

Newsletter Steuern Luzern 3/2026 Steuer+Praxis

21.01.2026

Abschaffung des Eigenmietwertes – Einlagen Erneuerungsfonds

Mit der Volksabstimmung vom 28.09.2025 wurde die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung Tatsache. Dieser Beitrag soll im Sinne einer ersten Sensibilisierung aufzeigen, was sich aufgrund dieser Reform künftig verändern wird (Ziff. 3). Zudem soll aufgezeigt werden, wie mit Einlagen in den Erneuerungsfonds umzugehen ist (Ziff. 2).

1. Ausgangslage

Das Schweizer Stimmvolk hat anlässlich der Volksabstimmung vom 28. September 2025 die Reform der Wohneigentumsbesteuerung angenommen. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung führt zu einer grundlegenden Änderung bei der Eigentumsbesteuerung. Unter anderem hat die Reform zur Folge, dass der Eigenmietwert von selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr besteuert wird. Daneben werden aber auch die damit zusammenhängenden Abzüge Änderungen erfahren.

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist noch nicht bekannt und zuvor wird die ESTV eine Vielzahl an Anpassungen bei den DBG-Verordnungen vornehmen müssen. Eine Inkraftsetzung vor dem 01. Januar 2028 ist nicht realistisch. Zu betonen gilt es, dass sich die Änderungen der Wohneigentumsbesteuerung primär auf Liegenschaften im Privatvermögen auswirken werden. Auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens hat die Reform keinen direkten Einfluss.

2. Einlagen in den Erneuerungsfonds

Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften sind als Unterhaltskosten abzugsfähig, sofern diese Mittel ausschliesslich zur Besteitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Im Hinblick auf den Systemwechsel ist nun denkbar, dass Stockwerkeigentümergemeinschaften die Beiträge in den Erneuerungsfond erhöhen wollen, solange diese steuerlich noch geltend gemacht werden können. Diesbezüglich gilt es nun zu beachten, dass Einlagen, die gegenüber den Vorjahren ohne objektiven Grund (z.B. absehbare Sanierung) erhöht werden, unter dem Aspekt der objektiven Beweislast und allenfalls der Steuerumgehung zu beurteilen sind, da davon auszugehen ist, dass die Erhöhung lediglich steuerlich motiviert ist.

Dagegen sind höhere Einzahlungen durch geplante und/oder anstehende höhere Unterhaltskosten in der Regel gerechtfertigt. Insbesondere bei älteren Liegenschaften kann ein höherer Unterhaltsbedarf vorliegen, wenn diese nicht laufend unterhalten worden sind. Von einem zulässigen Abzug ist deshalb auszugehen, wenn die Stockwerkeigentümergemeinschaft darlegen kann, dass aufgrund geplanter Arbeiten in absehbarer Zeit die höheren Einlagen gerechtfertigt sind. Dies kann aufgrund eines detaillierten Kostenvoranschlags und/oder eines Finanzierungsplans der künftigen Investitionen/Unterhaltskosten erfolgen. Im Sinne einer Save-Haven-Rule sind jährliche Einlagen bis 1% des Gebäudeversicherungswertes grundsätzlich zulässig.

3. Steuerliche Regelung nach Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Nach Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen wird sodann von zentraler Bedeutung sein, zwischen selbstgenutzten und vermieteten bzw. verpachteten Liegenschaften zu unterscheiden. Das Besteuerungskonzept unterscheidet sich nämlich je nachdem, ob die Liegenschaft *selbstgenutzt* oder aber *vermietet bzw. verpachtet* wird.

Praxisfragen zur konkreten Anwendung der neuen gesetzlichen Grundlagen in einzelnen Fallkonstellationen werden möglichst vor Inkrafttreten festgelegt und publiziert.

3.1 Änderungen bei selbstgenutzten Liegenschaften:

Massnahme	Direkte Bundessteuer	Staats- und Gemeindesteuern
<i>Eigenmietwertbesteuerung</i>	keine Besteuerung	keine Besteuerung
<i>Schuldzinsen</i>	Abzug fällt grundsätzlich weg; Einführung Ersterwerberabzug (Art. 33a Abs. 1 nDBG*)	Abzug fällt grundsätzlich weg; Einführung Ersterwerberabzug (Art. 9b nStHG)
<i>Liegenschaftsunterhaltskosten</i>	kein Abzug	kein Abzug
<i>Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 78h Abs. 2 nStHG möglich; geplant
<i>Rückbaukosten</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 9b Abs. 5 nStHG möglich; geplant
<i>Übertrag von noch nicht berücksichtigten Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bzw. von Rückbaukosten</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 9b Abs. 5 nStHG möglich; geplant
<i>Denkmalpflege</i>	Abzug (Art. 32 Abs. 2 nDBG)	Abzug gemäss Art. 9 Abs. 3 nStHG möglich; geplant

* nDBG: Neues Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer

3.2 Änderungen bei vermieteten bzw. verpachteten Liegenschaften:

Massnahme	Direkte Bundessteuer	Staats- und Gemeindesteuern
<i>Mieterträge</i>	weiterhin Besteuerung; Art. 21 Abs. 1 lit. a nDBG	weiterhin Besteuerung; Art. 7 Abs. 1 StHG
<i>Schuldzinsen</i>	quotal-restriktiver Abzug; Art. 33 Abs. 1 lit. a nDBG	quotal-restriktiver Abzug; Art. 9 Abs. 2 lit. a nStHG
<i>Liegenschaftsunterhaltskosten</i>	Abzug; Art. 32a nDBG	Abzug; Art. 9a Abs. 1 nStHG
<i>Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 78h Abs. 2 nStHG möglich; geplant
<i>Rückbaukosten</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 9b Abs. 5 nStHG möglich; geplant
<i>Übertrag von noch nicht berücksichtigten Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bzw. von Rückbaukosten</i>	kein Abzug	Abzug gemäss Art. 9b Abs. 5 nStHG möglich; geplant
<i>Denkmalpflege</i>	Abzug (Art. 32 Abs. 2 nDBG)	Abzug gemäss Art. 9 Abs. 3 nStHG möglich; geplant

Autor/Kontakt

Yves Hollenstein, Recht + Aufsicht
041 228 56 49, yves.hollenstein@lu.ch

Finanzdepartement
Dienststelle Steuern
Buobenmatt 1
Postfach 3464
6002 Luzern