

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS: AUSWIRKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Thomas Witschi, Gubser Kalt & Partner AG, Uster

An der Urne hat die Schweizer Stimmbevölkerung der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zugestimmt. Das effektive Ende dieser Besteuerung ist jedoch frühestens ab dem Jahr 2028 zu erwarten. Mit der Abschaffung ergeben sich folgende Änderungen:

	Aktuell	Neu
Eigenmietwert	Steuerbarer Eigenmietwert auf Erst- und Zweitwohnungen	Keine Besteuerung mehr auf Erst- und Zweitwohnungen
Unterhaltskosten	Abzug möglich bei selbst genutzten und vermieteten Immobilien	Abzug nur noch bei vermieteten/verpachteten Immobilien; keine Abzüge mehr bei Eigennutzung
Energiespar- und Rückbaukosten	Abziehbar (Bund und Kantone)	Bund: nicht mehr abzugsfähig; Kantone: facultativ
Denkmalpflegekosten	Abziehbar (Bund und Kantone)	Bund: weiterhin abzugsfähig; Kantone: facultativ
Schuldzinsen	Abzug bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge zzgl. Fr. 50'000.00	Abzug nur noch bei vermieteten Immobilien in der Schweiz (proportional); Ausnahme: Erstkäufer mit beschränktem Abzug für 10 Jahre
Zweitwohnungen	Keine spezifische Zusatzsteuer	Kantone können eine Objektsteuer einführen

Massnahmen zur Absicherung und Optimierung

Sanierungen und Unterhalt: Besteht bei Ihrer selbst genutzten Wohnung ein Unterhalts- oder Sanierungsbedarf, lohnt es sich, die Zeit zu nutzen, um Ihre Liegenschaft auf den neuesten Stand zu bringen. Wir raten jedoch davon ab, kürzlich erneute Einrichtungen, wie eine neue Küche, erneut zu ersetzen – das Steueramt könnte den Abzug ansonsten verweigern.

Finanzierung: Überprüfen Sie die Amortisation Ihrer Schulden. Da der Schuldzinsabzug nur noch für vermietete Liegenschaften möglich ist, empfiehlt es sich, Ihr Vermögensportfolio zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Immobiliengesellschaft: Bei vermieteten Liegenschaften könnte die Gründung einer Immobiliengesellschaft eine Option sein, um steuerliche Vorteile zu nutzen.

Anlagekosten für die Grundstücksgewinnsteuer: Mit dem Wegfall des Abzugs für Unterhaltskosten bei selbst genutzten Liegenschaften wird es zunehmend relevant, Aufwendungen als wertvermehrend zu qualifizieren und für die Grundstücksgewinnsteuer als Anlagekosten geltend zu machen. Eine sorgfältige Dokumentation über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft wird damit noch wichtiger.

Stand im Kanton Zürich

Der Gesamtregierungsrat hat festgelegt, dass die Eigenmietwerte ab 2026 nicht steigen werden. Steuerpflichtige können somit bis zur Abschaffung die bisherigen Eigenmietwerte deklarieren. Die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften werden jedoch ab dem 1. Januar 2026 angepasst. Für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum werden die neuen Werte den Steuerpflichtigen mitgeteilt. Im Durchschnitt steigen die Vermögenswerte um rund 48%. Für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser gelten ab 2026 neue, individualisierte Kapitalisierungszinssätze, die pro Gemeinde festgesetzt werden (Bandbreite: 4,8% bis 6,5%). Dies gilt voraussichtlich auch für die Bewertung nicht an der Börse kotierter Aktien von Aktiengesellschaften mit Anlageliegenschaften. Folglich wird auch der Wert von Aktien mit Immobilienbeteiligungen steigen, wodurch die Vermögenssteuern der betroffenen Aktionäre steigen.

INTERNA

WEIHNACHTSANLASS: BOWLING STATT BESPRECHUNG – STRIKES STATT STRESS

Markus Siegwart, Gubser Kalt & Partner AG, Uster

Anfang Dezember tauschten wir beim traditionellen Weihnachtsanlass mit allen Partnerfirmen die Tastaturen gegen Bowlingkugeln und feierten Strikes bereits beim Apéro im Sky Bowling in Wetzikon. Anschliessend verwöhnte der Landgasthof Adler in Grüningen Mitarbeitende und ihre Begleitung mit einem feinen Weihnachtsmenü und erlesenen Weinen. Es war ein schöner Abend, bei dem Teamgeist und Geselligkeit im Vordergrund standen. Mit festlichem Bauchgefühl und leuchtenden Augen traten alle gegen Mitternacht die Heimreise an.



NEUES TRANSPARENZREGISTER FÜR SCHWEIZER GESELLSCHAFTEN

Roger Donzé, Senn & Partner AG, Wetzikon

Einführung eines zentralen Transparenzregisters in der Schweiz – Inkraftsetzung voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2026

Am 26. September 2025 hat das Parlament das neue Bundesgesetz über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen (TJPG) verabschiedet. Am 15. Oktober 2025 hat der Bundesrat eine Vorlage der konkretisierenden Verordnung (TJPV) vorgestellt und in die Vernehmlassung geschickt, welche noch bis zum 30. Januar 2026 dauern wird. Das TJPG tritt voraussichtlich nach Ablauf der fakultativen Referendumsfrist im Verlauf des Jahres 2026 in Kraft. Es wird erwartet, dass die dazugehörige Verordnung vom Bundesrat gleichzeitig in Kraft gesetzt wird. Es bestehen verschiedene Übergangsfristen. Das neue Gesetz schafft ein zentrales, nicht öffentliches Bundesregister der wirtschaftlich berechtigten Personen und führt neue Identifikations- und Meldepflichten für Schweizer Gesellschaften sowie bestimmte ausländische Rechtseinheiten mit Bezug zur Schweiz ein. Das Ziel der neuen Gesetzgebung ist, die Transparenz von Eigentums- und Kontrollstrukturen zu erhöhen, die Wirksamkeit der Geldwäschereikämpfung zu stärken und Lücken zu den internationalen Standards (FATF-Empfehlungen, EU-Praxis) zu schliessen.

Hintergrund und Notwendigkeit für das Transparenzregister

Schon seit längerem besteht für Schweizer Gesellschaften die Pflicht, ein Aktienbuch zu führen und damit ein internes Verzeichnis zu den wirtschaftlich Berechtigten zu haben. Die Behörden haben allerdings nur einen beschränkten und damit ungenügenden Zugriff auf solche gesellschaftsinterne Verzeichnisse, weshalb es als nötig erachtet wurde, ein vom Bund geführtes Register zu schaffen. Damit können die Behörden sicher und effizient auf die nötigen Informationen zugreifen und die Finanzkriminalität wirksamer bekämpfen.

Auswirkungen – wer ist betroffen

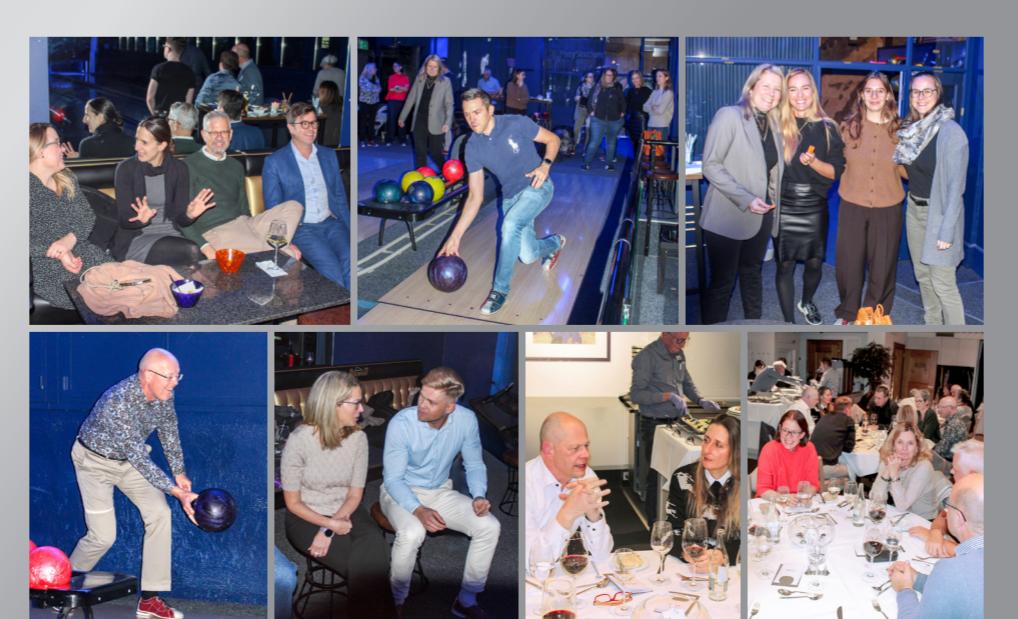
Die neuen Transparenzpflichten gelten für alle juristischen Personen schweizerischen Rechts, mit Ausnahme von Vereinen, Stiftungen, börsenkotierten Gesellschaften, Vorsorgeeinrichtungen sowie juristischen Personen im Eigentum der öffentlichen Hand.

Handlungsbedarf – neue Identifizierungs- und Meldepflichten

Alle dem neuen Gesetz unterstellten juristischen Personen müssen ihre wirtschaftlich berechtigten Personen identifizieren und diese Informationen mit der gebotenen Sorgfalt überprüfen. Als wirtschaftlich berechtigte Person gilt eine natürliche Person, die mit mindestens 25 % des Kapitals oder der Stimmrechte an der Gesellschaft beteiligt ist. Die neue Ausführungsverordnung TJPV enthält im Anhang diverse Fallbeispiele, in welchem die Identifizierungs- und Meldepflichten für verschiedene Konstellationen erläutert werden. Nach der erfolgten Identifikation muss die juristische Person die beschafften Informationen über ihre wirtschaftlich Berechtigten dem neuen Transparenzregister, welches vom Bundesamt für Justiz geführt wird, melden. Die Meldung erfolgt standardmäßig über die elektronische Plattform «EasyGov», wofür eine Registrierung der Gesellschaft erforderlich ist. Zugang zum Register haben nur die im Gesetz aufgeführten Behörden sowie Finanzintermediäre im Rahmen der Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten. Es ist nicht öffentlich zugänglich. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Meldung im vereinfachten Verfahren auch beim kantonalen Handelsregisteramt vorgenommen werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Gesellschaft bestätigt, dass alle wirtschaftlich berechtigten Personen als Organe im Handelsregister eingetragen sind. Weiter sieht die Verordnung für bestimmte Kategorien von Gesellschaften weitere Erleichterungen vor. Aufgrund der aktuell noch laufenden Vernehmlassung sind noch kleinere Änderungen an der Ausführungsverordnung TJPV möglich, welche aber nicht grundsätzlicher Natur sein werden. Es wird damit gerechnet, dass diese neue Regulierung bereits im kommenden Jahr zu einem Handlungsbedarf bei den erwähnten juristischen Personen führen wird. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder bei der Unterstützung zur Umsetzung zur Verfügung.

Quellen:

- *Bundesgesetz über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen (TJPG) vom 26. September 2025*
- *Verordnung über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen (TJPV) vom 15. Oktober 2025*
- *Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens zum TJPV, Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Bern, 15. Oktober 2025*



Impressionen - Herausgeber: Gubser Kalt & Partner AG, Kommunikation & Design
Konzept und Gestaltung: Kerndee



GUBSER KALT & PARTNER
TREUHAND - STEUER- UND RECHTSBERATUNG

NEWSLETTER

UNSERES PARTNERNETZWERKS

2/2025

DEZEMBER



SOZIALVERSICHERUNGEN

AKTUELLES ÜBER DIE SOZIALVERSICHERUNGEN 2026

PRIVATVORSORGE

NEUE STEUERREGELUNGEN FÜR KAPITALBEZÜGE DER 2. UND 3. SÄULE

STEUERN

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS: AUSWIRKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN



Weihnachtliche Spende für einen guten Zweck

Zu Weihnachten leisten wir von Gubser Kalt & Partner AG einen Beitrag für einen guten Zweck. Soziales Engagement ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie und Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Aus diesem Grund unterstützen wir zum Jahresende eine soziale Institution mit einer grosszügigen Spende.

Eine starke Partnerschaft im Vertrauen:

GUBSER KALT & PARTNER
TREUHAND - STEUER- UND RECHTSBERATUNG

Gubser Kalt & Partner AG, Brunnenstrasse 17, 8610 Uster
Telefon 043 444 20 70
info@gubser-kalt.ch, gubser-kalt.ch

ROLNY & PARTNER AG
STEUEREXPERTEN • TREUHANDEXPERTEN

Rolny & Partner AG, Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa
Telefon 044 927 10 00
info@rolnypartner.ch, rolnypartner.ch

WILLI & PARTNER
TREUHAND UND REVISION
STEUER- UND RECHTSBERATUNG

Willi & Partner AG, Bahnhofstrasse 66, 8620 Wetzikon
Telefon 044 933 53 00
info@willi-partner.ch, willi-partner.ch

GUBSER KALT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Gubser Kalt Wirtschaftsprüfung AG, Brunnenstrasse 17, 8610 Uster
Telefon 043 444 20 70
info@gubser-kalt.ch, gubser-kalt.ch

ASSURIS
VERSICHERUNGSBROKER

Assuris AG, Brunnenstrasse 17, 8610 Uster
Telefon 043 444 21 61
info@assuris.ch, assuris.ch

SENN & PARTNER AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS- UND TREUHANDSEKTOR

Senn & Partner AG, Bahnhofstrasse 66, 8620 Wetzikon
Telefon 044 512 22 60
roger.donze@sennpartner.ch, sennpartner.ch