

Finanzierung, Steuern, Mietrecht für Mehrfamilienhaus- eigentümerschaften

Dieses Faktenblatt soll Eigentümerschaften von vermieteten Wohnungen sowie Impulsberatenden aufzeigen, wie Investitionen finanziert werden können, wie sich Investitionskosten auf die Mieten auswirken und welche Vorteile in Hinsicht auf Steuern erzielt werden können.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, frühzeitig das Gespräch mit einem Finanzinstitut aufzunehmen und Möglichkeiten zur Finanzierung zu besprechen und in die bauliche und zeitliche Planung zu integrieren.

Investitions- und Unterhaltsplanung ist eine Daueraufgabe

Um den Wert der Liegenschaft zu erhalten, muss diese unterhalten werden. Dieser Unterhalt ist mit Kosten verbunden. Es ist somit eine Daueraufgabe, sich mit der Finanzierung der zukünftigen Investitionen zu befassen. Dazu wird empfohlen, Rückstellungen vorzunehmen und allfällige Sanierungen langfristig zu planen.

Finanzierung durch Hypotheken

Liegenschaften können mit einer Hypothek finanziert werden. Steht ein wertvermehrender Umbau an (z. B. Installation Heizung mit erneuerbarer Energie) und die Eigentümerschaft verfügt nicht über genügend Eigenmittel für die Heizungssanierung, können die Mehrkosten für den Einsatz mit erneuerbarer Energie über eine Erhöhung der Hypothek oder einen Baukredit finanziert werden. Banken müssen bei einer Kreditvergabe den Objekterfolg (Mietertag und Kosten) und den Gebäudewert nach Sanierung überprüfen.

Einsatz Vorsorgegelder

Am 1.1.2020 traten revidierte Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung in Kraft. Bei Hypothekarfinanzierungen von Renditeobjekten beträgt der Mindestanteil an Eigenmitteln am

Belehnungswert 25 % (früher 10 %). Eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis resp. höheren Investitionsbedarf und tieferem Belehnungswert ist zusätzlich vollständig durch Eigenmittel zu finanzieren («Niederstwertprinzip»).

Bei Renditeobjekten ist die Hypothekarschuld neu innert maximal 10 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren (bislang 15 Jahre).

Investitions- und Unterhaltsplanung ist eine Daueraufgabe

- Die neue Gesamthöhe der Hypothekarfinanzierung muss durch den Objekterfolg tragbar sein.
- Die Hypothek darf die Höchstbelehngsgrenzen des zukünftigen Verkehrswerts der Immobilie (unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Massnahmen) nicht überschreiten.
- Eine Hypothek ist tragbar, wenn die Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Nebenkosten abhängig von der Objektqualität) durch den Objekterfolg gedeckt sind.

- Die Besonderheit der Tragbarkeitsberechnung besteht darin, dass für die Ermittlung der laufenden Hypothekenkosten nicht die aktuellen und tatsächlichen Zinsen angesetzt werden, sondern mit langfristig durchschnittlichen Zinsen¹ gerechnet wird.

Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat auf den 1. Januar 2023 die [«Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz»](#) in Kraft gesetzt. Für die Anpassung der bankinternen Prozesse gilt eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2024.

Im Rahmen der Beratung zur Immobilienfinanzierung soll u. a. gemäss Artikel 2 die langfristige Werterhaltung und somit auch die Energieeffizienz des zu finanzierenden Gebäudes thematisiert werden, insbesondere bei älteren Liegenschaften oder solchen mit Sanierungsbedarf. Dabei sollen entsprechende Sanierungsmassnahmen angesprochen und erörtert werden.

[SBVg Richtlinien Anbieter Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz \(swissbanking.ch\)](#)

Die Gesuche für Fördergelder müssen vor der Inangriffnahme der Arbeiten eingereicht werden!

Wert der Liegenschaft

Eine Liegenschaft mit guten, den neusten Gesetzen oder Normen entsprechenden Anlagen behält oder steigert sogar ihren Wert. Dies erhöht die Chancen, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft ein besserer Ertrag erzielt werden kann. Ebenfalls lassen sich in der Regel höhere Mieterträge erzielen.

Steuern²

Investoren (mit Liegenschaften im Betriebsvermögen) können die Investitionen nicht direkt von den Steuern abziehen. Diese fliessen als Negativposten in die Jahresrechnung und wirken danach in Form eines tieferen Jahresgewinns steuermindernd. Private Eigentümer (mit Liegenschaften im Privatvermögen) hingegen können von Steuerabzügen bei energetischen Massnahmen profitieren.

Das Prüfen von individuellen steuerlichen Auswirkungen - eine Investition in eine neue Heizung (und/ oder weitere energetische Massnahmen) kann sich positiv auf die steuerliche Belastung auswirken.

Förderbeiträge

Bund, Kantone, Gemeinden, Energieversorgungsunternehmen etc. unterstützen verschiedene Massnahmen für den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien bei Wärmeerzeugern für Heizung und Warmwasser mit Förderbeiträgen. Die Förderbeiträge können von Jahr zu Jahr und von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren. Prüfen Sie die Förderbeiträge an Ihrem Standort und beziehen Sie diese in die Überlegungen frühzeitig mit ein: www.energiefranken.ch.

¹ aktuell bei rund 5 Prozent

² Am 28. September 2025 stimmte die Schweizer Stimmbevölkerung der [Reform der Wohneigentumsbesteuerung](#) zu. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften abgeschafft wird. Im Gegenzug können Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen auf Bundesebene nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Damit entfällt auch der Abzug für energiesparende und umweltschonende Massnahmen bei der direkten Bundessteuer. Die Kantone können diesen Abzug weiterhin vorsehen, allerdings bis spätestens 2050. Wann die Reform der Wohneigentumsbesteuerung in Kraft tritt, ist aktuell noch offen. Trotzdem empfiehlt sich eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den steuerlichen Veränderungen.

Erhöhung der Mieteinnahmen

Wertvermehrende Investitionen dürfen auf die Mietzinsen überwälzt werden. Dies gilt auch für Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie, also einen Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung oder die Installation einer Solaranlage. Berechtigt zur Überwälzung ist nur der wertvermehrende Anteil der Investition, also diejenigen Kosten, welche über einen reinen Ersatz der konventionellen Heizung durch das selbe System (1:1-Ersatz) hinausgehen.

Es ist empfehlenswert, die Mieterschaft über den Heizungsersatz und die damit verbundenen Folgen auf Mietzinsen und Nebenkosten frühzeitig zu

informieren. Die Anzeige der Mietzinserhöhung mittels vom Kanton genehmigten Formulars darf jedoch erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen. Die Erhöhung muss auf einen vertraglichen Kündigungstermin – bei Fehlen eines solchen auf einen ortsüblichen – erfolgen. Die Mietzinserhöhung ist in der Anzeige oder im Begleitschreiben klar zu begründen. Auf das Begleitschreiben muss im Formular ausdrücklich hingewiesen werden. Der Mieter oder die Mieterin muss die Erhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erhalten.

In welcher Höhe eine Mietzinserhöhung vorgenommen werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

EnergieSchweiz
Bundesamt für Energie BFE
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444
infoline.energieschweiz.ch

energieschweiz.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch
twitter.com/energieschweiz