RAIFFEISEN



Eigenmietwert-Abschaffung: Modernisierungen jetzt planen

Digitaler Event

Raiffeisen Schweiz | 5. November 2026

Willkommen



SIMON FREHNER
Vorsitzender der Bankleitung
Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland



GIANNI FALK
Dipl. Steuerexperte
BDO Zürich

RAIFFEISEN

Sie haben Fragen?

Stellen Sie diese in den Chat. Wir beantworten Ihre Fragen live nach dem Fachbeitrag.

RAIFFEISEN

Was erwartet Sie heute?

1. Systemwechsel: Was bedeutet das für Modernisierungen?
2. Wie gehe ich eine Modernisierung an?
3. Wie erfolgt die Finanzierung?
4. Ihre Fragen

RAIFFEISEN

Zahlen und Fakten zum Sanierungsbedarf

70%

Des Gebäude-bestands stammt aus der Zeit vor 1980

1.5 Mio.

Häuser gelten als energetisch sanierungsbedürftig

1%

Sanierungsrate pro Jahr – Steigerung seit Jahren anspruchsvoll



900’000 fossile Heizungen müssten bis 2050 ersetzt werden.*
Das sind etwa 30’000 Anlagen pro Jahr.

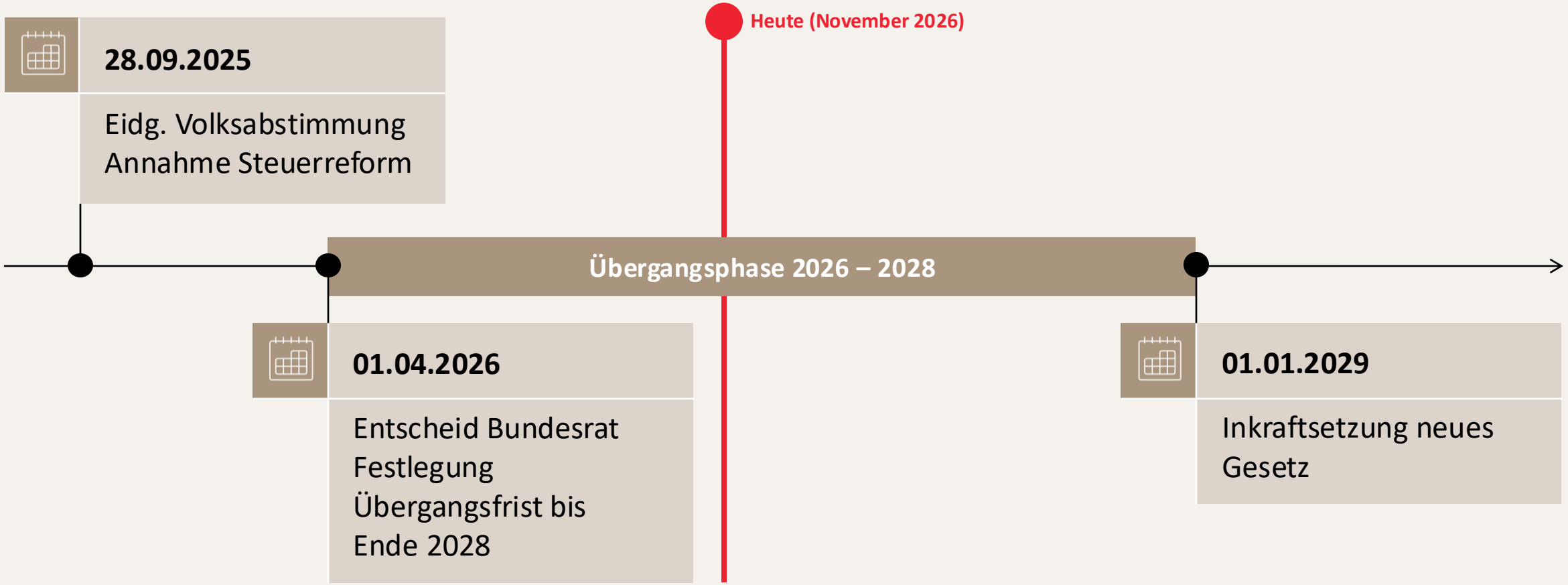
*Netto Null 2050: Dekarbonisierung des Schweizer Gebäudeparks

RAIFFEISEN

① Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Was bedeutet das für Modernisierungen?

RAIFFEISEN

Wo stehen wir heute?



Welche Kosten kann ich bis Ende 2028 und ab Anfang 2029 von meinem steuerbaren Einkommen abziehen?

✓ abziehbar
? noch nicht bekannt
✗ nicht abziehbar

	Selbstbewohnte Liegenschaften inkl. Zweitwohnsitz				Vermietete und verpachtete Liegenschaften			
	auf Bundesebene		auf Kantonsebene		auf Bundesebene		auf Kantonsebene	
	bis 31.12.2028	ab 01.01.2029	bis 31.12.2028	ab 01.01.2029	bis 31.12.2028	ab 01.01.2029	bis 31.12.2028	ab 01.01.2029
Steuerabzug Liegenschaftsunterhalt	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Steuerabzug Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Steuerabzug Rückbaukosten bei Ersatzneubau	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Steuerabzug denkmalpflegerische Arbeiten	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	?
Abzugsvortrag*	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?

*bei Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Modernisierungsplan starten: Anstehende Investitionen prüfen!

Disclaimer: Keine vollständige Darstellung des Systemwechsels – für eine komplette Übersicht (z.B. Ersterwerberabzug, quotal-restriktive Methode, Objektsteuer) siehe www.raiffeisen.ch/eigenmietwert

RAIFFEISEN

Werterhaltende Investitionen erhalten den bestehenden Wohnstandard



Beispiele

- Alte Küche ersetzen
- Dusche, Badewanne, WC oder Lavabo ersetzen
- Gartenwege sanieren

✓ → ✗ ab 2029 nicht mehr abziehbar

Steuerliche Auswirkungen

- Abzug als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen
- Pauschalabzug oder effektiver Abzug

RAIFFEISEN

Wertvermehrende Investitionen steigern Nutzen, Komfort und Wert



Beispiele

- Küche vergrössern
- Gäste-WC einbauen
- Wintergarten anbauen

✕ → ✕ weiterhin nicht abziehbar

Steuerliche Auswirkungen

- Steuerwert der Liegenschaft steigt
- Eigenmietwert wird erhöht (bis Ende 2028)
- Bei Verkauf der Liegenschaft berücksichtigen (Grundstückgewinnsteuer)

RAIFFEISEN

Sonderfall: Energetische Modernisierungen erhöhen den Wert einer Immobilie und gelten als wertvermeh-rende Investitionen

Beispiele

- Wärmedämmung der Fassade
- Installation Photovoltaik-Anlage
- Installation Ölheizung durch eine Wärmepumpe

Modernisierungsplan starten: Anstehende Investitionen prüfen!



Bundesebene ✓ → ✗ ab 2029 nicht mehr abziehbar

Kantonsebene ✓ → ? noch nicht bekannt

Steuerliche Auswirkungen

- Abzug als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen

RAIFFEISEN

Beispiel Modernisierungsplan

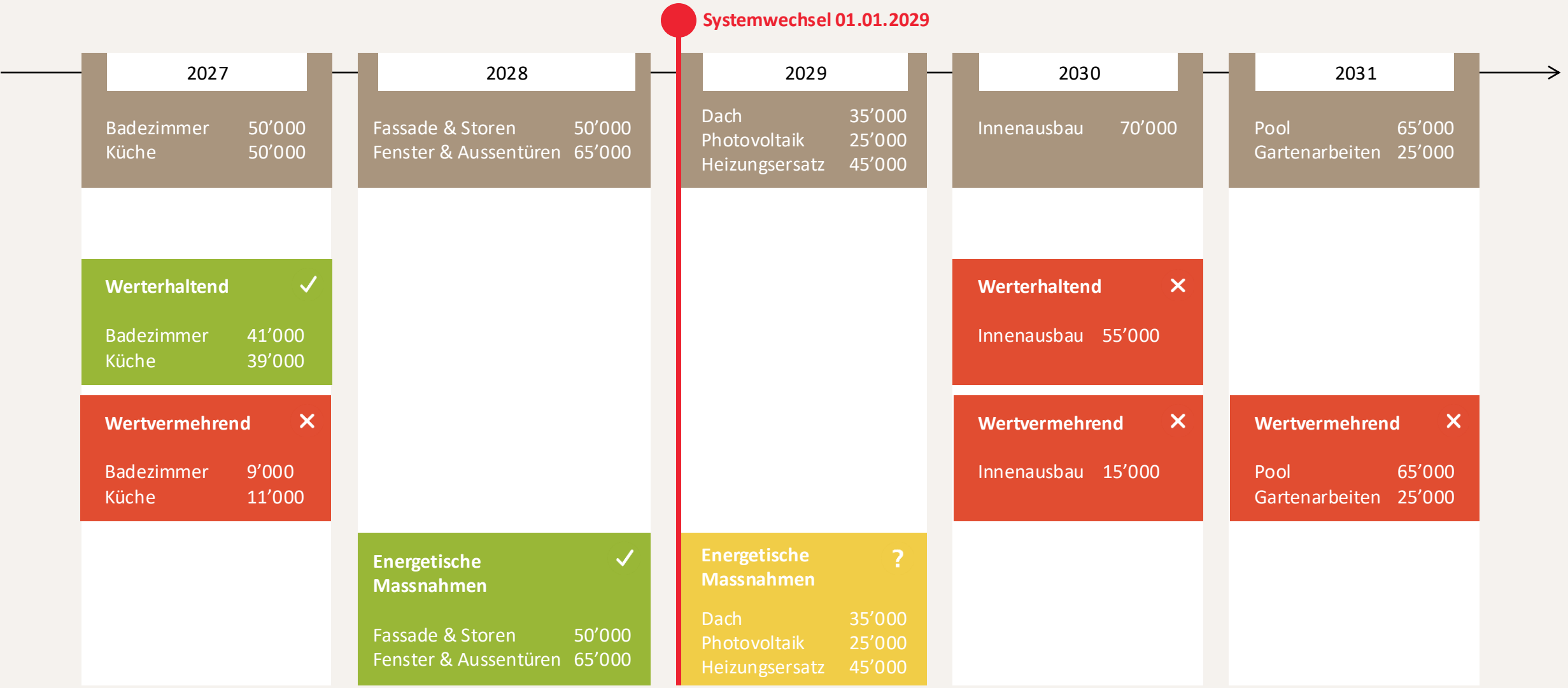


Einfamilienhaus mit Modernisierungsbedarf

- Geplanter Umbau in Etappen
- Total Investitionskosten CHF 480’000

RAIFFEISEN

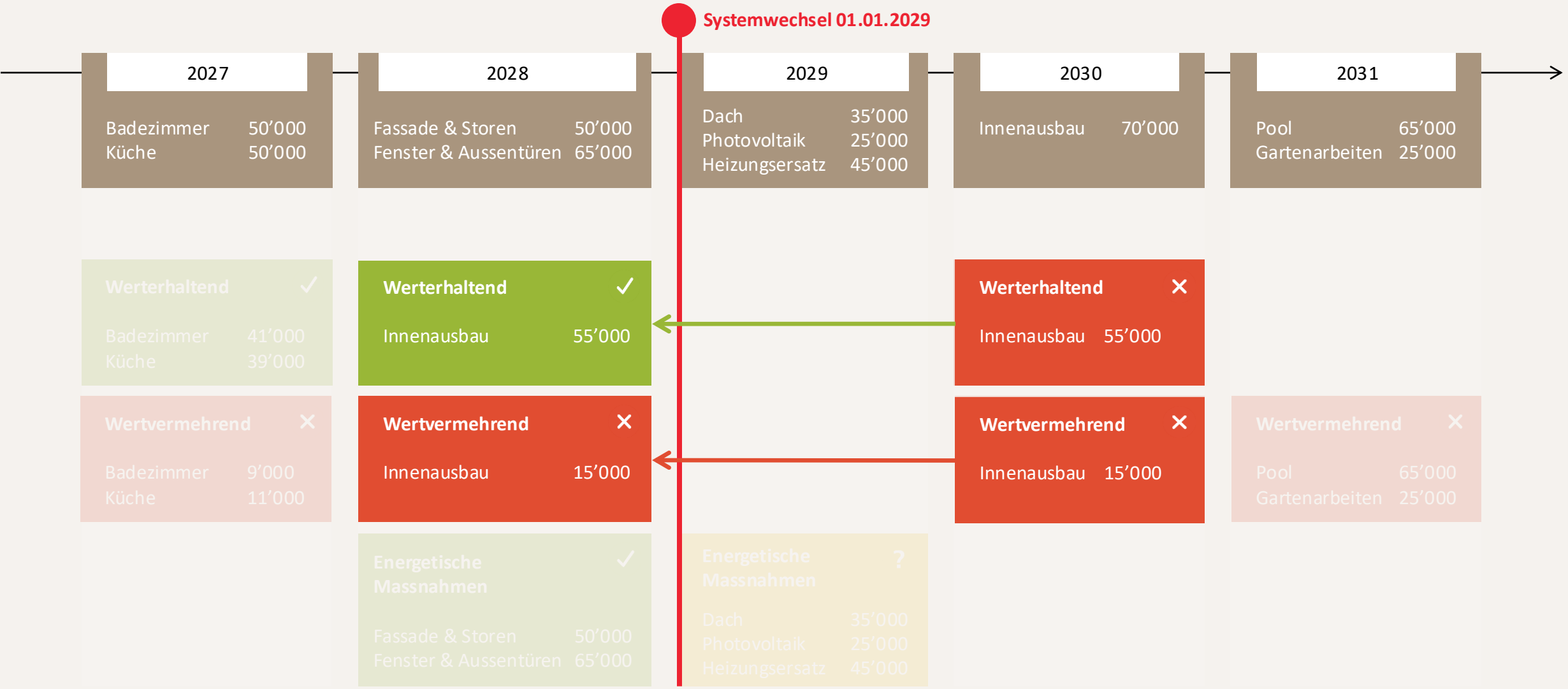
Beispiel Modernisierungsplan



Alle Angaben in CHF

RAIFFEISEN

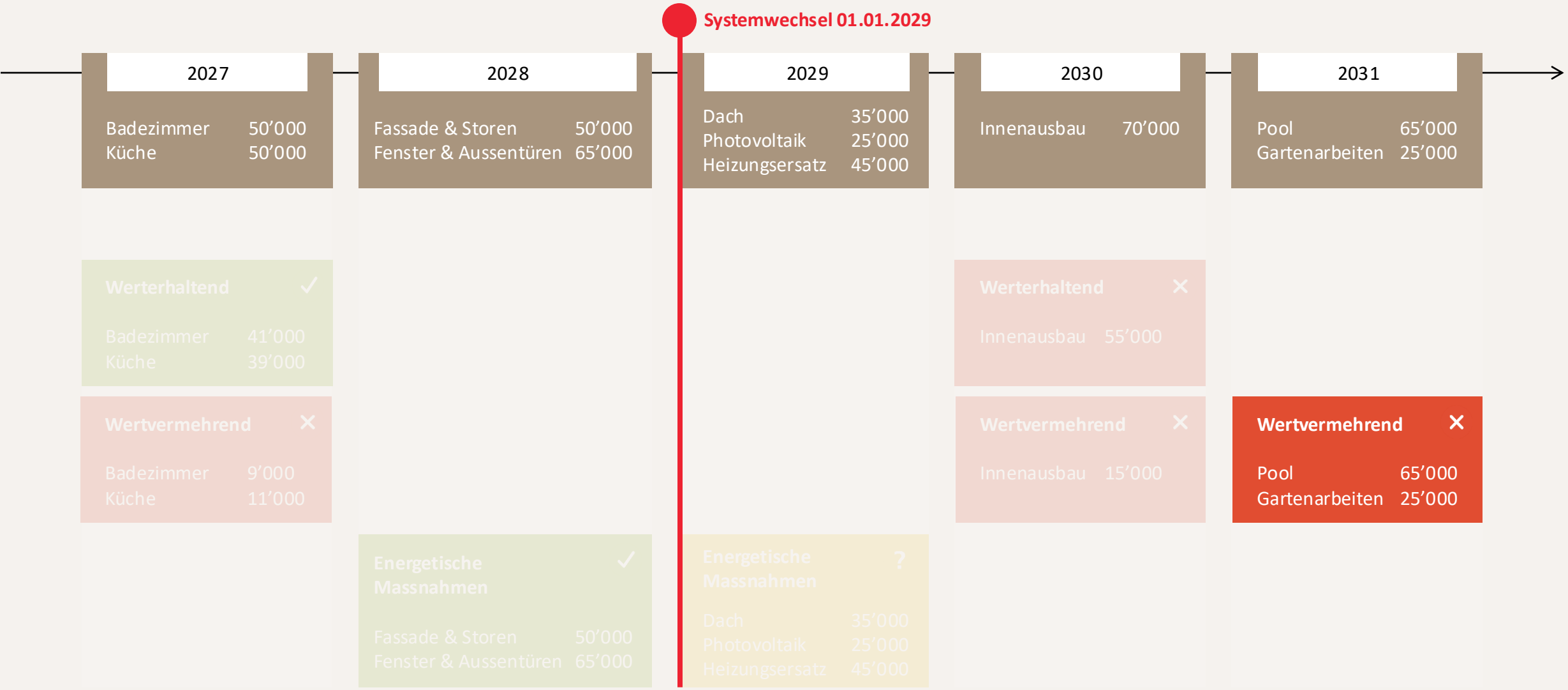
Beispiel Modernisierungsplan



Alle Angaben in CHF

RAIFFEISEN

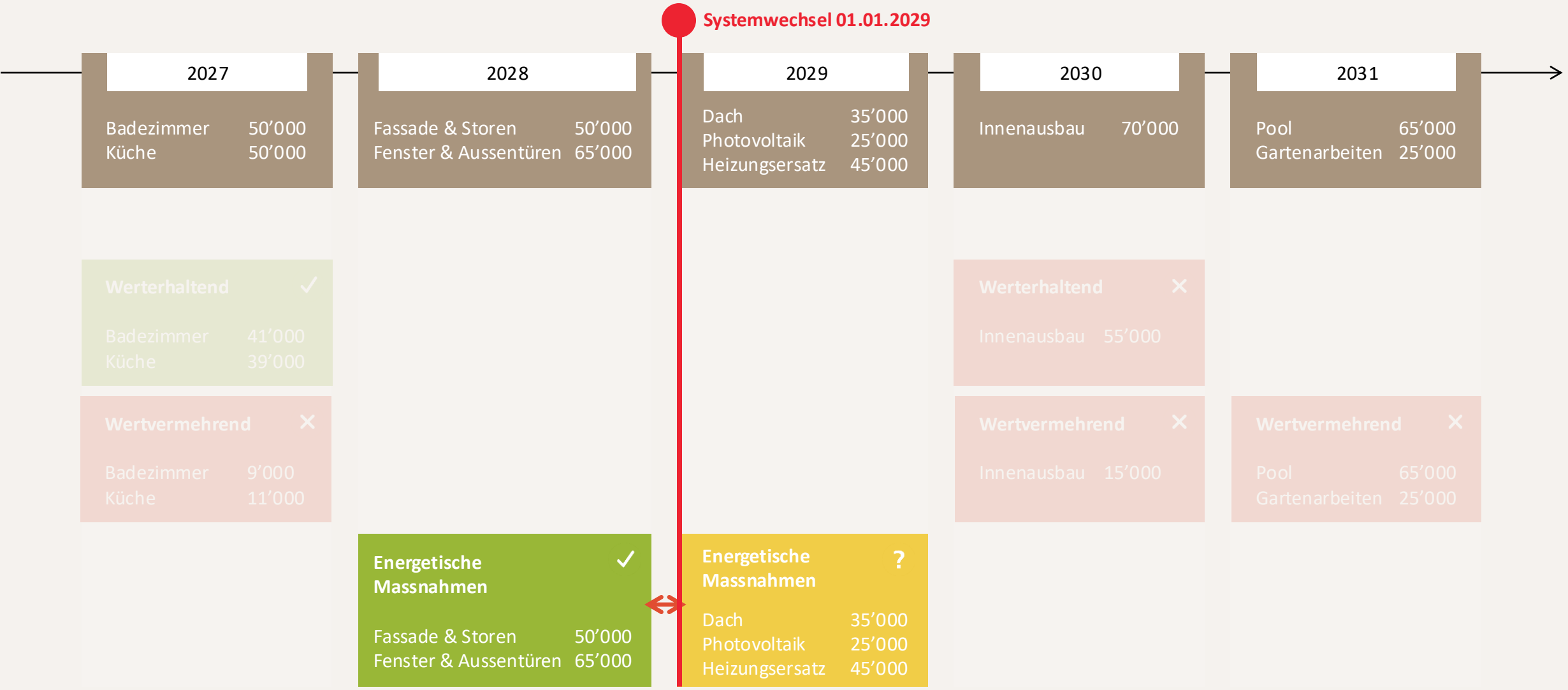
Beispiel Modernisierungsplan



Alle Angaben in CHF

RAIFFEISEN

Beispiel Modernisierungsplan



Alle Angaben in CHF

RAIFFEISEN

Stockwerkeigentum



- Regelungen für Stockwerkeigentum sind identisch zu Einfamilienhaus

- **Tipp:** Prüfung Erneuerungsfonds und Renovationsplanung

② Wie gehe ich eine Modernisierung an?

RAIFFEISEN

Fit für die Zukunft: Immobilie, Modernisierung und Finanzierung im Blick



Fit für die Zukunft: Immobilie, Modernisierung und Finanzierung im Blick



1

Wie mache ich meine Immobilie fit für die Zukunft?

Rahmenbedingungen für zukünftige Modernisierungs-vorhaben klären:

- Lebens- und Familiensituation
- Geplante zukünftige Nutzung
- Zustand der Immobilie
- Klima- und Naturgefahren

2

In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?

3

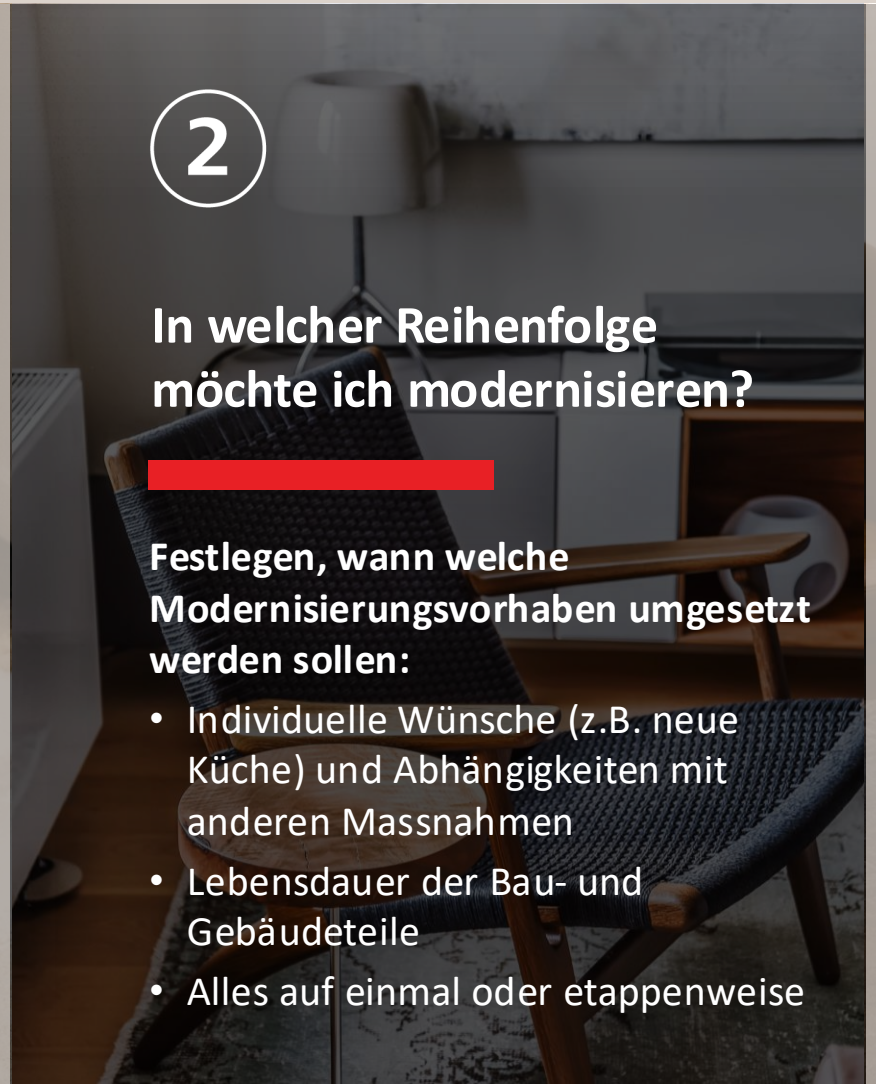
Wie finanziere ich meine Vorhaben?

RAIFFEISEN

Fit für die Zukunft: Immobilie, Modernisierung und Finanzierung im Blick

1

Wie mache ich meine Immobilie fit für die Zukunft?



2

In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?

Festlegen, wann welche Modernisierungsvorhaben umgesetzt werden sollen:

- Individuelle Wünsche (z.B. neue Küche) und Abhängigkeiten mit anderen Massnahmen
- Lebensdauer der Bau- und Gebäudeteile
- Alles auf einmal oder etappenweise

3

Wie finanziere ich meine Vorhaben?

RAIFFEISEN

Die passenden Angebote je Modernisierungsphase

Information	Analyse	Fördergelder	Planung & Umsetzung
• Wissen aufbauen	• Gebäudezustand beurteilen • Standortbestimmung	• Finanzielle Unterstützung nutzen • **Wichtig:** Fördergelder vor Baubeginn beantragen	• Passende Sanierungs-lösung definieren und umsetzen
Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra **Bundesamt für Energie BFE** energieschweiz RAIFFEISEN	eVALO GEAK Impulsberatung «erneuerbar heizen» *ein Produkt von Energie Schweiz*	ENERGIE FRANKEN Das Gebäudeprogramm	individuell Architekt/in, Planer/in, Bauleitung, Fachpersonen

Ihre Raiffeisenbank unterstützt Sie von Beginn an bei der kurzfristigen wie auch bei der langfristigen finanziellen Planung.

Angebot:
Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)



Ganzheitliche energetische Sanierung

- Mit dem GEAK®Plus erhalten Sie:
  - Bis zu fünf auf Ihre Liegenschaft zugeschnittene Modernisierungskonzepte (Gebäudehülle, Heizung, Warmwasseraufbereitung)
  - Informationen zu Kosten, Fördergeldern, Einsparungen
  - Offizieller Energieausweis mit einem detaillierten Beratungsbericht (u.U. erforderlich für die Beantragung von Fördergeldern)
- Dauer: ca. 2 Stunden vor Ort
- Richtpreis (EFH): ca. CHF 1’400 bis CHF 2’100 (je nach Gebäude, Region) abzüglich Förderbeiträge
- GEAK-Beraterin oder GEAK-Berater bei lokaler Raiffeisenbank nachfragen oder unter www.geak.ch oder norm.ch

RAIFFEISEN

Angebot:

Impulsberatung «erneuerbar heizen»

Impulsberatung «erneuerbar heizen»
ein Produkt von Energie Schweiz



Erste Orientierung zum Heizungs-ersatz

- Mit der kostenlosen Impulsberatung «erneuerbar heizen» erhalten Sie:
  - Vor-Ort-Analyse der aktuellen Situation durch eine qualifizierte Fachperson
  - Individuelle Vorschläge für Heizsysteme mit erneuerbaren Energien (inkl. Kostenvergleich)

- Förderbedingungen:
  - Hauptheizung für Raumwärme ist älter als 10 Jahre
  - Bisher noch keine Impulsberatung durchgeführt

- Dauer: ca. 1.5 Stunden vor Ort

- Mehr Informationen: energieschweiz.ch

RAIFFEISEN

③ Wie erfolgt die Finanzierung?

RAIFFEISEN

Fit für die Zukunft: Immobilie, Modernisierung und Finanzierung im Blick



Fit für die Zukunft: Immobilie, Modernisierung und Finanzierung im Blick

1

Wie mache ich meine Immobilie fit für die Zukunft?

2

In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?

3

Wie finanziere ich meine Vorhaben?

Planen, wie die bevorstehenden Investitionen finanziert werden können:

- Kostenschätzung
- Fördergelder
- Geeignete Banklösungen (z.B. Hypothek, Sparplan)
- Steuerliche Auswirkungen

RAIFFEISEN



Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

RAIFFEISEN



Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Vorhandene Mittel

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

RAIFFEISEN



Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Vorhandene Mittel

Ansparen

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

RAIFFEISEN



Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Vorhandene Mittel

Ansparen

Hypothek

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

RAIFFEISEN



Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Vorhandene Mittel

Ansparen

Hypothek

Weitere

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

RAIFFEISEN

Modernisierung: Beispiel Finanzierung (Total 480’000)

2027	2028	2029	2030	2031
Badezimmer 50’000 Küche 50’000	Fassade & Storen 50’000 Fenster & Aussentüren 65’000	Dach 35’000 Photovoltaik 25’000 Heizungsersatz 45’000	Innenausbau 70’000	Pool 65’000 Gartenarbeiten 25’000
Säule 3a Person 1 100’000	Hypothekenerhöhung 115’000	Säule 3a Person 2 105’000	Schenkung 70’000	Spargelder 90’000

Alle Angaben in CHF

RAIFFEISEN

Lassen Sie Ihre persönliche Situation ganzheitlich analysieren

Individuelle Standortbestimmung

- **Zustand der Liegenschaft**
  – Geplante Investitionen
  – Laufender Unterhalt
- **Finanzielle Situation**
  – Planung finanzielle Reserven
  – Puffer für Unvorgesehenes
  – Lebensstandard und Tragbarkeit nach Pensionierung
- **Vorsorgesituation**
  – Vorsorge-Lücken in 2. oder 3. Säule
- **Persönliche Wünsche & Ziele**

Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten

- **Vermögen in Liegenschaft investieren**
  – Renovationen/Modernisierungen tätigen
  – Amortisation der Hypothek
- **Vorsorgesituation optimieren**
  – Einzahlungen in 2. Säule (Pensionskasse)
  – Optimierungen mit 3. Säule (inkl. Nachzahlungen)
- **Vermögen in Form von Anlagen investieren**
  – Passende Anlagelösungen abhängig von Anlagehorizont und Risikobereitschaft und -fähigkeit



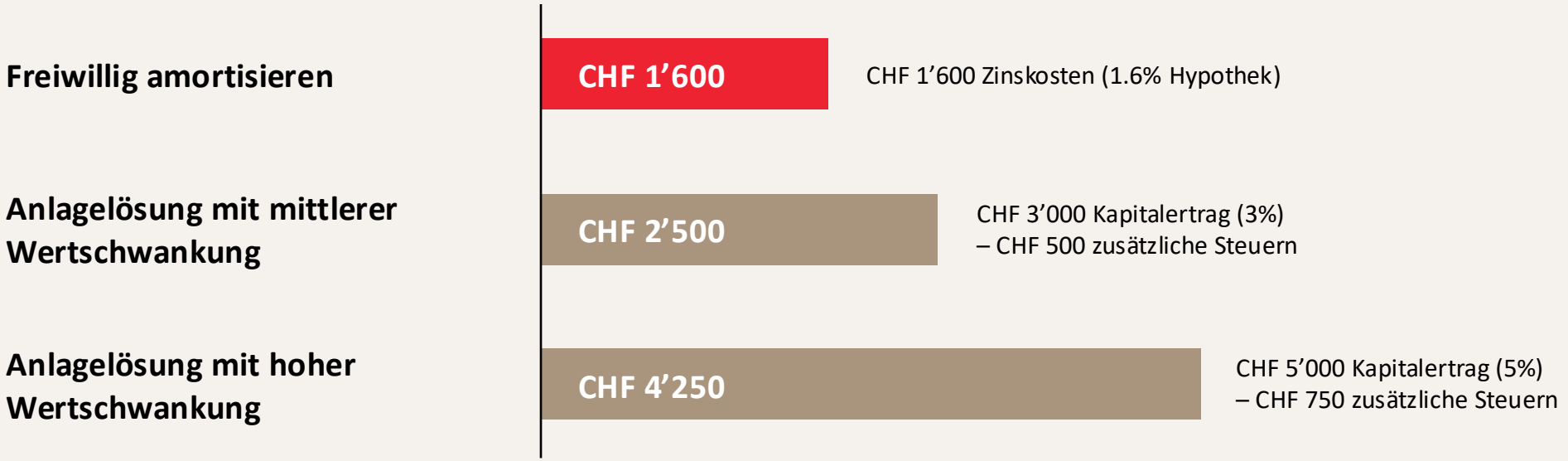
Kontaktieren Sie Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater, um sich individuell im Rahmen einer Finanzierungs- oder Finanzplanung beraten zu lassen!

RAIFFEISEN

Exkurs: Anlegen vs. Amortisieren

Beispielrechnung nach Abschaffung Eigenmietwert
CHF 100’000 verfügbarer Betrag

Was erwirtschafte oder spare ich mit CHF 100’000?



RAIFFEISEN

Aufzeichnung digitaler Event **«Abschaffung Eigenmietwert: Was verändert sich für mich?»** vom 27. Januar 2026 **für umfassende Informationen**



RAIFFEISEN

④ Fragen und Antworten

RAIFFEISEN

Wichtigste Punkte von heute

- Geplante Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Einzahlungen Erneuerungsfonds zeitlich überprüfen.
- Steuerlich abzugsfähige Investitionen bis Ende 2028 priorisieren.
- Kantonale Entwicklungen aktiv verfolgen.
- Analyse Ausgangslage und Erarbeitung Handlungsoptionen durch ganzheitliche Beratung.

Laufend aktuelle Informationen zur Abschaffung des Eigenmietwerts:

raiffeisen.ch/eigenmietwert

RAIFFEISEN

Danke.
Merci.
Grazie.

Wir freuen uns über Ihr Feedback zu diesem Event!

Scannen Sie den QR-Code und teilen Sie uns Ihre Meinung mit:

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Es stellt weder eine Beratung noch eine Empfehlung oder ein Angebot dar und ersetzt keinesfalls eine umfassende, detaillierte Analyse und Beratung. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft sowie die Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Raiffeisen übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haftet Raiffeisen nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.

RAIFFEISEN