TREUHAND | SUISSE

# UP | DATE

DEZEMBER 2025

ENGE-TREUHAND AG
Wirtschaftsprüfung • Buchführung • Steuerberatung • Immobilien

ENGE-TREUHAND AG
Lindenstrasse 25, Postfach
CH-8302 Kloten
Tel 044 281 00 11
E-Mail: info@enge-treuhand.ch
www.enge-treuhand.ch

## Besteuerung von Wohneigentum

# Abzugsmöglichkeiten nutzen

**Am 28. September hat die Stimmbevölkerung der Abschaffung des Eigenmietwerts zugestimmt. Damit fallen künftig auch die steuerlichen Abzüge für Unterhalt und Sanierungsarbeiten am selbst genutzten Wohneigentum weg. Jetzt bleibt noch Zeit, um anstehende Projekte voranzutreiben.**

Es steht noch nicht fest, wann die reformierte Besteuerung von Wohneigentum in Kraft tritt. Der Entscheid liegt beim Bundesrat und auch die Kantone haben noch Hausaufgaben zu erledigen. Jetzt dürfte es für viele Wohneigentümer interessant sein, anstehende Sanierungsprojekte am selbstgenutzten Wohneigentum anzugehen, um noch von den bisherigen Abzugsmöglichkeiten zu profitieren.

### Richtig einschätzen

Die meisten Wohneigentümer sind mit der Unterscheidung nach «werterhaltenden» (abzugsberechtigt) und «wertvermehrenden» (nicht abzugsberechtigt) Aufwendungen vertraut. Als werterhaltend gelten beispielsweise ein neuer Fassadenanstrich, eine Balkonsanierung, der Ersatz eines Teppichbodens, der Fensterläden oder des Garagentors durch ein gleichwertiges Modell. Bei vielen Sanierungsprojekten überschneiden sich diese beiden Kategorien aber. Bei einer Küchensanierung zum Beispiel trägt zwar der Grossteil der Kosten zum Werterhalt bei. Meistens beinhalten solche Projekte aber auch wertvermehrende Elemente: mehr und bessere Geräte, hochwertigere Materialien und dergleichen. Die dafür anfallenden Mehrkosten kann man nicht abziehen. Die gleiche Logik gilt bei einer Badezimmersanierung. Auch hier ist in der Regel ein Teil der Kosten als wertsteigernd einzuschätzen, weil es sich nicht nur um einen gleichwertigen Ersatz handelt, sondern meistens auch um Qualitäts- und Komfortverbesserungen. Klassiker in diesem Kontext: Ein herkömmliches WC wird mit einem teureren Closomat ersetzt, die einfache Duschbrause mit einer kostspieligen Regenduscheninstallation. Um auf Diskussionen mit dem Steueramt vorbereitet zu sein, ist es ratsam, Renovations- und Sanierungsarbeiten gut zu dokumentieren – nicht nur mit den zugehörigen Handwerkerrechnungen, sondern auch mit Vorher/Nachher-Fotos. Denn die Beweislast, wenn man sich gegen eine Einschätzung wehren will, liegt beim Steuerpflichtigen, nicht beim Steueramt.

**«Es ist ratsam, Renovationsarbeiten gut zu dokumentieren.»**

**Inhalt**

- Besteuerung von Wohneigentum: Abzugsmöglichkeiten nutzen
- Wenn der Chef ausfällt: So bleibt Ihr Unternehmen handlungsfähig
- Teilzeitarbeit: Sozialversicherungen im Auge behalten

### Noch rasch ein Wintergarten?

Auch wenn man es als Wohneigentümer gerne anders sehen würde: Es gibt Bauprojekte, die sind aus Sicht des Steueramts definitiv wertvermehrend – und damit nicht vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig. Dazu zählt beispielsweise der Ausbau des Dachstocks, der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers, das Erstellen eines Wintergartens oder der Bau eines Schwimmbads. Die Investitionen dafür fallen steuerlich erst bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft ins Gewicht, indem sie zu einer Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer beitragen.

### Privilegierte Energiesparmassnahmen

Massnahmen die zum Umweltschutz beziehungsweise zur Verbesserung der Energiebilanz in den eigenen vier Wänden beitragen, werden steuerlich privilegiert. Zu den klassischen Sanierungsprojekten gehören beispielsweise der Ersatz der Fenster mit energieeffizienteren Modellen, die Verbesserung der Fassadendämmung oder der Wechsel auf ein modernes Heizungssystem. Die damit verbundenen Aufwendungen kann man vollumfänglich abziehen. Dementsprechend sind auch die Kosten für den Einbau einer Photovoltaik-Anlage gesamthaft vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig. Es versteht sich von selbst, dass alle diese Kosten dokumentiert werden müssen, namentlich mit den Rechnungen der beteiligten Auftragnehmer.

Sobald die revidierte Besteuerung von Wohneigentum in Kraft tritt, entfällt diese steuerliche Privilegierung bei der direkten Bundessteuer. Den Kantonen ist es – maximal bis ins Jahr 2050 – freigestellt, den Abzug für Energiesparen und Umweltschutz noch zu gewähren.

### Ladestation abzugsfähig?

Und wie ist es mit der Ladestation für das Elektroauto? Die Steuerabzüge, die man als Eigenheimbesitzer für diese Kosten vornehmen kann, sind kantonal unterschiedlich. Die grosse Mehrheit der Kantone gewährt höchstens einen teilweisen Abzug. Voraussetzung ist, dass es sich um eine bidirektionale Anlage handelt. Also eine Anlage, die nicht einfach dem Betanken des Fahrzeugs dient, sondern in eine Photovoltaik-Lösung für die Liegenschaft eingebunden ist, bei der die Autobatterie auch als Energiespeicher für die Liegenschaft genutzt werden kann.

## Wenn der Chef ausfällt

# So bleibt Ihr Unternehmen handlungsfähig

**Wenn der Inhaber und Geschäftsführer plötzlich durch Krankheit oder Tod ausfällt, steht die Firma oft von einem Tag auf den anderen still. Eine nüchterne Vorsorgeplanung stellt sicher, dass dies nicht passiert.**

Wer unternehmerische Verantwortung trägt, sollte bereits in guten Zeiten klären, wer in einem Notfall rechtlich, sachlich und operativ in die Lücke springen kann. Das Ziel muss sein, die geschäftliche Kontinuität und die Liquidität auch in einem Ernstfall sicherzustellen.

### Typische Risiken

- Keine rechtsgültige Vertretung bei Verträgen, Banken oder Behörden
- Unerledigter Zahlungsverkehr (z. B. Löhne, Lieferanten)
- Unklare Zuständigkeiten für Kundenprojekte und Mitarbeitende
- Gefährdung der Nachfolge und des Unternehmenswerts

### Empfohlene Massnahmen

- Generalvollmacht hinterlegen: Eine vertraute Person (z. B. Ehepartner, Geschäftspartner oder Treuhänder) erhält eine notariell beglaubigte Vollmacht, um im Ernstfall Bankgeschäfte, Verträge und Administration zu führen.
- Stellvertreterregelung: Eine Stellvertretung für operative Aufgaben bestimmen – intern (langjähriger Mitarbeiter) oder extern (Treuhandstelle, Berater).
- Dokumentation: Klare Ablage von Zugangsdaten, Kundenlisten, Verträgen und laufenden Projekten, damit Dritte handlungsfähig sind. Tipp: Eine digitale Notfallmappe beim Treuhänder hinterlegen.
- Nachfolge rechtlich absichern: Mit einem Testament oder Ehe-/Erbvertrag regeln, wer das Geschäft fortführen oder übernehmen darf.
- Notfallplan erstellen: Klar strukturierte Liste mit Ansprechpartnern (Bank, Treuhänder, Versicherer, Hauptkunden) für eine sofortige Orientierung erstellen. Tipp: Den Plan jährlich aktualisieren.

Auf eine Notfallsituation vorbereitet zu sein, federt die Folgen für die Firma ab.

## Teilzeitarbeit

# Sozialversicherungen im Auge behalten

**Bei Teilzeit ist es wichtig, seine soziale Absicherung zu analysieren. Geringere Einzahlungen führen zu Beitragslücken und bei kleinen Pensen sind nicht alle Risiken durch den Arbeitgeber gedeckt.**

Fast 40 Prozent der Erwerbstätigen in der Schweiz arbeiten Teilzeit. Besonders hoch ist dieser Anteil bei Frauen (58 Prozent), namentlich bei Müttern mit Kindern im Haushalt. Bei den Männern liegt der Anteil tiefer (21 Prozent), er ist in den letzten Jahren aber kontinuierlich angestiegen.

Bei Teilzeit sollten Paare und Familien ihre soziale Absicherung sorgfältig analysieren.

### Krankheit und Unfall

Bei Krankheit besteht zunächst ein Anspruch auf Lohnfortzahlung nach Obligationenrecht. Verfügt der Arbeitgeber über eine Krankentaggeldversicherung, übernimmt diese – abhängig von der Police und einer möglichen Mindestarbeitszeit – das Taggeld bis zu zwei Jahren. Bei einem Unfall haben Mitarbeitende mit mindestens acht Wochenstunden die gleichen Ansprüche wie Mitarbeitende im Vollzeitpensum. Üblicherweise werden gemäss Unfallversicherungsgesetz 80 Prozent des bisherigen Lohns ausbezahlt. Neben dieser Lohnersatzleistung (Taggeld) kommt die Unfallversicherung des Arbeitgebers auch für die Behandlungskosten auf.

Aufgepasst heisst es für Erwerbstätige mit kleinen Pensen. Wer weniger als acht Stunden pro Woche beim selben Arbeitgeber tätig ist, ist zwar für Berufskrankheiten und Berufsunfälle versichert, aber nicht für Freizeitunfälle.

Dem Risiko bei Todesfall sollte man als Familie oder Paar (verheiratet, eingetragen) ebenfalls Aufmerksamkeit schenken. Hier steht die finanzielle Situation der Hinterbliebenen im Fokus. Bei einem Unfalltod greifen die Leistungen von AHV und Unfallversicherung, die – mittels Witwen- oder Witwerrente – zusammen bis zu 90 Prozent des entgangenen Lohneinkommens der verstorbenen Person decken und so den Einkommensverlust ein Stück weit kompensieren. Bei einem krankheitsbedingten Todesfall fällt die finanzielle Absicherung für die Hinterbliebenen deutlich tiefer aus. Wo Teilzeitpensen im Spiel sind, ist es als Familie oder Paar besonders wichtig, eine Gesamtbetrachtung der finanziellen Risiken im Todesfall anzustellen. Es lohnt sich, Beratung in Anspruch zu nehmen und bestehende Lücken gezielt mit privaten Lösungen zu schliessen.

### AHV, IV, EO, ALV

Die Abzüge für AHV, IV und Erwerbsersatzordnung (EO) kennen Arbeitnehmer von ihrer Salärabrechnung. Am höchsten ist der Anteil für die AHV, also die künftige Altersrente. Die IV dient in erster Linie der Absicherung des Invaliditätsrisikos. Der EO-Beitrag wiederum deckt klassischerweise den Lohnausfall bei Militärdienst oder Zivilschutz, heute aber auch die Mutterschaftsentschädigung und diverse weitere Leistungen. Salopp formuliert gilt hier für Arbeitnehmer im Teilzeitpensum eine einfache Logik: Wer weniger einzahlt, bekommt auch weniger raus. Besonders markant wirkt sich dies auf die spätere AHV-Rente aus, also die Altersvorsorge (mehr dazu im UP|DATE 2|2025 – Trend zur Teilzeitarbeit: finanzielle Engpässe im Alter). Aber auch im Fall einer dauerhaften Erwerbsunfähigkeit wegen Krankheit sind für Teilzeitkräfte die Leistungen aus der IV tendenziell niedriger als bei einem Vollpensum. Das Gleiche gilt bei der Erwerbsersatzordnung. Naturgemäss sinken auch die Leistungen, wenn der Arbeitnehmer arbeitslos wird. Hier gilt als Berechnungsgrundlage das bisherige Einkommen der letzten sechs bis zwölf Monate. Davon werden 70 Prozent, bzw. 80 Prozent bei Unterhaltspflichten, als Arbeitslosengeld ausbezahlt.

### Mehrere Arbeitgeber

Wer verschiedene Teilzeitpensen bei zwei, drei oder mehr Arbeitgebern wahrnimmt, muss spezielle Aspekte beachten. Einerseits spielt die oben angesprochene Mindestarbeitszeit von acht Stunden pro Woche bei einem bestimmten Arbeitgeber eine Rolle für den Versicherungsschutz. Andererseits besteht das Risiko, dass keines der verschiedenen Einkommen die Schwelle erreicht (2025: 22 680 Franken), um in eine Pensionskasse aufgenommen zu werden. Hier besteht die Möglichkeit, sich der Stiftung Auffangeinrichtung BVG anzuschliessen. Oder man sollte abklären, ob sich alle Löhne bei der Pensionskasse von einem der Arbeitgeber bündeln lassen.

# Kurznews

## Baumängel: neue Regeln

**Am 1. Januar 2026 treten neue Vorschriften im Bauvertragsrecht in Kraft. Sie stärken die Rechte von Bauherrschaften und Immobilienkäufern bei Baumängeln.**

Die Revision des Obligationenrechts verlängert die Rügefristen für offene und verdeckte Mängel auf 60 Tage und verhindert eine vertragliche Verkürzung. Zudem darf das Recht auf Nachbesserung künftig nicht mehr ausgeschlossen werden – sowohl bei Bauwerkverträgen als auch beim Kauf neuer oder kürzlich erstellter Immobilien.

## Bundessteuern: neue Zinssätze

**Ab 1. Januar 2026 sinken die Verzugs- und Vergütungszinssätze für die Bundessteuern auf 4,0 Prozent. Freiwillige Vorauszahlungen werden nicht mehr verzinst.**

Es gab Zeiten, da hat es sich gelohnt, seine Steuern frühzeitig zu überweisen. Aber der Zinsertrag, den man hier «verdienen» konnte, ist über die letzten Jahre stetig gesunken. Ab 1. Januar 2026 fällt die Verzinsung für die direkte Bundessteuer nun ganz weg. Gleichzeitig sinkt auch der Verzugs- und Vergütungszinssatz von 4,5 Prozent auf 4,0 Prozent. Er kommt bei verspäteter Zahlung zur Anwendung und bei der Verzinsung von Guthaben, die an den Steuerpflichtigen rückerstattet werden.

Diese Zinssätze betreffen neben der Bundessteuer auch weitere Steuern, Abgaben und Sanktionen, darunter die Verrechnungssteuer, Tabaksteuer, Biersteuer, Automobilsteuer, Mineralölsteuer oder die $CO_2$-Abgabe.

## Bundesrat stärkt die Kurzarbeit

**Um die Auswirkungen der US-Zusatzzölle abzufedern, will der Bundesrat das Instrument der Kurzarbeit weiter stärken. Er hat die maximale Bezugsdauer der Kurzarbeitsentschädigung auf 24 Monate verlängert.**

Betroffen von den neuen US-Zusatzzöllen sind rund zehn Prozent der Schweizer Warenexporte. Dies stellt für einzelne exportorientierte Unternehmen eine erhebliche Belastung dar. Deshalb unterstützt der Bundesrat eine parlamentarische Initiative zur dringlichen Anpassung der Kurzarbeitsentschädigung.

Kernpunkt der Vorlage ist die Möglichkeit, die Höchstbezugsdauer für Kurzarbeitsentschädigung (KAE) flexibel auf bis zu 24 Monate auszudehnen. Am 8. Oktober 2025 hat der Bundesrat diese Erhöhung nun beschlossen. Die geänderte Verordnung tritt am 1. November 2025 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2026. Zusätzlich hat das Parlament bereits im September eine Wartefrist von sechs Monaten eingeführt, wenn ein Betrieb innerhalb derselben Rahmenfrist bereits während 24 Monaten ohne Unterbruch KAE bezogen hat. Seit dem 1. September wird zudem die KAE-Abrechnung nach dem «digital first»-Prinzip online abgewickelt, um Verfahren zu beschleunigen.

**Herausgeber**
TREUHAND | SUISSE Schweizerischer Treuhänderverband
Sektionen Basel-Nordwestschweiz, Bern, Graubünden, Ostschweiz, Zentralschweiz und Zürich

Erscheinungsweise: 3 × jährlich

TREUHAND | SUISSE

Druckprodukt mit finanziellem Klimabeitrag
ClimatePartner.com/12986-2509-1005

Haben Sie Fragen zu den behandelten Themen oder anderen Treuhandbelangen? Wenden Sie sich an einen Treuhandprofi und achten Sie bei der Wahl auf das Signet TREUHAND | SUISSE – das Gütesiegel für Fachkompetenz und Vertrauenswürdigkeit.

www.treuhandsuisse.ch
Schweizerischer Treuhänderverband

## Sozialversicherungen

# Beiträge und Leistungen 2026

| 1. Säule, AHV/IV/EO – Beiträge Unselbstständigerwerbende | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Beitragspflicht: ab 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahrs. | | | |
| AHV | | 8,70 % | 8,70 % |
| IV | | 1,40 % | 1,40 % |
| EO | | 0,50 % | 0,50 % |
| **Total vom AHV-Bruttolohn (ohne Familienzulagen)** | | **10,60 %** | **10,60 %** |
| Arbeitnehmerbeitrag | | 5,30 % | 5,30 % |

| 1. Säule, AHV/IV/EO – Beiträge Selbstständigerwerbende | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Maximalsatz | | 10,00 % | 10,00 % |
| Maximalansatz gilt ab einem Einkommen (pro Jahr) von | CHF | 60 500 | 60 500 |
| Unterer Grenzbetrag (pro Jahr) | CHF | 10 100 | 10 100 |
| Für Einkommen zwischen CHF 10 100 und CHF 60 500 kommt die sinkende Beitragsskala zur Anwendung. | | | |

| 1. Säule, AHV/IV/EO – Beiträge Nichterwerbstätige | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Beitragspflicht: ab 1. Januar nach Vollendung des 20. Altersjahrs. | | | |
| Nichterwerbstätige und Personen ohne Ersatzeinkommen bezahlen pro Jahr den Mindestbeitrag von | CHF | 530 | 530 |
| Nichterwerbstätige (jährlicher Maximalbeitrag) | CHF | 26 500 | 26 500 |

| Beitragsfreies Einkommen (ist optional) | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Für AHV-Rentner (pro Jahr) | CHF | 16 800 | 16 800 |
| Nur auf Verlangen des Versicherten abzurechnen, auf geringfügigem Entgelt pro Jahr und Arbeitgeber<br>Davon ausgenommen sind Kunstschaffende und Personen, die im Privathaushalt arbeiten (z. B. Reinigungspersonal). | CHF | 2 500 | 2 500 |
| Personen bis Ende des 25. Altersjahrs, deren Einkommen aus Tätigkeit in Privathaushalten CHF 750 nicht übersteigt, sind von der AHV-Beitragspflicht befreit. Die jungen Erwachsenen können aber verlangen, dass Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge mit der AHV abgerechnet werden. | CHF | 750 | 750 |

| 1. Säule – Arbeitslosenversicherung | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Beitragspflicht: alle AHV-versicherten Arbeitnehmer. | | | |
| Bis zu einer Lohnsumme (pro Jahr) von | CHF | 148 200 | 148 200 |
| ALV-Beitrag je ½ zulasten Arbeitgeber/Arbeitnehmer | | 2,20 % | 2,20 % |

| 1. Säule – AHV-Altersrenten | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Minimal (pro Monat) | CHF | 1 260 | 1 260 |
| Maximal (pro Monat) | CHF | 2 520 | 2 520 |
| Maximale Ehepaarrente (pro Monat) | CHF | 3 780 | 3 780 |
| Seit 1.1.2024 kann die Rente zwischen 63 und 70 Jahren flexibel bezogen werden (für Frauen der Übergangsgenerationen 1961 bis 1969 ab vollendetem 62. Altersjahr). Berechnungsgrundlagen: www.ahv-iv.ch/p/3.04.d<br>Ab 2026 wird zusätzlich eine 13. AHV-Rente ausbezahlt, die in den oben aufgeführten Monatsrenten nicht enthalten ist. | | | |

| 2. Säule – Unfallversicherung | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Beitragspflicht Berufsunfall: alle Arbeitnehmer inkl. Praktikanten, Lernende usw.<br>Beitragspflicht Nichtberufsunfall: alle Arbeitnehmer, deren wöchentliche Arbeitszeit bei einem Arbeitgeber mindestens acht Stunden beträgt, sind auch gegen Nichtberufsunfall zu versichern.<br>Prämien Berufsunfall zulasten Arbeitgeber. Prämien Nichtberufsunfall zulasten Arbeitnehmer. | | | |
| Maximal versicherter UVG-Lohn pro Jahr | CHF | 148 200 | 148 200 |

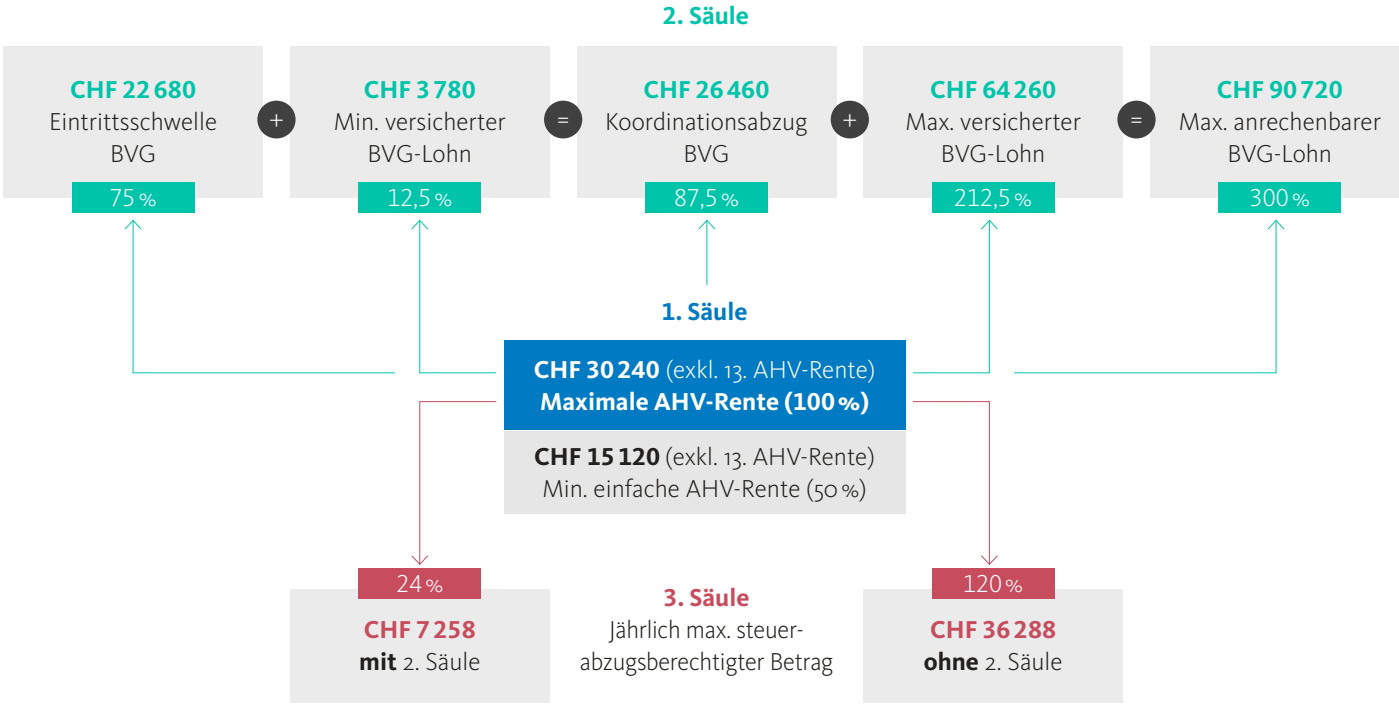
# Sozialversicherungen

| 2. Säule – berufliche Vorsorge<br>Beitragspflicht: ab 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahrs für die Risiken Tod und Invalidität. Ab 1. Januar nach Vollendung des 24. Altersjahrs zusätzlich auch Alterssparen. | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Eintrittslohn pro Jahr | CHF | 22 680 | 22 680 |
| Minimal versicherter Lohn nach BVG pro Jahr | CHF | 3 780 | 3 780 |
| Oberer Grenzbetrag nach BVG pro Jahr | CHF | 90 720 | 90 720 |
| Koordinationsabzug pro Jahr | CHF | 26 460 | 26 460 |
| Maximal versicherter Lohn nach BVG pro Jahr | CHF | 64 260 | 64 260 |
| Maximal versicherbarer Lohn jährlich (überobligatorisch) | CHF | 907 200 | 907 200 |
| Gesetzlicher Mindestzinssatz | | 1,25 % | 1,25 % |

| 2. Säule – Sparbeiträge – Altersgutschriften vom koordinierten Lohn | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|
| Altersjahr 25 bis 34 | 7,00 % | 7,00 % |
| Altersjahr 35 bis 44 | 10,00 % | 10,00 % |
| Altersjahr 45 bis 54 | 15,00 % | 15,00 % |
| Altersjahr 55 bis 65 | 18,00 % | 18,00 % |

| 3. Säule – gebundene Vorsorge (freiwillig)<br>Die steuerbegünstigte gebundene Vorsorge 3a kann maximal fünf Jahre über das ordentliche Rentenalter (64./65. Altersjahr) hinaus geäufnet werden. Voraussetzung ist, dass eine Erwerbstätigkeit weiterbesteht und ein AHV-pflichtiges Einkommen abgerechnet wird. Steuerbegünstigte Einlagen in die gebundene Säule 3a können auch von AHV-Rentnern geleistet werden, die einen AHV-Lohn von weniger als CHF 1 400 pro Monat beziehen und somit keine AHV-Beiträge abrechnen. Ab 2026 gibt es auch die Möglichkeit, nicht einbezahlte Beträge in gewissem Rahmen nachzuzahlen. | | Ab 1.1.2026 | Bisher |
|---|---|---|---|
| Erwerbstätige mit 2. Säule | CHF | 7 258 | 7 258 |
| Erwerbstätige ohne 2. Säule maximal 20 % des Erwerbseinkommens, höchstens | CHF | 36 288 | 36 288 |

# Kennzahlen




Achten Sie bei der Wahl Ihres Treuhandpartners auf das Signet TREUHAND | SUISSE – das Gütesiegel für Fachkompetenz und Vertrauenswürdigkeit.

Herausgeber: TREUHAND | SUISSE, Schweizerischer Treuhänderverband,
Sektionen Basel-Nordwestschweiz, Bern, Graubünden, Ostschweiz, Zentralschweiz und Zürich