

Nicht nur der Eigenmietwert wird abgeschafft! Künftig fallen auch Steuerabzüge weg!

Mit der vom Stimmvolk beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwerts fallen für Wohneigentümer nicht nur steuerbares Einkommen, sondern auch steuermindernde Abzüge weg. Allerdings steht der genaue Einführungszeitpunkt des neuen Steuerregimes noch nicht fest. Ebenso wenig herrscht vollständige Klarheit über die steuerliche Behandlung der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Gleichzeitig werden im Interesse einer besseren Klimabilanz weiterhin energetische Sanierungen von Gebäuden propagiert. Ein Umbau wird damit für den Hauseigentümer komplexer und verleiht der Frage nach der Priorisierung der Arbeiten neuen Aufwind.

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk an der Urne die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Somit neigt sich etwas dem Ende zu, das während der letzten gut 90 Jahre beim einen oder anderen Eigenheimbesitzer sowieso schon zu Unverständnis geführt hat, die Versteuerung von fiktivem Einkommen, der sogenannte «Eigenmietwert». Eigentümer selbstbewohnter Liegenschaften, einschliesslich selbstgenutzter Ferienwohnungen, mussten im bisherigen Steuerregime zwar Einkommen versteuern, konnten in der Steuererklärung jedoch verschiedene Grundstückskosten abziehen. Dazu zählten insbesondere die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt. Daher konnten zum Beispiel Auslagen für den Badezimmerersatz oder für die Auffrischung der Innenräume mit Pinsel und Farbe von den Steuern abgesetzt werden. Zudem bewirkte auch die Deklaration der Hypothekar- und weiterer Schuldzinsen eine Reduktion der Steuerlast. Damit wird aber bald Schluss sein. Denn bald werden bislang von Bund, Kantonen und Gemeinden akzeptierte Abzüge für Unterhaltskosten an selbstbewohnten Objekten künftig nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgesetzt werden können. Gleiches gilt für Schuldzinsen – sowohl für jene, die beim selbstbewohnten Eigenheim anfallen, als auch für solche aus Konsumkrediten oder privaten Darlehen. Allerdings sieht die Gesetzgebung bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen eine Ausnahme für Personen vor, die in der Schweiz erstmals Wohneigentum kaufen. Voraussetzung hierfür ist die Nutzung des Eigentums als Erstliegenschaft. Der sogenannte «Ersterwerberabzug» für Schuldzinsen ist jedoch nicht die einzige Ausnahme. Weiterhin werden der Bund und – in Abhängigkeit vom kantonalen Recht – auch Kantone und Gemeinden Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten zulassen. Während der Bund den Abzug von Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau aufhebt, liegt es in der Kompetenz der Kantone, diesen weiterhin zu gewähren.

Investitionen ins Energiesparen könnten an steuerlicher Attraktivität verlieren

Von den Änderungen betroffen ist jedoch nicht nur, wer an seinem Eigenheim Reparaturen ausführen lässt und auf den Hypothekarkredit Schuldzinsen bezahlt. Das von den Stimmberechtigten angenommene



Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verändern sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen in die Energieeffizienz

Foto: zvg

neue Steuerregime betrifft auch die Klimaschutzthematik beim Gebäudepark. So werden hierzulande beispielsweise mehr als eine Million Häuser als energetisch dringend sanierungsbedürftig eingestuft. Wenn dann zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch wesentlich reduzieren kann, sind energetische Sanierungen durchaus angebracht. Dabei werden Investitionen in energieeffizientere Gebäude – gerne auch mit dem Nutzen fürs Portemonnaie – schmackhaft gemacht. Hierbei werden neben Einsparungen bei Betriebskosten auch Fördergelder und Steuerabzüge genannt. Tatsächlich können aktuell Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei den Steuern abgezogen werden. Jedoch sind für den Eigenheimbesitzer auch die Tage von steuerbegünstigten Investitionen gezählt – zum Beispiel in Fassadenisolationen oder in den Ölheizungsersatz mit einer Wärmepumpe. Wenigstens fällt bei der Bundessteuer der Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen in Zukunft weg. Allerdings steht es im Ermessen der Kantone, ob sie zum Beispiel Massnahmen zur besseren Dämmung der eigenen vier Wände in Zukunft als «steuerlich abzugsfähige Investition» betrachten oder nicht. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass Kantone und Gemeinden auch in ein paar Jahren noch, längstens bis 2050, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen steuerlich begünstigen.

Wer demnächst renoviert und saniert, der weiss, was er hat!

Gleichzeitig sorgt das Entlastungspaket des Bundes beim investitionswilligen Wohneigentümer für Unsicherheit. Denn beim Gebäudeprogramm stehen Einsparungen zur Diskussion. Der Bundesrat will sich die Subventionen für energetische Gebäudesanierungen nicht mehr über 600 Millionen Franken pro Jahr kosten lassen. Falls die Sparvorhaben beim Gebäudeprogramm realisiert werden, kann es bereits 2027 zu Einschnitten an energetischen Sanierungen bei Förderbeiträgen der öffentlichen Hand kommen. Unklar ist auch, ob die Abschaffung von Eigenmietwert und Streichung von Abzügen tatsächlich bereits ab dem Steuerjahr 2028 oder zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Bei der Gemengelage von beschlossenen Änderungen und Unklarheiten stellt sich für den Wohneigentümer unweigerlich die Frage nach der sinnvollen Planung von Renovations- und Sanierungsarbeiten. Der eine oder andere Wohneigentümer dürfte daher geneigt sein, an seinem Eigenheim noch vor Einführung der neuen steuerlichen Regelungen steuerlich abzugsfähige Arbeiten ausführen zu lassen. Auch Nik Stuber setzt sich nun intensiv mit den akuten Umbau- und Sanierungsplanungen auseinander: «Auch wenn das neue System erst nach einer Übergangsfrist in Kraft tritt, ist klar: Wer Renovationen plant, sollte die nächsten Jahre aktiv nutzen», rät der Geschäftsleiter von Stuberholz.

Eigenmietwert fällt weg – was bedeutet das für Ihr Gebäude?

Kostenlose Infoveranstaltung für Eigenheimbesitzer und Interessierte mit anschliessendem Apéro.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts verändert die Rahmenbedingungen für Wohneigentum in der Schweiz. Für viele Eigentümer stellt sich nun die Frage, wie Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten künftig sinnvoll geplant werden sollen. Diese Informationsveranstaltung geht auf lohnende Massnahmen, ihre Machbarkeit und die sinnvolle Priorisierung der nächsten Schritte ein.

Referate und Referenten Hans Jürg Steiner, OBT AG

Hans Jürg Steiner ist Partner der OBT AG und Leiter Steuerberatung am Standort Oberwangen BE.

Referat: Steuern für Wohneigentum im Wandel

Fragen, die im Referat beantwortet werden:

- 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?

Nik Stuber, STUBERHOLZ

Nik Stuber ist Geschäftsleiter bei Stuberholz und Architekt ETH. Er beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema «Altbausanierungen».

Referat: Gebäude sinnvoll weiterentwickeln

Fragen, die im Referat beantwortet werden:

- Wie verändert sich die Attraktivität von Sanieren gegenüber Neubauten?
- Warum ist eine gute Planung entscheidend – insbesondere bei grösseren Projekten?
- Welche Aspekte sind bei Umbauten im Bestand besonders zu beachten?
- Welche Fehler sollten Eigentümer vermeiden?

Wann: Donnerstag, 26. März 2026, 18.30 bis 20.00 Uhr mit anschliessendem Apéro

Wo: Stuberholz, Sägestrasse 22, 3054 Schüpfen

Anmeldung und Kosten: Der Anlass ist kostenlos. Die Anmeldung ist erwünscht und wird aufgrund der beschränkten Anzahl an Sitzplätzen empfohlen. Anmeldung online: www.stuberholz.ch, per E-Mail: info@stuberholz.ch oder per Telefon: 031 879 59 59.