

Die Antworten auf die häufigsten Fragen zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes)

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

Gemäss Auskunft des Bundesrates und der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) wird der Eigenmietwert frühestens mit Wirkung ab dem Steuerjahr 2028 (d.h. auf den 1. Januar 2028) abgeschafft.

Das Eidgenössische Finanzdepartment (EFD) und die Finanzdirektorenkonferenz (FDK) beraten aktuell über verschiedene Fragen und das Inkraftsetzungsdatum. Die Umsetzung der Wohneigentumsbesteuerungsreform führt in verschiedenen Bereichen zu Konkretisierungen. Hierzu werden Vertreter der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) und der Kantone die notwendigen Ausführungsbestimmungen erarbeiten, um eine einheitliche Praxis sicherzustellen. Unter Umständen wird es dazu auch noch Vernehmlassungen geben. Danach setzt der Bundesrat den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf ein noch nicht beschlossenes Datum in Kraft.

Bis zur Inkraftsetzung des neuen Rechts bleibt das System unverändert gemäss dem Bundesgesetz über die direkten Bundessteuern (DBG) und die kantonalen Steuergesetze gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) – d.h. der Eigenmietwert wird besteuert, die Unterhaltskosten können abgezogen werden und auch der Schuldzinsabzug bleibt vollumfänglich bestehen. Es empfiehlt sich daher, anstehende Unterhaltsarbeiten und/oder Sanierungen noch möglichst noch vor 2028 vorzunehmen. Bis zur Inkraftsetzung des neuen Rechts können auch die Kosten für energetische Sanierungen weiterhin auf die folgende Steuerperiode übertragen werden, wenn die Kosten im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden: Wenn beispielsweise ein Eigentümer 2026 eine grosse Sanierung vornimmt, und nicht die ganzen Kosten in diesem Jahr abziehen kann, so kann er den Überschuss ganz oder teilweise im Steuerjahr 2027 geltend machen (Art. 32 Abs. 2 und 2^{bis} DBG und Art. 9 Abs. 3 und 3^{bis} StHG).

Kurz zusammengefasst für selbstgenutztes Wohneigentum:

- Bis zur Inkraftsetzung des neuen Rechts können weiterhin die Kosten für Unterhalt/Verwaltung/Versicherungsprämien, die privaten Schuldzinsen und die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (bis über 3 Jahre gestaffelt) steuerlich in Abzug gebracht werden. Als Ertrag muss aber der Eigenmietwert versteuert werden.
- Nach Inkraftsetzung des neuen Rechts muss kein Ertrag (= Eigenmietwert) mehr versteuert werden. Die Kosten für Unterhalt/Versicherungsprämien/Verwaltung können nicht mehr abgezogen werden. Die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind auf Bundesebene gestrichen, die Kantone können diese weiterhin vorsehen. Ein privater Schuldzinsabzug ist nur noch möglich, wenn sich ebenfalls Renditeliegenschaften im Privatvermögen befinden, und zwar nach quotar-restriktiver Berechnungsmethode (siehe Frage 5), oder beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (sogenannter Ersterwerberabzug; siehe Frage 7).

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

Nach der Umsetzung der Vorlage entfällt die Besteuerung des Eigenmietwertes für alle selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen. Im Gegenzug entfallen auch die Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Verwaltung und der Versicherungsprämien sowie die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften. Ebenfalls entfällt der Abzug für die Kosten von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (energetische Sanierungen) auf Bundesebene.

Nach Inkrafttreten der Vorlage bleiben aber auch gewisse Kosten weiterhin zum Abzug zugelassen:

Die Kantone haben die Kompetenz, auf kantonaler Ebene weiterhin Abzüge für energetische Sanierungskosten zuzulassen (nArt. 78h Abs. 2 StHG). Auf Bundesebene wird dieser Abzug gestrichen. Inwieweit die Kantone hiervon Gebrauch machen, ist aktuell noch offen. Diese Abzugsmöglichkeiten werden von Kanton zu Kanton unterschiedlich ausfallen können.

Auf Bundesebene bleibt ein Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bestehen, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind (nArt. 32 Abs. 2 DBG). Die Kantone können diesen Abzug ebenfalls in ihren kantonalen Steuergesetzen beibehalten (nArt. 9 Abs. 3 StHG).

Je nachdem, wann ein Eigentümer seine erste selbstgenutzte Liegenschaft gekauft hat, kann er noch vom zeitlich proportionalen Schuldzinsabzug für Ersterwerber Gebrauch machen (nArt. 33 a DBG und nArt. 9b StHG). Weitere Ausführungen dazu sind in Frage Nr. 7 zu finden.

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.

3. 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.

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

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 dann nicht mehr abzugsfähig, wenn sie eine selbstgenutzte Wohnung betreffen (z.B. die bei einer Badezimmersanierung). Energetische Sanierungen sind ab Inkrafttreten nicht mehr abzugsfähig auf Bundesebene, die Kantone können diese Abzüge für alle Liegenschaften aber weiterhin beibehalten (nArt. 78h Abs. 2 StHG).

Bei einer gemischt genutzten Liegenschaft im Privatvermögen (Selbstnutzung und Vermietung) gilt Folgendes: Unterhaltskosten, welche das gesamte Haus betreffen (z.B. Hauswartung, Umgebungspflege, Malerarbeiten an der Fassade etc.) werden anteilmässig auf die selbstgenutzte Wohnung und die vermieteten Objekte verteilt, z.B. im Verhältnis der Wohnungsflächen. Die genauen Regeln sind noch nicht festgelegt.

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).

5. 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 quotal-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 2/3

der Hypothekarzinsen abgezogen werden (Verhältnis 3 Mio. Steuerwert vermietete Liegenschaft zu 4.5 Mio. CHF Gesamtvermögen).

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

6. Können Eigentümer zukünftig weiterhin Hypotheken bei der Vermögenssteuer abziehen?

Ja. Die Gesetzesänderung betrifft nur die Einkommensteuer. Die Vermögenssteuer bleibt dadurch auf Bundes- und kantonaler Ebene sowie Gemeindeebene unverändert.

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

Zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum sieht die Vorlage einen ausserordentlichen Schuldzinsabzug für Steuerpflichtige vor, die nach Inkraftsetzung der Vorlage erstmals dauernd und ausschliesslich selbstgenutztes Wohneigentum erwerben. 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.

8. Ein Eigentümer hat vor Kurzem (2024) Wohneigentum erworben. Kann er nach der Umsetzung der Vorlage als Ersterwerber immer noch Schuldzinsen abziehen?

Bis zur finalen Umsetzung der Vorlage können alle Steuerpflichtigen weiterhin vom aktuellen Schuldzinsabzug Gebrauch machen. Ab dem Datum der Inkraftsetzung gilt für Neuerwerber eine Übergangsbestimmung gemäss nArt. 205g DBG und nArt. 78h Abs. 1 StHG. Danach können die Schuldzinsen nur noch abgezogen werden, wenn der Neuerwerb weniger als 10 Jahre vor der Inkraftsetzung des neuen Rechts erfolgte. Für die noch verbleibenden Jahre erfolgt der Abzug degressiv (siehe oben).

Dazu ein Beispiel:

- Neuerwerb des selbstgenutzten Wohneigentums: 2024
- Inkraftsetzung des neuen Rechts: 1.1.2028
- Steuerjahre 2024 – 2027: Schuldzinsabzug nach bisherigem Recht
- Steuerjahre 2028 – 2033: Begrenzter Schuldzins (degressiv; von max. 6000.- als Ehepaar / 3000 als Einzelperson bis 0 Franken).

9. Können zukünftig die Kosten für energetische Sanierungen noch in Abzug gebracht werden?

Gemäss aktuellem Recht können die Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie die Rückbaukosten, auf Bundesebene vom steuerbaren

Einkommen abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 DBG), zudem können diese Kosten über insgesamt bis zu drei Steuerperioden verteilt abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2bis DBG). Das EFD regelt, welche Investitionen konkret darunterfallen (Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer sowie Verordnung des EFD über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien).

Nach Inkraftsetzung des neuen Rechts können diese Abzüge für Kosten der energetischen Sanierung bei der direkten Bundessteuer nicht mehr geltend gemacht werden. Die Kantone können diese Kosten für energetische Verbesserungen bei den Staats- und Gemeindesteuern allerdings inklusive der Übertragbarkeit zum Abzug zulassen (nArt. 78h Abs. 2 und 3 StHG).

Kurz zusammengefasst:

- Streichung des Abzugs für Energiesparen/Umweltschutz/Rückbaukosten auf Bundesebene.
- Die Kantone können diese Abzüge bei den Staats- und Gemeindesteuern zulassen.

10. Können die Einlagen in den Erneuerungsfonds weiterhin abgezogen werden?

Gemäss geltendem Recht (Art. 32 Abs. 2 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG) können Kosten auf Unterhaltsaufwendungen bei der direkten Bundessteuer und bei den Staats- und Gemeindesteuern vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Auf Bundesebene fallen darunter auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds, sofern sie für Unterhaltsarbeiten gedacht sind (Art. 1 Abs. 1 Bst a Ziff 2 ESTV-Liegenschaftskostenverordnung). Die Kantone haben diese Regelung in den meisten Steuergesetzen unverändert übernommen. Ab Umsetzung der Vorlage sind Unterhaltskosten bei selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen nicht mehr abzugsfähig. Wenn ein Eigentümer seine Wohnung also selbst bewohnt, entfällt nach Inkraftsetzung des neuen Rechts 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 Stockwerkeigentumswohnungen ist der Abzug jedoch weiterhin möglich (nArt. 32a Abs 1 Bst A DBG und nArt. 9a Abs. 1 Bst a StHG).

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

Grundsätzlich kann eine Stockwerkeigentümerversammlung über die Höhe der Einlagen selber entscheiden. Vielfach ist diese im Reglement geregelt, oder sie wird von der Eigentümerversammlung jährlich festgelegt. Die Eigentümerversammlung kann für die kommenden Jahre die Einlagen in den Erneuerungsfonds für künftige Unterhaltsmassnahmen 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 abziehbaren Kosten von Liegenschaften im Privatvermögen bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung) nur möglich, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von (werterhaltenden) Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Die Kantone haben diese Regelung weitestgehend unverändert übernommen.

Für die Frage, wie hoch ein möglicher Abzug steuerlich überhaupt zulässig ist und damit über die steuerliche Abzugsmöglichkeit im konkreten Fall entscheiden die kantonalen Steuerämter. Es empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem kantonalen Steueramt und/oder der (kantonalen) HEV-Sektion.

12. Was passiert mit den geäußneten Mitteln des Erneuerungsfonds nach der Abschaffung? Fällt dann später eine neue Steuer an, wenn dieses Guthaben für Sanierungen verwendet wird?

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

13. 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 so weit, wie diese Arbeiten nicht subventioniert worden sind (nArt. 32 Abs. 2 DBG). Die Kantone können diesen Abzug wie heute schon beibehalten (nArt. 9 Abs. 3 StHG).

14. Betrifft die Änderung auch Eigentümer, die Immobilien im Geschäftsvermögen, in Aktiengesellschaften oder Immobiliengesellschaften halten?

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

15. Wo sind weitere Informationen zur angenommenen Volksabstimmung und der genauen Text der Gesetzesvorlage zu finden?

Weitere Informationen zur vom Stimmvolk angenommenen neuen Regelung der Wohneigentumsbesteuerung sind auf der Website <https://faire-steuern.ch/> zu finden. Der genaue Text der Gesetzesvorlage ist unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/de> ersichtlich. Zudem informiert der HEV Schweiz auf seiner Website sowie im Verbandsorgan «Der Schweizerische Hauseigentümer» fortlaufend über neueste Entwicklungen (<https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert>).

Dieses «Fragen und Antworten» Informationsblatt wird laufend an aktuelle Informationen angepasst. Die jeweils aktuelle Version kann auf www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert heruntergeladen werden.