

Liebe Klienten
Liebe Geschäftsfreunde

Mit der Volksabstimmung vom 28.09.2025 wurde die «Besteuerung des Eigenmietwerts» «abgeschafft» bzw. - eher zutreffend - «reformiert».



Mit der «Reform» wird das System verändert:

- Grundsätze:
 - Entfallen der Aufrechnung des Eigenmietwertes als Einkommen und damit auch der Schätzungen zur Bestimmung des Eigenmietwertes;
 - Starke Einschränkung der Steuerabzüge:
 - Abzüge für Schuldzinsen + Unterhalt bei selbstgenutzten Liegenschaften entfallen;
 - Ausnahme: Ersterwerber-Abzug für Schuldzinsen;
 - Zweitliegenschaften: Kantonale Regelungen;
 - Energiespar- und Umweltschutzabzüge
 - Bundessteuern: Steuerabzüge entfallen;
 - Kantonale Steuern: Kompetenz bei den Kantonen - «kann»-Vorgabe
- Vereinfachungen bei Deklaration und Steuerveranlagung;
- Detailinformationen:
 - <https://law.ch/lawnews/2026/02/besteuerung-der-eigenmietwerte-dossier-steuerinformationen-wurde-von-estv-teilweise-aktualisiert/>



Bis zum voraussichtlichen Inkrafttreten anfangs 2028 ist das bekannte System noch gültig und die Auguren gehen davon aus, dass der Gebäudeunterhalt bis dahin zu forcieren sei.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgi Nägeli Rechtsanwälte