



26. März 2026

Persönlich und individuell –  
für Sie engagieren wir uns

# Eigenmietwert fällt weg – was bedeutet das?

## Infoveranstaltung

Beratungsdienstleistungen für Ihr Unternehmen seit 1933



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung  
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung  
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

# Agenda

- Welche steuerlichen Folgen hat der Wegfall des Eigenmietwerts bei selbstgenutzten Liegenschaften?
- Welche Abzüge fallen weg, welche bleiben bestehen?
- Was umfasst der neue Abzug für Ersterwerber von Immobilien?
- Welche Investitionen in die Gebäudeenergieeffizienz werden gefördert?



# Abschaffung Eigenmietwert – in einer Nussschale (selbstgenutzte Liegenschaften im Privatbereich)

| Besteuerung                   | Heute  | Zukunft   |
|-------------------------------|--|---|
| Eigenmietwert                 | Steuerbar auf Erst- und Zweitwohnungen   | Keine Besteuerung mehr auf selbstbewohnten Erst- und Zweitwohnungen   |
| Liegenschaftsunterhaltskosten | Abzug für werterhaltende Massnahmen (selbstbewohnte und vermietete Liegenschaften) | Abzug nur noch bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften  |
| Schuldzinsen                  | Abzug bis zur Höhe des steuerbaren Vermögensertrages zuzüglich CHF 50'000          | Abzug nur noch bei vermieteten Immobilien in der CH (proportional)<br>Ausnahme für Ersterwerber mit beschränktem Abzug für 10 Jahre |

# Abschaffung Eigenmietwert – in einer Nussschale (selbstgenutzte Liegenschaften im Privatbereich)

| Besteuerung                                       | Heute  | Zukunft   |
|---|--|---|
| Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen           | Abzug Bund: ✓<br>Abzug Kanton: ✓             | Abzug Bund: ✗<br>Abzug Kanton: fakultativ   |
| Rückbaukosten                                     | Abzug Bund: ✓<br>Abzug Kanton: ✓             | Abzug Bund: ✗<br>Kanton: fakultativ   |
| Denkmalpflege                                     | Abzug Bund: ✓<br>Abzug Kanton: ✓             | Abzug Bund: ✗<br>Kanton: fakultativ   |
| Abzugsvortrag                                     | Abzug Bund: ✓<br>Abzug Kanton: ✓ (teilweise) | Abzug Bund: ✗<br>Abzug Kanton: ✓ (teilweise)  |
| Zweitwohnungen<br>(Besondere Liegenschaftssteuer) | Besteuerung Bund: ✗<br>Besteuerung Kanton: ✗ | Besteuerung Bund: ✗<br>Besteuerung Kanton: abhängig vom künftigen kantonalen Recht (Objektsteuer) |

# Welche steuerlichen Folgen hat der Wegfall des Eigenmietwerts bei selbstgenutzten Liegenschaften?

- Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung im Einkommen bei Bund und Kanton von selbstbewohnten Erst- und Zweitliegenschaften bzw. -wohnungen.
- Bei der Vermögenssteuer erfolgt keine Anpassung (bisheriges System bleibt mit Amtlicher Bewertung).
- Die Gesetzesnovelle hat keinen direkten Einfluss auf das Geschäftsvermögen natürlicher Personen.
- Wird eine Liegenschaft einer Kapitalgesellschaft an den Beteiligungsinhaber vermietet, ist der marktübliche Mietzins zu entschädigen, ansonsten Aufrechnung als "geldwerte Leistung".



# Welche Abzüge fallen weg, welche bleiben bestehen?

- Liegenschaftsunterhaltskosten
  - Abzug für Unterhaltskosten entfällt bei Bund, Kanton und Gemeinde vollständig.
  - Dies hat allenfalls zur Folge, dass in den Jahren bis zur Abschaffung eine Zunahme von Liegenschaftsunterhaltmassnahmen erfolgen wird.
  - Liegenschaftsunterhaltskosten und mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Gewinnungskosten können nurmehr bei Erzielung von Mieterträgen geltend gemacht werden.
  - Wertvermehrnde Aufwendungen können weiterhin nicht geltend gemacht werden.

# Welche Abzüge fallen weg, welche bleiben bestehen?

- **Schuldzinsen**

- Die Schuldzinsen können künftig nicht mehr zum Abzug gebracht werden.
- Sofern fremdvermietet, können die Schuldzinsen anteilmässig geltend gemacht werden (sogenannte quotal-restriktive Methode).

- Beispiel:
  - vermietete Liegenschaft CHF 800'000
  - Bankkonto CHF 200'000
  - Schulden CHF 500'000 zu 2 % = Zins CHF 10'000

Die Quote =  $800'000 / 1'000'000 = 80\%$  Quote, somit abzugsfähiger Schuldzinsen von CHF 8'000

# Welche Abzüge fallen weg, welche bleiben bestehen?

- **Rückbaukosten**

Bund: Abzug entfällt.

Kanton/Gemeinde:

Abzug bei Ersatzneubau möglich: der Neubau muss auf dem gleichen Grundstück und mit einer ähnlichen Nutzung innerhalb einer angemessenen Frist erstellt werden

- **Denkmalpflege und –schutz**

Kosten für Pflege von denkmalgeschützten Gebäuden, die auf Grund gesetzlicher Vorgaben oder behördlicher Anordnungen durchgeführt werden (nach Subventionen)

Bund/Kanton/Gemeinde: Kosten können weiterhin geltend gemacht werden.

# Welche Abzüge fallen weg, welche bleiben bestehen?

- **Abzugsvortrag**

Im Zusammenhang mit Rückbaukosten und Ernergiespar- und Umweltschutzabzügen können Abzugsüberschüsse entstehen, die gemäss geltendem Recht auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden können.

Mit Inkrafttreten der Gesetzesnovelle werden bei der direkten Bundessteuer und in Kantonen, die weder die Rückbaukosten noch den Energiespar- und Umweltschutzabzug bei der Staats- und Gemeindesteuer vorsehen, bestehende und noch nicht konsumierte Abzugsvorträge verfallen.

- **Kantonale Liegenschaftssteuern**

Es liegt in der Kompetenz der Kantone zu entscheiden, ob sie auf eine überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaft eine Liegenschaftsteuer (Objektsteuer) einführen wollen.

# Was umfasst der neue Abzug für Ersterwerber von Immobilien?

- **Neuer Abzug für Ersterwerber**  
Personen, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben und als Erstliegenschaft nutzen, können neu einen Abzug für Schuldzinsen vornehmen.
- Der Abzug ist auf 10 Jahre befristet.
- Während dieser Zeit sinkt er linear auf null und beträgt im ersten Jahr für:
  - Verheiratete CHF 10'000
  - Alleinstehende CHF 5'000

# Welche Investitionen in die Gebäudeenergieeffizienz werden gefördert?

- **Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**
  - Bund: Abzug entfällt.
  - Kanton/Gemeinde:  
Abzug weiterhin möglich (sofern entsprechend im Gesetz). Auslagen (nach Subventionen), die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen.  
(Bspw. Photovoltaikanlagen, Verbesserungen der Isolation oder Wärmepumpen, E-Ladestationen).
  - Diese Kosten können bis maximal zum Jahr 2050 geltend gemacht werden.



Was kann nun steuerlich geplant werden?

- Planung der Liegenschaftsunterhaltskosten in der noch "verbleibenden" Zeit.
- Einlagen in den Erneuerungsfonds (8-tung: nur geplante Aktivitäten).
- Liegenschaftsunterhalt versus Einkauf in die Pensionskasse.
- Ev. Amortisation von Hypotheken prüfen.
- Ev. Planung Liegenschaften in eine Gesellschaft einbringen. Dies ist aber konkret zu prüfen.



# Unser Team – Ihr Kontakt

Steuern / Recht Oberwangen/BE



## **Hans Jürg Steiner**

Leiter Steuerberatung, Partner

MBA (Internat. Taxation)

Dipl. Steuerexperte

Dipl. Wirtschaftsprüfer

CAS Rochester/Bern für Verwaltungs-  
und Stiftungsräte

[hansjuerg.steiner@obt.ch](mailto:hansjuerg.steiner@obt.ch)

+41 31 303 48 65

+41 79 432 02 10