

1. Wieso steht auf dem Stimmzettel nichts vom Eigenmietwert?

Tatsächlich ist das verwirrend. Wir stimmen ausschliesslich über den Bundesbeschluss über die Zweitliegenschaften ab, der als Verfassungsänderung obligatorisch dem Stimmvolk unterbreitet werden muss. Daran gekoppelt ist die Gesetzesvorlage zur Abschaffung des Eigenmietwertes. Es gibt nur deshalb keine separate Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwertes, weil gegen dieses Bundesgesetz kein Referendum ergriffen wurde.

Das Abstimmungsbüchlein (z.B. Seite 8) und auch die Kampagnen-Website (<https://faire-steuern.ch/argumente/>) sind dazu klar:

«Zwei Vorlagen – eine Reform: Abgestimmt wird über eine Verfassungsänderung, aber die Abstimmung entscheidet auch über eine Gesetzesänderung: Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist rechtlich mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verknüpft. Die beiden Vorlagen können daher nur gemeinsam in Kraft treten. Nur wenn Volk und Stände die besondere Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften annehmen, wird die Besteuerung des Eigenmietwerts abgeschafft.»

Möchten Sie den Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum abschaffen, müssen Sie dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften zustimmen. Dieser ermöglicht es den Kantonen, in eigener Kompetenz und gemäss dem kantonalen parlamentarischen Weg eine kantonale Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Das Parlament hat diesen Weg eingeschlagen, um sicherzustellen, dass damit der starke Gegenwind der Tourismuskantone um drohende Steuerausfälle bezogen auf selbstgenutzte Zweitwohnungen eingedämmt wird. Es besteht aber kein Zwang, eine solche einzuführen und erst recht keine automatische Einführung einer Zweitliegenschaftsteuer. Was aber – bei einem Ja am 28. September – nach einer Umsetzungsfrist von ca. 2 Jahren in Kraft treten wird, ist die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes in der ganzen Schweiz und für alle selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen.

2. Ich habe ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Kann ich 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 (Art. 32a DBG und Art. 9a StHG). Diese Kosten sind nur bei selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr abzugsfähig, weil für diese Wohnungen die Besteuerung des Eigenmietwertes abgeschafft wird.

3. Ich habe ein vermietetes Mehrfamilienhaus, eine Wohnung bewohne ich selbst. Kann ich 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 (Art. 32a DBG und Art. 9a StHG). Diese Kosten sind nur dann nicht mehr abzugsfähig, sobald sie eine selbstgenutzte Wohnung betreffen. Energetische Sanierungen sind generell nicht mehr abzugsfähig auf Bundesebene (hier sollen dafür die Subventionen erhöht werden), die Kantone können diese Abzüge für alle Liegenschaften aber

weiterhin beibehalten. Sobald Unterhaltskosten das gesamte Haus betreffen (z.B. Hauswartung, Umgebungspflege) werden die Kantone dann Aufteilungen vornehmen müssen (z.B. prozentual, nach qm/Quote etc.). Inwieweit die Aufteilung genau vorgenommen wird, ist sicherlich anhängig davon, ob z.B. eine selbstbewohnte Wohnung grösser ist, über einen höheren Ausbaustandart verfügt etc.

Kurz zusammengefasst:

- Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung nach Neuerwerb für vermietete Wohnung (klar zurechenbar auf vermietete Wohnung): Voller Abzug weiterhin möglich.
- Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung nach Neuerwerb für selbstbewohnte Wohnung (klar zurechenbar auf diese Wohnung): Kein Abzug möglich.
- Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung/Instandstellung nach Neuerwerb für gesamtes Haus (nicht klar zurechenbar): Anteiliger Abzug möglich.

4. Kann ich zukünftig noch Schuldzinsen abziehen?

Schuldzinsen werden bei einer Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes zukünftig für alle Steuerpflichtigen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr abzugsfähig sein – je nachdem, ob vermietete Renditeliegenschaften im Privatvermögen gehalten werden oder nicht. Halten Sie keine vermieteten 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. Damit soll der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden. Das gilt im Übrigen für alle Steuerpflichtigen, der bis anhin geltende grosszügige Schuldzinsabzug wird gestrichen.

Befinden sich vermietete Renditeliegenschaften im Privatvermögen, gilt zukünftig ein begrenzter Schuldzinsabzug. Gemäss diesem quotal-restriktiven Abzug werden die Vermögenswerte in Relation gesetzt (Art. 33 Abs. 1 Bst. A DBG und Art. 9 Abs. 2 Bst. A, 3 und 3bis StHG). Dazu wird das unbewegliche Vermögen eruiert (ohne selbstgenutztes Wohneigentum – also der Wert der vermieteten Wohnungen/Objekte) in Relation zum Gesamtvermögen. Als Beispiel: Beträgt das Gesamtvermögen 4.5 Mio. CHF (3 Mio. vermietete Liegenschaft, 1 Mio. selbstbewohnte Dachwohnung, 500 000 CHF Bankguthaben) – können zukünftig 2/3 der Hypothekarzinsen abgezogen werden (3 Mio. unbewegliches Vermögen = vermietete Liegenschaft zu 4.5 Mio. CHF Gesamtvermögen).

5. Kann ich zukünftig meine Hypothek bei der Vermögenssteuer noch abziehen?

Ja. Die Gesetzesänderung betrifft nur die Einkommensteuer. Die Vermögenssteuer bleibt dadurch unverändert.

6. Wie sieht der Ersterwerber-Abzug für Schuldzinsen aus?

Der sogenannte Ersterwerber-Abzug (nArt. 33 a DBG und nArt. 9b StHG) sieht die folgenden jährlichen Schuldzins-Abzüge vor:

- Einzelpersonen im ersten Jahr CHF 5'000, sodann jedes Jahr degressiv 10% weniger, also jeweils CHF 500 weniger als im Vorjahr. Nach 10 Jahren fällt der Sonderabzug dahin.
- Verheiratete im ersten Jahr CHF 10'000, sodann jedes Jahr degressiv 10% weniger, also jeweils CHF 1'000 weniger als im Vorjahr. Nach 10 Jahren fällt der Sonderabzug dahin.

7. Ich habe zu Beginn letzten Jahren (2024) Wohneigentum erworben. Kann ich nach der Umsetzung der Vorlage immer noch Schuldzinsen abziehen als Ersterwerber?

Bis zur finalen Umsetzung der Vorlage können Sie weiterhin vom aktuellen Schuldzinsabzug Gebrauch machen. Wird die Vorlage dann beispielsweise Anfang 2028 in Kraft treten, gilt für Sie eine Übergangsbestimmung gemäss nArt. 205g DBG und nArt. 78h Abs. 1 StHG. Sie können die für verbleibenden Steuerjahre (in Ihrem Fall wären das bei einem Kauf 2024 und der Inkraftsetzung 2028 noch 6 Jahre) den Ersterwerber-Abzug in Anspruch nehmen.

8. Kann ich zukünftig die Kosten für energetische Sanierungen noch in Abzug bringen?

Diese Abzüge können bei der direkten Bundessteuer nicht mehr geltend gemacht werden, stattdessen soll auf Bundesebene künftig mehr subventioniert werden. Im Gegensatz zu einem Steuerabzug kommt das allen gleichmässig zugute. Viel gewichtiger als die Bundessteuern sind jedoch die Staats- und Gemeindesteuern. Die Kantone können diese Kosten für energetische Verbesserungen bei den Staats- und Gemeindesteuern wie bis anhin zum Abzug zulassen.

9. Ab wann wird der Eigenmietwert bei einem Ja am 28. September 2025 abgeschafft?

Gemäss der ESTV wird den Kantonen nach einem Ja am 28. September eine Übergangsfrist gesetzt, in der Regel beträgt diese mindestens 2 Jahre. Ein Ende des Eigenmietwertes und damit der Abzugsmöglichkeiten ist daher wohl frühestens auf den 1. Januar 2028 denkbar. In der Zwischenzeit bleibt das System – d.h. der Eigenmietwert wird besteuert, die Unterhaltskosten können abgezogen werden.

Die offizielle Rückmeldung der ESTV lautet wie folgt:

«Die neue Verfassungsbestimmung würde nach Annahme durch Volk und Stände sofort in Kraft treten. Sie würde aber erst dann materielle Bedeutung erlangen, wenn das Bundesgesetz in Kraft tritt, d.h. die Kantone dürften erst ab dann die besondere Liegenschaftssteuer erheben.

Die Frage nach der zeitlichen Umsetzung können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantworten. Sollte der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften angenommen werden, dann wird die ESTV entsprechend der bewährten Praxis die FDK bezüglich Inkraftsetzungsdatum anhören. Gemäss Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 72 Abs. 1 StHG) passen die Kantone ihre Gesetzgebung den Bestimmungen dieses Gesetzes auf den Zeitpunkt von deren Inkraftsetzung an. Der Bund nimmt also bei der Festlegung des Zeitpunkts der Inkraftsetzung Rücksicht auf die Kantone; er lässt ihnen in der Regel eine Frist von mindestens zwei Jahren für die Anpassung ihrer Gesetzgebung.»

10. Kann ich künftig die Einlagen in den Erneuerungsfonds abziehen?

In den Kantonen gilt die Regel, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds nur dann zum Abzug zugelassen sind, sofern sie für Unterhaltsarbeiten gedacht sind. Wenn Sie Ihre Wohnung also selbst bewohnen, entfällt bei einem Ja am 28. September künftig die Besteuerung des Eigenmietwertes und damit einhergehend auch der Abzug für Unterhaltsaufwendungen. Konsequenterweise dürfen die Einlagen in den Erneuerungsfonds dann nicht mehr in Abzug gebracht werden. Gleiches gilt auch für Versicherungsprämien und Verwaltungskosten. Bei vermieteten Stockwerkeigentumswohnung ist der Abzug jedoch weiterhin möglich.

11. Bleibt der Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten für alle Liegenschaften bestehen?

Ja, der Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten, die ein Steuerpflichtiger aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, bleibt bei der direkten Bundessteuer bestehen – aber nur soweit, wie diese Arbeiten nicht subventioniert worden sind. Die Kantone können diesen Abzug wie heute schon beibehalten.

12. Wo finde ich weitere Informationen und den genauen Text der Gesetzesvorlage?

Weitere Informationen finden Sie auf der Website <https://faire-steuern.ch/>. Den genauen Text der Gesetzesvorlage finden Sie beispielsweise unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/de>.

13. Ich halte meine Immobilien in einer Aktiengesellschaft. Betrifft die Änderung auch mich?

Nein, die Abschaffung des Eigenmietwertes betrifft ausschliesslich die Einkommensbesteuerung von Liegenschaften im Privatvermögen.