Recht & Steuer
Buchhaltung & Revision
Immobilien

Büro Zumstein
H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG
Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

# Info blatt

Dezember 2025

NUMMER 135

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| → Wintertagung 2026 | 2 | |
| → Verabschiedung von Nathalie Tellenbach | 2 | |
| → Editorial | 3 | Adrian Zumstein |
| → Eine Familienstiftung, das wäre es doch! | 5 | Adrian Zumstein |
| → Der Kapitalwert der Nutzniessung und seine erbrechtliche Relevanz | 8 | Marco Vollenweider |
| → Abschaffung Eigenmietwert | 10 | René Erni |

# Verabschiedung von Nathalie Tellenbach

Nach 2.5 Jahren engagierter und bereichernder Zusammenarbeit verabschieden wir unsere juristische Praktikantin Nathalie Tellenbach, die ihr Masterstudium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich erfolgreich abgeschlossen hat und nun den nächsten Schritt in ihrer beruflichen Laufbahn geht.

Während ihrer Zeit in unserem Büro hat Nathalie Tellenbach mit grossem Einsatz, fachlichem Interesse und einem sicheren Gespür für juristische Zusammenhänge überzeugt. Ob bei der Bearbeitung komplexer rechtlicher Fragestellungen, der Unterstützung in Mandaten oder im täglichen Betrieb – sie war stets eine geschätzte und zuverlässige Mitarbeiterin.

Wir danken Nathalie Tellenbach herzlich für ihre hervorragende Arbeit, ihre Teamfähigkeit und die Impulse, die sie eingebracht hat. Für ihren weiteren Weg wünschen wir ihr viel Erfolg, spannende Herausforderungen und alles Gute – sowohl beruflich als auch persönlich.



Adrian Zumstein

# Editorial

## Liebe Leserinnen, Liebe Leser

Wir schauen auf ein Jahr zurück, dessen Dynamik uns dermassen in den Bann zog, dass wir uns nichts mehr wünschen als besinnliche Festtage der Ruhe und der Entschleunigung. Wir versuchen den Gedanken zu verdrängen, was uns wohl im nächsten Jahr erwarten wird. Eine Prognose ist kaum möglich. Aus diesem Grund möchte ich Sie an einem sehr schönen Moment teilhaben lassen, der mir in diesem Jahr widerfahren ist. Da Weihnachten vor der Türe steht, mache ich daraus eine Weihnachtsgeschichte.

Vor 60 Jahren haben sich Kurt und Agnes das Ja-Wort in einer kleinen Landkapelle gegeben. Sie kannten sich schon seit Jugendzeiten, und es gab keinen Zweifel, weder für sie selbst noch für ihr Umfeld, dass sie füreinander bestimmt sind. Der Bräutigam verinnerlichte das Versprechen, füreinander da zu sein, bis dass der Tod sie scheidet, dermassen, dass dieser Schwur zeitlebens, wie ein Mantra über ihm schwebte.

Die guten Zeiten, die gab es vor allem in den ersten Ehejahren. Später gebar Agnes einen Sohn, Hans. Dem Vater fiel es schwer, den richtigen Draht zum Buben zu finden. Auch mit der Erziehung war er überfordert, und diese Überforderung liess er Hans spüren. Dies warf einen dunklen Schatten auf die Beziehung des Paares, und diesbezügliche Streitereien waren oft an der Tagesordnung. Dennoch blieb das Paar zusammen, denn es gab auch die Tage, an denen Kurt gegenüber seiner Ehefrau besonders aufmerksam war, wahrscheinlich auch aus Scham, da ihm durchaus bewusst war, dass er als Vater versagte, obwohl er doch das Beste für die Familie wollte. Aber es wollte ihm einfach nicht gelingen, dies auch zu zeigen.

Das Paar kam ins hohe Alter, und die Ehefrau musste in ein Pflegeheim eingewiesen werden. Ihre Demenz wurde von Monat zu Monat stärker. Bis zu dem Tag, an dem sie auch ihren Ehemann nicht mehr erkannte. Dieser konnte noch im Haus wohnen, aber auch ihn verliessen die Kräfte. Trotzdem ging er während der Woche mehrfach zu seiner Frau. Manchmal erzählte er ihr, was er erlebt hatte, und manchmal hielt er einfach nur ihre Hand.

→ Editorial

Dem Ehemann ging es aber gesundheitlich immer schlechter, und bald konnte er nicht mehr im Haus wohnen. Auch er musste in das Pflegeheim eingewiesen werden. Bald ging es ihm schlechter als seiner Ehefrau, und oft dachte man, dass seine letzte Stunde nun gekommen sei. Der Mann zeigte aber einen unbändigen Lebenswillen, und man stellte sich schon immer wieder die Frage, weshalb er sich dermassen gegen das Sterben wehrte. Was hielt ihn noch auf dieser Welt?

Auch mit dem Sohn kam der Vater ins Reine, und man hätte meinen können, dass damit alles geregelt sei und der Vater in Frieden einschlafen könne. Aber das war nicht der Fall. Man spürte, dass sich der Vater an den Halm des Lebens klammerte, aber weshalb?

Es kam die Nacht, als Agnes verstarb, und ohne dass man Kurt darüber hat informieren können, starb dieser nur wenige Stunden später ebenfalls.

Bis dass der Tod uns scheidet, solange wollte Kurt über seine Ehefrau wachen und für sie da sein, was ihm letztlich gelungen ist.

Es gibt im Leben diese magischen Momente, und ich stelle mir den Moment von Kurt und Agnes wie folgt vor: Als Agnes verstarb, verharrte ihre Seele noch im Diesseits – sie blickt zu Kurt herab, reicht ihm die Hand mit einer Geste, die sagen will: «Du kannst loslassen, ich bin hier, komm mit, lass uns gehen, gemeinsam und für immer vereint».

Ich bin kein sehr gläubiger Mensch, und ich bin mir des rührseligen Kitsches durchaus bewusst, und dennoch: Das Versprechern, das Kurt seiner Agnes gab, entspricht der Tatsache und auch der Abfolge des Ablebens. Und wenn zurzeit die Welt da draussen dermassen rau ist, so schadet es nichts, sich diesen wunderschönen letzten Moment so auszumalen, wie ich ihn geschildert habe. Es soll uns gegönnt sein.

Weihnachten werde ich wieder wie letztes Jahr im Kreise der erweiterten Familie feiern. Nein – meine Tochter ist weder schwanger noch hat sie ein Kind geboren – vielmehr werden wieder meine Mutter und meine Schwiegermutter das Fest mit uns, d.h. zusammen mit Tochter Véronique und meiner Frau, feiern.

Und an Silvester geht es wieder auf die Alp Flix – nirgends entschleunigt man besser.

Ich wünsche Ihnen wunderschöne und besinnliche Festtage. Geniessen Sie den Weihnachtskitsch um sich herum und starten Sie erfolgreich ins neue Jahr.

*Ihr Adrian Zumstein*



Adrian Zumstein

# Eine Familienstiftung, das wäre es doch!

## Einleitung

Grossvater Konrad feiert mit seinen Kindern und Enkelkindern Weihnachten in seinem herrschaftlichen Haus am See. Alles passt! Am Morgen hat es zu schneien begonnen, und die Natur zeigt sich in seiner weissen Pracht. Der Christbaum ist festlich geschmückt, und aus der Küche duftet es köstlich. Ein perfekter Weihnachtsabend. Nach dem Essen und vor dem Dessert nimmt die Familie in den ausladenden Fauteuils Platz und geniesst die Wärme vom nahen, offenen Cheminée. Die Enkelkinder erfreuen sich der Bescherung und packen ihre Geschenke aus.

Während der Bescherung schweifen die Gedanken von Konrad in die Ferne, und er überlegt, was geschehen wird, wenn er verstirbt. Würde die Erbteilung auch so friedlich vorübergehen wie die Bescherung seiner Enkelkinder?

Wie wird es später einmal seinen Enkelkindern gehen, wenn sie gross sind. Wie sieht ihre Zukunft aus. Wie wäre es, wenn er sein Vermögen bündeln und darüber entscheiden könnte, wie dieses in der Zukunft zu verwenden wäre.

## Der Gedanke an eine Familienstiftung

Gäbe es da nicht die Möglichkeit, eine entsprechende Stiftung zu gründen? Keine Stiftung für einen gemeinnützigen Zweck – nein – eine Stiftung für seine Familie, also eine Familienstiftung!

Konrad nimmt mit seinem Rechtsberater Kontakt auf und teilt ihm seine weihnachtliche Eingebung mit.

Der Rechtsberater lächelt und informiert Konrad darüber, dass es im Schweizer Zivilgesetzbuch (ZGB) das Institut der Familienstiftung tatsächlich gibt, aber leider nicht zu dem Zwecke, wie es Konrad vorschwebt.

## Die Familienstiftung nach geltendem Schweizer Recht

Geregelt ist die Familienstiftung nicht unter dem Abschnitt «die Stiftungen», sondern unter dem Abschnitt «das Familienvermögen» in Art. 335 ZGB, der wie folgt lautet:

a) Ein Vermögen kann mit einer Familie dadurch verbunden werden, dass zur Bestreitung der Kosten der Erziehung, Ausstattung oder Unterstützung von Familienangehörigen oder zu ähnlichen Zwecken eine Familienstiftung nach den Regeln des Personenrechts oder des Erbrechts errichtet wird.

b) Die Errichtung von Familienfideikommissen ist nicht mehr gestattet.

Zum Gesetzestext Lit. a): dieser hält grundsätzlich fest, dass dem zum Kreise der Begünstigten gehörenden Familienangehörigen in bestimmten Lebenslagen (im Jugendalter, bei Gründung eines Haushaltes oder einer eigenen Existenz, im Falle von Not) zur Befriedigung der daraus sich ergebenden besonderen Bedürfnisse Hilfe geleistet werden soll.

Der vom Gesetzgeber vorgegebene Zweck darf nicht überschritten werden. Geht es darum, der Familie einen Unterhalt zu sichern, so wäre dies ein unzulässiger Zweck und damit nichtig.

Zu Lit. b); unter Fideikommiss ist ein Vermögenskomplex zu verstehen, der durch Privatdispositionen unveräusserlich mit einer Familie verbunden und zum Genuss der Familienmitglieder nach festgesetzter Sukzessionsordnung (quasi Rangfolge) bestimmt ist.

Konrad ist nicht glücklich darüber, was ihm der Berater mitteilt. Eigentlich schwebten ihm all die Möglichkeiten vor, die offensichtlich nicht möglich oder verboten sind.

## Die Alternativen nach ausländischem Recht

Der Berater teilt ihm mit, dass es durchaus Möglichkeiten gäbe, eine solche Stiftung mit den Möglichkeiten, die in der Schweiz nicht gegeben sind, im Ausland (Österreich oder Liechtenstein) zu gründen. Auch gäbe es noch den angelsächsischen Trust.

Dieser Gedanke ist Konrad zuwider – ein solches Vehikel im Ausland gründen zu müssen. Sein Vermögen besteht auch aus vielen Immobilien in der Schweiz, was die Angelegenheit nicht gerade vereinfacht.

## Gesetzesrevision: eine zeitgemässe Schweizer Familienstiftung?

Der Berater winkt ab und teilt Konrad mit, dass ihm ja grundsätzlich mit seinen 72 Jahren noch einige Zeit auf Erden bleiben sollte, und verweist auf die Annahme der Motion Burkart zur Aufhebung des Verbots der Unter-

haltsstiftung. Damit kann die Schweizer Familienstiftung überdacht und der Abfluss von Vermögen in ausländische Stiftungen oder Trusts gestoppt werden. Mit der Motion vom Februar 2024 besteht ein politisches Mandat, die Familienstiftung neu zu denken.

Damit die Familienstiftung als echtes Nachlassinstrument und vor allem auch für die Unternehmensnachfolge in Frage kommen kann, müssen Begünstigte auch Zuwendungen für ihren allgemeinen Lebensunterhalt erhalten dürfen, d.h. auch dann, wenn kein Bedarf für Erziehung, Ausstattung, Krankheit oder sonstige Unterstützung vorliegt.

## Die heutigen Bedürfnisse bzw. Anforderungen an die moderne Familienstiftung

Mit dem Bedürfnis von Konrad, seinen Nachlass dermassen zu regeln, dass mit seinem Ableben sein Vermögen nicht sogleich auf die nachfolgende Generation (also seine Kinder) übergeht, sondern diese den Nachlass in dosierter Form erhalten, steht er bei weitem nicht alleine da.

Auch möchten viele Eltern nicht, dass ihre Nachkommen im jungen Alter auf einen Schlag Vermögen erhalten, sondern sie sollen langsam und verantwortungsvoll an Geld herangeführt werden.

Mittels einer Familienstiftung sollen Vermögenswerte über eine von der Stifterin bzw. dem Stifter vorgegebene Dauer (oder unbeschränkt) zusammengehalten und für einen bestimmten privatnützigen Zweck eingesetzt werden. Dies ist insbesondere für den Erhalt von Unternehmen interessant, denen ansonsten eine Zerschlagung bzw. Aufteilung droht, wenn sie an mehrere Erben übergehen würden, weil ein Erbe nicht die finanziellen Möglichkeiten hat, die anderen Erben abzufinden oder auszukaufen.

Selbstverständlich müssen beim Einsatz von Familienstiftungen in der Nachlassplanung die Rechtsschranken des Erb- (bspw. Pflichtteilsrechte), des Güter- (Ansprüche des Ehegatten), oder des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (Ansprüche Gläubiger) beachtet werden.

## Was ist im Detail neu zu regeln, damit die Familienstiftung mit den ausländischen Stiftungen und Trusts konkurrenzieren kann?

a) Zulassung von Unterhaltszwecken, das entsprechende Verbot ist aufzuheben.

b) Dauer; die Dauer soll auf 100 Jahre zeitlich begrenzt werden, damit kann eine ewige Vermögensperpetuierung an die Stiftung verhindert werden.

c) Einsatz einer Revisionsstelle. Die heutige Familienstiftung kennt eine solche nicht. Dies würde das Ansehen solcher Stiftungen heben.

d) Widerrufsrecht, d.h. der Stifter könnte das Stiftungsgeschäft rückabwickeln und das Vermögen wieder aus der Stiftung nehmen und die Stiftung auflösen.

e) Überführung der Familienstiftung vom Familienrecht ins Personenrecht unter den Abschnitt «die Stiftungen».

Selbstverständlich bleiben auch hier noch viele Fragen offen, die zu klären sind. Soll die Familienstiftung nur für die klassische Familie möglich sein oder können auch andere Personen miteinbezogen werden (Patchworkfamilien / Lebenspartner bei Konkubinat mit Kindern / Stiefkinder etc.). Was wären die steuerrechtlichen Auswirkungen (Unterhaltszahlungen aus der Stiftung analog Rente / Gründung Stiftung mit anderen Personen / wann erfolgt worauf die entsprechende Besteuerung? Bereits mit der Widmung oder erst bei Auszahlung).

## Schlussfolgerung bzw. Ausblick

Sollte der erarbeitete Gesetzesentwurf zur Modernisierung der Familienstiftung schlank durch alle Räte gehen und erhebt dagegen niemand das Referendum, so wäre Konrad tatsächlich noch rüstig genug, seinen weihnachtlichen Gedanken in die Tat umzusetzen.

Er könnte aber auch bereits heute unter der Bedingung, dass beim Ableben von Konrad die Familienstiftung dermassen revidiert wird, dass sein Ansinnen verwirklicht werden kann, ein entsprechendes Testament verfassen oder mit der Familie einen Erbvertrag abschliessen.

Falls Konrad Sie inspiriert hat, empfehle ich Ihnen, Ihren Berater zu konsultieren.

# Der Kapitalwert der Nutzniessung und seine erbrechtliche Relevanz

Marco Vollenweider

## 1. Einleitung

Das Nutzniessungsrecht stellt ein häufig genutztes Instrument in der Nachlassplanung dar. Die Begründung dieses dinglichen Rechts, sei es zu Lebzeiten oder durch Verfügung von Todes wegen, hat weitreichende Auswirkungen auf Pflichtteilsansprüche und Ausgleichungen im Erbrecht. Entscheidend ist dabei stets der wirtschaftliche Wert der Nutzniessung, der sogenannte Kapitalwert. Dieser ist insbesondere für die Prüfung des Pflichtteils sowie für die Berechnung einer möglichen Herabsetzung oder Ausgleichung von Bedeutung.

## 2. Berechnung des Kapitalwertes der Nutzniessung

Der Kapitalwert stellt den Barwert der voraussichtlichen Nettoerträge dar, die während der Dauer der Nutzniessung zu erwarten sind. Die Berechnungsgrundlage bildet grundsätzlich der jährliche Nettoertrag, multipliziert mit einem alters- und zinsabhängigen Kapitalisierungsfaktor (in der Regel gemäss den Barwerttafeln von Stauffer/Schaetzle/Weber).

Die Formel zur Berechnung des Kapitalwertes der Nutzniessung lautet:

Jährlicher Nettoertrag × Kapitalisierungsfaktor

Bei mehreren Nutzniessern bemisst sich der Kapitalisierungsfaktor nach der statistischen Lebenserwartung der am längsten lebenden Person.

Berechnungsbeispiel:

| | |
|---|---|
| **Nutzniesserin:** | **Frau, 54 Jahre alt** |
| **Kapitalisierungsfaktor, 3 %** | **21.55** |
| **Jährlicher Nettoertrag** | **Fr. 50’000.00** |
| **Kapitalwert der Nutzniessung** | **Fr. 1’077’500.00** |

**(Jährlicher Nettoertrag = Fr. 50’000.00 × Kapitalisierungsfaktor = 21.55)**

| | |
|---|---|
| Nutzniesser: | Mann, 53 Jahre alt |
| Kapitalisierungsfaktor, 3 % | 20.73 |
| Jährlicher Nettoertrag | Fr. 50’000.00 |
| Kapitalwert der Nutzniessung | Fr. 1’036’500.00 |

(Jährlicher Nettoertrag = Fr. 50'000.00 × Kapitalisierungsfaktor = 20.73)

## 3. Auswirkungen im Erbrecht

### a) Einräumung der Nutzniessung mittels Verfügung von Todes wegen

Die Einräumung der Nutzniessung von Todes wegen setzt eine entsprechende Verfügung von Todes wegen, d.h. eine letztwillige Verfügung oder einen Erbvertrag, voraus und stellt stets ein Vermächtnis dar.

Im Hinblick auf allfällige Pflichtteile ist zu beachten, dass der Kapitalwert der Nutzniessung gemäss Art. 530 ZGB die frei verfügbare Quote nicht übersteigt, ansonsten liegt eine Pflichtteilsverletzung vor. Eine Ausnahme gilt jedoch bei der Nutzniessung zugunsten des überlebenden Ehegatten i.S.v. Art. 473 ZGB. In diesem Fall sind die Pflichtteile der gemeinsamen Nachkommen nicht geschützt, und Art. 530 ist demnach nicht anwendbar.

Liegt eine Pflichtteilsverletzung vor, kann der betroffene Pflichtteilserbe verlangen, dass die Nutzniessung herabgesetzt oder ganz abgelöst (d.h. gelöscht) wird.

Verfügt ein Erblasser ein Nutzniessungsvermächtnis, muss folglich zwingend eine Kapitalisierung der Nutzniessung vorgenommen werden, um zu prüfen, ob allfällige Pflichtteile verletzt sind.

### b) Lebzeitige Einräumung der Nutzniessung

Die unentgeltliche Einräumung der Nutzniessung zu Lebzeiten des Erblassers stellt grundsätzlich eine Schenkung dar, ist ausgleichungspflichtig und unterliegt der Herabsetzung.

Dabei ist sowohl der bereits bezogene Nutzen (Summe der Erträge bis zum Ableben des Erblassers) als auch der Kapitalwert des Restrechts im Todeszeitpunkt zu berücksichtigen. Im Zeitpunkt des Ablebens des Schenkers sind die Nutzniessungserträge, die der Beschenkte zu Lebzeiten des Schenkers erzielte, sowie auch der Kapitalwert im Zeitpunkt des Ablebens des Schenkers massgebend.

### c) Schenkung mit Nutzniessungsvorbehalt

In der Praxis wird Eigentum (insbesondere Grundeigentum) oft als gemischte Schenkung übertragen, d.h. der Schenker überträgt sein Eigentum dem Beschenkten (Schenkung) und erhält zugleich die Nutzniessung am übertragenen Eigentum (Gegenleistung).

In diesem Fall ist i.d.R. für die Ausgleichung bzw. Herabsetzung nur der Nackteigentumswert (Verkehrswert abzüglich Kapitalwertes der Nutzniessung) massgeblich.

## 4. Schlussfazit

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Nutzniessung im Rahmen der Nachlassplanung mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es ratsam, individuelle Nachlasssituationen frühzeitig und fachkundig zu planen. Dabei können die bestehenden Gestaltungsspielräume optimal genutzt und die erbrechtlichen Ansprüche aller Beteiligten gewahrt werden. Gerne unterstützen wir Sie dabei.

# Abschaffung Eigenmietwert

Am 28. September 2025 haben Volk und Stände einer umfassenden Reform der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt. Diese Reform führt zu einem Systemwechsel und bringt deutliche steuerliche Veränderungen für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum.

## 1. Bisheriges Steuerregime

Bisher mussten Eigentümerinnen und Eigentümer den Eigenmietwert * versteuern.

* Der Eigenmietwert entspricht einem fiktiven Mietzins, den Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Vermietung ihres Wohneigentums erzielen könnten. Diesen Wert müssen Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer als Einkommen versteuern. Laut Bundesgericht muss der Eigenmietwert mindestens 60 Prozent und darf maximal 70 Prozent der marktüblichen Miete betragen. Festgelegt wird er von der kantonalen Steuerbehörde. Darüber hinaus sind die Kantone frei in der Berechnung des Eigenmietwerts.

Im Gegenzug konnten sie umfangreiche Abzüge geltend machen für:

- Schuldzinsen (Hypotheken, Darlehen, Konsumkredite)
- Unterhalts- und Instandstellungskosten
- Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen
- Rückbaukosten
- Kosten für Verwaltung und Denkmalpflege

## 2. Anpassungen aufgrund der Reform

Die Reform führt zu einem Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstgenutzten Liegenschaften:

- Abschaffung des Eigenmietwerts: Für Erst- und Zweitliegenschaften entfällt die Besteuerung des Eigenmietwerts.
- Wegfall der meisten Abzüge: Unterhaltskosten, Versicherungskosten, Energie- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten sind nicht mehr abziehbar (mit Ausnahme von Denkmalpflegearbeiten und teilweise den Verwaltungskosten).
- Drastische Einschränkung des Schuldzinsenabzugs: Nur Vermieterinnen und Vermieter können Schuldzinsen im Umfang des Werts der vermieteten Schweizer Liegenschaften am Gesamtvermögen anteilig abziehen.
- Ersterwerber eines Eigenheims dürfen während zehn Jahren einen degressiven (abnehmenden) Abzug geltend machen (max. CHF 10'000 für Ehepaare, CHF 5'000 für Alleinstehende im ersten Jahr, jährlich um 10% reduziert).
- Neue Kompetenz der Kantone: Kantone dürfen eine Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen, insbesondere zur Kompensation von Steuerausfällen in Tourismusregionen.

## 3. Zeitlicher Rahmen

Das Inkrafttreten der Reform ist noch offen. Der Bundesrat bestimmt das Datum und gewährt den Kantonen Zeit für die Umsetzung, die voraussichtlich nicht vor 2028 abgeschlossen sein wird. Bis dahin gilt das bisherige System weiter.

## Wer sind die Gewinner einer Abschaffung?

Gewinner der Steuerreform sind bei tiefen Hypothekarzinsen die Eigentümerinnen und Eigentümer von neuwertigen Wohnungen in den Grosszentren. Der Eigenmietwert ist hoch, und die wegfallenden oder eingeschränkten Abzugsmöglichkeiten schmerzen weniger, weil sie nur niedrige Unterhaltskosten haben. Neuerwerber profitieren zusätzlich vom Ersterwerberabzug der Schuldzinsen.
Von einem Systemwechsel profitieren auch diejenigen, die ihre Hypothek bereits oder fast vollständig amortisiert haben. In diese Kategorie dürften vor allem Rentnerinnen und Rentner fallen. Bei ihnen fällt der Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts im Verhältnis zu den Einkünften stark ins Gewicht.

## ... und wer die Verlierer?

Verlierer sind am ehesten die Besitzerinnen und Besitzer von sanierungsbedürftigen Altliegenschaften. Wer zum Beispiel ein älteres Haus kauft und erheblich in Renovationen investiert, kann diese Auslagen nicht länger zu einem grossen Teil von der Steuer abziehen. Dadurch vergrössert sich die Preisspanne zwischen Neubauten und Altliegenschaften: Neuwertige Bauten werden teurer, während Altbauten Wertverluste drohen.
Auch Zweitwohnungseigentümer werden voraussichtlich zu den Verlierern der Reform gehören. Zwar ist unklar, wie hoch eine neue kantonale Objektsteuer ausfallen könnte. Die Bergkantone hätten jedoch den Anreiz, mit der Steuer nicht nur die Ausfälle des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen zu kompensieren, sondern auch gegen «kalte Betten» vorzugehen.
Weil die Anreize für den Liegenschaftsunterhalt zurückgehen, dürfte auch der Bausektor zu den Verlierern der Steuerreform zählen – selbst wenn die Nachfrage nach Sanierungen und Unterhaltsarbeiten kurz vor dem Systemwechsel noch einmal sprunghaft zulegen könnte. Durch die eingeschränkte Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen könnten auch Hypotheken weniger nachgefragt werden. Der Bankensektor insgesamt könnte sich darum ebenfalls unter den Verlierern befinden.

René Erni

## Handlungsempfehlungen

### A) Hypothek nicht übermässig amortisieren

Nach dem Systemwechsel entfällt die Möglichkeit, Hypotheken zur Steueroptimierung zu nutzen. Dies schafft einen Anreiz zur Amortisation, um die Zinslast zu senken. Allerdings bindet ein Eigenheim langfristig viel Eigenkapital und birgt ein Klumpenrisiko für die Vermögensentwicklung. Eine konstante, moderate Belehnungsquote fördert die Diversifikation und schafft Spielraum für renditestärkere Anlagen. Mit Investitionen in Finanzanlagen lassen sich langfristig oft höhere Renditen erzielen, als die Hypothekarzinsen kosten. Allerdings sind damit auch Risiken verbunden: Zinsanstiege können die Finanzierung verteuern und den Immobilienwert mindern, während Anlageportfolios Wertschwankungen unterliegen. Eine Festhypothek erhöht die Planungssicherheit.

### B) Sanierungen vorziehen

Bei absehbaren Sanierungen sollte zeitnah geprüft werden, ob es sich lohnt, diese vorzuziehen, um in der Übergangsphase noch von steuerlichen Abzügen zu profitieren – insbesondere angesichts der effektiven Kostenerhöhung um 20 bis 30 Prozent ohne Steuerabzug. Aufgrund erhöhter Nachfrage könnten längere Wartefristen entstehen, so dass nicht alle gewünschten Aufträge rechtzeitig vor dem Systemwechsel ausgeführt werden können.

## Fazit

Mit der Annahme der Abschaffung des Eigenmietwerts hat sich das Schweizer Stimmvolk für einen historischen Systemwechsel ausgesprochen. Für Eigenheimbesitzende bedeutet dies nicht nur eine Vereinfachung des Steuersystems, sondern auch die Notwendigkeit, ihre Steuer- und Finanzplanung anzupassen. Da der Abzug von Unterhaltskosten und Renovationen künftig wegfallen wird, lohnt es sich, geplante Renovationen oder Sanierungen noch vor Inkrafttreten der Reform umzusetzen, um diese steuerlich geltend zu machen. Dies betrifft insbesondere grössere Investitionen wie energetische Sanierungen oder Modernisierungen. Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer sollten sich zudem frühzeitig über die genauen Übergangsfristen und kantonalen Regelungen informieren, um die verbleibenden steuerlichen Vorteile optimal zu nutzen. Eine Beratung kann helfen, die verbleibende Zeit strategisch zu nutzen und die finanziellen Auswirkungen der Reform abzufedern.

Recht & Steuer
Buchhaltung & Revision
Immobilien

# Büro Zumstein

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG
Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

Lägernstrasse 20 · 8155 Niederhasli
TEL 044 851 50 70
info@buerozumstein.ch
www.buerozumstein.ch

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG

- Buchhaltungen
- Abschlussberatungen
- Steuerberatungen
- Revisionen
- Nachfolgeberatungen
- Finanzierungskonzepte
- Unternehmensberatungen
- Vorsorgeplanung

Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

- Testamentsberatungen
- Lebzeitige Nachlassregelungen
- Bäuerliches Erbrecht
- Gesellschaftsverträge
- Steuerberatungen
- Sachverwalterschaften
- Mandate im Kindes- und Erwachsenenschutz
- Scheidungsvereinbarungen
- Immobilienverwaltungen
- Immobilienschätzungen
- Liegenschaftenverkauf