

# Eigenmietwert Q & A



Fragen	Antworten
<p><b>Was ist der Eigenmietwert überhaupt?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein fiktives Einkommen, das Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer für selbstgenutztes Wohneigentum (sowohl Erst- wie auch Zweitliegenschaften) versteuern müssen. Der Wert entspricht ungefähr der Miete, die man für das Wohnobjekt am Markt bezahlen würde.</li> <li>• Im Gegenzug können die Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer diverse Kosten vom steuerbaren Einkommen abziehen, beispielsweise Unterhalts- und Sanierungskosten oder die Hypothekarzinsen.</li> </ul>
<p><b>Was ändert sich ab 2029?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum wird voraussichtlich ab der Steuerperiode 2029 abgeschafft. Das heisst, dass dann kein fiktives Eigentum mehr versteuert werden muss. Aber auch, dass keine Kosten, wie beispielsweise Sanierungskosten, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.</li> <li>• Kantone können freiwillig Abzüge zulassen, beispielsweise für energiesparende Sanierungsmassnahmen. Es ist aktuell aber noch unklar, ob und welche Kantone dies umsetzen werden.</li> </ul>
<p><b>Sind alle Immobilien vom Eigenmietwert und den Änderungen ab 2029 betroffen?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Eigenmietwert wird vollständig abgeschafft. Es ist davon auszugehen, dass es für bestimmte Liegenschaften wie Ferienhäuser oder -wohnungen eine Sondersteuer geben wird. Diese wird kantonal geregelt sein. Die genaue Ausgestaltung ist aber aktuell noch unklar.</li> <li>• Bei Immobilien, die vermietet werden, wird weiterhin der effektive Mietertrag versteuert.</li> </ul>
<p><b>Welche Sanierungs- und Renovationskosten sind aktuell noch abzugsfähig?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Folgenden eine Liste mit Sanierungsmöglichkeiten (nicht abschliessend):                      Werterhaltende Unterhaltsarbeiten oder Renovationen:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erneuerung von Elektroinstallationen</li> <li>○ Dachsanierung</li> <li>○ Fassadenrenovation</li> <li>○ Erneuerung Bodenbelag</li> <li>○ Sanierung Badezimmer</li> <li>○ Sanierung Küche</li> </ul> </li> </ul> <p>Energetische Massnahmen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wärmedämmung</li> <li>○ Installation einer PV-Anlage</li> <li>○ Ersatz von Fenstern und Türen</li> <li>○ Heizungsersatz</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wichtig: Die Kosten für wertvermehrnde Arbeiten können nicht abgezogen werden.</li> </ul>
<b>Lohnt es sich, in den nächsten zwei Jahren noch zu sanieren?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, in den meisten Fällen lohnt sich eine Sanierung, da die Kosten bis Ende 2028 noch voll geltend gemacht werden können. Ab 2029 entfällt der steuerliche Vorteil.</li> <li>• Je nach Kanton und steuerlicher Konstellation entspricht die Steuerersparnis bei Investitionen bis zu 25% der gesamten Investitionssumme.</li> <li>• Wenn sowieso in naher Zukunft eine Sanierung oder Renovation geplant oder angedacht ist, ist der Zeitraum bis Ende 2028 mit hoher Wahrscheinlichkeit steuerlich günstiger für eine Renovation oder Sanierung.</li> </ul>
<b>Welche Reihenfolge empfiehlt sich, wenn man mehrere Sanierungsprojekte umsetzen möchte?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus Sicht der Gebäudetechnik ist eine ganzheitliche Betrachtung sinnvoll. Die optimale Reihenfolge von Sanierungsmassnahmen hängt jedoch stark vom Zustand der Liegenschaft sowie von den bestehenden Installationen ab, weshalb sich eine professionelle Beratung lohnt.</li> <li>• In der Praxis zeigt sich zudem, dass Sanierungen zunehmend vernetzt geplant werden sollten: Heizsysteme, Gebäudehülle, Stromproduktion und Steuerungstechnik beeinflussen sich gegenseitig. Werden nur einzelne Komponenten erneuert, bleibt häufig ungenutztes Potenzial – sowohl in energetischer als auch in finanzieller Hinsicht.</li> </ul>
<b>Kann die Sanierung auch erst Ende 2028 stattfinden?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die steuerliche Abzugsfähigkeit ist massgebend, wann die Kosten anfallen und bezahlt werden.</li> <li>• Damit die Kosten abzugsfähig sind, muss die Sanierung bis Ende 2028 abgeschlossen und in Rechnung gestellt sein / bezahlt sein.</li> <li>• Ein Auftrag oder eine Planung reichen nicht, um die Kosten noch abziehen zu können.</li> </ul>
<b>Können grosse Sanierungen auf mehrere Jahre verteilt werden?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, das ist üblich und steuerlich oft auch am sinnvollsten.</li> </ul>
<b>Lohnen sich energetische Sanierungen auch ohne Abzüge beim steuerbaren Einkommen?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, meistens lohnen sich energetische Sanierungen auch ohne Steuerabzugsmöglichkeit. Sie senken langfristig die Energiekosten und steigern den Wert der Immobilie.</li> <li>• Je nach Kanton erhalten Sie zudem Fördermittel für bestimmte energetische Sanierungen (Heizungsersatz, PV-Anlage usw.).</li> </ul>
<b>Wo liegt der grösste Hebel, um mit einer Sanierung künftig Energie zu sparen?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einen grossen Hebel bieten energetische Massnahmen, etwa der Heizungsersatz oder die Installation einer PV-Anlage. Sie senken den Energieverbrauch langfristig und erhöhen gleichzeitig den Wert einer Immobilie.</li> </ul>
<b>Sind energetische Sanierungen auch nach Abschaffung des Eigenmietwerts noch steuerlich absetzbar?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Bundessteuer wird ein Abzug nicht mehr möglich sein.</li> <li>• Die Kantone können aber weiterhin Abzüge gewähren. Ob und in welchem Umfang solche Abzüge gewährt werden, liegt im jeweiligen Entscheidungsbereich des einzelnen Kantons.</li> </ul>

<p><b>Bleiben die Unterhaltsabzüge?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfällt auf Bundesebene grundsätzlich die Möglichkeit, Unterhaltskosten für selbstgenutztes Wohneigentum steuerlich abzuziehen.</li> <li>• Eine Ausnahme bilden künftig lediglich Aufwendungen im Bereich der Denkmalpflege, die weiterhin bei der direkten Bundessteuer berücksichtigt werden können.</li> <li>• Die Kantone können weiterhin Steuerabzüge für Energieeffizienz- und Umweltschutzmassnahmen vorsehen. Diese Möglichkeit ist jedoch befristet bis 2050 vorgesehen. Ob und in welchem Umfang solche Abzüge gewährt werden, liegt im jeweiligen Entscheidungsbereich des einzelnen Kantons.</li> </ul>
<p><b>Wie finde ich den richtigen Partner für energetische Sanierungen?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.bkw.ch/eigenmietwert">www.bkw.ch/eigenmietwert</a></li> </ul>