TREUHAND | SUISSE

UP | DATE

APRIL 2026

inspecta
treuhand revision steuern immobilien

Rorschacher Strasse 304
9016 St. Gallen

Tel. 071 554 35 35
info@inspecta.ch
www.inspecta.ch

Inhalt

- Steuern: Das Haus am Meer
- Abschaffung Eigenmietwert: Wie geht es nun weiter?
- Stellvertretung als Überlebensfaktor: Wenn der Chef plötzlich ausfällt

Steuern

Das Haus am Meer

Sie spielen mit dem Gedanken, ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung im Ausland zu kaufen? Sehr schön! Nur sollten Sie dabei auf spontane Aktionen verzichten. Rund um den Kauf eines Feriendomizils in einem anderen Land ist es ratsam, vor der Transaktion die steuerlichen Auswirkungen sorgfältig auszuloten.

Viele Menschen träumen von einem Feriensitz im Ausland. Der Gedanke ist verknüpft mit dem Wunsch nach mehr Freiheit und Lebensqualität. Manchmal schwingt auch die Idee mit, sich nach der Pensionierung irgendwo an der Wärme niederzulassen. Gerade weil so ein Kauf ein langfristiges Engagement einleitet, ist es wichtig, sich über die finanziellen und namentlich die steuerlichen Aspekte auf weite Sicht Gedanken zu machen. Am Anfang stehen naturgemäss die Abgaben und Steuern im Fokus, die beim Kauf selber und mittelfristig bei der Benutzung des Feriendomizils anfallen. Aber auch später, wenn die Liegenschaft verkauft oder an die nächste Generation vererbt werden soll, kommen Steuerbelastungen auf einen zu. Art und Höhe der Steuern sind von Land zu Land sehr unterschiedlich. Man kommt nicht darum herum, dies für den individuellen Fall zu ermitteln. Dennoch gibt es allgemeingültige Aspekte, auf die man – unabhängig von der gewählten Destination – vor einem Kauf achten muss.

Der Kaufpreis – und was noch?

Verschiedene Länder erheben beim Kauf einer Immobilie eine Grunderwerbssteuer. Diese kann bis in die Grössenordnung von zehn Prozent des Immobilienwerts gehen. Bei Neubauten fällt diese Steuer in der Regel nicht an, dafür die Mehrwertsteuer. Sie ist noch höher und beträgt in Europa meist um die 20 Prozent. Das führt bei der Immobiliensuche zur entscheidenden Frage, ob der angegebene Immobilienpreis die Mehrwertsteuer bereits enthält oder nicht. In vielen Ländern fallen zudem Notariats- und Registergebühren an. Die Notariatsgebühren können ins Geld gehen, weil sie sich meist in Prozent des Immobilienwerts berechnen. Fallweise muss man auch Anwaltskosten vorsehen. Sei es, dass man aus eigenem Antrieb einen Anwalt mit der Abwicklung und den Vertragsarbeiten beauftragt, oder weil Grundstückstransaktionen in einigen Ländern grundsätzlich von Anwälten abgewickelt werden.

Laufende Steuern

Eine jährliche Grundsteuer fällt in der einen oder anderen Form fast überall an. Ihre Höhe variiert nicht nur von Land zu Land, sondern kann im Land selber stark schwanken, je nach Region. Wer vorhat, sein Feriendomizil weiterzuvermieten, muss zudem

mit entsprechenden Ertragssteuern rechnen. Ferner wird in einigen Ländern der Eigenmietwert besteuert, wie man ihn aus der Schweiz kennt. Schliesslich gibt es auch Länder, welche die Immobilie mit einer jährlichen Vermögenssteuer belegen. Im Gegensatz zu den steuerlichen Belastungen, die beim Kauf anfallen, sprechen wir hier von jährlich wiederkehrenden Kosten. Ermitteln Sie, was auf Sie zukommt, bevor Sie einen Kaufvertrag unterschreiben.

Deklaration in der Schweiz

Die Steuern für das Feriendomizil fallen normalerweise dort an, wo das Objekt steht. Trotzdem müssen Sie die Ferienimmobilie sowie allfällige Erträge daraus in der Schweizer Steuererklärung deklarieren. Diese Werte wirken «satzbestimmend». Das heisst, für die Festlegung Ihres Steuersatzes in der Schweiz wird Ihr gesamtes weltweites Einkommen und Vermögen berücksichtigt.

Beim Erben wird's knifflig

Eine Ferienliegenschaft im Ausland zu vererben kann kompliziert werden, beziehungsweise teuer. Einerseits gilt es hier, das Erbrecht zu berücksichtigen. Es gibt Länder (z. B. Italien, Spanien), in denen das Schweizer Erbrecht zum Zug kommt. Aber es gibt auch solche (z. B. Frankreich), in denen à priori das eigene Erbrecht gilt. Ein zweiter weitreichender Punkt sind die länderspezifischen steuerlichen Regelungen bei der Weitergabe der Ferienliegenschaft. Hier gibt es – sofern vorhanden – auch die geltenden Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

Lesetipp

Christian H. Kälin, **Internationales Immobilienhandbuch**
Verlag Orell Füssli, 54.90 Franken

Dieses Standardwerk liefert umfassende und länderspezifische Informationen rund um den Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien in fast 20 Ländern, die aus Schweizer Sicht besonders gefragt sind. Es beinhaltet zu jedem Land einen umfassenden Adressteil mit Anlaufstellen.

Abschaffung Eigenmietwert

Wie geht es nun weiter?

Das neue System der Besteuerung von Wohneigentum – ohne Eigenmietwert und ohne die bisherigen Steuerabzüge – wird ~~frühestens 2028~~ auf 01.01.2029 in Kraft treten. Im Detail ist vieles offen. Ein Blick auf fünf wichtige Fragen.

Renovieren?

Für Unterhaltsarbeiten bestehen bis zum Inkrafttreten die heutigen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten weiter. Es lohnt sich also, Renovations- und Sanierungsprojekte voranzutreiben. Dies gilt auch für Energiesparmassnahmen, für welche die Abzüge zumindest bei der direkten Bundessteuer wegfallen werden (siehe auch UP|DATE Dezember 2025).

Jetzt kaufen?

Wer dieses oder nächstes Jahr Wohneigentum kauft, profitiert kurzfristig zwar von den Abzügen für die Schuldzinsen der Hypothek. Aber anschliessend entfällt dieser Steuervorteil. Es führt kein Weg daran vorbei, die Finanzierung langfristig im Rahmen der künftig geltenden Regelung zu planen.

Später kaufen?

Für «Ersterwerber» von selbstbewohntem Wohneigentum sieht das Gesetz nach dem Inkrafttreten eine Abfederung vor: Sie dürfen ihre Hypothekarzinsen während einer Frist von zehn Jahren noch teilweise (je nach Situation bis max. 10 000 Franken pro Jahr) abziehen, wobei sich die Abzüge aber jedes Jahr um zehn Prozent verringern. Diese Einstiegshilfe mag etwas helfen, langfristig bringt sie keine steuerliche Erleichterung.

Erneuerungsfonds aufstocken?

Für Stockwerkeigentümer dürfte es sich lohnen, dieses und nächstes Jahr ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen und falls notwendig zu erhöhen. Soweit diese Mittel für (werterhaltende) Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden, bleiben sie bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen in den meisten Kantonen abzugsfähig.

sieh0 Korrigenda letzte Seite

Hypothek amortisieren?

Wenn der steuerliche Anreiz wegfällt, sind Hypothekarschulden weniger attraktiv. Das spricht für eine Tilgung der Hypothek. Gleichzeitig muss man abwägen, ob man diese Mittel (und das damit verbundene Renditepotenzial) auf lange Sicht entbehren kann. Im Extremfall sitzt man im Alter in einer abbezahlten Liegenschaft, hat aber zu geringe Einnahmen und Ersparnisse, um seine finanziellen Bedürfnisse zu decken.

Es empfiehlt sich, Sanierungsprojekte voranzutreiben, solange die heutige Regelung noch gilt.

Stellvertretung als Überlebensfaktor

Wenn der Chef plötzlich ausfällt

In vielen Schweizer KMU und Familienunternehmen hängt der Betrieb am sprichwörtlichen seidenen Faden: am Chef, an der Chefin. Sie kennen die Kunden, unterschreiben Verträge, führen Verhandlungen, genehmigen Zahlungen und treffen alle wesentlichen Entscheidungen. Doch was passiert, wenn dieser Dreh- und Angelpunkt krankheitsbedingt ausfällt, ins Spital muss oder gar unerwartet verstirbt?

Ohne geregelte Stellvertretung steht das Unternehmen von einem Tag auf den anderen still. Rechnungen bleiben unbezahlt, Löhne können nicht freigegeben werden, Fristen verstreichen, und Banken oder Behörden verweigern jegliche Handlung ohne rechtsgültige Unterschrift. In besonders heiklen Fällen drohen Liquiditätsengpässe oder gar die vorübergehende Handlungsunfähigkeit der Firma. Gerade in inhabergeführten Betrieben, wo Kompetenzen bewusst beim Eigentümer konzentriert sind, wird die Stellvertretungsfrage oft verdrängt. Aber eine klar geregelte Stellvertretung ist kein Ausdruck von Misstrauen, sondern von Professionalität. Sie schützt nicht nur das Unternehmen, sondern auch Mitarbeitende, Kunden und Angehörige.

Eine geregelte Stellvertretung hält den Betrieb am Laufen, wenn die Chefin unerwartet ihre Verantwortung nicht mehr wahrnehmen kann.

Rechtlicher Rahmen

Das Obligationenrecht (OR) und handelsregisterrechtliche Vorschriften verlangen nicht zwingend eine formelle Stellvertretung, wohl aber eine handlungsfähige Geschäftsführung. Wird diese Kompetenz nicht geregelt und der Zeichnungsberechtigte fällt aus, fehlt schlicht die gesetzliche Vertretungsmacht nach aussen. Banken und Behörden orientieren sich strikt an den im Handelsregister eingetragenen Unterschriftsbefugnissen. Eine «mündliche Vollmacht» oder interne Abmachung greift hier nicht. Besonders kritisch: Ohne HR-Eintrag kann ein Stellvertreter keine gültige Unterschrift leisten – selbst wenn er operativ alles weiss und kann.

Ein Vakuum vermeiden

Vorausschauende Planung bedeutet, Verantwortung bewusst zu teilen. Je nach Unternehmensstruktur bieten sich verschiedene Ansätze:

- Formelle Stellvertretung im Handelsregister: Eine zweite zeichnungsberechtigte Person («Kollektivunterschrift zu zweien») oder Prokura schafft Rechtssicherheit.
- Interne Kompetenzregelungen: Delegation von operativen Aufgaben inklusive schriftlich definierten Entscheidungsbefugnissen.
- Notfallregelungen: Regelmässige Aktualisierung von Vollmachten, Passwörtern und Zugriffsrechten.
- Nachfolgeplanung: Wenn der Eigentümer zugleich Geschäftsführer ist, sollte auch die Unternehmensnachfolge frühzeitig geregelt werden.

Toolbox: So sieht eine funktionierende Stellvertreterlösung aus

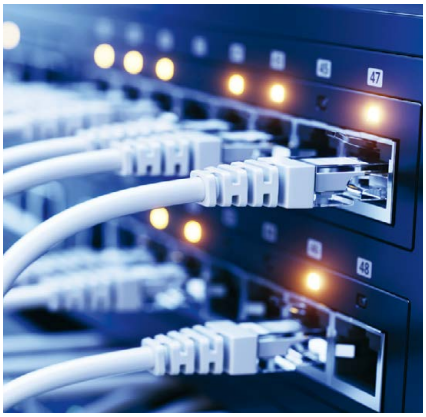
1. **Risikoanalyse durchführen**
   Welche Funktionen sind zentral? Wer darf was entscheiden? Wo bestehen kritische Abhängigkeiten?
2. **Stellvertretung formell festlegen**
   Zeichnungsberechtigungen überprüfen und bei Bedarf anpassen (im Handelsregister eintragen). Interne Vertretungen mit Pflichtenheft dokumentieren.
3. **Prozesse regeln**
   Freigaben, Zahlungsverkehr, Kundenkommunikation und IT-Zugriffe müssen auch im Ernstfall funktionieren.
4. **Notfall-Dossier erstellen**
   Alle wichtigen Informationen (Kontakte, Logins, Verträge, Handlungsanweisungen) an einem sicheren Ort hinterlegen. Zugang klar regeln.
5. **Kompetenzen schulen und testen**
   Vertretungsperson regelmässig in Entscheidungsprozesse einbinden. Ausfallübungen helfen, Schwachstellen zu erkennen.
6. **Regelmässige Überprüfung**
   Einmal eingeführt, muss die Lösung lebendig bleiben. Veränderungen in Personal oder Struktur erfordern Anpassungen.

Kurznews

Neue Risiken im Auge behalten

Eine Berufshaftpflichtversicherung ist ein Sicherheitsnetz für Unternehmen, wenn unerwartet ein Schadenfall eintritt. Wichtig ist, sich auch gegen neue Risiken zu wappnen.

Das Risiko, als Unternehmen mit berechtigten oder unberechtigten Ansprüchen konfrontiert zu werden, nimmt tendenziell zu. Ein Grund sind technologische Entwicklungen: etwa IT-Lösungen in einer Cloud, bei denen Firmen ihre Kunden einbinden.



Kunden in seine IT-Systeme einzubinden, ist praktisch – birgt aber auch neue Haftungsrisiken.

Wenn diese externen Systeme ausfallen oder Opfer von Cyberkriminalität werden, kommen rasch Haftungsfragen auf den Tisch. So auch beim Einsatz von künstlicher Intelligenz, weil man zunehmend die Kontrolle über das verliert, was die KI im Namen des Unternehmens «zusammenschustert». Produzierende Betriebe können ebenfalls mit neuen Problemen konfrontiert werden, wenn man beispielsweise an PFAS denkt, die «Ewigkeits-Chemikalien», die zunehmend als Risiko thematisiert werden.

Unser Tipp an Unternehmen
Überprüfen Sie periodisch Ihre Versicherungspolice und sprechen Sie Ihre Versicherung auf neue Risiken und den Umgang damit an.

Maximalabzug stabil

Säule-3a-Einzahlungen bleiben auch 2026 ein attraktiver Hebel für die private Vorsorge und Steueroptimierung. Die Höchstbeiträge bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Für das Steuerjahr 2026 beträgt der abziehbare Maximalbetrag weiterhin 7258 Franken für Personen mit Pensionskasse beziehungsweise 20 Prozent des Erwerbseinkommens (maximal 36 288 Franken) für Selbstständige ohne Pensionskasse. Diese Werte sind identisch mit jenen von 2025 und gelten für die ganze Schweiz. Um beim Zeitpunkt der Auszahlung eine unnötig hohe Steuerprogression zu vermeiden, empfiehlt sich, verschiedene Säule-3a-Konti zu eröffnen. So wird es später möglich, die Auszahlungen über mehrere Jahre zu staffeln.

Neu besteht offiziell die Möglichkeit, versäumte Einzahlungen aus Vorjahren nachträglich in die Säule 3a einzuzahlen, sofern der aktuelle und der jeweilige «nachzuholende» Betrag nicht überschritten werden. Wer also im Vorjahr weniger eingezahlt hat, kann ab 2026 aufstocken.

Den digitalen Nachlass regeln

Sie haben bereits eine Patientenverfügung, ein Testament und einen Vorsorgeauftrag? Kompliment! Was dabei aber manchmal vergessen geht: Unser Leben findet heute auch in der digitalen Welt statt.

Wir kommunizieren online, speichern Fotos in der Cloud, verwalten unsere Finanzen digital und besitzen mitunter Kryptowährungen oder Domains. All diese digitalen Spuren bleiben auch dann bestehen, wenn wir selbst nicht mehr da sind. Ohne Passwort bleibt der Zugang für immer verschlossen und die digitalen Werte sind unbrauchbar.

Deshalb ist der digitale Nachlass heute ein zentraler Bestandteil moderner Vorsorge. Wer seine digitalen Daten, Konten und Werte strukturiert dokumentiert, Zugänge sichert und klare Anweisungen hinterlegt, schützt nicht nur die eigene digitale Identität, sondern entlastet auch die Angehörigen erheblich.

Alles über die Rechtslage und die nötigen Schritte lesen Sie im Blog «Digitaler Nachlass: Warum wir unseren digitalen Fussabdruck schon heute regeln sollten».

Sie haben die Fragen.
Wir die Antworten.
treuhandsuisse.ch/blog

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/12986-2603-1001

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

Information der Steuerverwaltung Kanton St. Gallen

Übergangsregelung bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Wohneigentumsbesteuerung

Mit der bevorstehenden Abschaffung des Eigenmietwertes ist ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verbunden. Der Bundesrat hat den Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht beschlossen, voraussichtlich wird die Abschaffung per 1. Januar 2029 umgesetzt. Bis dahin gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen weiter.

Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften gelten nach aktuell gültigem Recht als abzugsfähige Unterhaltskosten, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Abziehbar bleiben bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels:

- tatsächlich geleistete Einlagen
- in einen reglementarisch vorgesehenen Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft,
- welche ausschliesslich zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

Erhöhungen von Fondseinlagen

Mit Blick auf den bevorstehenden Systemwechsel könnten Überlegungen angestellt werden, im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte oder ausserordentliche Fondseinlagen zu beschliessen bzw. einzuzahlen. Die Steuerbehörden der Kantone AI, AR, SG und TG weisen gemeinsam darauf hin, dass solche Abzüge steuerlich nur anerkannt werden, wenn:

- sie sich im bisherigen Rahmen bewegen oder
- ein konkretes, nachvollziehbar bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltungsprojekt nachgewiesen wird (konkrete Kostenvoranschläge, bestehende Projektunterlagen etc.).

Erhöhungen ohne sachlichen und objektiv belegbaren Grund werden steuerlich grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen.

Nach Inkrafttreten des Systemwechsels

Nach Inkrafttreten der neuen Wohneigentumsbesteuerung werden Einlagen in Erneuerungsfonds für selbstbewohntes Wohneigentum steuerlich nicht mehr abzugsfähig sein.