

Nyffcon Treuhand AG – Newsletter Dezember 2025

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden
Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner

Dankbar darf ich auf ein gutes 2. Halbjahr und meinen Start in die Selbstständigkeit zurückblicken. Ich danke Ihnen allen für die vielen schönen Begegnungen und ermutigenden Worte. Gerne informiere ich Sie über einige Aktualitäten.

Abschaffung Eigenmietwert

Am 28. September 2025 hat das Volk über die Abschaffung des Eigenmietwerts entschieden. Was sind die unmittelbaren und mittelbaren Folgen:

- **Wegfall fiktiven Einkommens:** Eigentümer müssen kein theoretisches Einkommen aus der Nutzung ihrer selbstbewohnten Immobilie mehr versteuern. Das reduziert die Steuerbelastung direkt.
- **Wegfall des Abzugs der Unterhaltskosten:** Abzüge für Unterhalts- oder Renovationskosten werden ganz gestrichen. Inwiefern Investitionen in energetische Massnahmen weiterhin zugelassen werden, ist abzuwarten.
- **Einschränkung Schuldzinsenabzug:** Die Abzugsfähigkeit für Hypothekar- und anderweitige Schuldzinsen wird stark reduziert. Schuldzinsen können künftig ausschliesslich für privat gehaltene Renditeliegenschaften und nur noch anteilmässig zum Gesamtvermögen abgezogen werden.
- **Besteuerung von privat genutzten Zweitliegenschaften:** Die Einführung einer Besteuerung von Zweitliegenschaften obliegt der Kompetenz der Kantone. Gemäss erster Einschätzung der Steuerverwaltung Bern ist das Kosten-/Nutzen-Verhältnis der Einführung einer solchen Steuer auf kantonaler Ebene bescheiden. Der Entscheid dürfte auf politischer Ebene stark durch das Lobbying der Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil beeinflusst werden.

Die Umsetzung wird für das Jahr 2028 oder 2029 erwartet. Was gilt es bis dahin zu beachten:

- **Sanierungsboom:** Sollten noch dringenden Sanierungen anstehen, so müssten diese nicht zuletzt aufgrund der Verfügbarkeit der Handwerker zeitnah geplant werden.
- **Finanzplanung:** Mit dem Wegfall des Schuldzinsenabzugs gewinnt die Amortisation der Hypothek gegenüber anderen Anlageformen an Attraktivität. Wohneigentümer müssen ihre langfristige Finanz- und Pensionsplanung neu ausrichten.

Viele Fragen, zum Beispiel die künftige Ermittlung der Anlagekosten beim Verkauf, sind noch ungeklärt.

Wegfall MWST Easy / ePortal-Login mit AGOV

Die ESTV stellt den Service „MWST-Abrechnung easy“ im Mai 2026 ein und setzt künftig auf „MWST-Abrechnung pro“, wie sie in ihrer [Mitteilung vom 6. Oktober 2025](#) informiert. Nutzerinnen und Nutzer müssen sich dafür einmalig mit dem neuen Behörden-Login AGOV im ePortal „[myESTV](#)“ registrieren. Ab Ende Oktober 2026 wird AGOV zur Pflicht, das bisherige CH-Login wird bis Ende 2027 vollständig abgeschaltet.

13. AHV-Rente

Obwohl Stand heute die Finanzierung der 13. AHV-Rente nicht geklärt ist, wird diese im Dezember 2026 erstmals ausbezahlt. Der Zuschlag entspricht einem Zwölftel aller von Januar bis Dezember 2026 bezogenen Monatsrenten (8,3333%). Die Rente betrifft ausschliesslich AHV-Bezüger. Hinterlassenen-, IV- und Kinderrenten sind nicht berechtigt.

Sozialversicherungen

Die Referenzwerte bei den Sozialversicherungen bleiben im 2026 grundsätzlich gleich (siehe Beilage).

Private Steuerplanung

Falls nicht schon erledigt, empfehlen wir Ihnen, zu prüfen, ob sich allenfalls eine Einzahlung der Säule 3a oder ein Einkauf in die 2. Säule noch lohnen könnte.

Planen sie allfällige Investition in ihre selbstbewohnte Liegenschaft vor Abschaffung des Eigenmietwerts zeitnah und prüfen Sie ihre Vermögensstruktur hinsichtlich der Einschränkung des Schuldzinsenabzug. Eine Amortisation der Hypothek durch Bezug der 3a-Guthaben oder anderer Vermögenswerte könnte sich lohnen.

Gerne stehe ich Ihnen bei den für Sie relevanten Anpassungen beratend zur Seite.

Ich wünsche Ihnen segensreiche Festtage und bereits jetzt alles Gute fürs 2026.

Michel Nyffenegger

Nyffcon Treuhand AG