



**BRÜGGER TREUHAND**

3097 Liebefeld, im November 2025

**Steuern – Neuerungen und Informationen**

Reform der Wohneigentumsbesteuerung  
(Systemwechsel Eigenmietwert)

## **1. Die bisherige Regelung**

Im bisherigen Steuersystem stellte die Nutzung der selbst bewohnten Wohnung aus steuerlicher Sicht einen Naturalnutzen dar, welcher über den Eigenmietwert zum steuerbaren Einkommen hinzugezählt wurde. Andererseits konnten die Hypothekarzinsen und die Kosten im Zusammenhang mit der selbst bewohnten Liegenschaft steuerlich vom Einkommen abgezogen werden, soweit diese werterhaltende Unterhaltskosten darstellten. Die Erstellungskosten für die Liegenschaft sowie Liegenschaftskosten, welche zur Wertvermehrung beitragen, galten demgegenüber als Anlagekosten und waren nicht abzugsfähig. Diese Investitionen reduzieren gegebenenfalls die Grundstücksgewinnsteuer bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft.

## **2. Wegfall Eigenmietwert**

Mit der vom Volk beschlossenen Umsetzung entfällt inskünftig die Besteuerung des Eigenmietwerts für alle selbst bewohnten Wohnungen. Nebst der dauernd selbst bewohnten Wohnung am Wohnsitz betrifft dies auch alle weiteren Liegenschaften, welche nicht ständig bewohnt werden (z.B. Ferienwohnungen), überhaupt nicht bewohnt werden (z.B. Leerstände) oder nicht dem Wohnzweck dienen (z.B. Garagen, Reitställe).

Diese Regelung wird sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern zwingend umgesetzt. Wie erwähnt, wird der Bundesrat den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bestimmen, wahrscheinlich per 1. Januar 2028.

## **3. Wegfall der Abzüge für Liegenschaftskosten bei selbst genutzten Liegenschaften**

Mit der Annahme der Reform der Wohneigentumsbesteuerung wurden bei der direkten Bundessteuer die im Zusammenhang mit dem Wohneigentum stehenden Liegenschaftskosten weitgehend und verbindlich abgeschafft.

Demgegenüber wurde bei der Regelung der zukünftig möglichen Abzüge für selbst genutzte Liegenschaften den Kantonen ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt. Die Kantone haben nun während der Frist bis zur Inkraftsetzung der neuen Wohneigentumsbesteuerung Zeit, die kantonalen Gesetze anzupassen und die zukünftig möglichen Liegenschaftsabzüge festzulegen.

## **4. Vermietete Liegenschaften**

Bei vermieteten Liegenschaften ergeben sich keine Änderungen. Die Nettomietzinseinnahmen sind wie bisher steuerbar und die Liegenschaftskosten für Betrieb und Unterhalt sind steuerlich unverändert abzugsfähig. Weiterhin nicht abzugsfähig sind wertvermehrende Liegenschaftskosten. Bei Sanierungen von vermieteten Wohnungen ist somit wie bisher zwischen abzugsfähigen und wertvermehrenden Liegenschaftskosten zu unterscheiden.

## **5. Übersicht für selbst genutzte Liegenschaften**

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der Volksabstimmung folgende Übersicht für alle betroffenen Liegenschaften, das heisst für alle *selbst genutzten* Liegenschaften:

	<b>Direkte Bundessteuer</b>	<b>Kantons- und Gemeindesteuern</b>
Einkommen	Definitiv • Keine Besteuerung des Eigenmietwertes	Definitiv • Regelung wie direkte Bundessteuer
Abzüge Liegenschaftskosten	Definitiv • Keine Abzüge für Liegenschaftsunterhalts- und Betriebskosten • Keine Abzüge für Energiesparmassnahmen • Keine Abzüge für Rückbaukosten bei Ersatzneubauten	Obligatorisch • Keine Abzüge für Liegenschaftsunterhalts- und Betriebskosten  Optional • Abzüge für Energiesparmassnahmen • Abzüge für Rückbaukosten
Abzüge Schuldzinsen	Definitiv • Abzug von Schuldzinsen nur noch anteilig für vermietete Liegenschaften möglich. Das heisst, Schuldzinsen im Verhältnis des Steuerwertes der vermieteten Liegenschaften zum gesamten Vermögen (proportional-restriktive Methode).	Definitiv • Regelung wie direkte Bundessteuer
	Ausnahme • Für Ersterwerber von selbst bewohnten Liegenschaften ist für verheiratete Eigenheimbesitzer ein Abzug von maximal CHF 10'000 und für nichtverheiratete ein Abzug von CHF 5'000 möglich. Dieser Abzug reduziert sich während 10 Jahren jährlich um 1%.	

## **6. Neue Regelungen der Kantone für Kantons- und Gemeindesteuern**

Die Vorlage für die Reform der Wohneigentumsbesteuerung hat einige Bereiche nicht verbindlich geregelt und teilweise bewusst offengelassen. Diese Punkte werden nun von den Kantonen im Rahmen der kantonalen Gesetzgebungsprozesse anzugehen und anzupassen sein. Dies betrifft insbesondere die beiden nachstehenden Bereiche:

### 6.1 Objektsteuer für Zweitwohnungen

Den Kantonen wurde im Rahmen der Volksabstimmung das Recht eingeräumt, inskünftig für Zweitwohnungen eine neue und separate Objektsteuer zu erheben. Die Ausgestaltung einer solchen Steuer ist den Kantonen überlassen. Zurzeit ist unbekannt, ob und wann einzelne Kantone eine solche Steuer einführen werden.

### 6.2 Abzüge für Energiesparmassnahmen

In der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 wurde das revidierte Energiegesetz angenommen, und als Teil dieser Vorlage können seit dem 1. Januar 2020 ebenfalls Kosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, als Liegenschaftskosten bei der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden. Während diese Kosten bei der direkten Bundessteuer nun wiederum nicht mehr abzugsfähig sein werden, können die Kantone die Abzugsfähigkeit dieser Kosten weiterhin zulassen. Brisant ist dieser Themenbereich insbesondere, wenn kantonale Energiegesetze zum Beispiel vorschreiben, dass Heizungen in einer bestimmten Zeitspanne durch Heizsysteme ohne fossile Brennstoffe zwingend umzustellen sind. Schwierigkeiten dürften inskünftig zudem die Definition und Abgrenzung bereiten, welche Arbeiten als energiesparende Massnahmen zu qualifizieren sind.

## **7. Weitere offene Punkte**

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung wird neue Fragen hervorbringen. Diese Fragen werden zunächst durch die Steuerbehörden in einer Steuerpraxis und anschliessend allenfalls durch Rechtsprechung zu entscheiden sein. Nachstehend sind beispielhaft einige offene Punkte aufgezählt:

### 7.1 Wann gilt eine Wohnung als vermietet und wann als selbst genutzt?

Denkbar ist beispielsweise die Frage, wann eine Liegenschaft als selbst genutzt und wann als vermietet gilt. Dies betrifft beispielsweise Konstellationen, in welchen eine Liegenschaft bisher vermietet war, renoviert wird und anschliessend selbst bewohnt wird und umgekehrt. Oder Situationen, in welchen ein Teil der Wohnung vermietet wird, zum Beispiel an eine nahestehende Person (Untermiete) oder Gesellschaft (Büroraum).

### 7.2 Was gilt bei Liegenschaften mit vermieteten und selbst genutzten Wohnungen?

Häufig befinden sich in Liegenschaften mehrere Wohnungen, wobei eine Wohnung selbst genutzt wird und eine oder mehrere vermietet werden. Wenn inskünftig Gebäudeteile renoviert werden, welche das gesamte Gebäude betreffen (z.B. Fassade, Dach, Heizung usw.), wird sich die Frage stellen, welcher Teil dieser Unterhaltskosten abzugsfähig sein wird.