



BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

TREUHAND

Eigenmietwert wird abgeschafft: Was ändert sich?

Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» angenommen. Dadurch wird aufgrund der Verknüpfungsklausel bei selbstbewohntem Wohneigentum der Eigenmietwert nach einer Übergangsfrist (frühestens ab 2028) abgeschafft. Als Konsequenz fallen bei diesen Liegenschaften die bisherigen Abzugsmöglichkeiten weg und es kommt zu Neuerungen beim Schuldzinsenabzug. Die Kantone können eine kantonale Liegenschaftsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen. Diese Steuer soll den Kantonen als Kompensation für den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung dienen.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts hat unmittelbare Folgen für die heutigen Abzüge. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Abzügen bei der direkten Bundessteuer und bei den Kantonssteuern (sowie Gemeinde- und Kirchensteuern). Die Kantone können fakultativ bestimmte Abzüge weiterhin zulassen – die konkrete kantonale Gesetzgebung steht jedoch noch bevor.

Die folgende tabellarische Übersicht fasst den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung von den heutigen zu den neuen Bestimmungen zusammen:

THEMA	HEUTE	NEU
Eigenmietwert	Steuerbar auf Erst- und Zweitwohnungen	Keine Besteuerung mehr auf selbstbewohnte Erst- und Zweitwohnungen
Unterhaltskosten	Abzug bei selbstbewohnten und vermieteten Liegenschaften	Abzug nur noch bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften
Energiespar- und Rückbaukosten	Abziehbar (Bund und Kantone)	Bund: nicht mehr abziehbar Kantone: Kann-Bestimmung (fakultativ)
Denkmalpflegekosten	Abziehbar (Bund und Kantone)	Bund: weiterhin abziehbar Kantone: Kann-Bestimmung (fakultativ)
Schuldzinsen	Abzug bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge zzgl. TCHF 50	Abzug nur noch bei vermieteten Immobilien in der CH (proportional) / Ausnahme: Erstkäufer mit beschränktem Abzug für 10 Jahre
Zweitwohnungen	Keine spezifische Steuer (aber Eigenmietwert)	Kantone können eine Objektsteuer einführen (um Einnahmeausfälle zu kompensieren)

Die Tabelle verdeutlicht, dass bei den Abzügen eine zunehmende Divergenz zwischen Bund und Kantonen entstehen kann. Während der Bund bei Energiespar- und Rückbaukosten den Abzug künftig nicht mehr zulässt und bei Denkmalpflegekosten am bisherigen System festhält, liegt die Ausgestaltung dieser Abzüge im Ermessen der Kantone (sogenannte Kann-Bestimmungen).

Änderungen beim privaten Schuldzinsenabzug

Grundsätzlich entfällt die Möglichkeit von Schuldzinsenabzügen. Dies betrifft neben Hypothekarzinsen auch Schuldzinsen auf

Konsumkredite oder Lombardkredite. Ausnahmen bestehen bei sogenannten Ersterwerbern und bei Personen mit vermietetem Liegenschaftsbesitz.

Ausschliesslich selbstbewohntes Wohneigentum

Für Personen mit ausschliesslich selbstgenutztem Wohneigentum ist kein Schuldzinsenabzug mehr möglich. Als Teil der neuen Regelungen nach Abschaffung des Eigenmietwerts wird auf

(Fortsetzung auf Seite 2)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)

Bundes- und Kantonebene jedoch ein Ersterwerberabzug eingeführt. Dieser Abzug dient zur Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums am Wohnsitz. Der genannte Abzug entspricht maximal TCHF 10 für Ehepaare bzw. maximal TCHF 5 für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach dem Wohneigentumserwerb und nimmt über 10 Jahre linear ab.

Vermietetes Liegenschaftseigentum

Personen mit vermietetem Liegenschaftseigentum in der Schweiz können Schuldzinsen anteilmässig weiterhin steuerlich geltend machen (nach der sogenannten quotal-restriktiven Methode). Die Höhe der abzugsfähigen Schuldzinsen entspricht dem Anteil des nicht selbstbewohnten Immobilienvermögens am Gesamtvermögen. Als nicht selbstbewohnte Immobilien gelten vermietete und verpachtete Liegenschaften.

Kantonale Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften

Es liegt in der Kompetenz der Kantone zu entscheiden, ob sie auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine Liegenschaftsteuer (Objektsteuer) einführen wollen. Für die konkrete Ausgestaltung bestehen keine bundesrechtlichen Vorgaben. Die unterschiedliche steuerliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften ist verfassungsmässig legitimiert. Ob und wie die Kantone eine solche Steuer im Einzelnen einführen bzw. gestalten werden, bleibt abzuwarten.

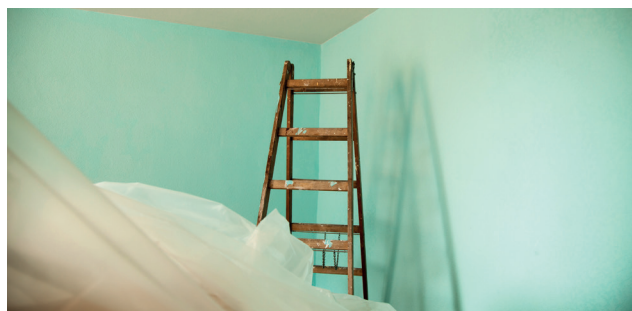
Wer profitiert von der Abschaffung?

Ob die Abschaffung des Eigenmietwerts zu einer Steuerzusatzbelastung oder -entlastung führt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Auf der einen Seite dürften jene Eigenheimbesitzenden am meisten profitieren, die ihre Hypothek fast oder vollständig abbezahlt, einen tiefen Hypothekarzins und keine grossen Unter-

haltsarbeiten geplant haben. Eigenheimbesitzende, die mit höheren Steuern rechnen müssen, sind vor allem Personen, die in Liegenschaften mit einem hohen Sanierungsbedarf wohnen und eine hohe Fremdverschuldung aufweisen. Sie können künftig weder Unterhaltskosten noch Schuldzinsen (Ausnahmen siehe oben) geltend machen, ebenfalls werden sie – zumindest bei der Bundessteuer – Investitionen für energetische Sanierungen nicht abziehen können.

Handlungsbedarf

Innerhalb der Übergangsfrist (Umsetzung frühestens ab 2028) gelten die bisherigen Bestimmungen. Nach Ablauf der Übergangsfrist treten die beschlossenen Änderungen in Kraft. Auch wenn das Einführungsdatum und die kantonalen Einzelheiten zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, ist eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den steuerlichen Veränderungen empfehlenswert. Insbesondere sind allfällige Unterhaltsmassnahmen zu klären. Es gibt keine pauschale Lösung, entscheidend bleibt die sorgfältige Einzelfallanalyse. Wir stehen Ihnen für eine Beratung gerne zur Verfügung.



Pascal Dufey

pascal.dufey@graffenried-treuhand.ch

PRIVATBANK

Wer begleitet Sie bei den wichtigen Weichenstellungen in Ihrem Leben?

Haben Sie sich schon einmal gefragt, wer die Menschen sind, die Sie bei Ihren wichtigsten Fragen rund um Immobilien, Privatbank, Treuhand und Recht begleiten? Was uns antreibt, worüber wir im Team diskutieren und warum uns die Werte eines Familienunternehmens in der Welt der Zahlen, Paragraphen und Verträge so wichtig sind?

In einer Zeit, in der Dienstleistungen vermehrt unpersönlicher und digitaler werden, setzen wir ein klares Zeichen für Beständigkeit und Nähe. Als Familienunternehmen bieten wir Ihnen vernetzte Dienstleistungen an, die durch unsere vier Gruppengesellschaften nahtlos miteinander verbunden sind. Hinter jeder fachlichen Lösung steht bei uns ein Mensch mit einer eigenen Geschichte und einer klaren Haltung. Wir sind überzeugt, dass exzellente Beratung und ein belastbares Fundament dort entstehen, wo man sich auf Augenhöhe begegnet und einander zuhört.

Deshalb laden wir Sie herzlich ein, bei uns Platz zu nehmen, ganz unkompliziert und akustisch an unserem Podcast-Tisch.

Einblick in unsere DNA: Das Konzept von «Am Tisch mit ...»

Unser Podcast «Am Tisch mit ...» ist weit mehr als nur ein Informationskanal. Er ist ein exklusives Fenster in unsere lebendige Unternehmenskultur. Wir verzichten bewusst auf geskriptete

(Fortsetzung auf Seite 3)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

Werbetexte. Stattdessen setzen wir auf den ehrlichen und persönlichen Austausch. Der Titel ist dabei Programm, denn ein Tisch ist in einem Familienunternehmen seit jeher der zentrale Ort, an dem «die Weichen gestellt» werden. Hier wird beraten, geplant, leidenschaftlich diskutiert und gemeinsam Verantwortung übernommen.

Einmal im Quartal öffnen wir die Türen und lassen Sie an Gesprächen teilhaben, die zeigen, wie wir arbeiten und warum wir die Dinge so tun, wie wir sie tun. Das Besondere dabei ist die Vielfalt der Perspektiven, die unsere Unternehmensgruppe so einzigartig machen:

Vertreterinnen der Inhaberfamilie

Entdecken Sie die Wurzeln der Von Graffenried Gruppe. Aus den Bedürfnissen der Kundschaft entstand ein erfolgreiches Familienunternehmen. Erfahren Sie, wie Tradition und Werte unsere Geschichte prägen und wie dieser starke Kern das Unternehmen heute und morgen leitet, um Ihnen in einer sich schnell verändernden Welt Verlässlichkeit zu bieten.

Mitglieder der Geschäftsleitung

Sie geben Einblick in ihren Alltag sowie die Chancen und Herausforderungen in einem Familienunternehmen. Erfahren Sie, wie die persönliche Pflege langfristiger Kundenbeziehungen, vorausschauendes Denken und konsequente Kundennähe unsere Kultur prägen und warum das menschliche Augenmass bei uns über jeder kurzfristigen Lösung steht.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Unsere Fachleute aus Recht, Privatbank, Treuhand und Immobilien lassen uns an ihrem Arbeitsalltag teilhaben. Sie erzählen, was sie an unserem Familienunternehmen besonders schätzen und was ihnen die persönliche Kundenbetreuung sowie gelebte Professionalität bedeuten. Erfahren Sie aus erster Hand, warum Beständigkeit für sie der Schlüssel zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist.

Lernende

Sie sind unsere Brücke zur nächsten Generation. Mit ihrer Neugier und ihrem unbefangenen Blick fordern sie uns heraus und bereichern unsere Tischrunde mit frischen Impulsen. Das zeigt, dass Tradition und Zukunftsorientiertheit bei uns Hand in Hand gehen.

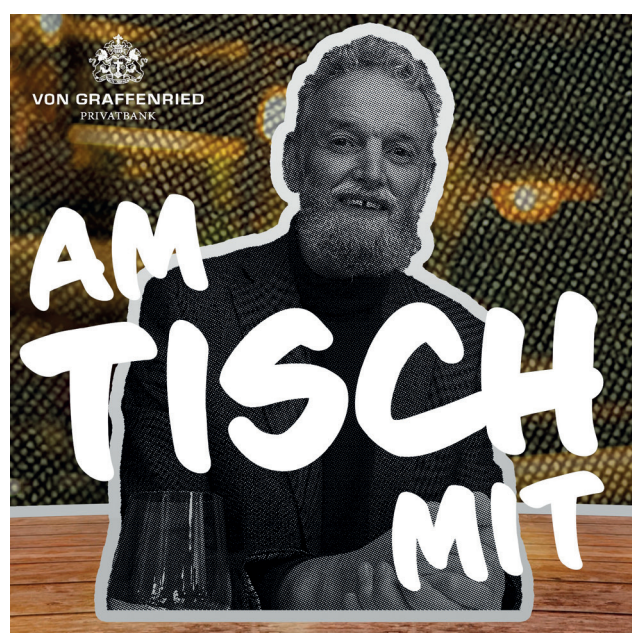
Warum es sich für Sie lohnt, zuzuhören

Vielleicht fragen Sie sich, warum Sie Ihre kostbare Zeit einem Podcast schenken sollten. In einer Branche, die oft als distanziert wahrgenommen wird, schaffen wir durch dieses Format Nähe. Wir sprechen nicht nur über das «Was», sondern vor allem über das «Wie». Uns ist wichtig, dass Sie einen persönlichen Eindruck von den Menschen gewinnen können, denen Sie Ihre Anliegen und Fragen anvertrauen.

Wir nehmen Sie mit in unsere Welt und bieten Ihnen Persönlichkeiten statt anonymer Beratung. Lernen Sie die Menschen

und die Werte unseres Familienunternehmens kennen, ganz egal, ob wir Sie bereits seit Jahrzehnten partnerschaftlich begleiten oder Sie uns gerade erst neu entdecken. Ein Podcast macht Charakterzüge hörbar, die in einer geschriebenen Zeile verborgen bleiben. Erfahren Sie, wie wir die Synergien zwischen unseren vier Bereichen aktiv nutzen, um für Sie ganzheitliche Lösungen zu finden, bei denen immer das Kundenbedürfnis im Mittelpunkt steht.

Nehmen Sie Platz an unserem Tisch – und hören Sie in die aktuelle Folge von «Am Tisch mit ...» hinein.



Unser Podcast erscheint regelmässig und ist der ideale Begleiter für Ihre nächste Kaffeepause, den Arbeitsweg oder einen entspannten Moment am Feierabend.

In der aktuellen Podcastfolge spricht Guido Albisetti über Verantwortung, Haltung und die Kunst, auch in komplexen Situationen Orientierung zu geben.

Scannen Sie einfach den QR-Code oder besuchen Sie uns unter www.graffenried-bank.ch/aktuell.

Wir hören uns!



Hanspeter Marti
hanspeter.marti@graffenried-bank.ch



VON GRAFFENRIED GRUPPE

GRUPPE

Von Graffenried AG Treuhand – neue Geschäftsführerin

Per Mitte Jahr übernimmt Bianca Knödler die Geschäftsleitung der Von Graffenried AG Treuhand und tritt damit die Nachfolge von Beat Schmuckli an, der per 1. Juli 2026 in Pension geht.

Bianca Knödler ist dipl. Wirtschaftsprüferin und verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Bern (Finance & Accounting). Sie war zuletzt Bereichsleiterin interne Revision beim ASTRA (Bundesamt für Strassen) und vorher in der Wirtschaftsprüfung in Bern tätig.

Wir heissen Bianca Knödler herzlich willkommen. In der Geschäftsleitung von GR Treuhand steht ihr Michel Zumwald zur Seite, der wie bisher die Stellvertretung übernimmt. Weiterhin legen wir im Rahmen der Nachfolge bei GR Treuhand den Fokus auf eine fachlich hochstehende, umfassende Kundenbetreuung im Verbund der GR Gruppe.

Bianca Knödler wünschen wir einen guten Einstieg.

Beat Schmuckli, der seit 25 Jahren GR Treuhand erfolgreich geleitet hat, wünschen wir im neuen Lebensabschnitt ab Mitte Jahr nur das Beste – er hat die GR Gruppe massgeblich geprägt und steht für ihren heutigen Erfolg. Herzlichen Dank!



Bianca Knödler (1987), dipl. Wirtschaftsprüferin sowie Absolventin der Universität Bern (Bachelor und Master in Betriebswirtschaftslehre), übernimmt ab 1. Juni 2026 neu die Geschäftsleitung der Von Graffenried AG Treuhand.

gruppe@graffenried.ch

Vertrauen verbindet.

VON GRAFFENRIED GRUPPE

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11
gruppe@graffenried.ch, www.graffenried.ch

VON GRAFFENRIED AG KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN

Zeughausgasse 18, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 57 55
info@graffenried-stiftungen.ch, www.graffenried-stiftungen.ch

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 57 11
info@graffenried-liegenschaften.ch
www.graffenried-immobilien.ch

VON GRAFFENRIED AG RECHT

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11
recht@graffenried-recht.ch, www.graffenried-recht.ch

PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG

Spitalgasse 3, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 52 22
bank@graffenried-bank.ch, www.graffenried-bank.ch

Nidaugasse 35, 2501 Biel-Bienne

Telefon +41 32 328 73 52
biel@graffenried-bank.ch, www.graffenried-bank.ch

VON GRAFFENRIED AG TREUHAND

Waaghausgasse 1, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 56 11
info@graffenried-treuhand.ch, www.graffenried-treuhand.ch

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich

Telefon +41 44 273 55 55
info@graffenried-treuhand.ch, www.graffenried-treuhand.ch