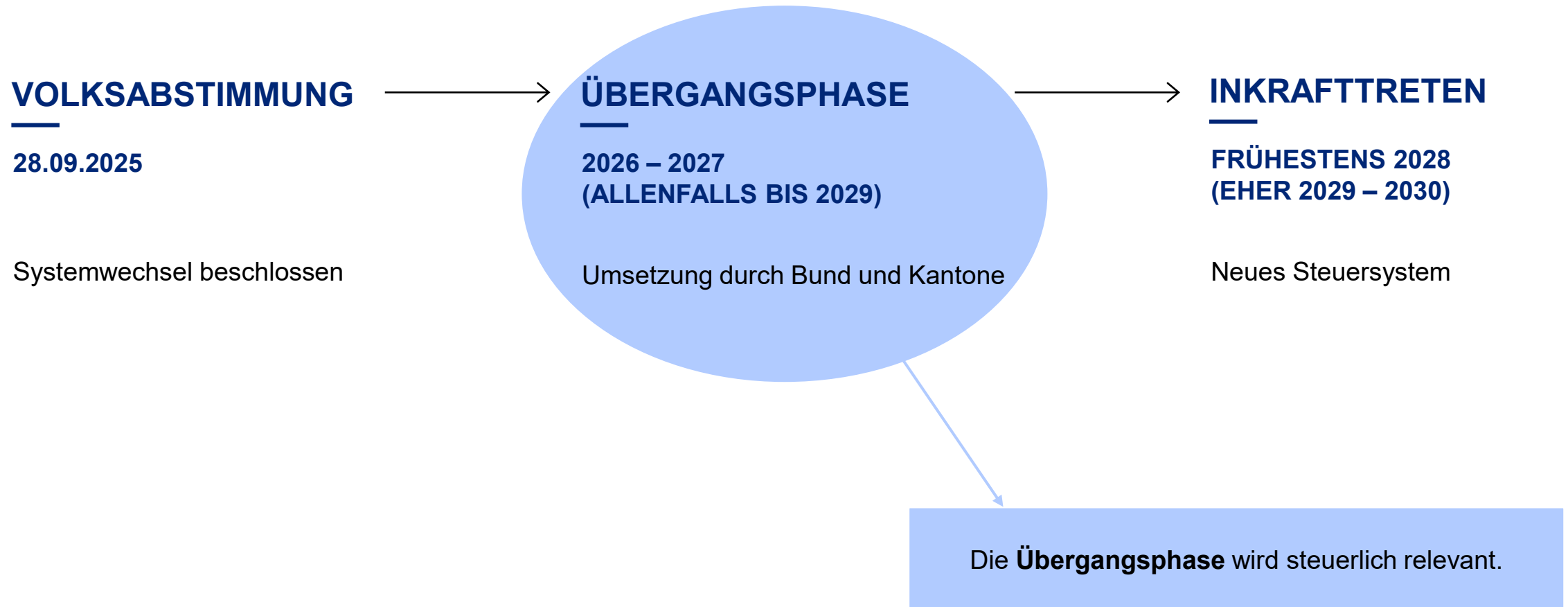
AGENDA

- 01** Ausgangslage der heutigen Besteuerung
- 02** Abschaffung des Eigenmietwerts – der Systemwechsel
- 03** Auswirkungen für Liegenschaftseigentümer
- 04** Beispiele zur neuen Schuldzinsenregelung
- 05** Handlungsbedarf

01

AUSGANGSLAGE UND ÄNDERUNGEN

SYSTEMWECHSEL BEI DER WOHN-EIGENTUMS-BESTEUE-RUNG



HEUTIGE BESTEUERUNG VON WOHNHEIGENTUM

Heute wird selbstgenutztes Wohneigentum steuerlich als Einkommen behandelt.

Besteuerung

- Eigenmietwert wird als Einkommen besteuert

Steuerliche Abzüge

- (werterhaltende) **Unterhaltskosten** sind steuerlich abzugsfähig
- **Energiespar- und Umweltmassnahmen** können steuerlich geltend gemacht werden
- **Hypothekarzinsen** (Schuldzinsen) dürfen vom Einkommen abgezogen werden

NEUE BESTEUERUNG IM ÜBERBLICK (FRÜHESTENS AB 2028)

Besteuerung

Abzüge

Eigenmietwert

Unterhaltskosten

Schuldzinsabzug

Die Reform verändert die Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum grundlegend.

Besteuerung

- Eigenmietwert wird abgeschafft

Steuerliche Abzüge

- **Unterhaltskosten** künftig nicht mehr steuerlich abzugsfähig
- **Schuldzinsenabzug** stark eingeschränkt

Ausnahme:

zeitlich begrenzter Abzug für Ersterwerber

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Besteuerung

Abzüge

Eigenmietwert

Unterhaltskosten

Schuldzinsabzug

Der Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum wird vollständig abgeschafft.

Heute

- Fiktiver Mietwert wird als Einkommen besteuert

Neu

- künftig keine Besteuerung mehr von selbstgenutztem Wohneigentum
- gilt für Erst- und selbstgenutzte Zweitwohnungen
→ Kantone können aber für Zweitwohnungen eine besondere Liegenschaftssteuer einführen

UNTERHALTSKOSTEN IM NEUEN SYSTEM

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfällt auch der Steuerabzug für Unterhaltskosten.

- **Unterhaltskosten** sind künftig **nicht mehr abzugsfähig** bei selbstgenutztem Wohneigentum
- **steuerliche Planung** von **Renovationen entfällt** weitgehend
→ zeitliche Staffelung von Unterhaltsarbeiten spielt steuerlich keine Rolle mehr
- **Ausnahme:** Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können je nach Kanton weiterhin abzugsfähig sein (maximal bis 2050)

VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN

Bei vermieteten Liegenschaften bleibt die Besteuerung weitgehend bestehen.

Einkommen

- ✓ Mieterträge weiterhin steuerbar

Abzüge

- ✓ **Unterhaltskosten** weiterhin abzugsfähig
→ Wahlrecht wie bisher: effektive Kosten oder Pauschalabzug (10 resp. 20 %)
- ✓ **Schuldzinsen** weiterhin abzugsfähig
→ jedoch nur noch anteilmässig (neue Schuldzinsregel)
- !! Energiespar- und Rückbaukosten
→ **beim Bund kein Spezialabzug mehr**
→ Kantone können weiterhin Abzüge vorsehen

SCHULDZINSEN

Besteuerung

Abzüge

Eigenmietwert

Unterhaltskosten

Schuldzinsabzug

Der Schuldzinsenabzug wird deutlich eingeschränkt.

Selbstgenutztes Wohneigentum

- grundsätzlich kein Abzug mehr
- **Ausnahme:** Ersterwerberregelung
 - Befristeter Schuldzinsenabzug
 - Nur für **Erstkäufer**
 - Pro Jahr **max. CHF 10'000 (Ehepaare)**
bzw. **CHF 5'000 (Ledige)**
 - **Dauer:** 10 Jahre
 - **Abzug** nimmt jährlich um 10 % ab

Vermietete Liegenschaften

- Abzug weiterhin möglich bei vermieteten Liegenschaften
- Höhe des Abzugs richtet sich nach dem Verhältnis
→ vermietete Liegenschaften / Gesamtvermögen

SCHULDZINSABZUG – BEISPIEL 1

Eigenheim, keine Vermietung

Vermögen

Eigenheim	CHF	800'000
Bankkonto	CHF	200'000

Gesamtvermögen **CHF 1'000'000**

Finanzierung

Schulden	CHF	500'000
Schuldzinsen	CHF	10'000

Fazit: Abzugsfähig ist in diesem Fall CHF 0 (keine vermieteten Liegenschaften)

SCHULDZINSABZUG – BEISPIEL 2

Vermietete Liegenschaft

Vermögen

Vermietete Liegenschaft	CHF	800'000
Bankkonto	CHF	200'000
Gesamtvermögen	CHF	1'000'000

Finanzierung

Schulden	CHF	500'000
Schuldzinsen	CHF	10'000

Anteil vermietete Wohnung

Quote $\text{CHF } 800'000 / \text{CHF } 1'000'000 = 80 \%$

Fazit: Von CHF 10'000 Schuldzinsen sind 80 % abzugsfähig (In der Höhe der Quote) = **CHF 8'000**

SCHULDZINSABZUG – BEISPIEL 3

Eigenheim, Ferienwohnung und vermietete Wohnung

Vermögen

Eigenheim	CHF	800'000
Ferienwohnung	CHF	300'000
Vermietete Wohnung	CHF	800'000
Bankkonto	CHF	200'000

Gesamtvermögen CHF 2'100'000

Finanzierung

Schulden	CHF	500'000
Schuldzinsen	CHF	10'000

Anteil vermietete Wohnung

Quote CHF 800'000 / CHF 2'100'000 = 38 %

Fazit: Von CHF 10'000 Schuldzinsen sind 38 % abzugsfähig (In der Höhe der Quote) = **CHF 3'810**

BEISPIEL – NEUSTRUKTURIERUNG VERMÖGEN (JAHR 2030)

Eigenheim, Wertschriften und vermietetes Mehrfamilienhaus

	Ausgangslage	Neustrukturierung
Eigenheim	CHF 500'000	CHF 500'000
Mehrfamilienhaus, vermietet	CHF 3'000'000	CHF 3'000'000
Wertschriften (Ertrag 1 %)	CHF 1'500'000	CHF 500'000
Hypothek (Zins 2 %)	<u>CHF -1'000'000</u>	<u>CHF 0</u>
Nettovermögen	CHF 4'000'000	CHF 4'000'000

BEISPIEL – NEUSTRUKTURIERUNG VERMÖGEN (JAHR 2030)

Eigenheim, Wertschriften und vermietetes Mehrfamilienhaus

Ausgangslage

Eigenheim	CHF 500'000
Mehrfamilienhaus, vermietet	CHF 3'000'000
Wertschriften (Ertrag 1 %)	CHF 1'500'000
Hypothek (Zins 2 %)	<u>CHF -1'000'000</u>

Nettovermögen **CHF 4'000'000**

Geldfluss (ohne Vermietung)

Wertschriftenertrag 1 %	CHF 15'000
Zins	<u>CHF -20'000</u>
Netto Geldfluss	CHF -5'000

Steuerbar

Wertschriftenertrag 1 %	CHF 15'000
Zins abzugsfähig (60 %)	<u>CHF -12'000</u>
Netto steuerbar	CHF 3'000

BEISPIEL – NEUSTRUKTURIERUNG VERMÖGEN (JAHR 2030)

Eigenheim, Wertschriften und vermietetes Mehrfamilienhaus

Neustrukturierung

Eigenheim	CHF	500'000
Mehrfamilienhaus, vermietet	CHF	3'000'000
Wertschriften (Ertrag 1 %)	CHF	500'000
Hypothek	CHF	0
Nettovermögen	CHF	4'000'000

Geldfluss (ohne Vermietung)

Wertschriftenertrag 1 %	CHF	5'000
Zins	CHF	<u>0</u>
Netto Geldfluss	CHF	5'000

Steuerbar

Wertschriftenertrag 1 %	CHF	5'000
Zins abzugsfähig (60 %)	CHF	<u>0</u>
Netto steuerbar	CHF	5'000

BEISPIEL – NEUSTRUKTURIERUNG VERMÖGEN (JAHR 2030)

Eigenheim, Wertschriften und vermietetes Mehrfamilienhaus

Nettobetrachtung vor Neustrukturierung

Geldfluss vor Steuern	CHF	-5'000
Steuerbelastung (Grenzsteuersatz 30 %)	<u>CHF</u>	<u>-1'000</u>
Nettobetrachtung nach Steuern	CHF	-6'000

Nettobetrachtung nach Neustrukturierung

Geldfluss vor Steuern	CHF	5'000
Steuerbelastung (Grenzsteuersatz 30 %)	<u>CHF</u>	<u>-1'500</u>
Nettobetrachtung nach Steuern	CHF	3'500

GEMISCHTE NUTZUNG UND NUTZUNGSWECHSEL

Im neuen System kann die Nutzung einer Liegenschaft steuerlich unterschiedliche Folgen haben.

Gemischte Nutzung

Beispiel: Eigenheim mit vermieteter Einliegerwohnung

- Mietzinserträge sind steuerbar
- Unterhaltskosten müssen anteilmässig zugeordnet werden
- Schuldzinsenabzug richtet sich nach dem vermieteten Anteil der Liegenschaft

Nutzungswechsel

Beispiel: zuerst Vermietung, später Eigennutzung

- steuerliche Behandlung richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung
- Unterhaltskosten nur während der Vermietung abzugsfähig

02

HANDLUNGSBEDARF

HANDLUNGSBEDARF BIS INKRAFTTRETEN



Bis zum Inkrafttreten können steuerliche Überlegungen relevant sein.

Handlungsbedarf	Begründung
Grössere Renovationen prüfen	Unterhaltskosten aktuell noch abzugsfähig
Energetische Investitionen prüfen (IV)	steuerliche Abzüge noch möglich (DBST)
Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum überprüfen	Einlagen noch abzugsfähig
Auswirkungen der neuen Schuldzinsregel analysieren	insbesondere bei vermieteten Liegenschaften
Kantonale Entwicklungen beobachten	mögliche Regelungen zu Energiesparabzügen

HANDLUNGSBEDARF NACH INKRAFTTRETEN



Nach Inkrafttreten verändern sich die steuerlichen Anreize für Liegenschaftseigentümer.

Situation	Begründung
Hohe Hypotheken bringen kaum noch Steuervorteile	Amortisation wird steuerlich attraktiver
Investitionen gewinnen für die Grundstückgewinnsteuer an Bedeutung	wertvermehrende Kosten gut dokumentieren
Bei Vermietung entscheidet die Vermögensstruktur über den Schuldzinsenabzug	Wertschriften/Bankguthaben reduzieren den abzugsfähigen Anteil

ZUSAMMENFASSUNG: WORAUF SOLLTEN EIGENTÜMER ACHTEN?



Selbstnutzer

Aktuell:

- Renovationen und energetische Investitionen prüfen

Mittelfristig:

- Finanzierung und Amortisation des Eigenheims überprüfen

Vermieter

Aktuell:

- Energetische Investitionen prüfen

Mittelfristig:

- Fremdfinanzierung analysieren
- Vermögensstruktur überprüfen
- Prüfung einer Immobiliengesellschaft

Zweitwohnungsbesitzer

Mittelfristig:

- mögliche besondere (kantonale) Liegenschaftssteuer beobachten
- Nutzung (Vermietung / Eigennutzung) überprüfen

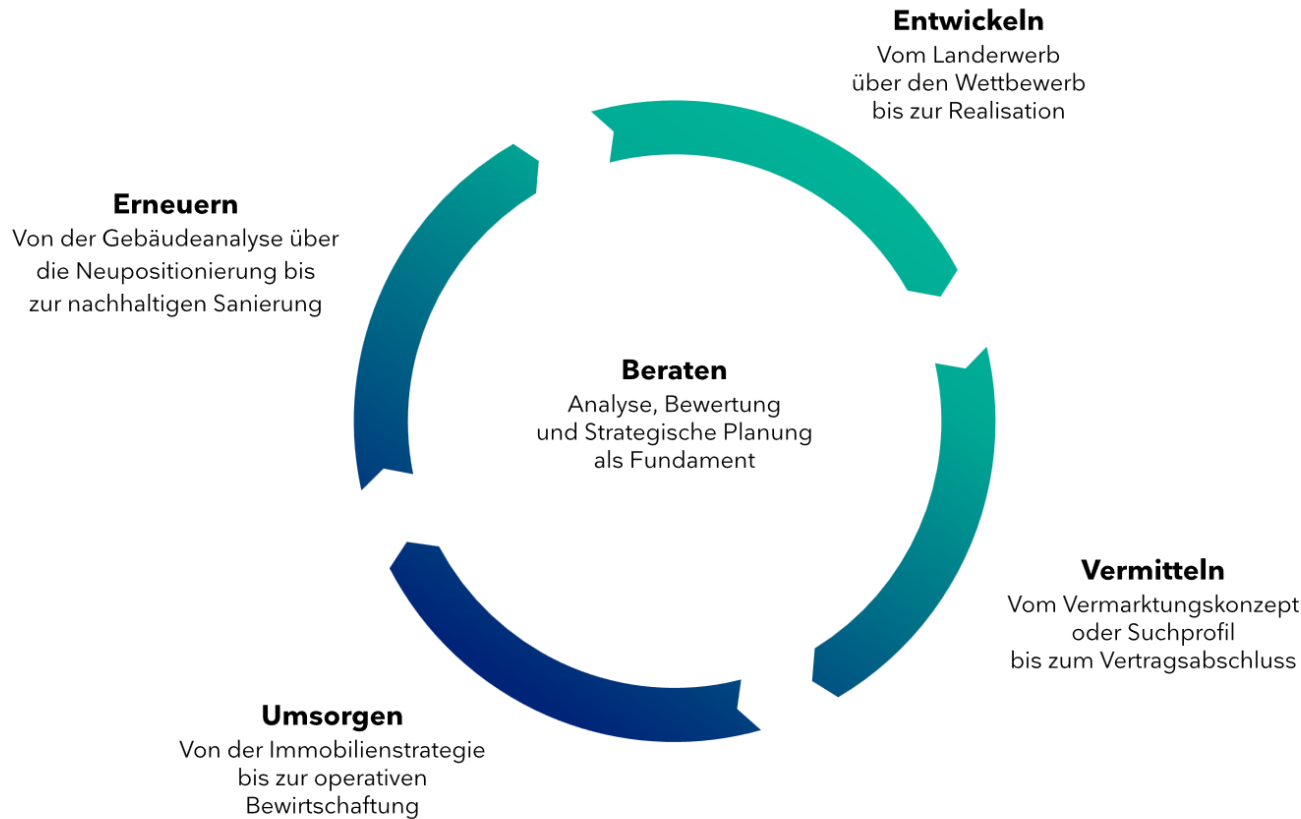
OPES-DURCHBLICK

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Silvia Schmidli, Manuel Schulze

AGENDA

- 01** Tätigkeitsfeld WELCOME Immobilien AG
- 02** Kategorisierung von Wohneigentum
- 03** Steueroptimierung durch abzugsfähige Liegenschaftskosten
- 04** Erneuerungsfonds
- 05** Beschlussfassung im STWEG
- 06** Planungsprozess
- 07** Strategische Planung
- 08** Projektierung
- 09** Fazit aus technischer Sicht



Umfassende Berater:innen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Das interdisziplinäre Team der WELCOME Immobilien AG bestehend aus Architekten, Ökonomen, Immobilien-, Marketing- sowie Baufachleuten und ermöglicht unseren Kunden eine ganzheitliche Beratung in jeder Phase des Lebenszyklus Ihrer Immobilie und zugleich eine differenzierte Betreuung.

KATEGORISIERUNG VON WOHN-EIGENTUM



STEUEROPTIMIERUNG DURCH ABZUGSFÄHIGE LIEGENSCHAFTSKOSTEN



Werterhaltende Unterhaltskosten

Energetische Investitionen
(Energie & Umweltschutz)

Einlagen in den Erneuerungsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

Kanton LU: max. 1 %
Gebäudeversicherungswert p. a.

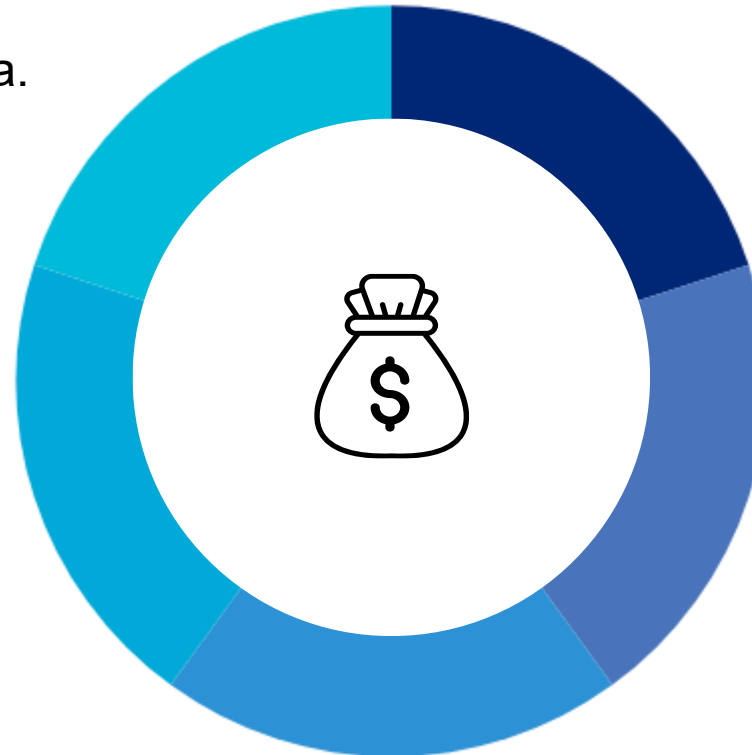
Zweckgebundenes
Sondervermögen

Empfehlung 0.25 – 1 %
der GVL-Summe

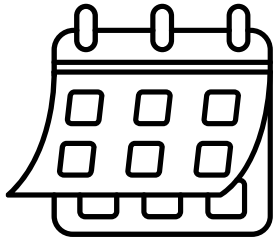
Finanzierung künftiger
Unterhaltsarbeiten

Mit Stockwerkanteil
verbunden

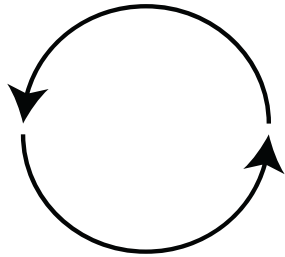
Notwendige &
nützliche bauliche
Massnahmen



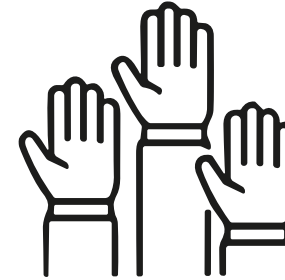
BESCHLUSSFASSUNG IM STWEG



Ordentliche
Eigentümerversammlung

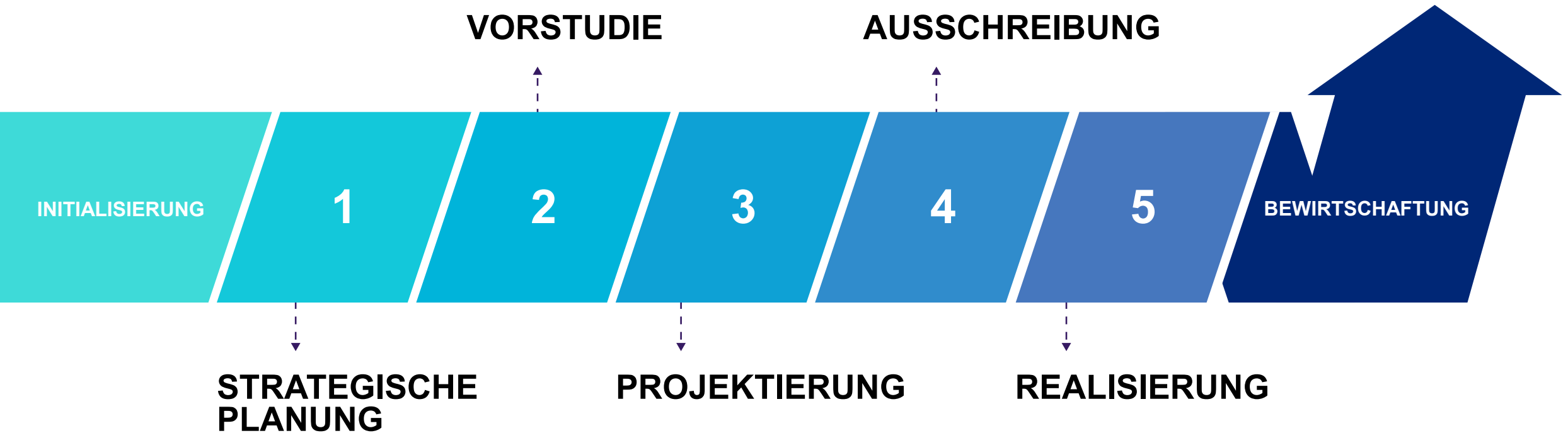


Zirkularbeschluss



Ausserordentliche
Eigentümerversammlung

ERNEUERUNG | VON DER IDEE ZUR BEWIRTSCHAFTUNG

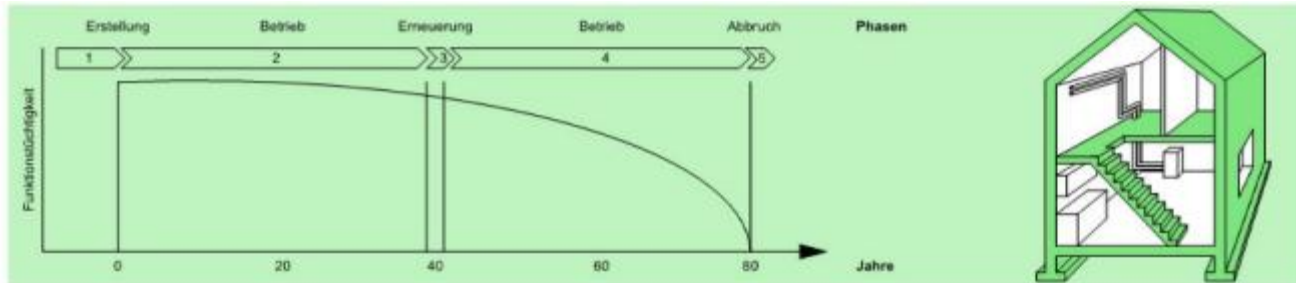


STRATEGISCHE PLANUNG | LEBENSZYKLUS BAUTEILE

1

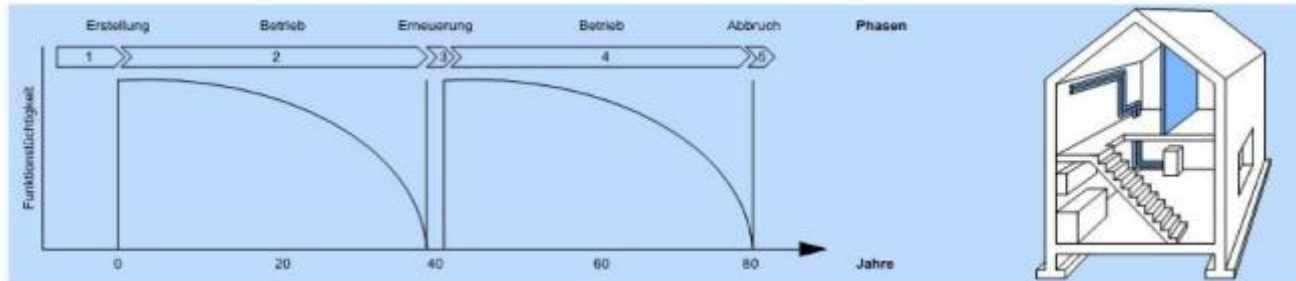
PRIMÄRSYSTEM

ca. 80 Jahre
z.B. Tragwerk



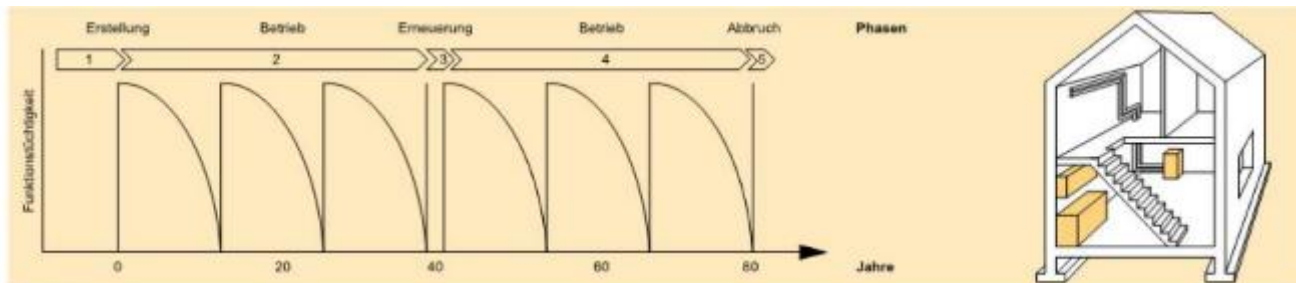
SEKUNDÄRSYSTEM

ca. 40 Jahre
z.B. Bodenbeläge, Fenster,
Sanitäranlagen, Elektroanlagen



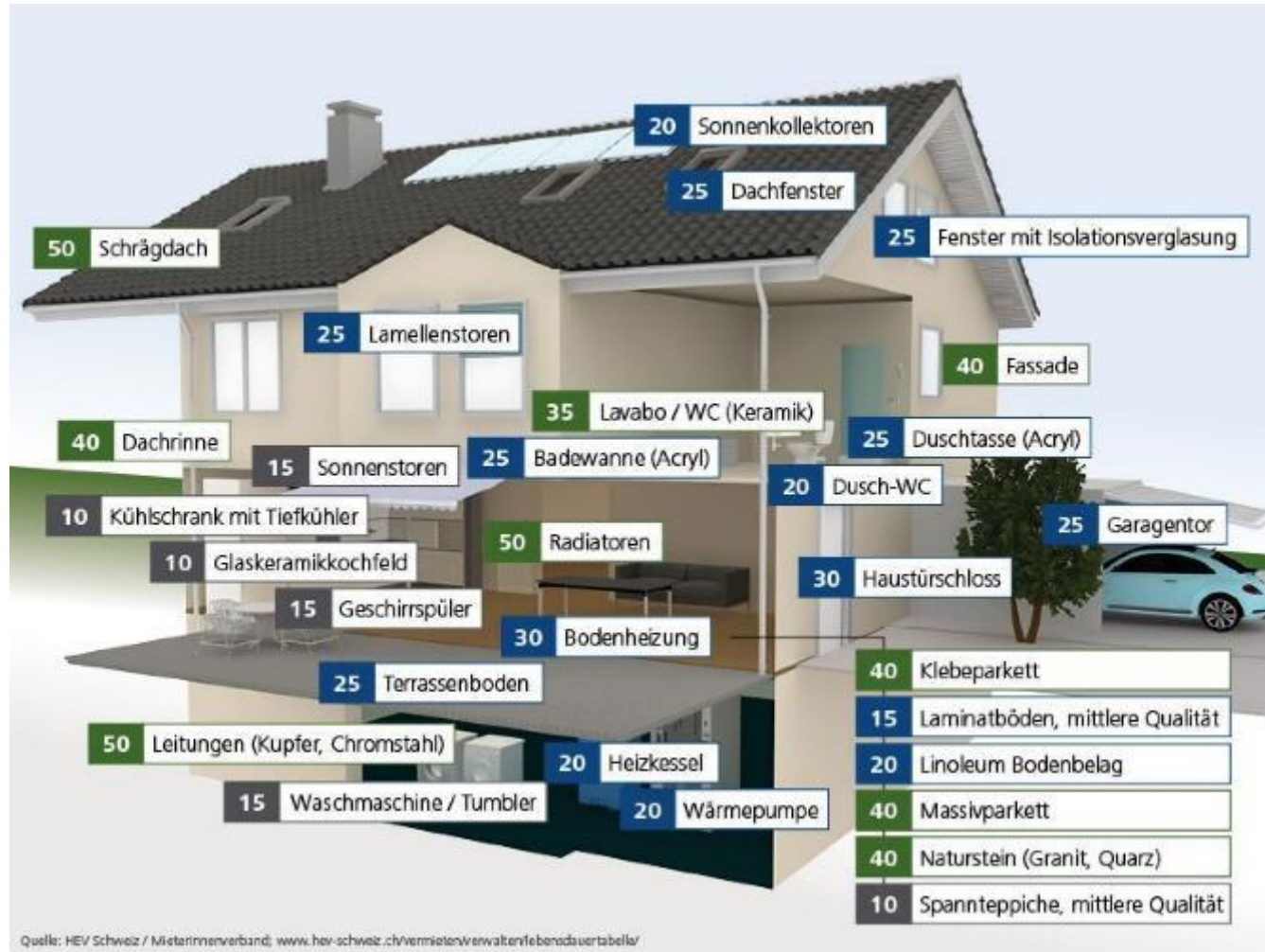
TERTIÄRSYSTEM

ca. 20 Jahre
z.B. Küchen, Oberflächen, Anstriche



LEBENSDAUER EINZELNER BAUTEILE

1



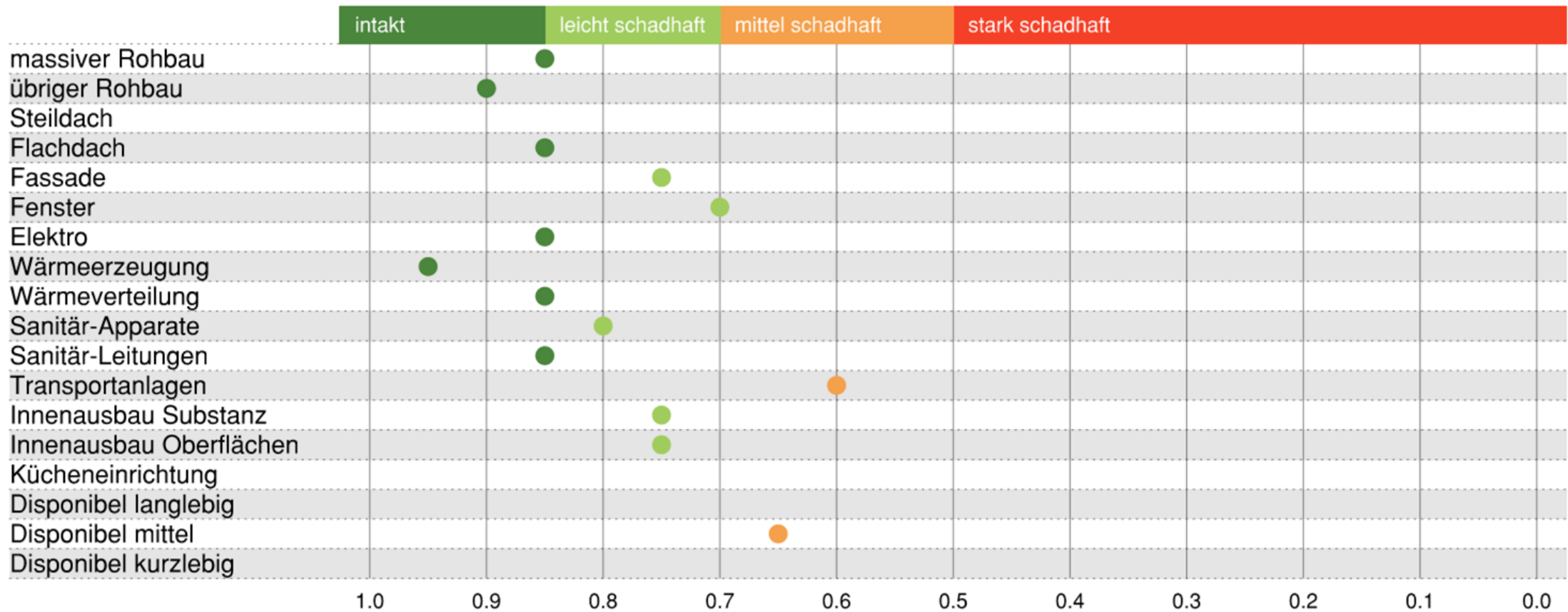
LEBENSDAUER EINZELNER BAUTEILE

BAUTEIL	DURCHSCHNITTliche LEBENSDAUER	BEMERKUNG
Schrägdach mit Ziegeln	50 Jahre	
Flachdach	30 Jahre	
Fassade verputzt / gestrichen	30 – 40 Jahre (Verputz/Dämmung) 20 Jahre (Anstrich)	
Fenster - Holz-Metall / Kunststoff - Holzrahmen - Glas	35 – 40 Jahre 20 – 30 Jahre	Streichen alle 10 Jahre Dämmwert sinkt über Lebensdauer
Lamellenstoren	25 Jahre	
Heizung Öl/Gas - Kessel - Brenner	15 – 20 Jahre 10 – 15 Jahre	Brenner lässt sich im Gegensatz zum Kessel in der Regel reparieren / austauschen
Lift	30 Jahre	
Kittfugen aussen	10 Jahre	
Badezimmer	30 Jahre	
Küche	25 Jahre	

Quelle: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/lebensdauertabelle>

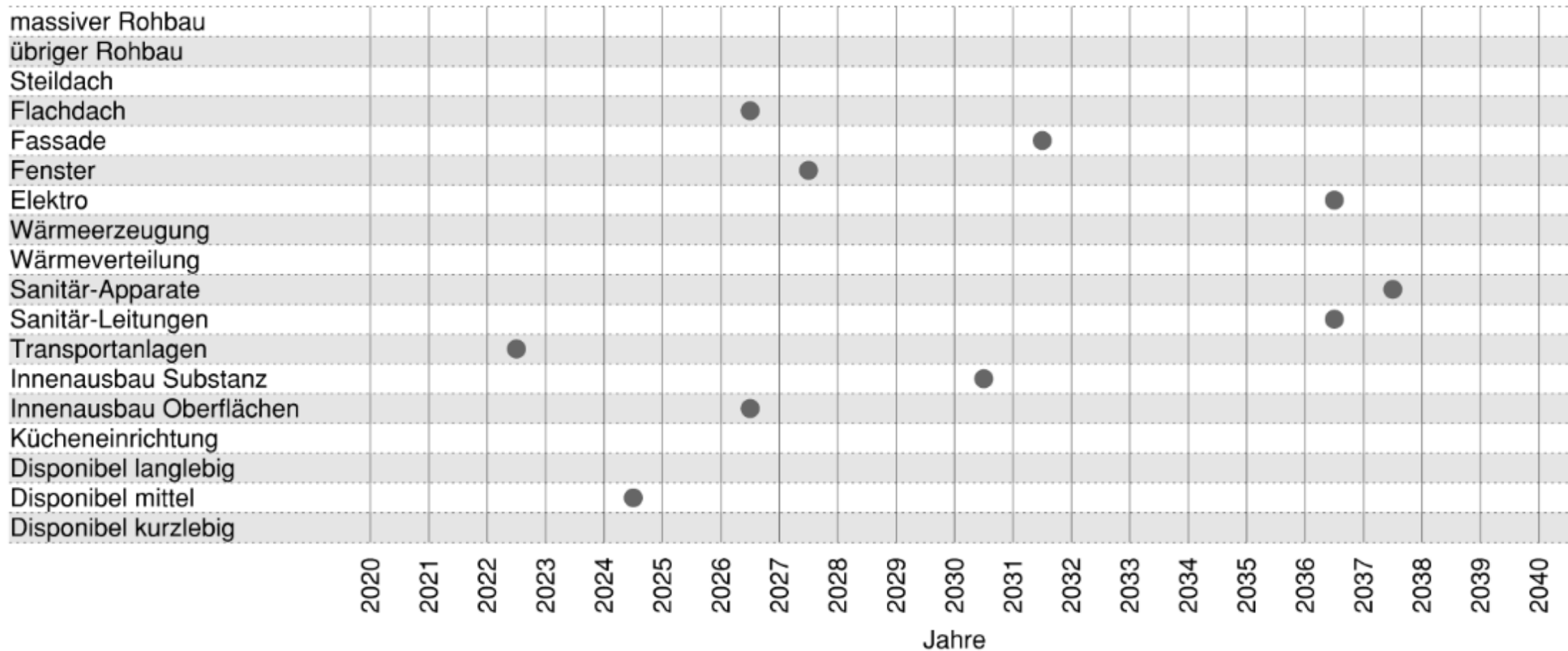
BEISPIEL STRATEGISCHE BEURTEILUNG | BAULICHER ZUSTAND

1



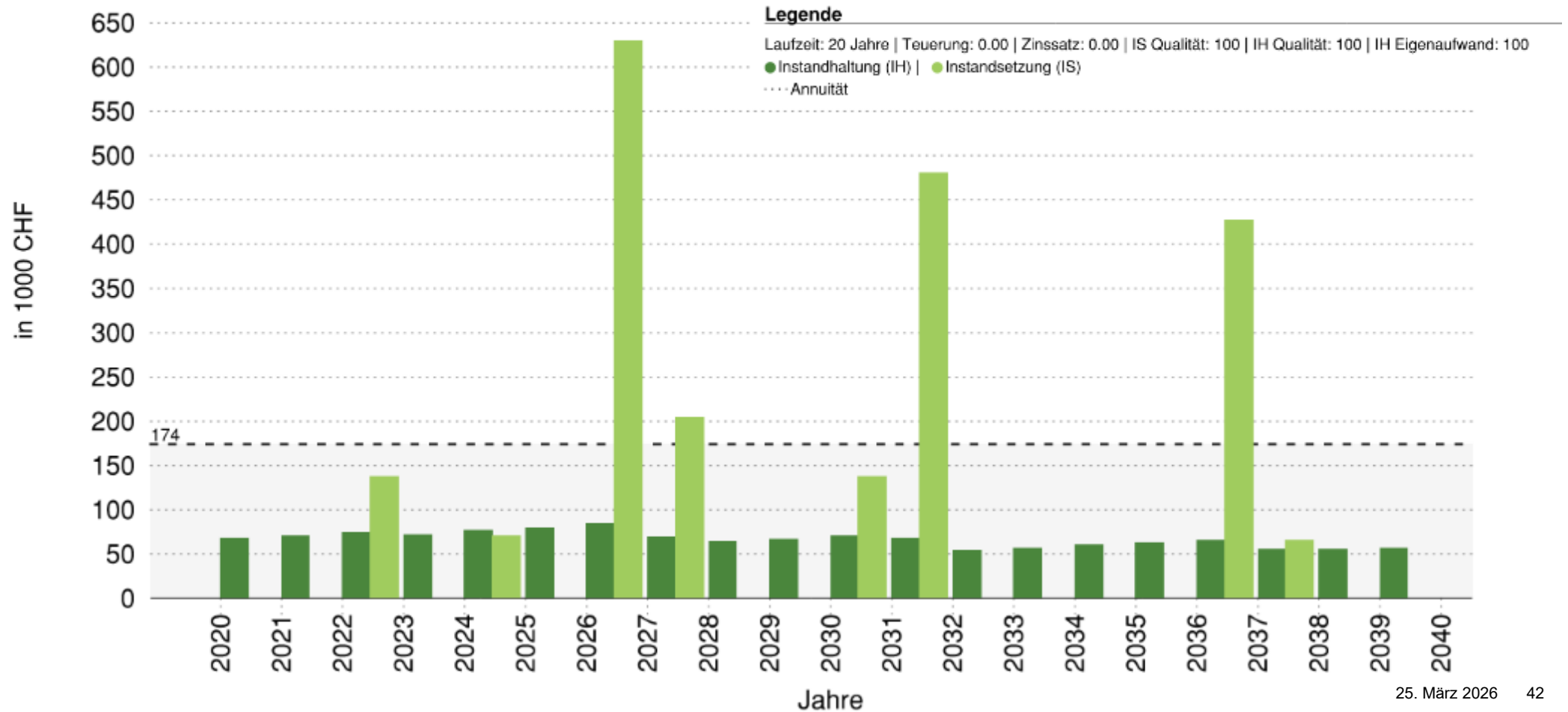
BEISPIEL STRATEGISCHE BEURTEILUNG | INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT

1



BEISPIEL STRATEGISCHE BEURTEILUNG | INVESTITIONSPLANUNG

1



FINANZIERUNGSBEISPIEL

Die Stockwerkeigentümergeinschaft erhöht die laufenden Einlagen in den Erneuerungsfonds so, dass die bevorstehenden Sanierungen ohne zusätzliche Sonderbeiträge aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden können.



Finanzierungsbedarf ist geklärt und belegt.

TEILPHASEN PROJEKTIERUNG

3

31

VORPROJEKT

Ziel:

Konzeption, Funktion und
Wirtschaftlichkeit definiert

32

BAUPROJEKT

Ziel:

Projekt und Kosten optimiert,
Termine definiert

33

BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Ziel:

Projekt bewilligt,
Kosten und Termine verifiziert,
Baukredit genehmigt

PROJEKTIERUNG | BEWILLIGUNGSPFLICHT

3

Baubewilligungspflicht gemäss PBG §184ff / PBV §53ff Kanton Luzern:

Grundsatz:

Wer eine Baute oder Anlage **erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern** will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen

Ausnahme:

Änderungen ohne öffentliches oder nachbarliches Interesse

- **Reparatur- und Unterhaltsarbeiten**
 - Kleine Solaranlagen
- energetische Sanierungen ohne gestalterische Veränderungen
 - Heizungsanlage innerhalb des Gebäudes

FAZIT AUS TECHNISCHER SICHT



- 1** Einlage Erneuerungsfonds erhöhen
- 2** Planungsinstrumente zur Investitionsplanung nutzen
- 3** Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Sanierung hinterfragen
- 4** Vorlauf vor einer Realisierung berücksichtigen
- 5** Eigeninitiative durch Eigentümer:innen zeigen

HERZLICHEN DANK

OPES-DURCHBLICK

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Dienstag, 17. März 2026



KONTAKT



Manuel Egli

*dipl. Steuerexperte
Finanzplaner mit eidg. FA*

+41 41 289 64 20
manuel.egli@opes.ch



Silvia Schmidli

*BsC in Business
Administration
Leitung Bau- und
Projektleitung*

+41 41 727 04 59
silvia.schmidli@w-i.ch



Manuel Schulze

*eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Team- und Standortleiter
Immobilienbewirtschaftung*

+41 41 267 35 35
manuel.schulze@w-i.ch