01 Deloitte

Suchbegriff **Deloitte**
Medium **Neue Zürcher Zeitung (CH)**
Reichweite **Σ 250'172** Seite / Platzierung **27 / ganze Seite**
Auflage (verbr.) **Σ 75'359** Seitenanteil / AÄW **1 / Σ CHF 46'600**
Herkunftsland **Schweiz**

Neue Zürcher Zeitung

Donnerstag, 24. September 2026
Print, Tageszeitung, täglich

LMS-51068133 AN 135.611

Die Fallen der Eigenmietwertabschaffung

Bei dem steuerlichen Systemwechsel sollten Wohn- und Hauseigentümer mehreren Punkten besondere Beachtung schenken

MICHAEL FERBER

Die Zeit des Eigenmietwerts läuft ab. Nach dem Volks-Ja zur Reform der Besteuerung von Wohneigentum im vergangenen Jahr kommt es zu einem Systemwechsel. Anfang 2029 ist es bereits so weit.

Im bisherigen System gaben Wohneigentümer in der Steuererklärung eine Art theoretisches Einkommen an, das sie durch die Nutzung der eigenen Liegenschaft erhielten – eben den Eigenmietwert. Dafür hatten sie weitreichende steuerliche Abzugsmöglichkeiten. Nun gelten hier völlig neue Regelungen (vgl. Tabelle).

Diese haben im Detail allerdings ihre Tücken. Die Umsetzung der Vorlage wirft ihre Schatten voraus und sorgt in der Praxis an mehreren Stellen für Wirbel. Steuerexperten nennen dazu mehrere Beispiele. Dazu zählen erstens die Umsetzung in den Kantonen, zweitens die Äufnung von Erneuerungsfonds in Stockwerkeigentümergemeinschaften, drittens der bald nicht mehr mögliche Abzug von Schuldzinsen sowie viertens die künftigen Regelungen für gemischt genutzte Liegenschaften.

Folgende Punkte sollten Wohnungs- und Hausbesitzer kennen:

■ **Umsetzung in den Kantonen.** Die Einführung der neuen Regelungen dürfte in den verschiedenen Kantonen unterschiedliche Folgen für Wohneigentümer haben. «Die Vorlage gibt den Kantonen viel vor, in manchen Bereichen lässt der Gesetzgeber ihnen aber auch Freiheiten», sagt Thomas Hug, Partner und Steuerexperte bei der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft Deloitte Schweiz.

Dies gilt etwa für den Steuerabzug der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Auf Bundesebene gibt es nach Umsetzung der neuen Regelungen hier keine Abzugsmöglichkeiten mehr – die Kantone haben indessen die Wahl, ob sie solche Steuerabzüge weiterhin gewähren oder nicht.

Derzeit zeichneten sich bereits gewisse Entwicklungen ab, sagt Hug. Die Kantone würden sich dabei in unterschiedliche Richtungen bewegen. Dies sei für Wohneigentümer finanziell relevant. Als Beispiel nennt Hug die Kantone Zürich und Aargau.

Reto Flury, Kommunikationsbeauftragter der Finanzdirektion des Kantons Zürich, sagt zum Stand im Kanton Zürich, im Kantonsrat sei derzeit eine Motion zur Einführung eines Abzugs hängig. Der Regierungsrat begrüsse das Anliegen – die Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes. Der Regierungsrat sei auch bereit, das Anliegen im Rahmen eines Postulats zu prüfen.

Derzeit sei aber unklar, welche Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen der Bund für die Kantone zum Abzug zulassen wolle, teilt Flury weiter mit. Eine Arbeitsgruppe arbeite an einer Festlegung. «Erst wenn die Ergebnisse vorliegen, können die Auswirkungen für den Kanton besser abgeschätzt werden», sagt er. Dazu gehörten sowohl die Steuerausfälle als auch die Frage, ob Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen nicht besser durch zusätzliche gezielte Beiträge anstatt durch Steuerabzüge gefördert werden sollen.

Der Kanton Aargau hat indessen bekanntgegeben, dass er den Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im kantonalen Recht auch nach dem Systemwechsel weiter zulassen wolle, längstens bis 2050. Dazu gab es bis zum 25. Juni dieses Jahres eine Anhörung. Basierend auf den Ergebnissen werde gegenwärtig die Botschaft zur ersten Beratung erarbeitet, die voraussichtlich im ersten Quartal durch den Regierungsrat verabschiedet werde, teilt die Sprecherin Flurina Hoffmann mit.

Die Beibehaltung des Abzugs für energetische Massnahmen führe zu Mindereinnahmen von rund 20 Millionen Franken beim Kanton und 18 Millionen Franken bei den Gemeinden. Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten würden die Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer entlasten. Auch das Gewerbe profitiere von der weiteren Abzugsfähigkeit der energetischen Massnahmen, indem weiter steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung der Liegenschaften bestehen.

Bei den Bergkantonen spielten indessen andere Überlegungen eine Rolle, sagt der Deloitte-Steuerexperte Hug. Gerade Kantone mit vielen Ferienwohnungen müssten aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts mit grossen Steuerausfällen rechnen. Mehrere prüften deshalb die Einführung der neuen Objektsteuer für Zweitwohnungs- und Zweithausbesitzer.

Den Kantonen sei es bei einer Einführung der Objektsteuer freigestellt, welche Bemessungsgrundlage sie wählen oder ob der Kanton oder die Gemeinde die Steuer erheben solle, sagt Hug. Auch hier dürfte es auf deutliche Unterschiede hinauslaufen.

«Wenn man eine überwiegend selbstgenutzte Ferienwohnung in einem der Kantone besitzt, die eine solche Objektsteuer einführen, muss man diese dann in Zukunft bezahlen», sagt Pius Baumgartner, stellvertretender Leiter Steuern beim Beratungsunternehmen Pensexpert. Eigentümer von Ferienliegenschaften sollten sich folglich über die Entwicklungen in den entsprechenden Kantonen auf dem Laufenden halten.

Im Kanton Graubünden läuft seit dem 27. August eine Vernehmlassung zur Umsetzung des Systemwechsels und der Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften.

ILLUSTRATION ANJA LEMCKE / NZZ

Was bedeutet das Ende des Eigenmietwerts?

Selbstbewohnte Liegenschaften inkl. Zweitwohnsitz

	Bundesebene	Kantonsebene
Besteuerung Eigenmietwert	entfällt	entfällt
Steuerabzug Schuldzinsen*	entfällt	entfällt
Steuerabzug Liegenschaftsunterhalt	entfällt	entfällt
Steuerabzug Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Steuerabzug Rückbaukosten bei Ersatzneubau	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Steuerabzug denkmalpflegerische Arbeiten	weiterhin möglich	je nach Regelung weiterhin möglich
Abzugsvortrag	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Ersterwerberabzug	neu	neu
Objektsteuer auf Zweitliegenschaften	–	je nach Regelung neu möglich

* Abzugsmöglichkeit nur noch bei Vorliegen vermieteter oder verpachteter Liegenschaften nach quotal-restriktiver Methode

QUELLE: RAIFFEISEN SCHWEIZ NZZ / feb.

In Graubünden läuft eine Vernehmlassung zur Einführung einer besonderen Steuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften.

Am 8. Dezember 2025 habe die Regierung des Kantons Graubünden den Grundsatzentscheid gefasst, zur Kompensation der kantonalen Mindereinnahmen auf Zweitliegenschaften als Folge der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen, teilt Estefania Monge, Leiterin Gesetzgebung und Konsulentin bei der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, mit.

Des Weiteren sei beschlossen worden, für die Gemeinden und Kirchen eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, damit auch sie zur Kompensation ihrer Mindereinnahmen auf Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen können.

■ **Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum.** Auch in vielen Stockwerkeigentümergemeinschaften wirft der Systemwechsel seine Schatten voraus. Dabei geht es unter anderem um die Frage, wie man mit dem Erneuerungsfonds verfahren soll. Mit solchen Fonds bilden Wohneigentümer Rücklagen für grössere Unterhaltsarbeiten.

Im derzeit noch gültigen System kann man solche Zahlungen vom steuerbaren Einkommen abziehen, wenn sie für werterhaltende Investitionen genutzt werden. Nach dem Systemwechsel wird dies nicht mehr möglich sein. Folglich erwägen viele Stockwerkeigentümergemeinschaften nun, ihre Erneuerungsfonds vor 2029 noch deutlich aufzustocken.

Dabei sollten sie allerdings die Rechnung nicht ohne den Wirt machen. Die kantonalen Steuerämter hätten das Thema auf dem Radar, sagt Hug. Es gebe bereits Praxisweisungen, die besagten, dass solche Einzahlungen in Erneuerungsfonds im Grundsatz abzugsfähig seien. «Aber wenn es einen starken Anstieg bei den Einzahlungen gibt gegenüber den Vorjahren, dann wird das Ganze genauer angeschaut», sagt Hug. «Wird hinter den Einzahlungen eine steuerplanerische Motivation vermutet, dürfte das nicht zum Abzug zugelassen werden.» Stockwerkeigentümer sollten folglich vorsichtig sein.

Auch der Pensexpert-Steuerfachmann Baumgartner rät Stockwerkeigentümern, den Bogen bei der Äufnung des Erneuerungsfonds nicht zu überspannen. Manche Kantone hätten bereits Regeln erlassen, bis zu welcher Höhe sie dies akzeptieren. Er verweist diesbezüglich auf eine Mitteilung des Kantons St. Gallen vom 17. Februar dieses Jahres. In dieser teilen die Steuerbehörden der Kantone Appenzell Innerrhoden, Appenzell Ausserrhoden, St. Gallen und Thurgau gemeinsam mit, solche Abzüge würden in einer Übergangsregelung steuerlich nur anerkannt, wenn sie sich im bisherigen Rahmen bewegen würden oder wenn «ein konkretes, nachvollziehbar bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltungsprojekt nachgewiesen wird». Dafür brauche es beispielsweise konkrete Kostenvoranschläge oder bestehende Projektunterlagen.

Auch das Finanzdepartement des Kantons Luzern hat sich zu der Thematik geäussert. Von einem zulässigen Abzug sei auszugehen, wenn die Stockwerkeigentümergemeinschaft darlegen könne, dass aufgrund geplanter Arbeiten in absehbarer Zeit die höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds gerechtfertigt seien, heisst es in einem Newsletter vom 21. Januar dieses Jahres. Dies könne aufgrund eines detaillierten Kostenvoranschlags und/oder eines Finanzierungsplans der künftigen Investitionen oder Unterhaltskosten erfolgen. Jährliche Einlagen bis 1 Prozent des Gebäudeversicherungswerts seien grundsätzlich zulässig. Dieser genannte Wert könnte eine gewisse Signalwirkung auch für andere Kantone haben, sagt Baumgartner.

■ **Abzug von Schuldzinsen.** Hug nennt ein weiteres Thema aus der Praxis: den Abzug von Schuldzinsen in der Steuererklärung. «Dieses Thema dürfte noch bei einigen Steuerpflichtigen für Überraschungen sorgen», sagt er.

Im jetzigen System kann man als natürliche Person alle Schuldzinsen in Abzug bringen – egal, ob es sich um eine Hypothek handelt, einen Lombardkredit oder einen Konsumkredit. Viele seien bisher davon ausgegangen, dass nach dem Systemwechsel nur Hypothekarnehmer dies nicht mehr könnten, sagt Hug. Die neue Regelung gelte aber für alle Schuldzinsen, soweit sie nicht auf vermietete Liegenschaften entfallen. Folglich könne man in Zukunft auch die Schuldzinsen auf einem Lombardkredit oder einem Konsumkredit nicht mehr in Abzug bringen. «Dessen sind sich viele Leute nicht bewusst», sagt Hug.

■ **Gemischt genutzte Liegenschaften.** In der Beratung komme auch das Thema der gemischt genutzten Liegenschaften oft vor, sagt Hug. Dies sind Immobilien, die von mehreren Parteien genutzt werden, darunter auch vom Eigentümer. Als Beispiel kann ein Haus mit drei Wohnungen gelten, von denen eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Nach dem Systemwechsel kann man als Eigentümer die Kosten für Unterhalts- und Renovationsarbeiten an der selbstbewohnten Wohnung nicht mehr steuerlich in Abzug bringen – diejenigen für die vermieteten Appartements hingegen schon.

Kompliziert wird es auch bei Ferienhäusern, welche die Eigentümer selber nutzen, die aber beispielsweise während der Skiferien vermietet werden. Mache man hier die Fassade, stelle sich die Frage, ob man die entsprechenden Kosten in Abzug bringen könne oder nicht, sagt Hug. Derzeit gebe es hier noch keine Regelungen vonseiten der Behörden. Der Bund arbeitet an einer Verordnung, in der das Thema besser geregelt wird.

Im gegenwärtigen System kann man sämtliche Unterhaltskosten in Abzug bringen. Es wird interessant sein, zu sehen, wie man damit umgeht.

Baumgartner hält die Thematik mit sachgerechten Verteilungsschlüsseln für lösbar. Es sei davon auszugehen, dass hier bei der Wohnfläche und den Ertragswerten angeknüpft werde. Das müsse sich in der Steuerpraxis finden. Bei den Unterhaltskosten von Ferienliegenschaften müsste man wohl die Zeit berücksichtigen, während der das Ferienhaus vermietet wurde, und dies entsprechend gewichten, sagt Baumgartner. Abschliessende Klarheit gebe es hier aber noch nicht.

2 Zusammenfassungen

24.09.2026 - Print, Tageszeitung, täglich **Neue Zürcher Zeitung (CH)** Die Fallen der Eigenmietwertabschaffung	Reichweite Seite AÄW	**236’000** **27** **CHF 19’500**	Auflage (verbr.) Platzierung	**68’946** **ganze Seite**
24.09.2026 - Print, Tageszeitung, täglich **Neue Zürcher Zeitung (internationale Ausgabe)** Die Fallen der Eigenmietwertabschaffung	Reichweite Seite AÄW	**14’172** **27** **CHF 27’100**	Auflage (verbr.) Platzierung	**6’413** **ganze Seite**

Anzahl **2** Reichweite **Σ 250’172** Auflage (verbr.) **Σ 75’359** AÄW **Σ CHF 46’600**