

# HEVINFO

**01/2026**

Die Zeitung der Freiburger  
Hauseigentümer

## MEINE FRAGE AN DEN HEV

**Jedes Jahr habe ich Probleme mit meinem Nachbarn, dessen Hecke immer weiter auf meine Seite wächst. Ausserdem stören mich Äste, die auf mein Grundstück ragen. Mir wurde gesagt, dass ich in diesem Fall die störenden Äste kappen darf. Ist das richtig?**



**ME JACQUES PILLER**  
Vizepräsident HEV Freiburg

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass das Zivilgesetzbuch wie im Bauwesen zuerst den Kantonen die Zuständigkeit überträgt, die Abstände festzulegen, die Eigentümer bei ihren Anpflanzungen einhalten müssen (Art. 688 ZGB). Die Abstände werden in der Regel unter Berücksichtigung der Pflanzenart (Sträucher, Obstbäume, Hochstammbäume usw.) festgelegt. Auch die Beschaffenheit des Grundstücks kann eine Rolle spielen. Die Antwort auf diese Frage ist in Artikel 687 ZGB geregelt. Er sieht zwei Möglichkeiten vor: das Recht, Äste zu kappen, und das Recht, Früchte zu ernten, jedoch unter bestimmten Bedingungen. Die störenden Äste müssen zu einer Pflanze gehören, deren Stamm vollständig auf dem Nachbargrundstück steht. Zunächst muss die Beeinträchtigung eine übermässige Belästigung darstellen und einen Schaden verursachen. Z.B. wiederholte mühsame Reinigungsarbeiten, Lichtmangel, übermässige Feuchtigkeit; ein finanzieller Schaden ist nicht erforderlich. Diese Beeinträchtigung muss einen bestimmten Schweregrad erreichen. Beeinträchtigungen, die je nach Situation und

Art des Ortes üblich sind, müssen akzeptiert werden. Der Schweregrad der Beeinträchtigung muss nach objektiven Kriterien beurteilt werden, d.h. die Grenze des Üblichen muss überschritten sein. Selbst bei erheblichen Beeinträchtigungen darf der betroffene Eigentümer nicht sofort mit dem Zurückschneiden beginnen. Der Nachbar muss aufgefordert worden sein, die störenden Äste oder Wurzeln zu entfernen, d.h. alle erforderlichen Massnahmen innerhalb einer angemessenen Frist zu ergreifen. Diese angemessene Frist kann in Tagen, Wochen oder Monaten ausgedrückt werden, da dem Nachbarn ausreichend Zeit für die Durchführung der Arbeiten eingeräumt werden muss. Die Dauer der Arbeiten hängt natürlich immer von der konkreten Situation ab. Die Äste kleiner Sträucher können in der Regel schnell entfernt werden, während grosse Bäume oft mehrere Wochen benötigen, zumal für den Eingriff eine Fachperson hinzugezogen werden muss. Während der Vegetationsperiode von Anfang März bis Ende Oktober kann die Frist verlängert werden. Das Recht auf Beschwerde steht dem Eigentümer oder jeder Person zu, die ein dingliches Recht an dem Grundstück hat. Der Mieter oder Pächter, der nur ein vertragliches Recht hat, ist hingegen

nicht berechtigt, eine solche Beschwerde einzureichen. Der Adressat der Beschwerde ist natürlich der Eigentümer des betreffenden Grundstücks. Es empfiehlt sich, einen solchen Antrag schriftlich zu stellen.

Verstreicht die Frist ohne Reaktion, kann die betroffene Person die störenden Äste oder Wurzeln bis zur Grundstücksgrenze selbst zurückschneiden und behalten. Der Schnitt muss sorgfältig durchgeführt werden. Es darf auf keinen Fall über die Grenze hinaus geschnitten werden, auch wenn dies für die Pflanze von Vorteil wäre. Ausserdem ist es verboten, ohne Zustimmung das Nachbargrundstück zu betreten, um den Schnitt durchzuführen.

Wer den Schnitt vornimmt, trägt auch die Kosten dafür und hat keinen Anspruch auf Erstattung seiner Kosten und Ausgaben. Da er das Eigentum an dem geschnittenen Material erwirbt, ist er ipso facto für die Entsorgung verantwortlich.

Je nach Umfang der durchgeführten Arbeiten kann ein solcher Vorgang mit erheblichen Kosten verbunden sein. Wenn man diese vermeiden möchte, wäre es daher ratsam, eine Klage auf Unterlassung der Störung vor Gericht einzureichen. 

WERBUNG

# Protekta

Rechtsschutzversicherer  
für Privatpersonen und Firmen.

## INHALT

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| <b>DAS EDITORIAL</b> .....                                   | 2 |
| <b>REZEPT</b>                                                |   |
| Geschmorte Lammkeule .....                                   | 2 |
| <b>POLITIK</b>                                               |   |
| Inkrafttreten der Initiative<br>zum Eigenmietwert .....      | 3 |
| <b>TIERWELT</b>                                              |   |
| Augen auf beim Hundekauf .....                               | 4 |
| <b>FINANZ</b>                                                |   |
| Naturbezogene Finanzrisiken .....                            | 5 |
| <b>POLITIK</b>                                               |   |
| Welche Abzüge können Vermieter<br>noch geltend machen? ..... | 6 |
| <b>LEBENSRAUM</b>                                            |   |
| Die Küchentrends 2026 .....                                  | 7 |
| <b>VORSTELLUNG</b>                                           |   |
| Café-Restaurant «Le Tunnel» ....                             | 8 |
| <b>BERATUNG</b>                                              |   |
| Der Rechtsdienst der HEV<br>in Estavayer-le-Lac .....        | 8 |



## DAS EDITORIAL

**RUDOLF VONLANTHEN**  
Präsident HEV Freiburg



Liebe Wohneigentümerin  
Lieber Wohneigentümer

Am Anfang eines neuen Jahres erwachen in uns immer wieder neue Hoffnungen.

Dank ihres grossen Engagements konnte letzten Herbst der fiktive Eigenmietwert an der Urne endlich abgeschafft werden. Gemäss Bundesrat soll dies auf den 1. Januar 2028 definitiv erfolgen. Der ungerechtfertigte Griff in ihr Portemonnaie wird der Vergangenheit angehören. Nun stellt sich die berechtigte Frage, ob sich eine Renovation bis zur Abschaffung des Eigenmietwertes lohnt, da nachher die werterhaltenden Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden dürfen. Wenn alles passt, lohnt sich eine Renovation, da die wertvermehrenden Unterhaltskosten bis zur Höhe des steuerbaren Einkommens abgezogen werden können, welches die Steuerlast noch massiv senken würde.

Bei Stockwerkeigentümern ist es etwas komplizierter, weil sie nicht allein entscheiden können. Für die teuren Sanierungen braucht es ein Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung. Dazu braucht es meistens Zeit. Es kann aber sinnvoll sein, jetzt noch die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds zu erhöhen.

Weiter ist der Staatsrat mit dem Grosse Rat daran das Raumplanungs- und Baugesetz zu ändern. Die vorgesehenen Anpassungen sind aber marginal. Schon längst drängen sich nämlich grössere Anpassung an. Die Abstimmung von 2013 zur Revision des Raumplanungsgesetzes, wo wir von den gravierenden Folgen gewarnt haben, war schicksalhaft. Damals bestimmte der Souverän u.a. unbebaute Bauzonen zu reduzieren. Deshalb fehlt es heute zunehmend an Wohnraum. Die Raumplanung hielt ihr Versprechen von 2013 also nicht ein, dass mit dem Verdichten genügend Ersatzwohnungen geschaffen werde. Auch die tiefen Zinsen lösen keinen Bauboom aus. Wir brauchen wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen. Die Regulierungen müssen gelockert werden, die Baubewilligungen vereinfacht, um nur einige brennende Punkte anzusprechen. Zudem muss das Benutzen von bestehender Bausubstanz endlich vorangetrieben werden. Stillgelegte Bauernhäuser sollen zu Wohnzwecken ausgebaut werden dürfen. Der Staatsrat und der Grosse Rat ist aufgerufen diese wichtigen Verbesserungen unverzüglich an die Hand zu nehmen. Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsleitung wünschen wir Ihnen einen angenehmen Frühling und laden Sie schon heute zu unserer Generalversammlung ein, welche am Donnerstag, 25. Juni 2026 stattfindet. 

### IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg  
Illustration: Fabien Page, Freiburg  
Druck: Canisius AG, Freiburg  
Auflage 01/2026: 2470 Exemplare (1770 auf Deutsch und 700 auf Französisch)  
© www.apf-hev-fr.ch – Februar 2026

## REZEPT

### Geschmorte Lammkeule



**YUSUF TOR**

Geschäftsführer Le Tunnel

#### Zutaten

- › 1 Lammkeule
- › 2 EL Olivenöl
- › 30g Butter
- › 2 Zwiebeln (grob gehackt)
- › 2 Karotten (in dicke Scheiben geschnitten)
- › 3 Knoblauchzehen (zerdrückt)
- › 1 EL Tomatenmark
- › 1 EL Mehl
- › 40dl Rotwein
- › 50dl Kalbsfond oder Rindsbouillon
- › 2 Zweige Thymian
- › 1 Zweig Rosmarin
- › 2 Lorbeerblätter
- › Salz und Pfeffer aus der Mühle

#### Zubereitung

Beginnen Sie mit dem Anbraten des Fleisches: Erhitzen Sie Olivenöl und Butter in einem Schmortopf, salzen und pfeffern Sie die Lammkeulen und braten Sie sie von allen Seiten goldbraun an. Beiseite stellen.

Anschliessend das Gemüse anbraten: Geben Sie Zwiebeln und Karotten in denselben Schmortopf, braten Sie sie an, bis sie leicht karamellisiert sind, fügen Sie Knoblauch hinzu und vermengen Sie alles kurz.

Nun die Sauce zubereiten: Tomatenmark und Mehl einrühren. Gut vermischen. Mit Rotwein ablöschen und 3 bis 4 Minuten einkochen lassen, damit der Alkohol verdunstet.

Kalbsfond, Thymian, Rosmarin und Lorbeerblätter hinzufügen. Lammkeulen wieder in den Schmortopf geben. zudecken und bei schwacher Hitze 2,5 bis 3 Stunden garen, bis das Fleisch zart ist und sich leicht vom Knochen löst.

**Guten Appetit!** 

### WERBUNG

 **MIGROL**

*Bitte kümmere Dich wieder einmal um mich –  
dann bleibe ich Dir noch lange treu.*

*In Liebe, Dein Heizöltank*



Jetzt Offerte anfordern unter  
[www.migrol.ch/pltr-hev](http://www.migrol.ch/pltr-hev)  
› QR-Code scannen oder  
› anrufen ☎ 026 684 80 80

**HEV-  
MITGLIEDER  
RABATT  
CHF 100.–**

Weitere Rabatte für HEV-Mitglieder sowie Informationen zu unseren HEV-Aktionen finden Sie unter [www.hev-schweiz.ch/migrol](http://www.hev-schweiz.ch/migrol)

**JETZT BESTELLEN**

**SAUNACONTAINER**





www.riedomobilbau.ch

Birchstrasse 3, Düringen

 Innen & Aussen Fichtenholz

 Elektro- oder Holzofen

 LED-Lampen unter Sitzbank

 Sicherheitsverglasung

**JETZT BERATEN LASSEN!**

Ab CHF 7'500.– exkl. MwSt. und Transport



# Inkrafttreten der Initiative zum Eigenmietwert

**In dieser Ausgabe beantworten wir die häufigsten Fragen  
zur Änderung des Immobilienbesteuerungssystems nach der Abschaffung  
des Eigenmietwerts.**

## Auf wann wird die Abschaffung des Eigenmietwertes in Kraft treten und was gilt bis dahin?

Kurz zusammengefasst für selbstge-  
nutztes Wohneigentum:

- › Bis zur Inkraftsetzung des neuen  
Rechts können weiterhin die Kosten  
für Unterhalt/Verwaltung/Versiche-  
rungsprämien, die privaten Schuldzin-  
sen und die Kosten für Energiespar-  
und Umweltschutzmassnahmen (bis  
über 3 Jahre gestaffelt) steuerlich in  
Abzug gebracht werden. Als Ertrag  
muss aber der Eigenmietwert ver-  
steuert werden.
- › Nach Inkraftsetzung des neuen  
Rechts muss kein Ertrag (=Eigen-  
mietwert) mehr versteuert werden.  
Die Kosten für Unterhalt/Versiche-  
rungsprämien/Verwaltung können  
nicht mehr abgezogen werden. Die  
Kosten für Energiespar- und Umwelt-  
schutzmassnahmen sind auf Bundes-  
ebene gestrichen, die Kantone kön-  
nen diese weiterhin vorsehen. Ein  
privater Schuldzinsabzug ist nur noch  
möglich, wenn sich ebenfalls Rendite-  
liegenschaften im Privatvermögen  
befinden, und zwar nach quotal-  
restriktiver Berechnungsmethode,  
oder beim Ersterwerb von selbstge-  
nutztem Wohneigentum (sogenann-  
ter Ersterwerberabzug).



## Können Stockwerkeigentümer jetzt die Einlagen in den Erneuerungsfonds noch erhöhen bis zur Umsetzung?

Grundsätzlich kann eine Stockwerkei-  
gentümerversammlung über die Höhe  
der Einlagen selber entscheiden. Viel-  
fach ist diese im Reglement geregelt,  
oder sie wird von der Eigentümerversam-  
mlung jährlich festgelegt. Die Eigen-  
tümerversammlung kann für die kom-  
menden Jahre die Einlagen in den

Erneuerungsfonds für künftige Unter-  
haltsmassnahmen folglich auch erhöhen.  
Ein Steuerabzug für die Einlagen in den  
Erneuerungsfonds ist auf Bundesebene  
gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst a Ziff 2 der  
Verordnung der ESTV über die abzieh-  
baren Kosten von Liegenschaften im  
Privatvermögen bei der direkten Bun-  
dessteuer (ESTV-Liegenschaftskosten-  
verordnung) nur möglich, sofern diese  
Mittel nur zur Bestreitung von (werter-  
haltenden) Unterhaltskosten für die Ge-

meinschaftsanlagen verwendet werden.  
Die Kantone haben diese Regelung wei-  
testgehend unverändert übernommen.  
Für die Frage, wie hoch ein möglicher  
Abzug steuerlich überhaupt zulässig ist  
und damit über die steuerliche Abzugs-  
möglichkeit im konkreten Fall entschei-  
den die kantonalen Steuerämter. Es  
empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit  
dem kantonalen Steueramt und/oder der  
(kantonalen) HEV-Sektion.

## Was passiert mit den geöfneten Mitteln des Erneuerungsfonds nach der Abschaffung? Fällt dann später eine neue Steuer an, wenn dieses Guthaben für Sanierungen verwen- det wird?

Das Guthaben, dass im Erneuerungs-  
fonds geöfnet wurde, bleibt bestehen  
und kann auch nach der Umsetzung der  
Vorlage verwendet werden. Die spätere  
Verwendung dieses Guthabens für Un-  
terhaltsarbeiten löst keine neue Steuer  
aus. Das hat auch die Eidgenössische  
Steuerverwaltung (ESTV) auf Rückfrage  
des HEV Schweiz bestätigt.

## Betrifft die Änderung auch Eigentümer, die Immobilien im Geschäftsvermögen, in Aktiengesellschaften oder Immo- biliengesellschaften halten?

Nein, die Abschaffung des Eigenmiet-  
wertes betrifft ausschliesslich die Ein-  
kommensbesteuerung von Liegenschaf-  
ten im Privatvermögen.

Vollständige Version:  
[www.hev-schweiz.ch/politik/steuer-  
recht/eigenmietwert](http://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert)

**GYP SERIE-PEINTURE**  
**Massardi SA**

**1680 Romont**

tél. 026 652 26 42

fax 026 652 38 43



**BD GÉRANCE**  
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences  
**BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE**

[www.bdgerance.ch](http://www.bdgerance.ch)



# Augen auf beim Hundekauf

**Tiere in der Schweiz leben über eine halbe Million Hunde. «Der beste Freund des Menschen» belegt Platz zwei auf der Beliebtheitsskala der Haustiere. Der Kauf eines Hundes will aber wohl überlegt sein. Worauf es zu achten gilt, erklärt Tierexpertin Esther Geisser.**

## ESTHER GEISSER

Präsidentin Network for Animal Protection (NetAP)

### Vor dem Kauf eines Hundes gut überlegen

In der Schweiz leben mehr als eine halbe Million Hunde, die damit den zweiten Platz unter den beliebtesten Haustieren einnehmen. Die Anschaffung eines Hundes erfordert jedoch gründliche Überlegungen, um späteres Bedauern zu vermeiden und das Wohlergehen des Tieres zu gewährleisten. Esther Geisser, Präsidentin des Network for Animal Protection (NetAP), betont, dass es vielen Verkäufern an Seriosität mangelt: Viele Hunde werden nur aus Profitgründen gezüchtet, oft unter erbärmlichen Bedingungen, was zu kranken, schlecht sozialisierten und anfällig für verschiedene Störungen Tieren führt.



Foto: Baptist Standaert, Unsplash

### Überlegen Sie gut, bevor Sie einen Hund anschaffen

Der Kauf eines Hundes sollte niemals impulsiv erfolgen. Es muss sichergestellt sein, dass die ganze Familie einverstanden ist, dass kein Familienmitglied allergisch ist und dass man über die nötige Zeit, den Platz und die finanziellen Mittel verfügt, um den Hund während seines gesamten Lebens, also zehn bis fünfzehn Jahre lang, zu versorgen. Es ist auch unerlässlich, sich über die kantonalen Gesetze zur Hundehaltung zu informieren. Die Wahl sollte sich nicht nur auf das Aussehen beschränken: Es ist wichtig, sich über die Rasse, ihre Herkunft, ihren Gesundheitszustand, ihren Charakter und ihre spezifischen Bedürfnisse zu informieren. Die Rassen wurden für bestimmte Aufgaben (Jagd, Bewachung, Schlittenziehen, Gesellschaft) gezüchtet, was ihr Verhalten und ihre Bedürfnisse beeinflusst.

### Grausame Zuchtbetriebe vermeiden

Die moderne Zucht stellt oft die Ästhetik über die Gesundheit der Tiere, was zu schwerem Leiden führt: zu kurze Nasen (Bulldoggen, Möpse, Pekinesen), die Atemprobleme verursachen, kurze Beine, fehlende Schwänze, herabhängende Augenlider oder auch grosse Hunde, deren Lebenserwartung aufgrund ihres Gewichts verringert ist. «Teacup»-Hunde leiden unter Kopfschmerzen und neurologischen Störungen. Hunde mit dem derzeit sehr beliebten «Merle»-Fell können Fehlbildungen, Taubheit oder Gleichgewichtsstörungen aufweisen. Es ist daher unerlässlich, sich über die Folgen jeder Rasse zu informieren und grausame Zuchtmethoden abzulehnen.

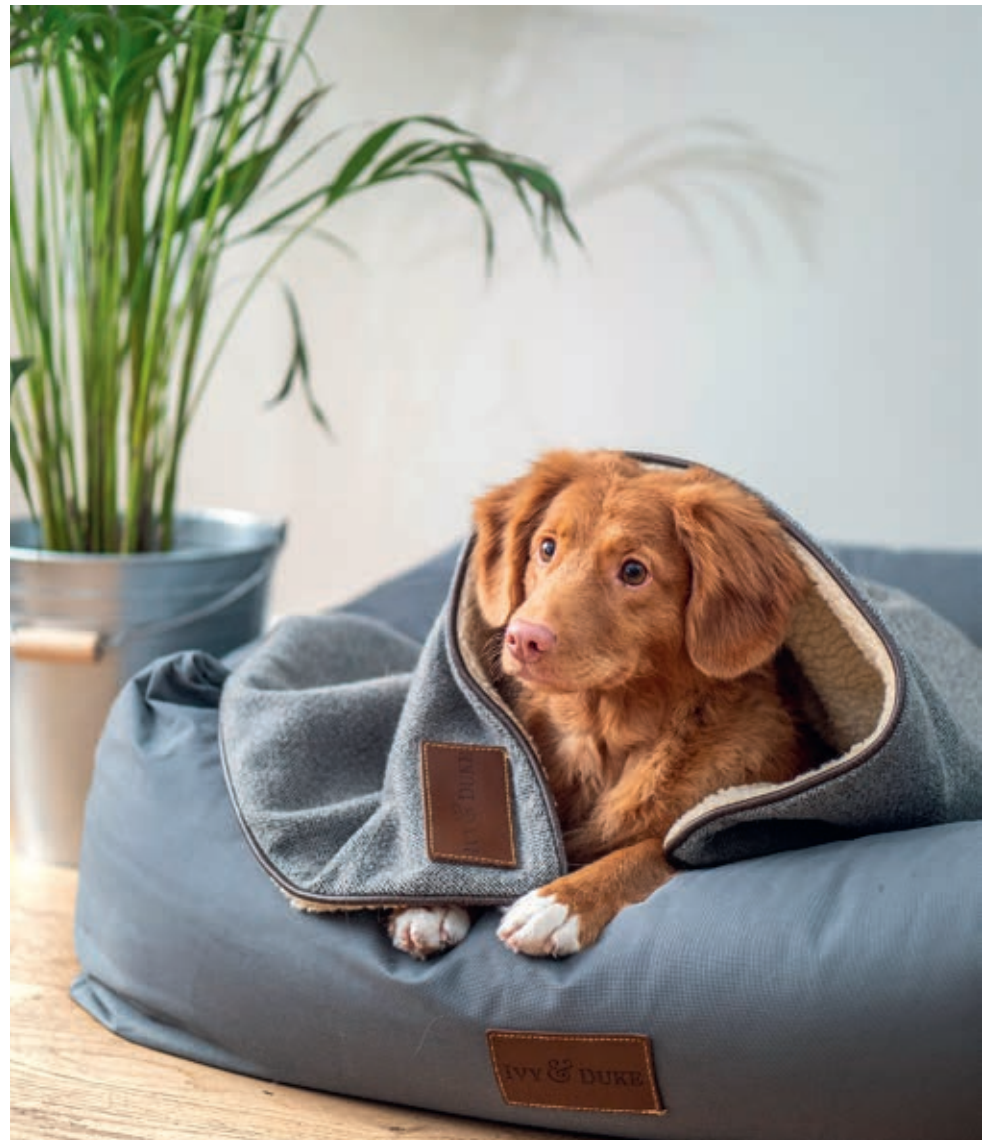


Foto: Jamie Street, Unsplash

### Herkunft des Hundes

Nachdem Sie sich für eine Rasse entschieden haben, müssen Sie herausfinden, wo Sie Ihren Begleiter finden können. Das Internet ist voll von verlockenden Angeboten, aber oft handelt es sich dabei um skrupellose Züchter, die Welpen zu niedrigen Preisen anbieten, die aus Welpenfabriken stammen. Diese

Tiere sind häufig krank, nicht geimpft und werden zu früh von ihrer Mutter getrennt, was zu hohen Tierarztkosten und viel Leid führt. Ein seriöser Züchter bietet an, die Welpen und ihre Mutter kennenzulernen, gibt individuelle Ratschläge, sorgt für die Sozialisierung der Tiere und begleitet die Adoptierenden auch nach dem Verkauf weiter. Die Welpen

## WERBUNG

Conseil  
Vente  
Installation

**SARINA**  
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

**IW** EXPERTISE IN IMMOBILIEN  
- MARKTWERTSCHÄTZUNGEN  
- POTENZIALANALYSEN

EXPERTISE EN IMMOBILIER **VI**  
- ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ  
- ANALYSE DU POTENTIEL

WWW.IW-VI.CH



werden mit einem Mikrochip versehen, entwurmt, geimpft und mit einem Gesundheitsbuch ausgestattet.

Tierheime bieten eine verantwortungsvolle Alternative: Sie nehmen Hunde jeden Alters und jeder Rasse auf, beurteilen ihre Bedürfnisse und bieten Probezeiten an, um eine erfolgreiche Adoption zu gewährleisten. Das Personal steht auch nach der Adoption zur Verfügung und nimmt den Hund bei Bedarf zurück. Hunde aus Tierheimen werden immer mit einem Mikrochip versehen, geimpft, entwurmt und oft sterilisiert abgegeben.

#### Adoption im Ausland?

Wenn man in der Schweiz keinen passenden Begleiter findet, warten viele Hunde im Ausland auf ein Zuhause. Man sollte jedoch übereilte Adoptionen über das Internet oder auf Parkplätzen vermeiden. Seriöse Organisationen verfügen über eine gewerbliche Genehmigung und ermöglichen ein vorheriges Treffen mit dem Tier. Sie liefern detaillierte Informationen über den Charakter,

die Herkunft, die Lebensbedingungen und eventuelle Gesundheitsprobleme. Alle Einfuhrpapiere und tierärztlichen Bescheinigungen müssen vorgelegt werden, und es muss möglich sein, den Hund zurückzugeben, wenn das Zusammenleben nicht funktioniert. Es ist wichtig, sich nicht emotionalem Druck wie der Androhung der Einschläferung zu beugen und Vereine zu bevorzugen, die sich für die Verbesserung der lokalen Bedingungen einsetzen.

#### Merke: Überlegen Sie gut, bevor Sie einen Hund kaufen!

Nehmen Sie sich Zeit, um sich bei Tierchutzvereinen, Tierheimen und Tierärzten zu informieren, bevor Sie Ihre Entscheidung treffen. So stellen Sie die besten Voraussetzungen für eine harmonische und dauerhafte Beziehung zu Ihrem neuen Begleiter.

Zusammenfassung des Artikels aus:  
Der Schweizerische Hauseigentümer  
vom 15. Dezember 2025



Foto: Nicole Piller

# Naturbezogene Finanzrisiken

## Eine neue Herausforderung für Banken und Eigentümer

### CHRISTOPHE METTLER

Mitglied der Geschäftsleitung der Freiburger Kantonalbank (FKB)

Der Abbruch des Birch-Gletschers oberhalb von Blatten am 28.05.2025 hat drastisch ins Bewusstsein gebracht, dass Naturereignisse auch Gebiete treffen können, die als sicher gelten. Inner-

insbesondere für Immobilien, die als Sicherheiten dienen.

Für Immobilienbesitzer bedeutet dies, dass die Gefährdung einer Immobilie durch die Umwelt zu einem entscheidenden Kriterium für ihren Wert und ihre Finanzierung wird. Finanzinstitute müssen die Gefährdung durch Klimarisiken und Naturgefahren (z.B. Überschwemmungen, Erdbeben, Dürren)



Wolfgang Hasselmann, Unsplash

halb weniger Augenblicke wurde der grösste Teil des Dorfes durch Millionen Kubikmeter Eis und Gestein zerstört. Diese Tragödie verdeutlicht eine Realität: Der Klimawandel erhöht die Gefährdung vieler Alpenregionen durch bisher aussergewöhnliche Vorkommnisse.

In diesem Zusammenhang steht das FINMA-Rundschreiben 2026/1 über naturbezogene Finanzrisiken, das am 1. Januar 2026 für Banken der Kategorien 1 und 2 in Kraft getreten ist und ab dem 1. Januar 2027 für die Kategorien 3 bis 5 gelten wird. Diese neue Regelung verpflichtet die Banken, Klima- und Umwelt Risiken systematisch in die Bewertung von Portfolios einzubeziehen, einschliesslich der Kreditrisikoanalyse,

genauer bewerten. In bestimmten Fällen wird dies Einfluss auf die Kreditbedingungen, den festgelegten Wert der Sicherheit oder die von der Bank auferlegten Überwachungsanforderungen haben.

Durch die stärkere Berücksichtigung von Naturrisiken will die FINMA die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems gegenüber den zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels erhöhen. Dieser Ansatz bringt eine neue Verantwortung für Eigentümer mit sich: Sie müssen die Nachhaltigkeit und Anpassungsfähigkeit ihres Immobilienvermögens in einer Welt gewährleisten, in der Naturrisiken zu einem unverzichtbaren Parameter für den wirtschaftlichen Wert werden.

«Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar»

Antoine de Saint-Exupéry  
Der kleine Prinz



«L'essentiel est invisible pour les yeux»

Antoine de Saint-Exupéry  
Le Petit Prince



ÉLECTRICITÉ  
PROGIN SA

Votre électricien à Fribourg  
depuis 1964

Route du Pâqui 4  
1720 Corminboeuf

Tel: 026 466 18 66  
info@proginelectricite.ch

WWW.PROGINELECTRICITE.CH



# Welche Abzüge können Vermieter noch geltend machen?

In dieser Ausgabe beantworten wir die häufigsten Fragen zur Änderung des Immobilienbesteuerungssystems nach der Abschaffung des Eigenmietwerts.

**Viele Eigentümer haben ausschliesslich selbstbewohntes Wohneigentum und keine vermieteten Liegenschaften im Privatvermögen. Was können die Eigentümer in diesem Fall noch an Kosten abziehen?**

Kurz zusammengefasst bleiben bei selbstgenutztem Wohneigentum folgende Abzüge erhalten:

- › Je nach kantonaler Regelung: Die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf kantonaler Ebene.
- › Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten gemäss Vorgaben auf Bundesebene und je nach kantonaler Regelung auf Kantonsebene.
- › Je nach Erwerbsdatum: Zeitlich proportionale Schuldzinsen im Rahmen des Ersterwerberabzugs.

**Ein Eigentümer hat ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Kann er weiterhin Unterhaltskosten abziehen?**

Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften bleiben die Kosten für den Unterhalt, die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Verwaltungskosten weiterhin vollumfänglich abzugsfähig, sowohl auf Bundesebene als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern (nArt. 32a DBG und nArt. 9a StHG). Diese Kosten sind nur bei selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr abzugsfähig, weil für diese Wohnungen die Besteuerung des Eigenmietwertes abgeschafft wird und damit kein Ertrag mehr versteuert werden muss.



Foto: Unsplash

**Ein Eigentümer hat ein Mehrfamilienhaus mit gemischter Nutzung im Privatvermögen: Eine Wohnung bewohnt er selbst, der Rest ist vermietet. Können weiterhin Unterhaltskosten abgezogen werden?**

Kurz zusammengefasst:

- › Kosten für Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung für vermietete Wohnung (klar zurechenbar auf vermietete Wohnung): Voller Abzug weiterhin möglich (nArt. 32a DBG und nArt. 9a StHG).
- › Kosten für Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung für selbstbewohnte Wohnung (klar zurechenbar auf diese Wohnung): Kein Abzug möglich.

- › Kosten für Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung für gesamtes Haus (nicht klar zurechenbar): Anteiliger Abzug möglich je nach Ausführungsbestimmungen (z.B. Aufteilung nach Wohnungsflächen des selbstgenutzten und der vermieteten Objekte).

**Kann ein Eigentümer zukünftig noch Schuldzinsen abziehen?**

Private Schuldzinsen sind nach der Umsetzung der Vorlage für alle Steuerpflichtigen nur noch abzugsfähig, wenn gleichzeitig vermietete/verpachteten Renditeliegenschaften im Privatvermögen gehalten werden. Hält der selbstnutzende Wohneigentümer keine vermieteten/verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen, sondern nur selbstgenutztes Wohneigentum, ist zukünftig kein Schuldzinsabzug mehr möglich. Im

Gegenzug müssen selbstnutzende Eigentümer keinen Eigenmietwert mehr versteuern. Eine Ausnahme beim Schuldzinsabzug besteht für Neuerwerber von selbstgenutztem Wohneigentum, ihnen steht ein Ersterwerberabzug von Schuldzinsen zu (nArt. 33 a DBG und nArt. 9b StHG). Damit soll der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden.

Befinden sich vermietete Renditeliegenschaften im Privatvermögen, gilt zukünftig ein begrenzter quotar-restriktiver Schuldzinsabzug (nArt. 33 Abs. 1 Bst. A DBG und nArt. 9 Abs. 2 Bst. A, 3 und 3bis StHG). Die privaten Schuldzinsen können im Verhältnis des vermieteten unbeweglichen Vermögens zum Gesamtvermögen abgezogen werden.

Dazu ein Beispiel:

- › Beträgt das Gesamtvermögen 4,5 Mio. CHF (3 Mio. Steuerwert Mietliegenschaft, 1 Mio. Steuerwert selbstbewohnte Dachwohnung, 500 000 CHF Bankguthaben) – können zukünftig  $\frac{2}{3}$  der Hypothekarzinsen abgezogen werden (Verhältnis 3 Mio. Steuerwert vermietete Liegenschaft zu 4,5 Mio. CHF Gesamtvermögen).

Weitere Informationen des EFD zum quotar-restriktiven Schuldzinsabzug sind unter <https://www.efd.admin.ch/dam/de/sd-web/66rexPfy0QJ1/20250815-faktenblatt-schuldzinsen-regelung-wohneigentumsbesteuerung-de.pdf> zu finden.

Vollständige Version: [www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert](http://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert)

## WERBUNG

# JFD MAÇONNERIE

## ARTISAN MAÇON

Chemin de la Cornache 1  
1753 Matran

+41 26 401 32 58  
info@jfdm.ch

[WWW.JFDM.CH](http://WWW.JFDM.CH)



Seit 1965 ist die trans-auto ag mit 55 Angestellten und Lernenden sowie einem modernen Fahrzeug-/Maschinenpark Spezialistin für Abwasser und Abfall.

- Abfallverwertung
- Kanalreinigung und -kontrolle
- Muldenservice
- WC-Kabinen

Depuis 1965, l'entreprise trans-auto sa est la spécialiste des eaux usées et des déchets avec ses 55 employé-e-s et ses apprenti-e-s ainsi qu'avec son parc moderne de véhicules et de machines.

- Valorisation déchets
- Entretien et contrôle des canalisations
- Service multibennes
- Cabines WC

Weitere Informationen:  
026 494 11 52



**trans-auto**  
IMPECCABLE ET PROPRE | EINFACH SAUBER.

Plus d'informations:  
026 494 11 52



# Die Küchentrends 2026

**Wer neues Jahr sagt, meint Weiterentwicklungen und neue Trends. Nach dem Jahreswechsel mit allen Wünschen für Erfolg und gutes Gelingen ist das Jahr 2026 bereits gut angelaufen. In diesem Artikel möchten wir Ihnen einen Überblick über die neuen Tendenzen in Küche und Innenausstattung geben.**

**JEAN ROSSIER**

Direktor SARINA CUISINE AG

**Haushaltsgeräte:** Dieses Jahr verdoppeln die Anbieter ihre Anstrengungen und ihren Erfindungsreichtum, um schöne Neuheiten anzubieten. Bei den Einbau-Kühlschränken und -Gefrierschränken lautet das Motto: Platz! Die Zeiten der 60 cm breiten Kühlschränke sind vorbei, einige Marken bieten jetzt 75 cm breite Geräte an. Also geräumig genug für die Bedürfnisse grosser Familien und um auch Backbleche mit vorbereiteten Gerichten kühl zu stellen!

**In Sachen Design** feiert Matt einen fulminanten Einzug. Mehrere Anbieter bieten sowohl Backöfen wie Kochfelder in matter Ausführung an, die sehr gut zu den Küchenfronten passen. Matt sorgt ausserdem für zusätzliche Kratzfestigkeit bei Kochfeldern.

**Die Arbeitsplatte:** Helle Farbtöne liegen im Trend, Ob bei Granit, Quarz oder Keramik, es ist eine Rückkehr zu hellen Farben mit einer Vielzahl von gemaserten Strukturen zu beobachten, die Ihren Einrichtungen Charakter verleihen. Darüber hinaus ist es heute dank unter der Arbeitsplatte angebrachter Induktionskochfelder sogar möglich, das Glas des Kochfelds zu entfernen. Das Ergebnis ist eine einheitliche Arbeitsplatte ohne Materialunterschiede, nur mit einer kleinen Markierung auf die Position des Induktionsfeldes versehen, damit Sie wissen, wo Sie Ihre Pfannen hinstellen können. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Technologie nicht mit allen Arten von Arbeitsplatten kompatibel ist.



**Küchenfronten:** Natürliche Materialien und Farben prägen das Herzstück Ihres Wohnraums. Holz feiert ein Comeback, so z. B. Nussbaum, dunkle oder helle Eiche, astfrei und mit matter Oberfläche. Der Trend geht auch zu hellen Farbtönen wie Beige, Grau oder weiterhin auch zu

satten Farben wie Bordeauxrot, Königsblau oder Entengrün.

Zögern Sie nicht, sich über die aktuellen Trends von einer Fachperson beraten zu lassen. 



**STORE EXTÉRIEUR**  
**STORE TOILE**  
**PARASOL**  
**PERGOLA**  
**MOTORISATION**  
**MOUSTIQUAIRE**  
**VOLET ALU**  
**RÉPARATION**



Chemin des Artisans 1  
1630 Bulle

bulle@proma.ch

026 919 00 40

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Persönlich. Regional. Verlässlich.



**immo-riedo**  
immobilienberatung  
& immobilienverkauf



**immo-riedo.ch**  
Bruno und Ronny Riedo  
Oberdorfstrasse 218  
3182 Ueberstorf  
+41 79 738 13 65



## VORSTELLUNG

# Café-Restaurant Le Tunnel

**Willkommen im «Tunnel». Mit seinen hintereinander gereihten Sälen, den vielfältigen Dekors, dem gemütlichen Zwischengeschoss und dem Gewölbekeller hält dieses erstaunliche und äusserst gesellige Restaurant einige Überraschungen für Sie bereit.**



Die derzeitigen Betreiber, Sengul und Yusuf Tor, haben diesen symbolträchtigen Ort, an dem man sich wie zu Hause fühlt, im Jahr 2021 mit Respekt und Begeisterung übernommen. Das soziale Angebot von La Tuile besteht seit 2017: Bereitstellung von suspendierten oder geschenkten Menüs, die von Kunden für Menschen mit geringeren finanziellen Mitteln gespendet werden.

In der Küche verwöhnt Yusuf Stammgäste wie neue Kunden mit einfachen, aber währschaften Gerichten, die ganz in der Tradition der Hausmannskost stehen. Seine berühmten Cordon Bleus oder seine langsam geschmorte Lammkeule, die mittlerweile zu einem Muss geworden sind, stehen neben exotischen Angeboten wie köstlichen Mezze-Tellern, die die Speisekarte zu jeder Jahreszeit bereichern.

Das «Tunnel» bietet ebenfalls ein reichhaltiges Kulturprogramm: Konzerte, Theater, monatliches Karaoke und andere Veranstaltungen, die gemeinsam mit seinem langjährigen Partner Bulle de Culture organisiert werden. Diese Veranstaltungen finden im Lido statt, dem hübschen Gewölbekeller, der auch für private Veranstaltungen gemietet werden kann, oder direkt im Restaurant, was die herzliche und offene Atmosphäre des Ortes noch verstärkt.

Yusuf ist bereit, das Geheimnis des Rezepts seiner berühmten geschmorte Lammkeule zu lüften, das seine authentische und grosszügige Küche widerspiegelt. Dieses im Lauf der Zeit überlieferte und verfeinerte Rezept verdeutlicht perfekt die Philosophie des «Tunnel»: sich Zeit nehmen, auf Details achten und Momente des Wohlfühlens um einen Tisch bieten, an dem alle willkommen sind. 

### Café-Restaurant Le Tunnel

Grand Rue 68  
1700 Fribourg  
+41 26 321 33 34

## KONTAKT



### Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // 1700 Fribourg  
T. 026 347 11 40 oder 079 137 06 40  
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

### Hotline-Stunden

Täglich von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr

## BERATUNG

### Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac

Ort: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac

Wann: Am 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr

Eine Voranmeldung unter der Telefonnummer 026347 11 40 ist erforderlich.

## AGENDA

### AGENDA / GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung des HEV Fribourg findet statt am Donnerstag, **25. Juni 2026.**

Bitte reservieren Sie sich dieses Datum. Vielen Dank!



Ihr Partner in der Region

Grafik – Druck  
Beschriftung – Verpackung  
Beauregard 3, Fribourg

**canISIUS**  
mit Sensia AG, Düringen

www.canisius.ch

printed in  
switzerland

## WERBUNG



Strenger Winter?

Nein,  
brennende  
Kerzen!

**Die KGV rät:**

Brennenden Baumschmuck stets **beaufsichtigen!**

- dürrer Baum: keine brennenden Kerzen
- Feuerlöscher / Eimer mit Wasser stets griffbereit
- Alle Kerzen erloschen? Kontrolle!

© www.publideo.ch

 ECAB  
KGV  
www.ecab.ch



**Vous aimez  
consommer local.**  
Faites-le aussi  
avec votre banque.

**Sie konsumieren  
gerne lokal.**  
Machen Sie das  
auch mit Ihrer Bank.

 Banque Cantonale de Fribourg  
Freiburger Kantonalbank

simplement ouvert - einfach offener

bcf.ch  
fkb.ch