

# «Das ist wirklich eine grosse Änderung, die jetzt ansteht!»



## Interview mit Daniel Linggi, Fachleiter Steuern und Mehrwertsteuern bei der Truvag AG Luzern, zur Abschaffung des Eigenmietwerts

Frühestens per 1. Januar 2028 gehört die Versteuerung des Eigenmietwerts der Vergangenheit an. Was dies für den Eigenheimbesitzer, auch in Bezug auf zukünftige Investitionen ins Energiesparen und in Umweltschutzmassnahmen, bedeutet, erläutert Daniel Linggi.

*Was muss ein Eigenheimbesitzer im Zusammenhang mit seiner Immobilie derzeit versteuern?*

Einerseits muss Einkommen aus der Immobilie und andererseits der Steuerwert der Liegenschaft als Vermögen versteuert werden. Weil der Wohneigentümer aus der selbst bewohnten Immobilie eigentlich kein Einkommen erzielt, muss er einen sogenannten «Eigenmietwert», ein fiktives Einkommen, versteuern.

*Was sind die wesentlichen Ausgaben für die selbstbewohnte Liegenschaft, die steuerlich abgezogen werden dürfen?*

Es gibt im Grunde genommen zwei wesentliche Ausgaben: die Schuldzinsen und der Liegenschaftsunterhalt. Darunter fallen werterhaltende Massnahmen, wie zum Beispiel Reparaturen am Eigenheim.

*Wie verhält es sich mit einer Investition, die dem Energiesparen dient?*

Es gibt eine Vielzahl derartiger Massnahmen, beispielsweise der Einbau dreifach verglaster Fenster anstelle von Fenstern mit Einfachverglasung oder der Ersatz einer Ölheizung mit einer Wärmepumpe. Sobald diese energiesparend oder umweltschonend sind, gelten solche Massnahmen als «steuerlich abzugsfähiger Unterhalt». Dies gilt auch für Erstinvestitionen, falls sie, wie etwa eine Photovoltaikanlage, zu den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zählen. Zudem können qualifizierte Aufwendungen als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf die zwei folgenden Steuerperioden vorgetragen werden, wenn sie in der ersten Steuerperiode nicht vollständig abgezogen werden können.

*Was ändert sich jetzt in steuerlicher Hinsicht für den Wohneigentümer mit der Abschaffung des Eigenmietwerts?*

Der Wohneigentümer versteuert kein Einkommen in Form des Eigenmietwerts mehr. Ausserdem kann er sowohl die Liegenschaftsunterhaltskosten als auch die Schuldzinsen für selbstbewohnte Liegenschaften nicht mehr abziehen.

*Lässt sich von den Kosten, die dem Energiesparen und für Umweltschutzmassnahmen dienen, dann nichts mehr abziehen?*

Es ist klar, dass Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf Bundesebene abgeschafft werden. Allerdings kann jeder Kanton selbst entscheiden, ob er Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei den Kantons- und Gemeindesteuern weiterhin zulässt – maximal bis ins Steuerjahr 2050.

*Wie soll sich ein Wohneigentümer im Hinblick auf noch nicht vollständig bekannte Änderungen bei den Steuerabzügen verhalten?*

Wenn ich aktuell Wohneigentümer bin und weiss, dass in den nächsten ein bis vielleicht fünf Jahren Unterhaltskosten anstehen, würde ich mir sehr gut überlegen, diese Unterhaltsarbeiten vorzuziehen. Am besten auf das Jahr 2026 oder 2027, so dass ich den steuerlichen Vorteil der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten noch geltend machen kann. Dies gilt übrigens auch für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.