

Die Eigenmietwertbesteuerung entfällt ab dem Steuerjahr 2029

An seiner Sitzung vom 1. April 2026 hat der Bundesrat beschlossen, die Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Ab dann muss der Eigenmietwert auf selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr versteuert werden, dafür entfällt der Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten und wird der Schuldzinsenabzug erheblich eingeschränkt (siehe unsere Tax News Abschaffung des Eigenmietwertes – die Auswirkungen für Sie als Eigentümer von Wohneigentum).

Die Abschaffung des Eigenmietwerts erlaubt es den Kantonen eine spezielle Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben, um Mindereinnahmen auszugleichen. Die Ausgestaltung und Einführung dieser zusätzlichen Steuer scheinen aber rechtlich und politisch komplexer, als vor der Abstimmung erwartet. Die vor allem betroffenen Bergkantone haben daher die Inkraftsetzung der Reform nicht vor 2030 verlangt, was vom Bundesrat mit dem heutigen Entscheid jedoch abgelehnt wurde.

Den privaten Hauseigentümern bleibt dennoch ein Jahr mehr Zeit, als ursprünglich erwartet, um Gebäuderenovationen steuereffizient vorzunehmen. Auch Einlagen in reglementarische Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft bleiben grundsätzlich bis Ende 2028 abzugsfähig, sofern sie sich im bisherigen Rahmen bewegen oder aus sachlich nachvollziehbaren Gründen erhöht werden. Alle Steuerpflichtigen mit Fremdkapital sollten sodann ihre Finanzierungssituation im Lichte der sich ändernden steuerlichen Rahmenbedingungen prüfen.

Falls Sie Fragen zu diesem Thema haben, wenden Sie sich bitte an Ihren Tax Partner Kontakt oder an die Autorenschaft:



Maxim Dolder
Partner
maxim.doler@taxpartner.ch
044 215 77 28



Marco E. Vitali
Counsel
marco.vitali@taxpartner.ch
044 215 77 82

Publikationsdatum: 01.04.2026