

# **Gut informiert in die Zukunft: Energievorschriften, Förderungen, Beratungsangebote und Weitergabe an die nächste Generation**



---

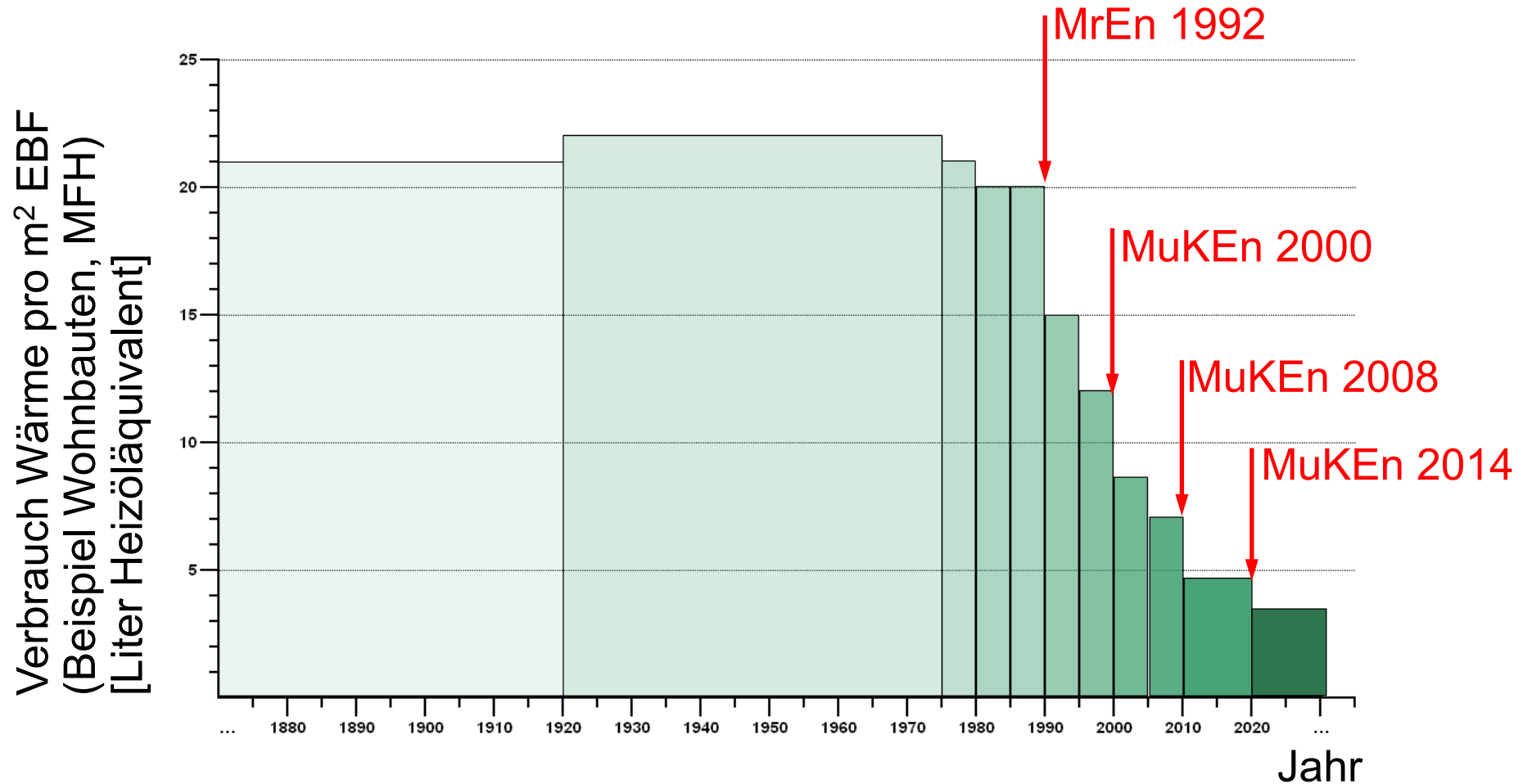
# Energievorschriften in der Zentralschweiz

*Christian Frank*  
*Energiefachstellenkonferenz Zentralschweiz*  
*27./28. Februar 2026*



# Warum Energievorschriften?

Energieverbrauch von Neubauten (Heizung und Warmwasser)



# Wann sind die kantonalen Energievorschriften einzuhalten?

- Neubauten
- Bestehende Gebäude: Umbauten und Umnutzungen
- Anbauten und neubauartige Umbauten
- Gebäudetechnische Anlagen: Neuinstallationen, Erneuerung, Umbau oder Änderung
- Kt. Luzern: Änderung best. Bauten, wenn die voraussichtlichen Baukosten 30% des Gebäudeversicherungswertes überschreiten

→ Ziel der Energievorschriften: sparsame und rationelle Energienutzung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen.



# Wärmeerzeugerersatz und Sanierungspflichten

Kanton	NW	OW	LU	SZ	ZG	UR
Heizungersatz Anteil erneuerbar	10% erneuerbare Energien für Bauten mit Wohnnutzung (nach MuKE n 2014*)				20%, alle Gebäude	Keine Pflicht**
Zentrale <b>Elektroheizungen</b>	2036	2033	2034	2050	Keine	Keine
Zentrale <b>Elektroboiler</b>	Keine	2033	2034	2050	Keine	Keine
Dezentrale Elektroheizungen	Keine Sanierungspflicht					

**Zentrale Elektroheizungen:** Wärmeverteilung über ein wassergeführtes System

(z.B. Fussbodenheizung oder Radiatoren)

**Dezentrale Elektroheizungen:** Heizen meistens einen einzelnen Raum, ohne Wärmeverteilungssystem

(z.B. Infrarotheizungen, elektrische Speicherheizgeräte und elektrische Fussbodenheizungen)

# Gebäudehüllensanierung

Dämmvorschriften gelten immer sobald ein Bauteil «vom Umbau betroffen» oder neu ist:

## Definition «Vom Umbau betroffene Bauteile»

Vom Umbau betroffen ist ein Bauteil, wenn daran im Zuge des Umbaus **mehr als blosse Reparatur- und Unterhaltsarbeiten** (wie Reinigen, Malen, Reparatur Aussenputz) vorgenommen werden. Wird z.B. der Aussenputz vollflächig ersetzt, gelten diese Gebäudehüllenpartien als «vom Umbau betroffen».

## Definition „neues Bauteil beim Umbau“

Von einem «neuen Bauteil» bei einem Umbau spricht man, wenn das Bauteil **neu erstellt** wird. Typische Beispiele sind **Fenster**, wo in der Regel das ganze Bauteil ersetzt wird, oder **neue Trennwände** zwischen aktiv beheizten und unbeheizten Räumen. Diese neuen Bauteile müssen die Anforderungen für Neubauten einhalten.

Quelle: [Vollzugshilfe EN-102](#), S. 6



# Eigenstromerzeugung

Kanton	NW	OW	LU	SZ	ZG	UR
Eigenstrom- erzeugungspflicht <b>Neubauten</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓*
Eigenstrom- erzeugungspflicht <b>Dachsanierungen</b>	✗	✗	✓ (ab 1.3.2025)	✗	✗	✗

\*Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie gemäss [Energiegesetz Bund SR 730 Art. 45a](#).

# Kantonale Förderprogramme und Beratung 2026

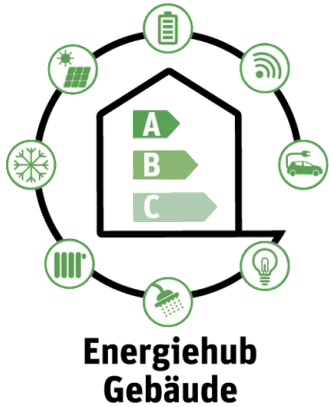
	Gebäudehülle			Haustechnik					Weitere								Förderprogramm-Webseite	Kantonale Energieberatung
	Wärmedämmung	+ Bonus Gesamtsanierung	+ Zusatz für PV	Holzfeuerungen	Sole-Wasser-Wärmepumpe	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Fernwärme-Anschluss	Solarthermie	Ersatz dezentrale Elektroheizungen	Minergie-Sanierung	(Ersatz-)Neubau Minergie-P/-A	E-Ladeinfrastruktur	Bidirektionale Ladestationen	Winteroptimierte Photovoltaik	GEAK Plus*	Weitere	Förderprogramm-Webseite	Kantonale Energieberatung
LU	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ <small>nur für ECO</small>	✓	✓	✗	✓	✓	<a href="#">Link</a>	041 412 32 32
UR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓	<a href="#">Link</a>	041 875 26 88
SZ	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	<a href="#">Link</a>	041 819 19 90
OW	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓	<a href="#">Link</a>	041 666 64 24
NW	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✓	<a href="#">Link</a>	041 618 40 54
ZG	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	<a href="#">Link</a>	041 594 53 80



# Das ideale Vorgehen

1. Rechtzeitig mit Vorabklärungen treffen und sich beraten lassen
  - Kantonale Energieberatungen konsultieren (siehe vorhergehende Folie)
  - Kostenlose Impulsberatung erneuerbar heizen: [www.erneuerbarheizen.ch](http://www.erneuerbarheizen.ch)
  - Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK: [www.geak.ch](http://www.geak.ch)
2. Sich über Fördermöglichkeiten informieren
3. Auf die eigene Situation massgeschneiderten Umsetzungsplan (Sanierung und Finanzierung) erstellen lassen
4. Starten!





Informationen zu den Energievorschriften der Kantone sind unter [www.energie-zentralschweiz.ch](http://www.energie-zentralschweiz.ch) zu finden.

Konferenz Kantonaler Energiefachstellen - Regionalkonferenz Zentralschweiz  
c/o Kanton Luzern, Umwelt und Energie (uwe)  
Libellenrain 15, 6002 Luzern  
[www.energie-zentralschweiz.ch](http://www.energie-zentralschweiz.ch)

Christian Frank, Sekretär  
[christian.frank@lu.ch](mailto:christian.frank@lu.ch)  
[041 228 34 95](tel:0412283495)





# Förderprogramm Energie 2026

*Messe Bauen+Wohnen, KKL Luzern*

*27./28. Februar 2026*

*Marco Lustenberger*

# Gebäudesektor in der Schweiz

Über

**25%**

des CO<sub>2</sub>-Ausstosses der Schweiz werden durch Gebäude verursacht.



Über

**50%**

der Gebäude sind fossil oder elektrisch beheizt.



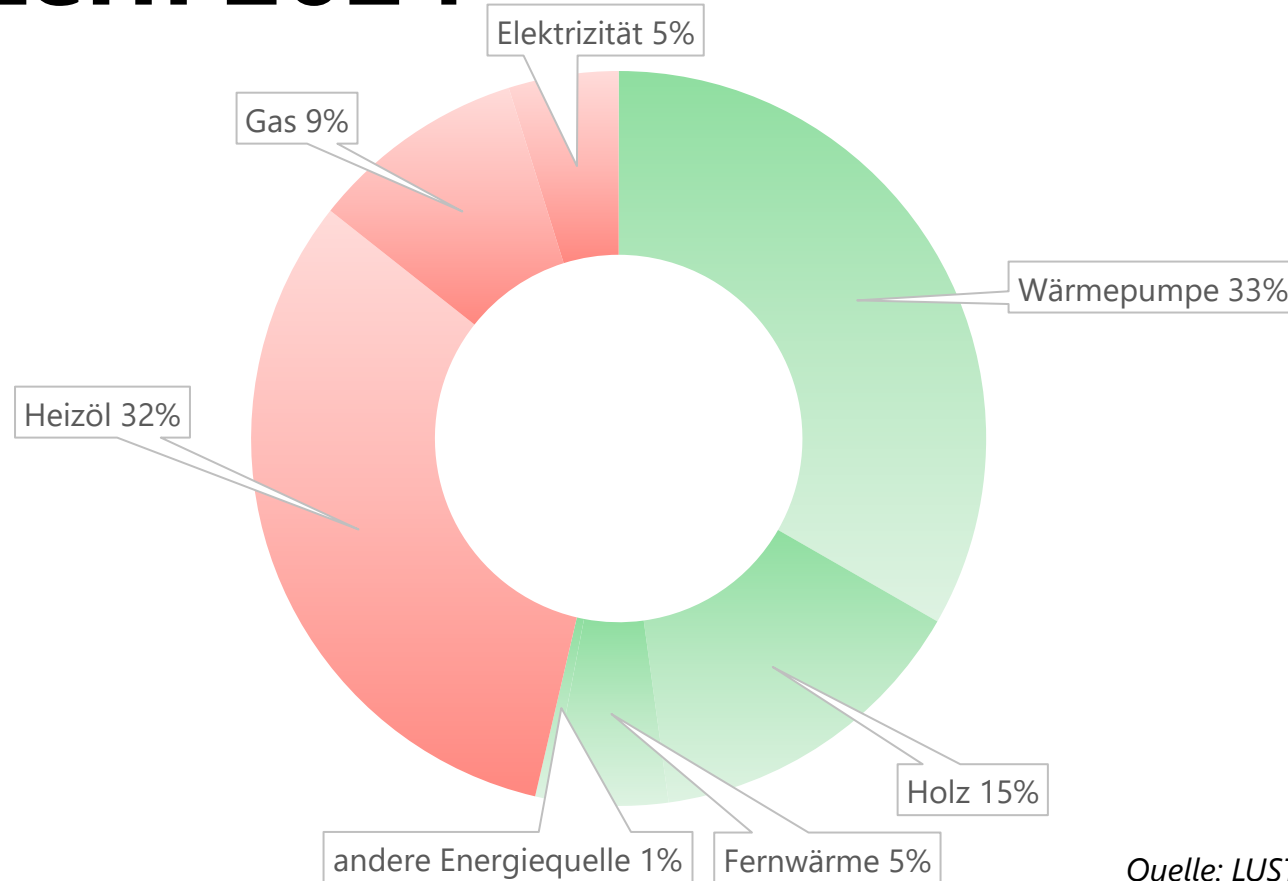
Rund

**1 Mio.**

Häuser sind nicht oder kaum gedämmt.



# Anteil fossiler und erneuerbarer Heizungen im Kanton Luzern 2024



Quelle: LUSTAT Statistik Luzern, nach Bundesamt für Statistik – Gebäude und Wohnungsregister GWR

# Kantonales Förderprogramm 2026



**Gebäudehülle**



**Beratung**



**Neubau**



**Heizung**



**Gesamtsanierung**



**Ladeinfrastruktur**

# Förderprogramm 2026

Erneuern. Sparen.  
Zukunft sichern.

Hol dir jetzt die Fördergelder  
für dein Haus!

Jetzt  
informieren



Gebäudehülle



Heizung



Gesamtsanierung



Ladeinfrastruktur



Neubau



Beratung

## Förderprogramm Energie 2026 des Kantons Luzern



### Gebäudehülle

Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich  
CHF 60 pro m<sup>2</sup> wärmedämmtes Bauteil.

Bonus für umfassende Verbesserung der  
Energieeffizienz der Gebäudehülle (mind. 90% aller Hauptflächen)  
CHF 60 pro m<sup>2</sup> wärmedämmtes Bauteil.



### Heizung

Stückholzfeuerung, Pelletfeuerung mit Tagesbehälter  
CHF 5'000 pro Anlage.

**Automatische Holzfeuerung**  
Bis 15 kW<sub>th</sub>: Pauschalbeitrag CHF 8'000 pro Anlage.  
Ab 15 bis 70 kW<sub>th</sub>: CHF 5'000 pro Anlage + CHF 200 pro kW<sub>th</sub>.  
Ab 70 bis 500 kW<sub>th</sub>: CHF 360 pro kW<sub>th</sub>.

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**  
Bis 15 kW<sub>th</sub>: Pauschalbeitrag CHF 4'000 pro Anlage.  
Ab 15 bis 70 kW<sub>th</sub>: CHF 2'500 pro Anlage + CHF 100 pro kW<sub>th</sub>.  
Ab 70 kW<sub>th</sub>: CHF 3'200 pro Anlage + CHF 120 pro kW<sub>th</sub>.

**Sole/Wasser-, Wasser/Wasser-Wärmepumpe**  
Bis 15 kW<sub>th</sub>: Pauschalbeitrag CHF 8'500 pro Anlage.  
Ab 15 bis 70 kW<sub>th</sub>: CHF 4'000 pro Anlage + CHF 300 pro kW<sub>th</sub>.  
Ab 70 kW<sub>th</sub>: CHF 4'800 pro Anlage + CHF 360 pro kW<sub>th</sub>.

**Anschluss an ein Wärmenetz**  
Bis 15 kW: Pauschalbeitrag CHF 8'200 pro Anlage.  
Ab 15 bis 500 kW: CHF 7'000 pro Anlage + CHF 80 pro kW.  
Ab 500 kW: CHF 27'000 pro Anlage + CHF 40 pro kW.

**Solarkollektoranlage**  
Grundbeitrag: CHF 4'000 pro Anlage + CHF 1'000 pro kW.

**Bonus: Ersatz von dezentralen Heizöl-, Erdgas- und elektrischen  
Widerstandsheizungen ohne hydraulisches Wärmeverteilsystem**  
Bis 250 m<sup>2</sup> EBF: CHF 15'000  
Ab 250 m<sup>2</sup> EBF: CHF 60 pro m<sup>2</sup> EBF



### Gesamtsanierung

Umfassende Gesamtsanierung mit Minergie-Zertifikat  
**Minergie und Minergie A**  
EFH: CHF 100 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH CHF 60; Sonstige CHF 40 pro m<sup>2</sup> EBF.  
EFH: CHF 155 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH CHF 90; Sonstige CHF 65 pro m<sup>2</sup> EBF.  
**Minergie P**  
EFH: CHF 155 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH CHF 90; Sonstige CHF 65 pro m<sup>2</sup> EBF.  
Minergie ECO zusätzlich CHF 5 pro m<sup>2</sup> EBF.



### Ladeinfrastruktur

(Förderantrag nach Erstellung Bericht)

**Basisinfrastruktur für E-Mobilität**  
Parkplatz 1-10: CHF 350, PP 11-50: CHF 200, ab PP 51: CHF 100

**Bi-direktionale Ladestationen**  
CHF 2'000 pro Ladestation



### Neubau

Treibhausgasarme Baumaterialien verbunden mit Label  
**Minergie-A(-)PI mit Zusatz ECO**  
Basisbeitrag CHF 3'000

**Erreichung Grenzwert 1**  
EFH: CHF 30 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH/Nichtwohnbauten: 20 CHF pro m<sup>2</sup> EBF.  
**Erreichung Grenzwert 2**  
EFH: CHF 20 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH/Nichtwohnbauten: 10 CHF pro m<sup>2</sup> EBF.

Nachweis THGE in der Erstellung für Nicht-Minergie-Gebäude  
(Erreichung 90% des Minergie Grenzwerts).

Basisbeitrag CHF 500.  
EFH: CHF 10 pro m<sup>2</sup> EBF, MFH/Nichtwohnbauten: 5 CHF pro m<sup>2</sup> EBF.

**Zertifizierung SNBS**  
60% der Zertifizierungskosten.



### Beratung

**Gebäudeenergieausweis mit Beratungsbericht (GEAK Plus)**  
(Förderantrag nach Erstellung Bericht)  
EFH: CHF 1'000, MFH (inkl. Hotels), Verwaltungs-, Schul-,  
Verkaufs- und Restaurantbauten sowie Mischnutzungen: CHF 1'500.  
Grobanalyse nach Vorgehensempfehlung BFE: CHF 1'500.

**Machbarkeitsabklärungen für Wärmenetze**  
1/3 der Gesamtkosten bis maximal CHF 20'000.



Erneuern.  
Sparen.  
Zukunft  
sichern.

**Gut zu wissen**

- Die vollständigen und aktuellen Förderbedingungen und Fördersätze sind unter [www.energie.lu.ch](http://www.energie.lu.ch) aufgeführt.
- Förderansuchen müssen vor Baubeginn eingereicht werden.
- Fördergesuche müssen vor Baubeginn eingereicht werden.
- Die Fördergesuche können elektronisch über das Gesuchsportal eingereicht werden: <https://portal.dasgebaeudeprogramm.ch/lu>

**Weitere Förderprogramme Energie 2025**

- Förderung von Solarstrom: Photovoltaik-Anlagen werden vom Bund gefördert. [www.pronovo.ch](http://www.pronovo.ch)
- Viele Gemeinden und Dritte bieten zusätzlich eigene Förderprogramme an. Eine gute Übersicht bietet [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)



# Wichtigste Förderbedingungen beim Heizungersatz

- Gesuche für Förderbeiträge müssen unbedingt **vor Baubeginn** eingereicht werden.  
*ACHTUNG: Bei Erdsonden-WP ist Bohrbeginn = Baubeginn*
- Ersatz von fossilen Energieträgern oder von Elektroheizungen.
- Nur für **bestehende** Bauten.  
Neubauten/Ersatzneubauten sind nicht förderberechtigt.
- Gesuch muss auf der Gesuchsplattform erfasst und **per Post** eingereicht werden.

# Unsicherheit ab 2027

The screenshot shows the website of the Swiss Federal Council (Der Bundesrat). The header includes the logo of the Swiss Confederation and the text 'Schweizerische Eidgenossenschaft', 'Confédération suisse', 'Confederazione Svizzera', and 'Confederaziun svizra'. The main navigation bar contains links for 'Bundesrat', 'Bundespräsidium', 'Departemente', 'Bundeskanzlei', 'Bundesrecht', and 'Dokumentation'. The breadcrumb trail reads: 'Startseite > Dokumentation > Medienmitteilungen > Medienmitteilungen des Bundesrats > Bundesrat eröffnet Vernehmlassung zum Entlastungspaket 27'. The article title is 'Bundesrat eröffnet Vernehmlassung zum Entlastungspaket 27'. The text of the article states: 'Bern, 29.01.2025 - Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 29. Januar 2025 die Vernehmlassungsvorlage zum Entlastungspaket 27 (EP27) verabschiedet. Die Vorlage soll den Bundeshaushalt ab 2027 um 2,7 bis 3,6 Milliarden Franken entlasten und wieder ins Gleichgewicht bringen. Mehr als die Hälfte der insgesamt 59 vorgeschlagenen Massnahmen bedingt eine Gesetzesänderung. Die Bundesausgaben werden trotz des Entlastungspakets mittelfristig weiterhin um mehr als 2 Prozent pro Jahr wachsen. Die Vernehmlassung dauert bis am 5. Mai 2025.'

# Entlastungspaket 27

- Fördermittel für Sanierungsmassnahmen im Gebäudebereich sollen massiv gekürzt werden.
- Kantone sind gewillt ein gemeinsames Programm weiterzuführen.
- Ein Inkrafttreten der Gesetzesanpassungen ist per anfangs 2027 vorgesehen.

# Abschaffung Eigenmietwert 2028

- Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfällt auch die Möglichkeit für Steuerabzüge auf Bundesebene -> **Auch für Heizungsersatz und Sanierung.**
- Kantone können Abzüge für energiesparende und umweltschonende Massnahmen einführen (Entscheid ausstehend).

# Gut zu wissen

- Das Wichtigste ist eine gute **Planung**.
- Informieren Sie sich frühzeitig über die **Fördermöglichkeiten**.
- Gesuche für Förderbeiträge müssen unbedingt **vor** Baubeginn eingereicht werden.
- Energetische Sanierungen lohnen sich: Sie sind **wirtschaftlich**, erhöhen den **Wohnkomfort** und tragen zum **Klimaschutz** im bei.



***Die beste Zeit, einen Baum zu pflanzen, war vor zwanzig Jahren.  
Die nächstbeste Zeit ist jetzt. (Chinesisches Sprichwort)***

# **Förderprogramm Stadt Luzern**

**Ansprechperson: Thomas Scherrer**

**Bauen+Wohnen, 27. Februar 2026**



# Fördergegenstände für Bauherrschaften

## Beratungsangebote & Studien

- Energie-Coaching
- Solar-Impuls
- Effizient Heizen
- E-Auto-Ladelösungen
- GEAK Plus
- Studien, Konzepte, P&D-Anlagen

## Energie & Haustechnik

- Gebäudehüllensanierung
- Anschluss an ein Wärmenetz
- Desinvestitionsbeitrag
- Wärmepumpen
- Photovoltaikanlagen
- Plug-&-Play-Photovoltaikanlagen
- Thermische Solaranlagen
- Spezielle Projekte im Klima- und Energiebereich
- E-Mobilität: Basis- und Ladeinfrastruktur

Gesamtübersicht mit Förderbedingungen: [www.energiefoerderung.stadtluern.ch](http://www.energiefoerderung.stadtluern.ch)

Förderportal zur Gesuchseingabe: [www.portal.energie-foerderung.ch/sl](http://www.portal.energie-foerderung.ch/sl)



# Ziele Klima- und Energiestrategie

## – Treibhausgas-Emissionen:

- Null energiebedingte THGE bis 2040
- Sanierungsrate Gebäudebestand erhöhen
- Kant. Förderung verstärken und Lücken schliessen

## – Verkehr:

- Ziel Primärenergie 2050: 320 Watt pro Kopf
- Stand Ende 2024: 600 Watt pro Kopf

## – Photovoltaik:

- Ausbauziel 2050: 180 MWp
- Stand Ende 2024: ca. 22 MWp
- Jährlicher Zubau aktuell: ca. 3 MWp
- Nötiger Zubau pro Jahr: ca. 6 MWp

# Förderprogramm Heizungsersatz Stadt Luzern

# Fördergegenstände Heizungsersatz Stadt Luzern

	Förderbeitrag	Förderbedingung
Luft/Wasser-Wärmepumpe	Bis 15 kW: 4'000 CHF Ab 15 kW: 2'500 CHF + 100 CHF/kW	kantonale Förderbedingungen + ökologisches Stromprodukt
Sole/Wasser-Wärmepumpe Wasser/Wasser-Wärmepumpe	Bis 15 kW: 8'500 CHF Ab 15 kW: 4'000 CHF + 300 CHF/kW	kantonale Förderbedingungen + ökologisches Stromprodukt
Anschluss an Wärmenetz	Bis 15 kW: 4'100 CHF Ab 15 kW: 3'500 CHF + 40 CHF/kW	kantonale Förderbedingungen + ökologisches Stromprodukt
Desinvestitionsbeitrag	50 % des Restwerts der fossilen Heizung	Fossile Heizung höchstens 10- jährig

**Heizungsersatz: Kanton + Stadt neu bis zu 20 % der Investitionskosten**

# **Förderprogramm E-Mobilität – Basisinfrastruktur und Ladestation Stadt Luzern**

# Neu: Förderung Basisinfrastruktur und Ladestation

	Förderbeitrag	Förderbedingung
Basisinfrastruktur	Bis 50 Parkplätze: 200 CHF pro PP Ab 51 Parkplätze: 100 CHF pro PP  Maximal: 20'000 CHF	städtische Förderbedingungen beachten
Ladestation	Bis 50 Parkplätze: 600 CHF pro PP Ab 51 Parkplätze: 300 CHF pro PP  Maximal: 60'000 CHF	städtische Förderbedingungen beachten

# Förderprogramm Photovoltaik Stadt Luzern

# Beratungsangebot und vertiefte Abklärungen

- **Kostenloser Solar-Impuls:**
  - persönliche Beratung vor Ort mit Einschätzungen und Erstabklärungen zum Bau einer PV-Anlage
- **Förderung von Studien und Konzepten**
  - z. B. Machbarkeitsstudien zu Fassadenanlagen, LEG, vZEV oder ähnlichem
  - Kostenbeteiligung von 50% (bis max. 20'000)
  - Spezialfall: Förderung MockUp für PVA



# Förderbeitrag und Zuschläge an PV-Anlage

	Förderbeitrag	Förderbedingung
Leistungsförderung	+20% des Pronovo-Beitrags (Pronovo: nationales PV-Förderprogramm)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Inkl. Pronovo-Zuschläge</li><li>– Förderung aller Pflichtanlagen</li><li>– Aufhebung bisheriger Deckelungen</li></ul>
Anreiz 1: Kombination mit Dachbegrünung	200 CHF/kWp	<ul style="list-style-type: none"><li>– Doppelnutzung der gleichen Fläche</li><li>– Anforderung an Unterkonstruktion</li></ul>
Anreiz 2: Steile Anlagen	100 CHF/m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ab 75° Neigung</li></ul>
Anreiz 3: Blendarme Module	300 CHF/kWp	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachweis Blendgefahr</li><li>– Blendarmes Solarmodul</li></ul>
Anreiz 4: Denkmalpflegerische Anforderungen	50% der Mehrkosten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Mehrkosten auf Wunsch der Denkmalpflege</li><li>– Bezugsgrösse Referenzkosten BFE</li></ul>

# Effizient heizen - Heizungsoptimierung

## Stadt Luzern

# Effizient heizen – Heizungsoptimierung

- Einsparung von 10-15 % der Heizenergie
- **Alle** Gebäude bis zirka 300'000 kWh Wärmeverbrauch pro Jahr
- Drei Abstufungen Mini, Midi und Maxi
- (Erst)Beratung kostenlos (Beitrag Stadt Luzern CHF 700.–)

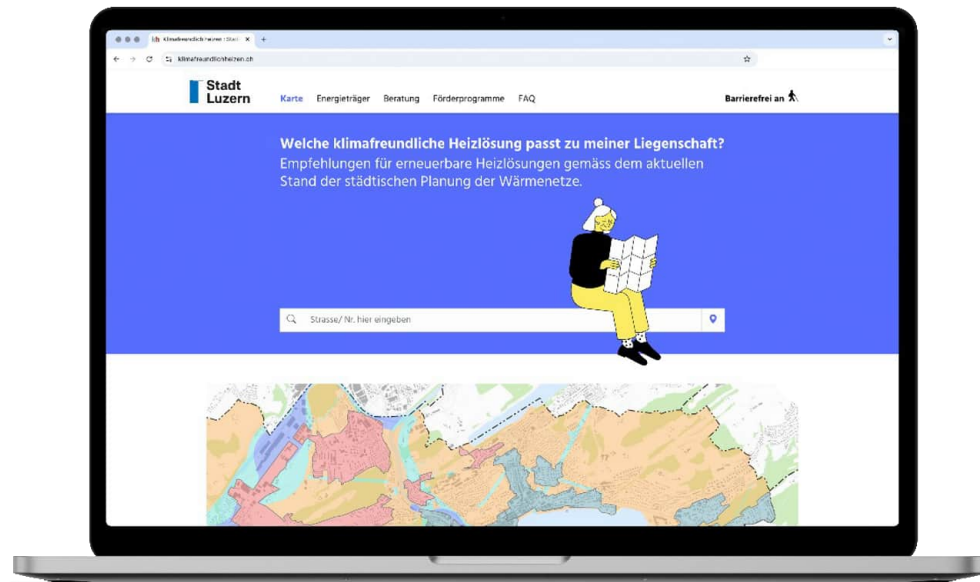
Weitere Infos auf [effizientheizen.stadtluzern.ch](http://effizientheizen.stadtluzern.ch)

Midi und Maxi amortisieren sich in rund 2-3 Jahren

Effizient heizen	Mini	Midi	Maxi
Wärmeverbrauch pro Jahr	Bis 80'000 kWh	Ab 80'000 kWh	Ab 80'000 kWh
Anzahl Beratungen	1	5-8	5-8
Dauer	2 h	1-2 Jahre	3-4 Jahre
Energiedaten-monitoring	x	x	✓
Kosten	kostenlos	CHF 2200.–	CHF 4900.–

# Informiert durch die Energiewende

Website klimafreundlichheizen.ch



Neu mit Newsletter



[www.klimafreundlichheizen.ch/#newsletter](http://www.klimafreundlichheizen.ch/#newsletter)

# Kontaktmöglichkeiten und Informationen

Stadt Luzern Umweltberatung

Löwenplatz 11

6004 Luzern

T +41 41 412 32 32

[info@umweltberatung-luzern.ch](mailto:info@umweltberatung-luzern.ch)

<https://umweltberatung-luzern.ch/>

Persönlich

Telefonisch

Per E-Mail

Online

[www.energiefoederung.stadtluzern.ch](http://www.energiefoederung.stadtluzern.ch)

Gesamtes Förderprogramm Stadt Luzern

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

Empfehlungen für Heizungersatz

<https://portal.energie-foerderung.ch/sl>

Eingabe Fördergesuche

# Weitergabe an die nächste Generation

## («familieninterne Grundstücksübertragung»)

27. / 28. Februar 2026

# Referent



## Roger Steiner

Notar | Rechtsanwalt | Partner

041 920 47 79 | [roger.steiner@lls-notariat.ch](mailto:roger.steiner@lls-notariat.ch)

Lüdi Ludin Steiner AG

Oberer Graben 4

6210 Sursee

# Einführung

- Thema «familieninterne Grundstücksübertragung» **beschäftigt viele Familien**
  - **Wohnungsknappheit** und **hohe Preise** verstärken diese Tendenz
  - kein rein rechtliches, sondern ein **interdisziplinäres Thema**
  - viele **Stolpersteine** denkbar
  - oft **fehlende Weitsicht** bei Umsetzung
- «Gut gemeint ist nicht gut gemacht»
- Umsetzung soll sorgfältig geplant sein!

## Mögliche Motive



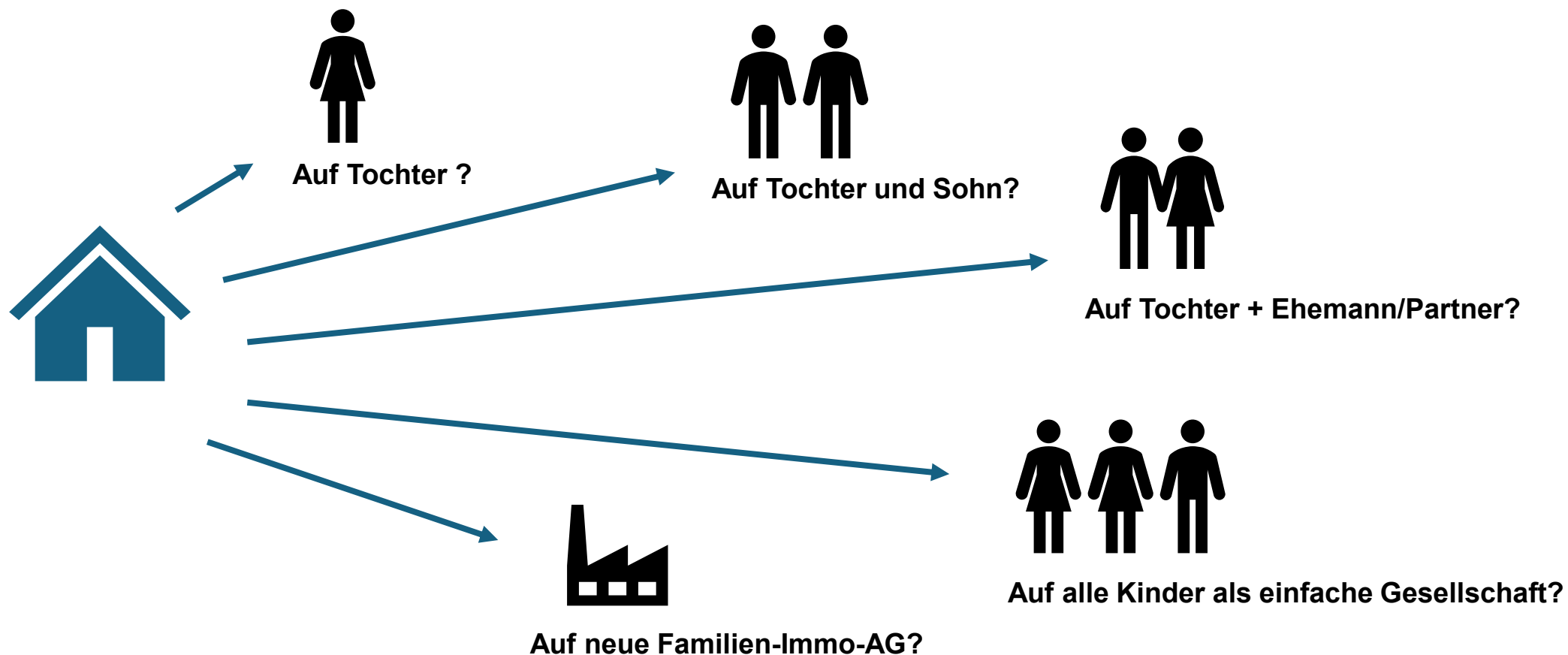
# Häufige Wünsche der Familie

- Fairness und **Familienfrieden** als oberstes Ziel
- Sicherung der finanziellen Bedürfnisse und des **Lebensstandards** sowohl der Eltern als auch der Kinder
- **kosten- und steueroptimierte** Umsetzung
- Bedürfnis nach kompetenter Beratung in einfachen **verständlichen Worten**

# Ziele des heutigen Referats

1. Verschaffung eines (wirklich) kurzen **Überblicks** über die betroffenen Themenbereiche
2. Anregung zur **Prüfung** der eigenen Situation bzw. des eigenen Regelungsbedarfs

# Übertragung auf wen?



→ **Was macht Sinn?**

# Zeitpunkt der Übertragung?

Zu welchem **Zeitpunkt** und auf welchem **Weg** soll das Grundstück übertragen werden?

- **zu Lebzeiten** mittels Grundstücksübertragungsvertrag
- **von Todes wegen** mit Erbvertrag oder Testament
- **von Todes wegen** kraft gesetzlicher Regelung

→ **Was macht Sinn?**

# Bleiberecht der Eltern?

Das allfällige **Bleiberecht der Eltern** im Haus bzw. in der Wohnung kann auf unterschiedliche Art und Weise gesichert werden:

- Einräumung einer **Nutzniessung**
- Einräumung eines **Wohnrechts**
- Abschluss eines **Mietvertrags**
- evtl. Zuteilung einer **Stockwerkeigentumseinheit**

→ **Was wollen die Beteiligten?**

# Zu welchem Preis?

Verkehrswert



Katasterwert



Anlagewert



Familienpreis kann grundsätzlich frei gewählt werden!

→ Die Höhe hat aber Auswirkungen auf diverse Themen!

# Gleichbehandlung als oberstes Ziel

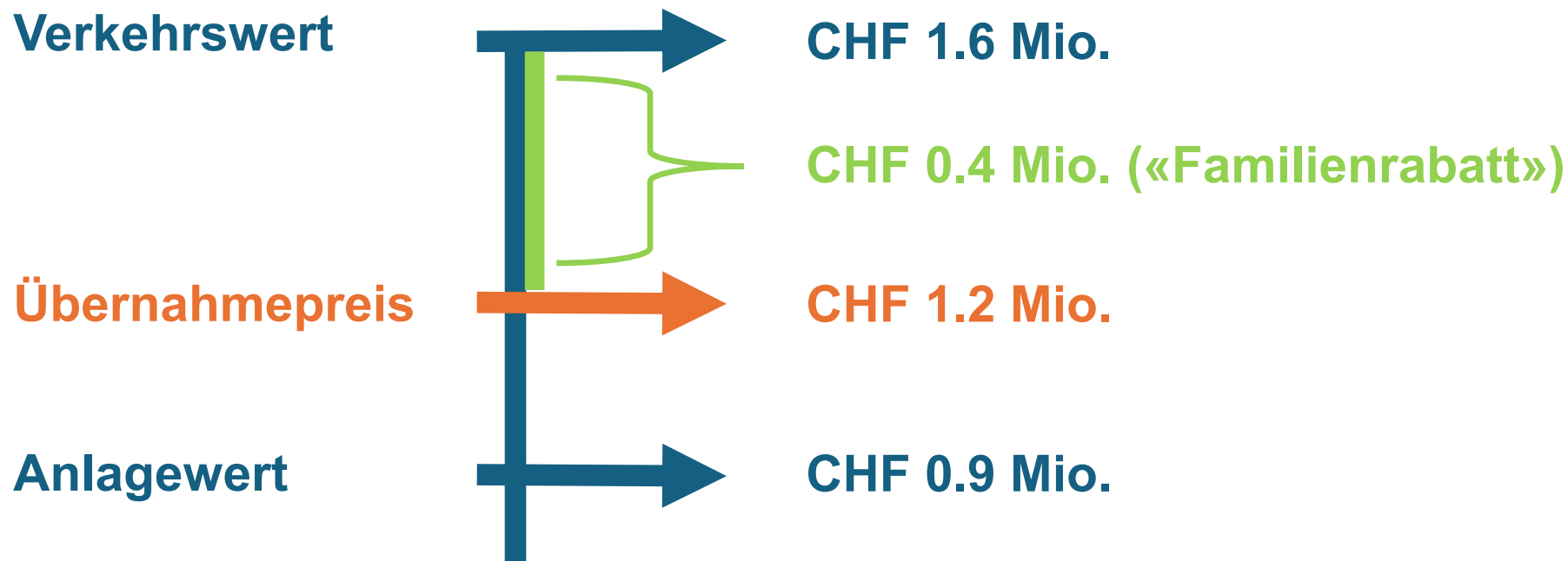
Ein Übernahmepreis unter dem Verkehrswert führt zwangsweise zu **Gleichbehandlungsfragen**:

- Ist der aktuelle **Verkehrswert bekannt**?
- Soll eine **Verkehrswertschätzung erstellt** werden?
- Oder **einigt** man sich in der **Familie anderweitig**?

# Schenkungen aus der Optik «Erbrecht»

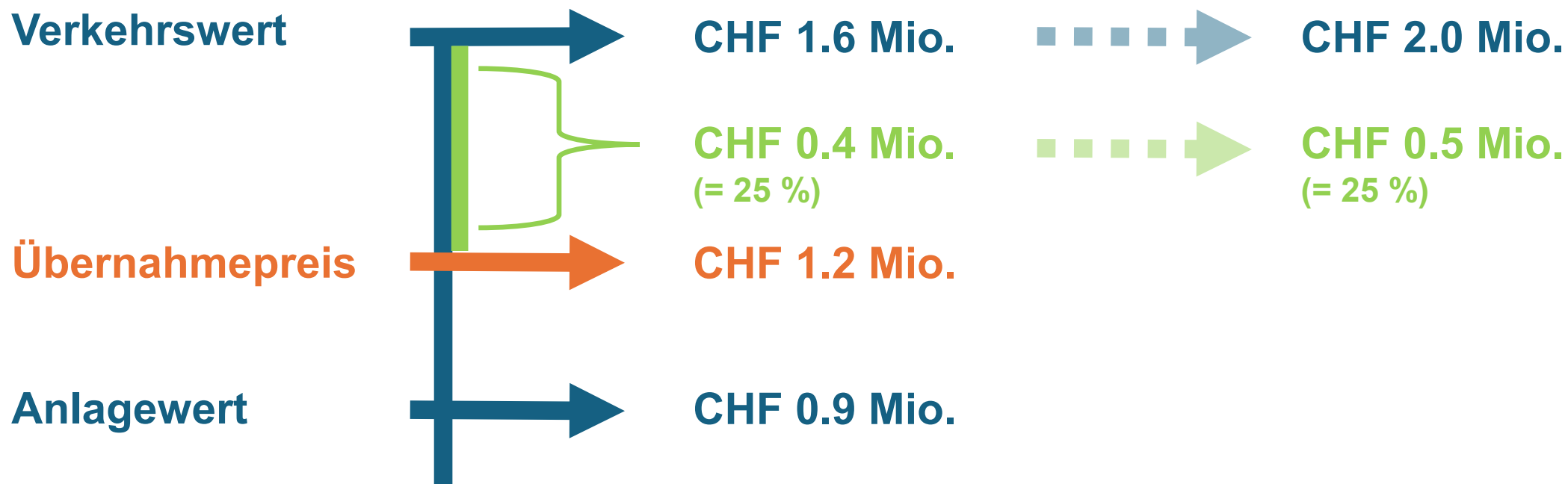
- **Gleichbehandlung** der Kinder auch im Erbrecht verankert
- Schenkungen unterliegen der **erbrechtlichen Ausgleichspflicht** bzw. werden dem **späteren Erbteil des Beschenkten angerechnet**
- Ausgleichspflicht kann vom Erblasser **vollständig ausgeschlossen** oder auch nur **modifiziert** werden, indem der erbrechtliche **Anrechnungswert betragsmässig definiert** wird
- Grenze: **«Pflichtteilsschutz»**

## Beispiel 1 «Ausgleichung»



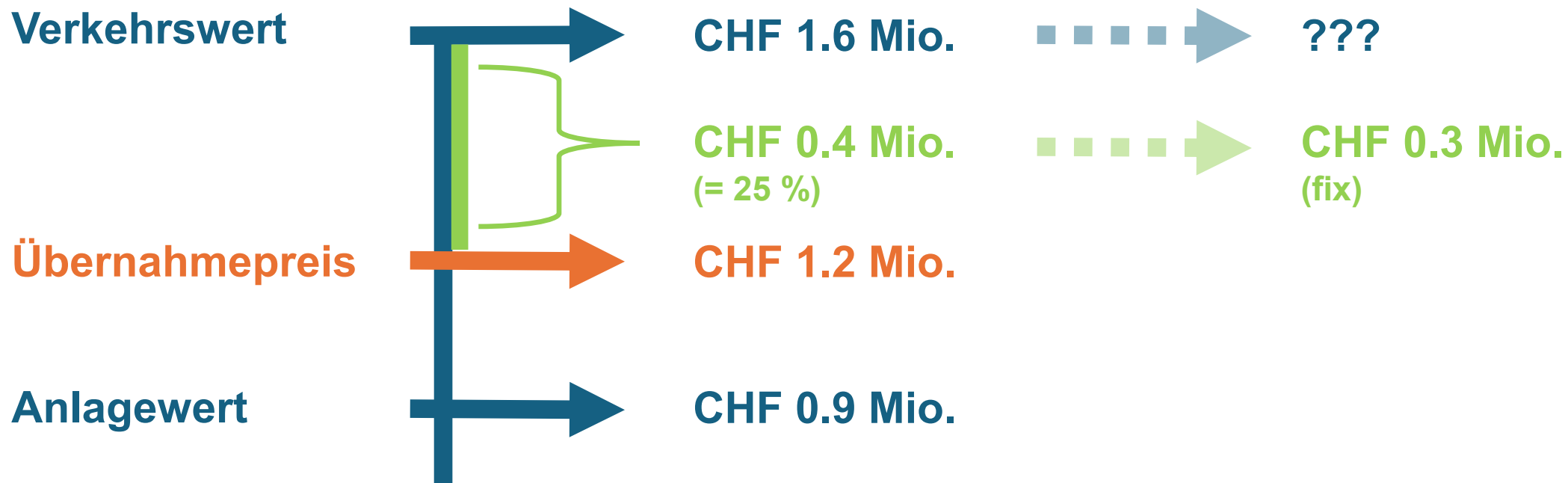
- Der «Familienrabatt» ist – mangels anderer Abrede – ausgleichungspflichtig.
- Alle Kinder profitieren von diesem Betrag im Todesfall zu gleichen Teilen.

## Beispiel 2 «Ausgleichung»



→ Der Ausgleichungsbetrag richtet sich nach dem Verkehrswert am Todestag (proportionale Anpassung).

## Beispiel 3 «Ausgleichung»



→ Der Ausgleichungsbetrag kann fixiert werden – unabhängig der künftigen Wertentwicklung.

# Streitprävention

Zur **Vermeidung eines künftigen Familienstreits** sind insbesondere folgende **Vorkehrungen** angezeigt:

- **Erbvertragliche Absicherung** im Familienverbund
  - Fixierung Anrechnungswert/Ausgleichsbetrag
  - evtl. Festhalten allfälliger weiterer Zuwendungen/Ausgleichspflichten
  - evtl. Meistbegünstigung des überlebenden Elternteils
- **Spekulationsschutz**
  - Vorkaufsrechte für die Geschwister des Erwerbers
  - Gewinnanteilsrechte für die Geschwister des Erwerbers

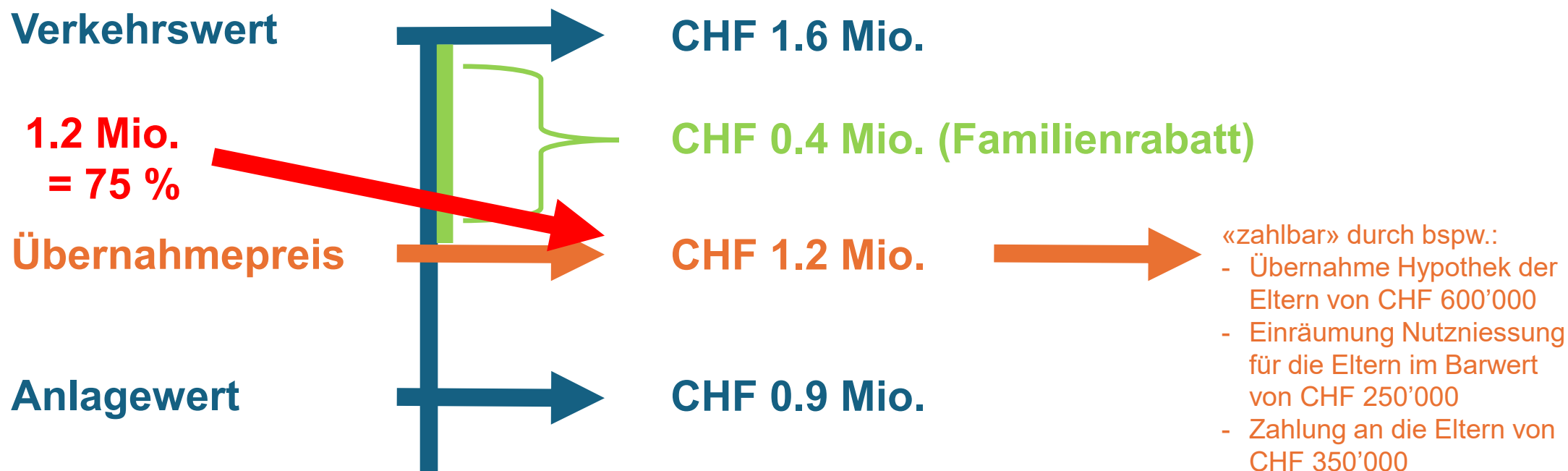
# Grundstückgewinnsteuer

Im **Kanton Luzern** werden Grundstückgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften im **Privatvermögen** speziell besteuert:

- **Grundstückgewinn** = Veräusserungswert abzüglich Anlagewert
- Gewinn ist im Sinne einer Faustregel zu **rund 20 % steuerbar!**
- Unter bestimmten Voraussetzungen: **Aufschub** = keine Steuer bzw. Erwerber übernimmt Steuerposition des Veräusserers

→ **Ein Steueraufschub ist (i.d.R.) anzustreben!**

## Beispiel «Aufschub Grundstücksgewinnsteuer»



- Aufschiebung GGST, weil Gegenleistung nicht höher als 75 % des Verkehrswerts
- Familienrabatt wird rein erbrechtlich abgehandelt (Ausgleichung ja/nein).

# Weitere Sondersteuern

Bei Übertragung von Liegenschaften an die Nachkommen sind aus Sicht «Kanton Luzern» zudem folgende Sondersteuerfolgen zu prüfen:

Handänderungssteuern	keine bei Handänderungen zwischen Eltern und deren Kindern einschliesslich ihrer Ehegatten/Partner
Schenkungssteuern	keine; aber Schenkungen, die innert 5 Jahren vor dem Tod des Erblassers ausgerichtet worden sind, unterliegen der Erbschaftssteuer
Nachkommen-erbschaftssteuern	abhängig von Wohnsitzgemeinde des jeweiligen Erblassers (Freigrenze von CHF 100'000 pro Kind)

# Bleibt den Eltern genug?

Können sich die Eltern die Liegenschaftsübergabe leisten bzw. haben sie noch **genügend Liquidität** für den nächsten Lebensabschnitt?

- **Liquiditätsplanung?**
- **Finanz- und Pensionierungsplanung?**
  - Ein oft unterschätzter Aspekt!
  - Das Einkommen reduziert sich im Alter ohnehin.
  - Die Eltern sollen später nicht auf ihren Lebensstandard verzichten und/oder von ihren Kindern leben müssen.

# Belehnung, Tragbarkeit & Co.?

Die bestehende **finanzierende Bank** hat eine zentrale Rolle und soll frühzeitig involviert werden.

Es stellen sich vorwiegend folgende **Fragen**:

- Ist die Bank mit der **Eigentumsübertragung einverstanden**?
- Ist der Erwerb für den Erwerber finanzierbar (**Belehnungsgrad/Tragbarkeit**)?

# Hohe Pflegekosten, wer zahlt?

Wie werden die allfälligen **Pflegekosten finanziert**?

1. **Verwendung «eigener» finanzieller Mittel**
2. **Ergänzungsleistungen**
3. **Sozialhilfe**
4. **Verwandtenunterstützung («Regress» der Sozialhilfe)**

→ Was gilt, wenn sich die Liegenschaft **noch im Eigentum der Eltern** befindet?

→ Welche **Auswirkungen** hat eine **lebzeitige Liegenschaftsübertragung** auf die Kinder zu (nur) einem Familienpreis?

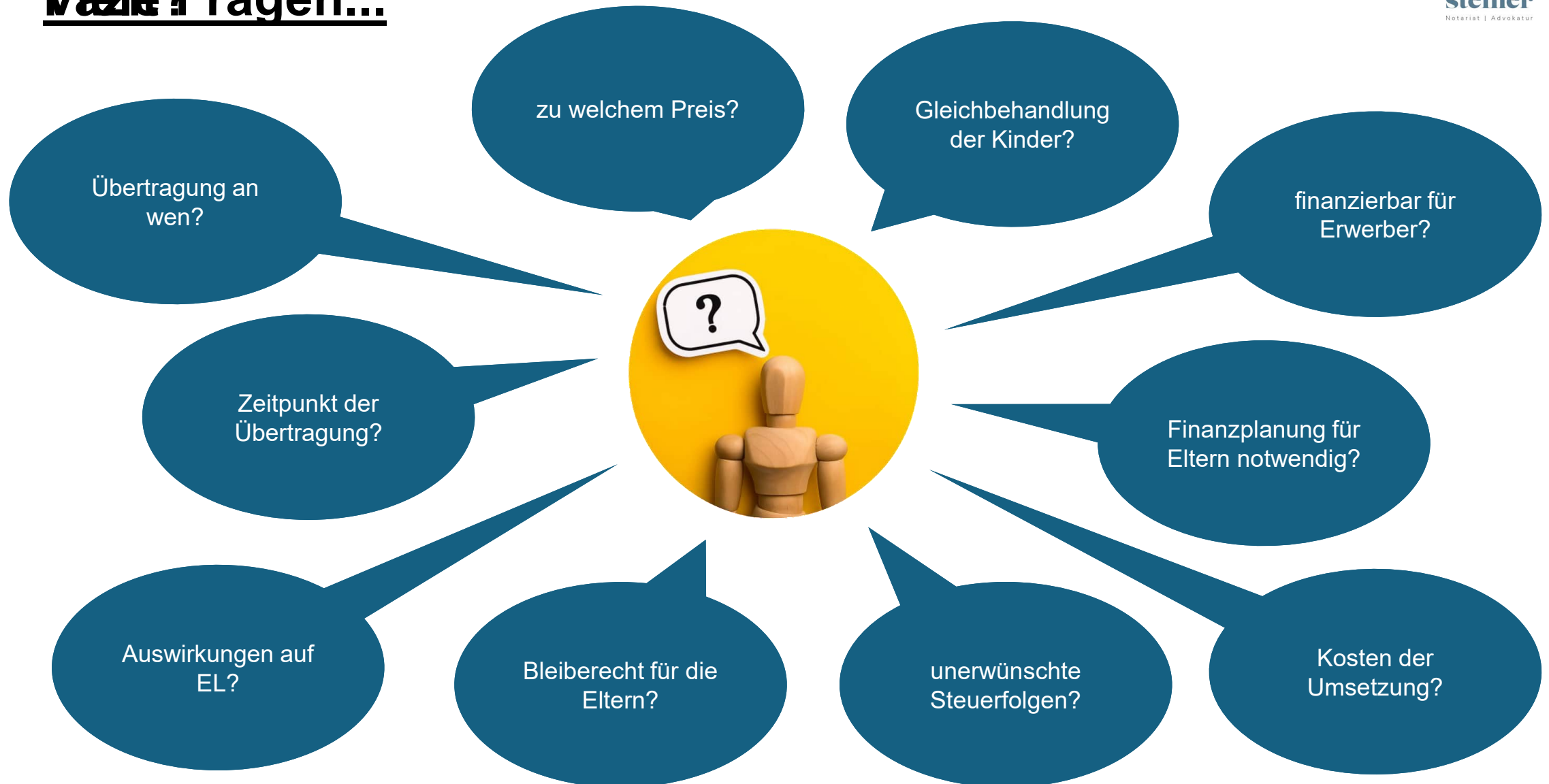
## Wann (energetisch) sanieren?

vor Übergabe (durch Eltern)	nach Übergabe (durch Erwerber)
höherer Liegenschaftswert?	Liegenschaftswert (bei Übergabe) unverändert
höherer Familienpreis? → erschwerte Finanzierung für Erwerber-Kind?	Finanzierung der «Sanierung» durch Erwerber möglich?
unveränderter Familienpreis? → Gleichbehandlung? Erbrecht?	keine Auswirkung auf Gleichbehandlung der Kinder
Steuerabzüge für Eltern willkommen?	Steuerabzüge für Erwerber noch wirksamer?
Auswirkungen «Abschaffung Eigenmietwert?	Auswirkungen «Abschaffung Eigenmietwert?

### Was ist sinnvoll und fair für die ganze Familie?

→ **Tendenz: Weniger Streitpotenzial bei Sanierung nach der Übergabe (falls finanzierbar) – Steuern hin oder her**

# Wichtige Fragen...



# Empfehlung

## **1. Eigene Situation rechtzeitig prüfen!**

- in (noch) friedlicher familiärer Atmosphäre
- in (noch) Verfügungsfähigem Zustand

## **2. Handlungsspielraum nutzen!**

- Sicherung des Lebensstandards aller Beteiligten
- Vorwegnahme der Erbteilung und Vermeidung von Überraschungen/Streit unter den Erben

## **3. Zeit einplanen und ganze Familie einbeziehen!**

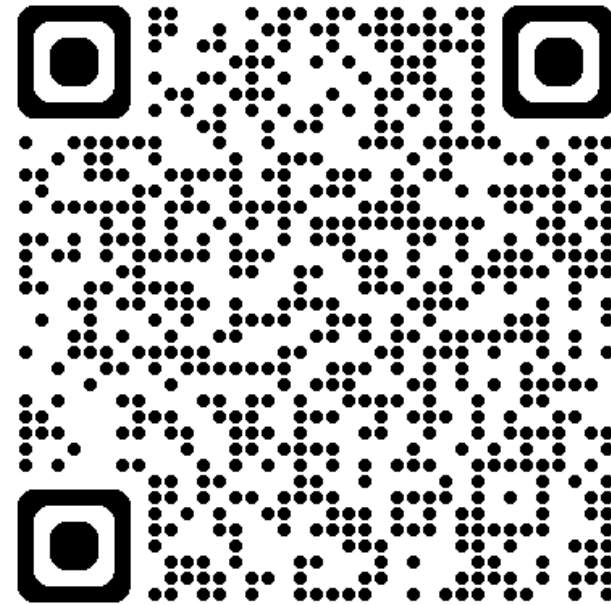
- Der ganze Prozess - bspw. die Preisfindung - braucht jeweils viel Zeit bzw. muss reifen!
- Um Unstimmigkeiten in der Familie zu verhindern, sollten alle Familienmitglieder möglichst frühzeitig in die Diskussionen (und später auch in die Verträge) miteinbezogen werden!

**Fragen?**



**Herzlichen Dank!**

**lüdi  
ludin  
steiner**  
Notariat | Advokatur



# Downloads

<https://www.energie-zentralschweiz.ch/referate>



# Veranstaltungshinweis



**Energetische Sanierung und Förderprogramm  
14.30 - 15.15 Uhr | Saal Deuxième, 2. OG**

mit Grusswort des Stadtrates Marco Baumann, Referat von Thomas Scherrer und mit anschliessendem Apéro im Clubraum 7 + 8.