



## Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – Auswirkungen der Volksabstimmung

In der Vergangenheit wurden Eigenheimbesitzer auf einem fiktiven Einkommen besteuert (Eigenmietwert). Mit diesem Steuersystem sollte eine gewisse Gleichbehandlung von Hausbesitzern und Mietern erreicht werden, da bei teilweise fremdfinanzierten Eigenheimen die Schuldzinsen im Gegensatz zu bezahlten Mietzinsen steuerlich abzugsfähig sind.

Wie Sie wissen, hat das Schweizer Volk bei der Abstimmung im letzten Jahr der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes zugestimmt. Im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwertes wurden auch Abzugsmöglichkeiten eingeschränkt. Was die Abzugsmöglichkeiten anbelangt, wird der Systemwechsel wie folgt umgesetzt:

### Abschaffung Unterhaltskosten- und Versicherungsabzug

Ein Abzug für Unterhaltskosten und Versicherungsprämien ist in der Zukunft nicht mehr möglich. Wertvermehrende Investitionen können wie bis anhin als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden und reduzieren somit den steuerbaren Grundstückgewinn bei einer späteren Veräusserung einer Liegenschaft.

### Zinsabzug

Ein Abzug für Schuldzinsen ist in Bezug auf Liegenschaften nur noch für vermietete Liegenschaften möglich. Falls sowohl vermietete Liegenschaften als auch selbstgenutzte Liegenschaften vorliegen, erfolgt eine quotale Zuordnung im Verhältnis der Vermögenssteuerwerte der vermieteten Liegenschaften zum Gesamtvermögen. Für Ersterwerber einer selbst bewohnten Liegenschaft sieht das Gesetz eine Ausnahme vor (Ehepaare CHF 10'000; übrige Steuerpflichtige CHF 5'000 im ersten Jahr nach Erwerb). Dieser Abzug vermindert sich in den Folgejahren jeweils um 10%.

### Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Bei der Direkten Bundessteuer bestehen hierzu keine Abzugsmöglichkeiten mehr. Den Kantonen ist es überlassen diesen Abzug weiterhin zuzulassen.

### Rückbaukosten

Dasselbe wie für die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen trifft auch auf die Rückbaukosten zu.

### Kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweit-Liegenschaften

Es ist den Kantonen freigestellt auf überwiegend selbst genutzten Zweit-Liegenschaften eine besondere Liegenschaftsteuer zu erheben. Damit soll insbesondere den Kantonen mit hohen Zweitwohnungsbeständen ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, um die Steuerausfälle zu reduzieren.

Bei einem Zinsniveau von 1% werden die Steuerausfälle durch die Reform auf ca. CHF 2,5 Mrd. geschätzt. Mit steigendem Zinsniveau reduziert sich der Steuerausfall, wenn man das System vor der Abstimmung mit dem System nach der Abstimmung vergleicht. Die beschriebene Reform tritt voraussichtlich am 1. Januar 2028 in Kraft.

Matthias Blom  
Geschäftspartner AUDIT Zug AG

Zugelassener Revisionsexperte,  
dipl. Steuerexperte



## EDITORIAL

**Liebe Leserinnen,  
liebe Leser**

Ein neues Jahr beginnt – und mit ihm die gute Gelegenheit, Pläne zu schärfen und Prioritäten zu setzen. Draussen erinnert uns das Wetter täglich daran, dass es im Winter nicht immer geradlinig läuft: mal frostig-klar, mal grau und neblig.

Politisch rückten in jüngster Vergangenheit diverse steuerpolitische Themen in den Fokus. Während am 8. März die Individualbesteuerung vor das Volk kommt, wurde bereits am 28. September über die Abschaffung des Eigenmietwerts abgestimmt. Ein Thema, welches im Leitartikel dieses Newsletters den Schwerpunkt bildet.

Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen Start ins neue Jahr – und eine erkenntnisreiche Lektüre.

Herzliche Grüsse

Urs Henggeler  
Partner AUDIT Zug AG



## IN EIGENER SACHE

Wir freuen uns, dass Adrian Schelbert, welcher unser Team bereits seit Mai 2025 verstärkt, per Januar 2026 in die Partnerschaft der Audit Zug AG aufgenommen wurde. Der in Baar aufgewachsene und im Kanton Zug stark verwurzelte Adrian Schelbert ist ihr kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Unternehmensberatung.



## WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

**Das Steueramt kontrolliert die Pensionskasse: warum?**

Immer mehr Eigentümer von AGs oder GmbHs erleben, dass die Steuerbehörde ihre Pensionskasse überprüft. Stuft die Behörde bestimmte Vorsorgeleistungen als «geldwerte Leistungen» ein, kann dies erhebliche finanzielle Folgen haben. In solchen Fällen gelten die Inhaber als bessergestellt gegenüber Mitarbeitenden ohne Firmenbeteiligung. Der Vorwurf lautet dann, dass Gewinne verdeckt ausgeschüttet werden, indem Beiträge in die Pensionskasse fliessen, ohne entsprechend besteuert zu werden.

**Häufige Gründe für Einwände des Steueramts:**

1. Die Sparbeiträge der Inhaber sind im Verhältnis zum Lohn deutlich höher als die Beiträge der übrigen Mitarbeitenden.
2. Der Arbeitgeber übernimmt einen höheren Anteil der Sparbeiträge als im Pensionskassen-Reglement vorgesehen.
3. Vorsorgepläne, die nur Inhaber versichern, sehen eine rein patronale Finanzierung vor; das bedeutet, dass der Arbeitgeber alle Beiträge zahlt.
4. Es bestehen Lücken zwischen Basis- und Kadervorsorge beim versicherten Lohn.
5. Pensionskassen-Einkäufe werden nur für Inhaber übernommen, nicht aber für andere Mitarbeitende.

**Folgen bei Beanstandungen:**

1. Ablehnung bestimmter Beiträge durch die Steuerbehörde.
2. Neuberechnung der Sparbeiträge nach branchenüblichen Standards.
3. Nachzahlungen von Gewinn- und Einkommenssteuern.
4. Rückweisung von Pensionskassen-Einkäufen, wodurch Steuerersparnisse entfallen.
5. Zusätzliche Beiträge an AHV und andere Sozialversicherungen können fällig werden.

**Empfehlung:**

Die Vorsorgelösung sollte regelmässig geprüft werden, um Probleme und Kosten zu vermeiden. In manchen Fällen ist ein Steuerruling sinnvoll. Fachliche Beratung hilft, die Vorsorge steuerlich optimal zu gestalten und Beanstandungen zu verhindern.

## STEUERBERATUNG

**Was ist eine Betriebsstätte?**

Der Begriff Betriebsstätte spielt für Unternehmen, die nicht nur in einem Kanton tätig sind eine wichtige Rolle, da es um die Steuerauscheidung zwischen Kantonen geht.

Hat ein Unternehmen:

1. den Hauptsitz in einem Kanton und
  2. zusätzlich eine Betriebsstätte in einem anderen Kanton
- müssen die Gewinne und das Kapital zwischen den beteiligten Kantonen aufgeteilt werden. Jeder Kanton besteuert nur den Anteil, der wirtschaftlich seiner Steuerhoheit zuzuordnen ist.

Voraussetzungen für eine Betriebsstätte sind:

1. Es muss eine Geschäftseinrichtung vorhanden sein.
2. Diese Geschäftseinrichtung muss fest sein, also keinen vorübergehenden Charakter haben.
3. Das Unternehmen muss seine Geschäftstätigkeit ganz oder teilweise in dieser Einrichtung abwickeln.

Die steuerlichen Konsequenzen einer Betriebsstätte zeigen sich insbesondere in der interkantonalen Steuerauscheidung von Gewinn und Kapital. Dadurch wird sichergestellt, dass jeder Kanton nur jenen Teil besteuert, der ihm wirtschaftlich zuzuordnen ist und eine interkantonale Doppelbesteuerung vermieden wird. Da die kantonalen Steuersätze unterschiedlich sind, kann die Aufteilung zudem einen spürbaren Einfluss auf die Gesamtsteuerbelastung des Unternehmens haben.

## Die Drei-Jahres-Frist ist absolut einzuhalten

Wer die Rückerstattung der Verrechnungssteuer beantragen will, muss dies innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Jahren **ab Fälligkeit der steuerbaren Leistung** tun.

Verspätete Gesuche werden nicht mehr behandelt, selbst wenn der Steuerpflichtige behauptet, durch Dritte, z. B. Treuhänder, Berater oder fehlende Unterlagen, an der rechtzeitigen Einreichung gehindert gewesen zu sein.

**Fazit:** Die Verantwortung für die fristgerechte Einreichung des Rückerstattungsantrags liegt **immer bei der steuerpflichtigen Person** selbst, organisatorische Probleme oder Versäumnisse

von Beratern gelten nicht als Entschuldigungsgrund.

(Quelle: BGE 9C\_687/2024 vom 25. September 2025)

### TREUHAND

## Teilzeitarbeit: Das sind die Auswirkungen auf die Vorsorge

Teilzeitarbeit kann erhebliche Lücken in der Altersvorsorge verursachen:

1. Weniger Einkommen bedeutet geringere Sparbeiträge für die Pension.
2. Viele Pensionskassen wenden den vollen Koordinationsabzug an, was die versicherten Leistungen zusätzlich reduziert.

### Mögliche Massnahmen

1. Prüfen, ob die Pensionskasse den Koordinationsabzug proportional zum Beschäftigungsgrad anpasst (teilzeitfreundliche Regelung).
2. Auf die AHV-Beiträge achten: Eine Vollrente wird nur gewährt, wenn ab dem 21. Lebensjahr lückenlos Beiträge einbezahlt wurden. Fehlende Jahre können innerhalb von fünf Jahren nachgezahlt werden.
3. Zusätzlich privat vorsorgen: Einzahlungen in die Säule 3a sind sinnvoll, auch wenn nicht der Höchstbetrag erreicht wird.
4. Bei längerer Teilzeitarbeit lohnt sich eine Beratung, um die Vorsorgelücke frühzeitig zu erkennen und zu schliessen.



## Freunden etwas hinterlassen: so vermeidet man Streit

Wenn jemand stirbt, wird sein Vermögen nach den Regeln des Erbrechts verteilt. Oft entstehen dabei Konflikte, weil der letzte Wille unklar ist oder nicht richtig festgehalten wurde. Wer also einem Freund oder einer Freundin etwas hinterlassen möchte, sollte das genau und rechtlich korrekt regeln.

### Erbschaft

Wer als Erbe eingesetzt wird, tritt rechtlich an die Stelle der verstorbenen Person. Das bedeutet: Erben erhalten nicht nur Vermögen, sondern übernehmen auch Schulden. Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft, und hier entstehen oft Streitigkeiten, weil alles gemeinsam entschieden werden muss.

### Vermächtnis oder Legat

Ein Vermächtnis ist einfacher: Eine Person erhält einen bestimmten Gegenstand oder Geldbetrag, ohne Erbe zu werden. Zum Beispiel kann man im Testament festhalten: *«Mein bester Freund soll meine Gitarre erhalten.»*

Der Freund wird dann nicht Teil der Erbengemeinschaft, sondern hat nur einen Anspruch auf diesen Gegenstand.

**Fazit:** Unterscheiden Sie in Ihrem Testament klar zwischen **Erbschaft** und **Vermächtnis**. Verwenden Sie die Verben «vererben» und «vermachen» präzise, um Missverständnisse zu vermeiden. Achten Sie zudem darauf, dass die Pflichtteile von Ehepartnern und Kindern gewahrt bleiben. Werden diese verletzt, kann der Anspruch des Vermächtnisnehmers entsprechend gekürzt oder ganz aufgehoben werden.

## UNTERNEHMENSBERATUNG

### Kein Anspruch auf elektronische Akteneinsicht

Das Recht auf Akteneinsicht ist erfüllt, wenn die Einsicht **vor Ort** oder durch eine bevollmächtigte Person möglich ist. Es besteht kein Anspruch auf elektronische Akteneinsicht. Wer angebotene Einsichtsmöglichkeiten nicht nutzt, kann sich später nicht auf eine Verletzung des Einsichtsrechts berufen.

(Quelle: BGE 9C\_473/2025 vom 18.10.2025)



Das audit-info finden Sie auch digital und zum Download unter [www.auditzug.ch](http://www.auditzug.ch).

#### Herausgeber

■ AUDIT ZUG AG

**Kontakt**  
AUDIT Zug AG  
Alte Steinhauserstrasse 1  
6330 Cham-Zug  
+41 41 726 80 50  
[info@auditzug.ch](mailto:info@auditzug.ch)

Office Schwyz  
Schilfweg 20  
6402 Merlischachen

Headoffice  
Bahnhofstrasse 16  
6300 Zug

 EXPERTSuisse Certified Company

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.