

A family of five, including a man, a woman, and three children, are all wearing black hard hats. They are standing on a construction site with a brick wall in the background. The man is on the left, smiling broadly. The woman is in the center, holding a young boy. A young girl is in the foreground, also smiling. On the right, another woman is holding a set of architectural plans. The scene is brightly lit, suggesting an indoor or well-lit outdoor environment.

Ausgabe 77  
Juli 2026

Informationsmagazin der Gewerbe-Treuhand  
für Unternehmen und Privatpersonen

# MEMO

Immobilien ganzheitlich über  
den Lebenszyklus steuern  
Seite 6 und 7

## Weiterbildungserfolge

Drei Mitarbeitende haben ihre Weiterbildung erfolgreich abgeschlossen: Stefanie Kindler, Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis, Patrick Nussbaumer, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis und Selina Köchli, CAS Digital Communication and Marketing.

Wir gratulieren zu diesen Weiterbildungserfolgen und danken den Mitarbeitenden für ihren Einsatz während ihres berufs begleitenden Studiums.



Stefanie Kindler

Patrick Nussbaumer

Selina Köchli

## Netzwerk.Frau.Zukunft. 2026: Unternehmerinnen im Fokus

Über 70 Teilnehmerinnen aus der Geschäftswelt kamen am Dienstag, 9. Juni 2026, im Businesspark Sursee zum Tagesseminar Netzwerk.Frau.Zukunft. zusammen. Die Veranstaltung der Gewerbe-Treuhand bot praxisnahe Fachinputs zu aktuellen Fragestellungen aus dem KMU-Alltag sowie Impulse für die persönliche und berufliche Weiterentwicklung.

Die zentralen Themen am Vormittag waren geldwerte Leistungen und deren Fallstricke bei Lohn, AHV und MWST sowie die Risiken und Lösungsansätze beim Generationenwechsel bei Immobilien. Das Interview «Mut.Haltung.Zukunft.» mit Dr. Sandra Imbach und Bianca Schmidt bot Einblicke in persönliche Wege, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren in anspruchsvollen beruflichen Umfeldern. Themen wie Resilienz, Rollenbilder und gegenseitige Unterstützung im Berufsalltag stiessen bei den Teilnehmerinnen auf grosses Interesse.

Beim gemeinsamen Stehlunch nutzten die Unternehmerinnen die Gelegenheit für persönliche Gespräche, neue Kontakte und den fachlichen Austausch. Das Networking ist seit Beginn ein wichtiger Bestandteil der Veranstaltungsreihe und wurde auch in diesem Jahr rege genutzt.

Am Nachmittag führte Iris Welten durch das Schwerpunktthema «Erfolg beginnt im Kopf – sich und andere intelligent führen». Aufgrund der grossen Nachfrage wurde das Thema aus dem Vorjahr weiter vertieft. Im Zentrum standen Fragen rund um innere Selbstsabotage, persönliche Stärken sowie Dynamiken im Teamkontext. In einem interaktiven Workshop erarbeiteten die Teilnehmerinnen konkrete Erkenntnisse und praktische Ansätze für ihren Berufsalltag.

Mit Netzwerk.Frau.Zukunft. bot die Gewerbe-Treuhand auch 2026 eine Plattform, die fachliche Themen mit persönlicher Entwicklung verbindet und Frauen aus der Geschäftswelt Raum für Austausch, neue Perspektiven und praxisnahe Impulse bietet.

**Save the Date:** Die nächste Durchführung der Seminarreihe Netzwerk.Frau.Zukunft. findet am Dienstag, 8. Juni 2027 statt.



Weitere Impressionen

### Impressum

Herausgeber: Gewerbe-Treuhand AG, Eichwaldstrasse 13, 6002 Luzern  
041 319 92 92, gewerbe-treuhand.ch  
Redaktion: Hanspeter Schneeberger, hanspeter.schneeberger@gewerbe-treuhand.ch  
Auflage: 4700 Exemplare, erscheint vierteljährlich  
Nachdruck einzelner Artikel unter vollständiger Quellenangabe wird gerne gestattet.

**Titelseite:** Immobilien ganzheitlich über den Lebenszyklus steuern

## 32. Zentralschweizer Neuunternehmerpreis 2026

**Am 15. September 2026** verleiht die Gewerbe-Treuhand zum 32. Mal den renommierten, mit 10'000 Franken dotierten Zentralschweizer Neuunternehmerpreis. Erleben Sie einen inspirierenden Abend voller Unternehmergeist, Ideenreichtum und Innovationskraft.



### Die Nominierten stehen fest

Der 32. Zentralschweizer Neuunternehmerpreis geht in die nächste Runde. Diese vier innovativen Neuunternehmen sind nominiert:

- Evolut Bau GmbH, Ebikon
- flow family GmbH, Giswil
- Raptrac AG, Bauen
- Unlimal AG, Immensee

### Innovative Ideen live präsentiert

Die Nominierten präsentieren ihre Geschäftsideen auf der Bühne – kurz und prägnant. Anschliessend stellen sie sich den Fragen der Jury. Neben der Jurybeurteilung zählt auch die Stimme des Publikums: Jeder Gast kann per Smartphone live für seinen Favoriten abstimmen. Vor und nach der Preisverleihung bietet sich zudem die Gelegenheit, die Nominierten persönlich kennenzulernen und sich auszutauschen.

### Unabhängige Fachjury 2026

In der Jury 2026 engagieren sich:

- Stephan Grau, Verwaltungsratspräsident Josef Meyer Stahl und Metall AG Emmen
- Sandra Imbach, CEO IMBACH & CIE AG, Solutions in Metal
- Silvan Küng, Entrepreneur, Co-CEO & Innovationscoach, ITZ Zentralschweizer Neuunternehmer 2015

### Mehr als eine Preisverleihung – eine Plattform für Austausch

Die Veranstaltung bietet weit mehr als die Auszeichnung selbst: Sie ist eine Plattform für Begegnungen und Vernetzung innerhalb der Zentralschweizer Wirtschaft. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit Gründerinnen und Gründern, Unternehmerinnen und Unternehmern, Partnern sowie ehemaligen Preisträgerinnen und Preisträgern zu vernetzen. Beim Apéro vor und nach dem offiziellen Teil bleibt Raum für persönliche Gespräche, neue Kontakte und interessante Einblicke in aktuelle unternehmerische Entwicklungen.

### Sichern Sie sich Ihren Platz

Die Anmeldung erfolgt neu über das Online-Ticketingtool «Eventfrog». Die Teilnahme ist weiterhin kostenlos.



Anmeldefrist: Freitag, 4. September 2026. Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

Wir freuen uns auf einen Abend voller Ideen, Begegnungen und Start-up-Spirit.



Impressionen der Preisverleihung 2025

# Spesen- und Personalreglement

**Unternehmungen stellen sich immer wieder die Frage, brauchen wir ein Spesenreglement? Und wenn ja, sollen wir dieses bei der Steuerbehörde genehmigen lassen? Und wie sieht es mit einem Personalreglement aus? Nachfolgend erhalten Sie ein paar wichtige Informationen dazu.**



## Spesenreglement

Es ist sinnvoll, ein Spesenreglement zu haben, wenn regelmässig Spesen anfallen und abgerechnet werden. Dies können Fahr-, Verpflegungs- und Übernachtungskosten sowie Repräsentationsauslagen oder auch Pauschalspesen sein. Wenn ein Spesenreglement vorhanden ist, regelt dies verbindlich für alle Mitarbeitenden, wie und in welchem Umfang die Spesen abgerechnet werden. Für die Erstellung empfiehlt es sich, das Musterreglement der Schweizerischen Steuerkonferenz zu verwenden.

Das Spesenreglement kann, muss aber nicht bei der Steuerbehörde des Sitzkantons zur Genehmigung eingereicht werden. Ein genehmigtes Spesenreglement hat Gültigkeit für alle Kantone. Liegt eine solche Genehmigung vor, ist das Unternehmen von der Bescheinigungspflicht der effektiven Spesen entbunden. Das Kreuz im Feld 13.1.1 auf dem Lohnausweis entfällt. Pauschalspesen dagegen sind auch bei einem genehmigten Spesenreglement immer auf dem Lohnausweis zu deklarieren. Damit ein Spesenreglement genehmigt wird, braucht es einen Nachweis der Spesen, welche von der Steuerbehörde überprüft werden (z. B. entsprechen die Pauschalspesen den vorgegebenen Richtlinien und in etwa den effektiven Auslagen?). Die Genehmigung durch den Sitzkanton umfasst sowohl die Festsetzung der effektiven als auch der pauschalen Spesenvergütungen.

Der administrative Aufwand wird bei einem genehmigten Spesenreglement verringert und eine nachträgliche Aufrechnung, z. B. bei einer AHV-Kontrolle, kann vermieden werden. (Die AHV behält sich allerdings auch in diesem Fall vor, allfällig in ihren Augen überhöhte Pauschalspesen nach Ermessen in beitragspflichtigen Lohn umzuqualifizieren).

Bei einem genehmigten Spesenreglement wird im Lohnausweis unter Ziffer 15 erwähnt: Spesenreglement durch Kanton XY am ... (Datum) genehmigt. Ist ein Spesenreglement nicht genehmigt, müssen effektive Spesenvergütungen beitragsmässig deklariert werden. Keine Deklarationspflicht besteht, wenn die vorgegebenen Vorschriften nach Wegleitung zum Ausfüllen des Lohnausweises Rz 72 erfüllt sind. Dann genügt die Bezeichnung X im Feld 13.1.1.

Für Mitarbeitende, welche an der Quelle besteuert sind, werden Pauschalspesen nicht zum steuerpflichtigen Einkommen dazu gerechnet, wenn ein genehmigtes Spesenreglement vorliegt.

## Personalreglement

Ein Personalreglement schafft Klarheit, Transparenz und Rechtssicherheit im Arbeitsverhältnis, indem es einheitliche Regeln für alle Mitarbeitenden festlegt. Es entlastet Arbeitsverträge, fördert die Gleichbehandlung, beugt Streitigkeiten vor und dient als Nachschlagewerk für

den Arbeitsalltag für Mitarbeitende sowie Führungskräfte.

Ist jedes Unternehmen verpflichtet, ein Personalreglement zu haben? Nein, in der Schweiz gibt es dazu keine gesetzliche Regelung. Es vereinfacht jedoch die Zusammenarbeit zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmenden, wenn ein Personalreglement mit einigen wichtigen Punkten vorhanden ist. Ausserdem stellt sich ein Arbeitgeber bei der Erstellung des Personalreglements mit seinen für ihn wichtigen Werten auseinander. Jede Unternehmung ist in der Ausgestaltung des Personalreglements frei, solange kein zwingendes Recht verletzt wird (Arbeitsgesetz/ArG, Obligationenrecht/OR, Gesamtarbeitsvertrag/GAV).

Folgende Inhalte sind in einem Personalreglement sinnvoll:

- Arbeitsvertragliche Bestimmungen (Probezeit, Beendigung Arbeitsverhältnis)
- Rechte und Pflichten von Arbeitnehmer und Arbeitgeber
- Arbeitszeit, bezahlte und unbezahlte Absenzen, Überstunden, Überzeit, Ferien, Ferienkürzung
- Salär (Lohnzahlung, 13. Monatslohn, Lohnfortzahlung bei Krankheit, Unfall, Mutterschaft, Urlaub anderer Eltern teil und Militär)
- Sozialversicherung (welche Leistungen hat die Unternehmung versichert?)
- Personalentwicklung
- Schutz der Integrität und Gesundheit der Mitarbeitenden

Die Autorinnen stehen Ihnen für Fragen oder ein unverbindliches Gespräch gerne zur Verfügung.



### Maria Kurmann

Leiterin Fachbereiche Treuhand, Leiterin Treuhand Willisau, Leiterin Lohn- und Personalwesen, Mitglied der Geschäftsleitung

Dipl. Sozialversicherungsexpertin, Finanzplanerin mit eidg. Fachausweis  
041 972 56 02  
maria.kurmann@gewerbe-treuhand.ch



### Brigitte Häfliger

Beraterin Lohn- und Personalwesen

Sozialversicherungsfachfrau mit eidg. Fachausweis, HR-Fachfrau mit eidg. Fachausweis

041 972 56 04  
brigitte.haefliger@gewerbe-treuhand.ch

# Individualbesteuerung

**Das Stimmvolk hat am 8. März 2026 das Bundesgesetz über die Individualbesteuerung (indirekter Gegenvorschlag zur Steuergerechtigkeits-Initiative) angenommen. Infolgedessen wird die derzeitige gemeinsame Besteuerung von verheirateten Paaren abgeschafft. Wir legen auf sachliche und verständliche Art dar, welche Aspekte sich durch die Annahme ändern.**



## Bisherige Besteuerung

Das Einkommen sowie Vermögen von Personen, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe oder eingetragener Partnerschaft leben, wird ohne Rücksicht auf den Güterstand zusammengerechnet. Unverheiratete Personen, so auch Konkubinatspaare, werden bereits heute individuell besteuert. Für Ehegatten, Eltern sowie Alleinstehende kommen unterschiedliche Steuertarife zur Anwendung.

## Die Abstimmungsvorlage (im Grundsatz)

Mit der Annahme werden zukünftig sämtliche Personen individuell besteuert, somit auch diejenigen, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe oder eingetragener Partnerschaft leben. Das bedeutet, dass jede Person ihr eigenes Einkommen und Vermögen versteuert. Hierfür muss jede Person je eine eigene Steuererklärung einreichen. Zudem wird für alle steuerpflichtigen Personen der gleiche Steuertarif gelten.

## Die Individualbesteuerung (im Konkreten)

Das neue Gesetz sieht vor, dass die Einkünfte und Abzüge der steuerpflichtigen Person nach ihren zivilrechtlichen Verhältnissen sowie nach ihren weiteren gesetzlichen Anspruchsberechtigungen zugerechnet werden. Zur Konkretisierung dieser Regelung folgen einige Beispiele aus der Botschaft.

– Einkünfte werden derjenigen Person

zugerechnet, die sie erzielt. Beispielsweise ist bei Erwerbseinkommen auf die Ausübung der Erwerbstätigkeit abzustellen, bei Renteneinkommen auf die Anspruchsberechtigung, bei Vermögenserträgen auf die Eigentumsrechte am entsprechenden Wirtschaftsgut.

- Gewinnungskosten, die der Erzielung eines Einkommens dienen (z. B. Berufskosten, Vermögensverwaltungskosten, Liegenschaftsunterhalt), kann jene Person geltend machen, der die entsprechenden Einkünfte zugewiesen werden, unabhängig davon, welche Partnerin bzw. welcher Partner die Kosten bezahlt.
- Kinderabzüge werden im Grundsatz hälftig geteilt. Bei Ehepaaren mit keinem oder einem niedrigen Zweiteinkommen kann der Kinderabzug aufgrund der hälftigen Zuweisung des Abzugs insbesondere bei der Person mit dem geringeren Einkommen teilweise oder gänzlich ins Leere fallen. Diese Zuteilung basiert weitgehend auf der heute bereits bestehenden Regelung für unverheiratete Paare mit gemeinsamer elterlicher Sorge.
- Vermögenswerte werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse zugewiesen. Bei Liegenschaften gilt der Eintrag im Grundbuch.
- Schulden und Schuldzinsen werden derjenigen Person zugerechnet, die Schuldnerin bzw. Schuldner gemäss Schuldvertrag ist.

Trotz dieser Beispiele bestehen derzeit noch Unklarheiten zu einigen Detailfragen. Die konkreten Antworten darauf werden sich mit der Zeit in der Praxis zeigen.

## Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Einführung der Individualbesteuerung in Kombination mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird noch weitere Auswirkungen haben, insbesondere in Bezug auf den Schuldzinsenabzug. Je nach Sachverhalt kann die Höhe der abzugsfähigen Schuldzinsen – aufgrund der quotall-restriktiven Methode – mit der aktuellen gemeinsamen Besteuerung von Ehepaaren im Vergleich zur zukünftigen Individualbesteuerung variieren. Zu den Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts verweisen wir auf unseren MEMO-Artikel in der Ausgabe 75 vom Januar 2026.

## So geht es weiter

Die Individualbesteuerung tritt spätestens am 1. Januar 2032 in Kraft. Der Bundesrat kann ein früheres Inkrafttreten bestimmen. Bis dahin müssen die Kantone ihre kantonalen Gesetzgebungen für die Staats- und Gemeindesteuern entsprechend anpassen.

## Offene Initiative der Mitte-Partei

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch eine Initiative der Mitte-Partei offen. Deren Ziel ist es, faire Bundessteuern auch für Ehepaare zu erwirken. Die anderweitige Ausgestaltung dieser Volksinitiative steht dabei in direktem Widerspruch zum am 8. März 2026 angenommenen Bundesgesetz über die Individualbesteuerung. In der Literatur sind sich die Experten über die konkreten Auswirkungen bei Annahme dieser Volksinitiative der Mitte-Partei uneinig. Das Stimmvolk wird womöglich noch in diesem Jahr über die Volksinitiative abstimmen.

Die weitere Entwicklung bleibt mit Spannung zu beobachten.



**Dennis Halders**

Mandatsleiter

Dipl. Steuerexperte, Treuhänder mit eidg. Fachausweis

041 319 92 57

dennis.halders@gewerbe-treuhand.ch

# Immobilien ganzheitlich über den Lebenszyklus steuern

**Immobilien sind langfristige Vermögenswerte, die Menschen und Unternehmen oft über Jahrzehnte begleiten. Trotzdem werden wichtige Entscheidungen häufig isoliert getroffen – beim Kauf, bei einer Sanierung oder kurz vor dem Verkauf. Ein professioneller Lebenszyklus-Ansatz betrachtet die Immobilie hingegen ganzheitlich und verbindet rechtliche, steuerliche, finanzielle und betriebliche Aspekte über alle Phasen hinweg: vom Erwerb über die Bewirtschaftung bis zur Nachfolge oder Veräusserung.**



Gerade in der Schweiz ist ein umfassender Blick besonders wichtig. Unterschiedliche kantonale Steuerregelungen, vielfältige Eigentumsformen und sich verändernde gesetzliche Rahmenbedingungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie erheblich. Mit der geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2029 verändern sich zudem zentrale Grundlagen der Steuerplanung für Wohneigentümer.

## Eine Immobilie – viele miteinander verknüpfte Entscheidungen

Ob Eigenheim oder Renditeliegenschaft: Jede Phase des Immobilienlebenszyklus stellt andere Anforderungen.

Beim Erwerb stehen die Wahl der Eigentumsform, die Finanzierung sowie die rechtliche Prüfung der Immobilie im Vordergrund. Während der Haltephase sind Werterhalt, Unterhaltsplanung, Mietrecht, steuerliche Optimierungen sowie Energie- und Nachhaltigkeitsthemen entscheidend. Bei einer Nachfolge oder einem Verkauf rücken Bewertung, Steuern sowie güter- und erbrechtliche Fragestellungen in den Fokus.

Wer diese Themen nicht isoliert, sondern vernetzt betrachtet, schafft Pla-

nungssicherheit, reduziert Risiken und verbessert die langfristige Rendite.

## Der Lebenszyklus-Ansatz als Erfolgsfaktor

Sanierungen wirken sich nicht nur auf den Zustand einer Immobilie aus. Sie beeinflussen auch steuerliche Abzüge, Betriebskosten, Mietzinspotenziale und den späteren Marktwert. Ebenso hat die gewählte Eigentums- oder Haltestruktur – beispielsweise Privatvermögen, Stockwerkeigentum oder eine Gesellschaft – direkte Auswirkungen auf die Einkommens-, Vermögens- und Gewinnbesteuerung.

Eine professionelle Bewirtschaftung mit transparenter Buchführung, klaren Mietverträgen und einer systematischen Unterhaltsplanung schafft die Grundlage für fundierte Entscheidungen. Der Lebenszyklus-Ansatz macht Zusammenhänge sichtbar, hilft bei der Priorisierung von Investitionen und reduziert unerwartete finanzielle Belastungen.

## Erwerb und Entwicklung

Bereits beim Kauf werden wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Die Wahl der Eigentums- und Haltestruktur hat langfristige steuerliche und wirtschaftliche Konsequenzen. Während im Privat-

vermögen Unterhaltskosten steuerlich abzugsfähig sind, ermöglichen Gesellschaftsstrukturen zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten, bringen jedoch andere steuerliche Anforderungen mit sich.

Ebenso wichtig ist die sorgfältige Prüfung von Grundbuch, Dienstbarkeiten, Baubewilligungen und Entwicklungspotenzialen. Kantonale und kommunale Vorschriften zu Nutzung, Ausnützung oder Energieeffizienz können den Wert und die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft erheblich beeinflussen.

Bei Investitionen ist die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen zentral. Wertvermehrende Investitionen erhöhen die Anlagekosten und können später die Grundstückgewinnsteuer reduzieren. Auch die Finanzierung verdient besondere Aufmerksamkeit. Tragbarkeit, Amortisationsstrategie, Laufzeiten und Zinsrisiken sollten regelmässig überprüft werden. Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts gewinnen Fragen rund um Schuldenabbau, Liquiditätsplanung sowie die Nutzung der zweiten Säule und der Säule 3a zusätzlich an Bedeutung.

## Halten und Bewirtschaften

Eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung sichert langfristig Wert und Ertrag. Im Mietrecht sind insbesondere die Vorgaben zu Mietzinsanpassungen, Nebenkosten, Formularpflichten und Referenzzinssätzen zu beachten. Fehler können zu Anfechtungen und finanziellen Risiken führen.

Unterhalts- und Energiemassnahmen beeinflussen sowohl die Kostenstruktur als auch die Attraktivität einer Immobilie. Investitionen in Dämmung, Fenster, Heizsysteme oder Photovoltaikanlagen senken langfristig die Betriebskosten und erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit am Markt. Förderprogramme und kantonale Vorschriften sollten dabei frühzeitig berücksichtigt werden.

Eine vorausschauende Planung mit Zustandsanalysen sowie mehrjährigen Unterhalts- und Investitionsplänen verhindert überraschende Ausgaben und verbessert die finanzielle Steuerung.

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2029 verändert sich die steuerliche Behandlung von selbstgenutztem Wohneigentum grundlegend. Eigentümer sollten deshalb ihre Finanzierungs-, Unterhalts- und Investitionsstrategien rechtzeitig überprüfen und an die neuen Rahmenbedingungen anpassen.

## Übergabe, Nachfolge und Verkauf

Ein erfolgreicher Verkauf oder eine gezielte Nachfolge beginnt lange vor der eigentlichen Transaktion. Grundlage bildet eine realistische und nachvollziehbare Bewertung der Immobilie unter Berücksichtigung von Markt-, Ertrags- und Discounted-Cashflow-Methoden.

Im Privatvermögen spielt die Grundstücksgewinnsteuer eine zentrale Rolle. Eine vollständige Dokumentation wertvermehrender Investitionen kann die Steuerbelastung deutlich reduzieren. Bei Immobilien in Gesellschaften sind zusätzlich Themen wie stille Reserven, Beteiligungsabzüge oder die Wahl zwischen Asset Deal und Share Deal zu berücksichtigen.

Eine gute Dokumentation erhöht die Transaktionsfähigkeit erheblich. Vollständige Unterlagen zu Mietverhältnissen, Energiekennzahlen, Investitionen und Unterhaltsmassnahmen schaffen Vertrauen und stärken die Verhandlungsposition.



Auch die Nachfolgeplanung sollte frühzeitig angegangen werden. Güterstand, Pflichtteile, Erbverträge sowie Modelle wie Nutzniessung oder Wohnrecht beeinflussen die Übertragung und den Wert einer Immobilie wesentlich. Eine rechtzeitige Planung schafft Handlungsspielraum und verhindert spätere Konflikte.

## Eigenheim oder Renditeliegenschaft – unterschiedliche Schwerpunkte

Beim Eigenheim stehen Lebensqualität, Standort und langfristige Tragbarkeit im Mittelpunkt. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verändern sich die steuerlichen Rahmenbedingungen grundlegend, weshalb Finanzierungs- und Unterhaltsstrategien neu beurteilt werden sollten. Energetische Sanierungen bleiben aufgrund steigender Energiepreise und höherer Effizienzanforderungen wirtschaftlich attraktiv.

Bei Renditeliegenschaften stehen hingegen Rendite, Leerstandsrisiken, Mietrechtssicherheit und professionelle Investitionsplanung im Vordergrund. Gesellschaftsstrukturen können steuerliche und finanzielle Vorteile bieten, erfordern jedoch eine professionelle Verwaltung sowie fundierte Kenntnisse im Rechnungswesen und Steuerrecht.

Eine hohe Datenqualität – von Mietverträgen über Betriebskosten bis zu Zustandsberichten – verbessert die Steuerbarkeit der Liegenschaft und erhöht deren Marktattraktivität.

## Fazit

Eine Immobilie sollte nicht punktuell, sondern über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg betrachtet werden. Wer

rechtliche, steuerliche, finanzielle und technische Aspekte frühzeitig aufeinander abstimmt, schafft nachhaltige Werte, reduziert Risiken und erhöht die Wirtschaftlichkeit seiner Immobilie.

Insbesondere die bevorstehenden Veränderungen beim Eigenmietwert machen deutlich, wie wichtig eine langfristige und vorausschauende Planung ist. Ein professioneller Lebenszyklus-Ansatz ermöglicht fundierte Entscheidungen und sichert den Werterhalt sowie die Rendite einer Immobilie über Generationen hinweg.



### Martin Scheidegger

Mandatsleiter Führung & Organisation

Betriebsökonom FH, CAS IT Management & Agile Transformation, CAS Unternehmensnachfolge

041 319 92 54  
martin.scheidegger@gewerbe-treuhand.ch



### Jonas Werder

Leiter Immobilienvermarktung

Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis, CAS BFH in Areal- und Immobilienprojektentwicklung

041 319 93 62  
jonas.werder@gewerbe-treuhand.ch

## Adrian Kottmann und René Künzli, BE Netz AG, Luzern

**Die BE Netz AG steht seit über 30 Jahren für Pioniergeist und Innovation im Bereich erneuerbare Energien und wurde 2008 mit dem Zentralschweizer Neuunternehmerpreis der Gewerbe Treuhand ausgezeichnet. Als etablierter Solarspezialist treibt das Luzerner Unternehmen den Ausbau erneuerbarer Energien aktiv voran und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Schweizer Energiewende. Mit der 2025 erfolgreich umgesetzten Nachfolge sichern René Künzli und Marius Fischer als eingespieltes Führungsteam die Weiterentwicklung des Unternehmens. Im Interview geben Gründer Adrian Kottmann und Mitinhaber René Künzli Einblicke in den Übergabeprozess und die Zukunft der BE Netz AG.**

**Herr Kottmann, Sie haben die BE Netz AG über 30 Jahre aufgebaut – Wann wussten Sie: «Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, den Nachfolgeprozess anzugehen»?**

Es gab zwei zentrale Auslöser: Zum einen die Veränderung im Markt – vom Pionierumfeld hin zum Massenmarkt – die neue strategische Ansätze erforderte. Zum anderen ein engagiertes Team mit René Künzli und Marius Fischer, das bereit war, mehr Verantwortung zu übernehmen und sich unternehmerisch zu beteiligen.

**Was war Ihre grösste Herausforderung während der Übergabe?**

Den Übergabeprozess an sich zu gestalten und gleichzeitig die eigene Rolle zu klären. Eine professionelle Unterstützung war dabei sehr wichtig. Rational war klar, dass neue Denkweisen nötig sind – emotional war das Loslassen schwieriger, insbesondere der Abstand zu persönlichen Kontakten.

**Mit René Künzli und Marius Fischer haben langjährige Mitarbeitende Verantwortung übernommen – was sprach für diese interne Lösung?**

Die Marktsituation hat sich stark verändert: Früher haben die Energieversorger den Solarmarkt eher bekämpft, heute beherrschen sie ihn. Umso wichtiger war für uns eine interne Nachfolgelösung – sie ermöglicht Unabhängigkeit, schnelle Entscheidungen und stellt sicher, dass unser gewachsener Unternehmerteamgeist und das Know-how im Team erhalten bleiben.

**Heute arbeiten Sie weiterhin mit der BE Netz AG zusammen – wie hat sich Ihre Rolle seit der Übergabe verändert?**

Ich konzentriere mich heute vor allem auf eigene Projekte, insbesondere in

der Systemweiterentwicklung, die auch für die BE Netz AG als Kunde interessant sind. Zudem bleiben wir über den fachlichen Austausch verbunden.

**Wie konnte Sie die Gewerbe-Treuhand beim Nachfolgeprozess unterstützen?**

Durch ihre breite Expertise – von rechtlichen bis finanziellen Themen – sowie eine strukturierte, prozessorientierte Begleitung. Gerade bei der Komplexität des Prozesses war diese Unterstützung sehr wertvoll.

**Herr Künzli, Sie sind seit vielen Jahren im Unternehmen tätig – wie hat sich Ihre Rolle im Übergang vom Mitarbeitenden zum Mitinhaber verändert?**

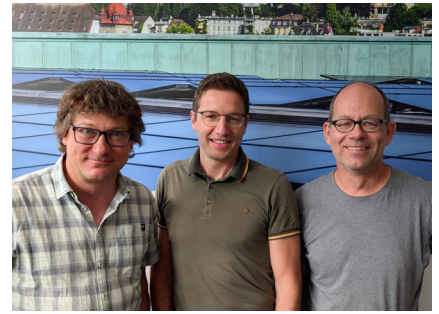
Komplett in der Verantwortung zu stehen, ist nochmals etwas anderes – das verändert einen. Natürlich hilft es sehr, dass Marius und ich das Unternehmen bereits bestens kannten. Wir waren beide schon vor der Nachfolgeregelung über 10 Jahre in der Geschäftsleitung tätig und konnten das Unternehmen mitprägen. Wir funktionieren als Zweierteam gut und dürfen auf viele erfahrene Mitarbeitende zählen.

**Mit Andreas Ruch kam ein externer Partner dazu – welche Vorteile bringt diese Konstellation mit sich?**

Andreas bringt wertvolle und inspirierende Impulse von aussen ein. Mit seiner unternehmerischen Erfahrung stärkt er unser strategisches Denken und gibt uns zusätzlichen Rückhalt.

**Die BE Netz AG ist ein Pionier in der Solarbranche – welche Verantwortung spüren Sie, diese Rolle weiterzuführen?**

Die BE Netz AG ist eine prosperierende



v.l.n.r. Marius Fischer, René Künzli und Adrian Kottmann

Firma, die es schafft, neben vielen «klassischen» Solarprojekten immer wieder Meilenstein- und Pionierprojekte umzusetzen. Unser langjähriges Team liefert seit Jahren qualitativ hochwertiges Handwerk. Gemeinsam haben wir uns diesen Ruf erarbeitet und erhalten. Uns spornt es an, zu zeigen, was mit Solartechnologie alles möglich ist. Auch in der aktuell eher anspruchsvollen Marktsituation – die Solarbranche ist rückläufig und einige Firmen mussten Stellen abbauen – verfügen wir über ein starkes Auftragsbuch mit spannenden laufenden und zukünftigen Projekten, die zu unserer Rolle passen.

**Welche bestehenden Erfolgsfaktoren des Unternehmens möchten Sie gezielt weiterentwickeln?**

Den BE Netz Geist weitertragen. Unsere Mitarbeitenden stärken, damit sie ihr Potenzial gezielt einsetzen können. Und dass wir weiterhin den Mut haben, unsere Ideen und Innovationen anzupacken und umzusetzen.

**Und welche neuen Impulse möchten Sie in den kommenden Jahren setzen?**

Unser Ziel ist es, die BE Netz AG langfristig erfolgreich weiterzuführen, die vielfältigen Möglichkeiten der Solartechnologie konsequent zu nutzen und so das Schweizer Energiesystem mit der Kraft der Sonne weiter voranzubringen.

**Kontakt:** [info@benetz.ch](mailto:info@benetz.ch)  
[www.benetz.ch](http://www.benetz.ch)

