



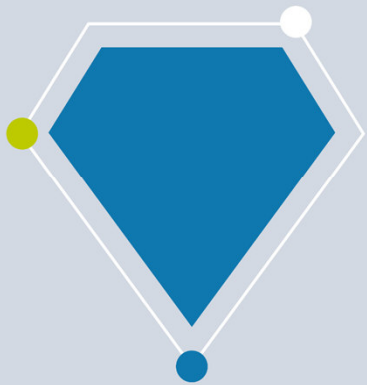
**Referat  
Jan Krummenacher  
Truvag AG**



**Herzlich  
willkommen**



**truvag**  
Treuhand. Immobilien.



---

# Abschaffung Eigenmietwert - Steuern und Investitionen im Wandel - was Eigentümer wissen sollten

26. März 2026

Mitglied TREUHAND | SUISSE



**REFERENTIN**

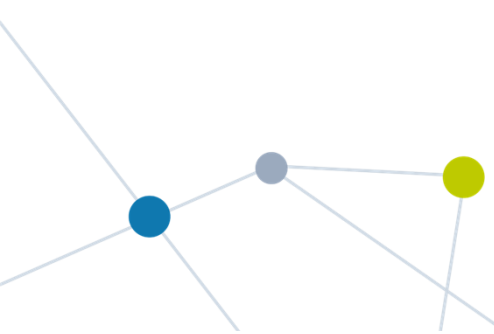
**Jan Krummenacher**  
Fachleiter Sozialversicherungen  
International

Dipl. Steuerexperte  
Bachelor of Arts (B. A.) in  
Wirtschaftswissenschaften

- **Schweiz: 57.73% JA ; 42.27% NEIN**
- **Luzern: 67.54% JA ; 32.46% NEIN**
  
- *Abschaffung **frühestens per 1.1.2028** somit erstmals gültig für Steuerperiode 2028 (frühestens)*
- *Momentan wird davon ausgegangen, dass die Abschaffung per 01.01.2029 oder gar per 01.01.2030 erfolgt*
- *In Abstimmung mit den Kantonen legt der Bundesrat die Inkraftsetzung fest*

# Agenda

- Welche Renovationen können heute noch steuerlich geltend gemacht werden?
- Wie lassen sich grössere Investitionen sinnvoll und steuerlich optimiert planen?
- Übersicht was ändert
- Unterhaltskosten und Energie- und Umweltschutzmassnahmen
- Unterhaltskosten und Erneuerungsfonds (STWEG)
- Amortisationen und Schuldzinsen
- Kantonale Entwicklungen
- Praxisbeispiele
- Empfehlungen



## Liegenschaftsunterhaltskosten Stand heute – Kategorien

Aufteilung Liegenschaftskosten in folgende **vier** Hauptkategorien:

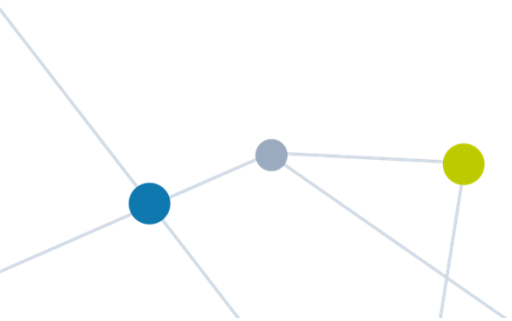
- **Werterhaltung**  
→ Instandhaltung/-stellung, Ersatz von Einrichtungen  
**abziehbare Unterhaltskosten**
- **Energie- und Umweltschutzmassnahmen**  
**abziehbare Unterhaltskosten**
- **Wertvermehrung**  
→ Investition, Mehrwerte, erhebliche Verbesserungen  
**Anlagekosten für Grundstückgewinnsteuer**
- **«Lebenshaltungskosten» bei Eigennutzung**  
→ Wasser, Strom, TV-Gebühren, Hausratversicherung  
**nicht abziehbare Lebenshaltungskosten**



- **Liegenschaftsunterhaltskosten** sind steuerlich **abzugsfähig**
  - Werterhaltende Kosten
  - Umweltschutz & und Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten (Vortrag auf die nächsten beiden Steuerperioden möglich)
- Es kann jährlich zwischen den **effektiven Kosten** und dem **Pauschalabzug** (10% / 20% der Mieteinnahmen/Eigenmietwert) gewählt werden
  - Kein Pauschalabzug ist möglich, falls die Liegenschaft von Dritten mehrheitlich geschäftlich genutzt wird
- **Abgrenzungen** werterhaltende / wertvermehrnde Kosten gemäss kantonalen Liegenschaftsunterhalts-Katalogen; teilweise sind Pauschalen anwendbar

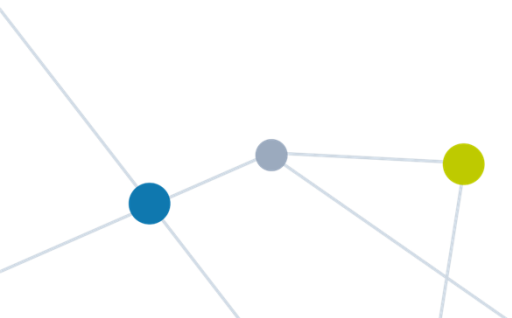
### ▪ Wertvermehrnde Kosten

- Belege **aufbewahren solange Sie im Besitz der Liegenschaft sind**, da diese zukünftig bei der Grundstückgewinnsteuererklärung die Steuerzahllast senken (bei einem allfällig späteren Verkauf der Liegenschaft).
- Veranlagungsverfügungen ebenfalls aufbewahren (Aufteilung werterhaltend / wertvermehrend)



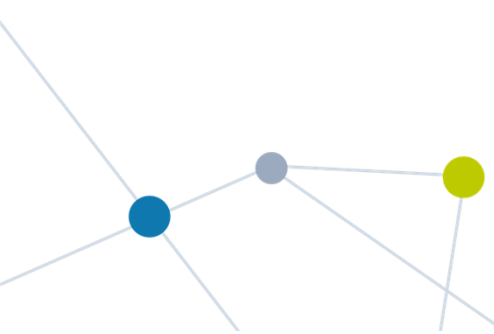
## ▪ Planungsmöglichkeiten

- Je nach Konstellation lassen sich Steuerersparnisse erzielen, wenn grössere Investitionen in die Liegenschaft über mehrere Jahre verteilt werden
- Aufpassen: Rechnungs- vs. Zahlungsdatum / im Kt. LU ist das Zahlungsdatum massgebend.
- Jeweils im Einzelfall zu beurteilen aufgrund der Steuerprogression



## ▪ Beispiel

- Ehepaar, ansässig in Luzern
- Steuerbares Einkommen CHF 100'000 → Steuerzahllast rund CHF 13'000
- Investition in die Liegenschaft CHF 150'000 (davon CHF 100'000 werterhaltend)
- Steuerersparnis, falls alle Kosten im selben Jahr: CHF 13'000
- Steuerersparnis, falls Investition über zwei Jahre verteilt: 16'000 (2x CHF 8'000)



# Übersicht «neues Regime» Änderungen ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaften

Massnahme	Direkte Bundessteuer	Staats- und Gemeindesteuer
Eigenmietwert	keine Besteuerung	keine Besteuerung
Schuldzinsen (Hypotheken, Darlehen, Konsumkredit etc.)	Abzug entfällt Einführung Ersterwerberabzug	Abzug entfällt Einführung Ersterwerberabzug
Liegenschaftsunterhalt	kein Abzug	kein Abzug
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	kein Abzug	Abzug gem. Art. 78h Abs. 2 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau	kein Abzug	Abzug gem. Art. 9b Abs. 5 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Abzugsvortrag (Übertrag auf zwei Steuerperioden)	kein Abzug	Abzug gem. Art. 9b Abs. 5 / Art. 78h Abs. 3 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Denkmalpflege	Abzug (Art. 32 Abs. 2 nDBG)	Abzug gem. Art. 9 Abs. 3 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>

# Übersicht «neues Regime» Änderungen bei vermieteten Liegenschaften

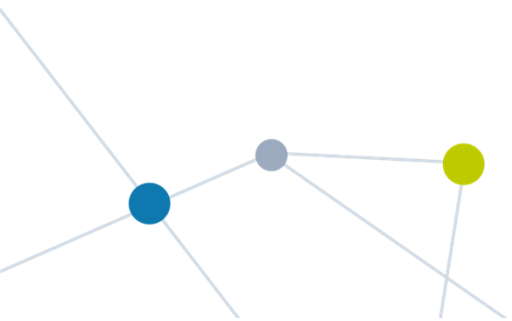
Massnahme	Direkte Bundessteuer	Staats- und Gemeindesteuer
Mieterträge	Weiterhin Besteuerung	Weiterhin Besteuerung
Schuldzinsen (Hypothesen, Darlehen, Konsumkredit etc.)	quotal-restriktiver Abzug	quotal-restriktiver Abzug
Liegenschaftsunterhalt	Abzug weiterhin möglich	Abzug weiterhin möglich
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	kein Abzug	Abzug gem. Art. 78h Abs. 2 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Rückbaukosten	kein Abzug	Abzug gem. Art. 9a Abs. 2 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Abzugsvortrag (Übertrag auf zwei Steuerperioden)	kein Abzug	Abzug gem. Art. 9a Abs. 3 / Art. 78h Abs. 3 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>
Denkmalpflege	Abzug (Art. 32 Abs. 2 nDBG)	Abzug gem. Art. 9 Abs. 3 nStHG möglich: <b>Entscheid Kanton</b>

- **Unterhaltskosten** für **selbstbewohnte** Eigenheime inkl. Ferienwohnungen, welche nicht vermietet sind, sind nach Abschaffung Eigenmietwert **nicht** mehr abzugsfähig.
- Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten sind im besten Fall noch auf Stufe Kanton abzugsfähig.
- Belegaufbewahrung wertvermehrender Investitionen für Grundstückgewinnsteuerdeklaration weiterhin notwendig



## Unterhaltskosten / Energie- und Umweltschutzmassnahmen „History“

- Der Kanton Luzern hat Energie- und Umweltschutzmassnahmen bei den Staats- und Gemeindesteuern erstmals im Steuerjahr 2023 zum Abzug zugelassen.
- Investitionen (Neuanschaffungen) in Energie- und Umweltschutzmassnahmen galten bis 31.12.2022 grundsätzlich als Anlagekosten auf Stufe Staats- und Gemeindesteuer LU.
- Aufwendungen für Energie- und Umweltschutzmassnahmen sind bei den direkten Bundessteuern bereits in den Steuerperioden 2022 und älter vollumfänglich abzugsfähig.



## Unterhaltskosten / Energie- und Umweltschutzmassnahmen „altes Regime“

- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind den Liegenschaftsunterhaltskosten **gleichgestellt**.
- Selbst getragene Auslagen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung sind abzugsfähig, auch wenn es sich dabei um wertvermehrende Massnahmen handelt.
- Sie können auf **die folgenden beiden Steuerperioden übertragen** werden (falls das steuerbare Einkommen negativ ist)
- Es handelt sich dabei um Investitionen in umweltschonende Technologien wie z. B. Erd-/Luftwärmepumpen, Pellet-Heizungen, solare Warmwasser- und Heizungsanlagen sowie Photovoltaikanlagen.

## Unterhaltskosten / Energie- und Umweltschutzmassnahmen „altes Regime“

- Folgende Investitionen qualifizieren als U/E:
  - Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle
    - Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend
    - Anbringen von Fugendichtungen etc.
  - Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen
    - Ersatz des Wärmeerzeugers
    - Einbau von Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen etc.
  - Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch
    - Kochherde, Backöfen, Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschine etc.

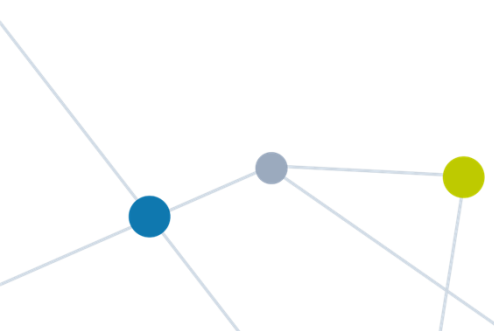
## Unterhaltskosten – künftige Abgrenzungsfragen

- Abzug für gemischt genutzte Liegenschaft (1 Wohnung selber bewohnt / 3 Wohnungen vermietet nach Verteilschlüssel (m<sup>2</sup> / m<sup>3</sup> / Mieteinnahmen). Praxis der Kantone noch offen, welcher Schlüssel akzeptiert wird.
- Beispiele: Fassade ganzes Haus wird neu gestrichen, Servicearbeiten für Lift, Ersatz Heizung etc.
- Bei Stockwerkeigentum bereits jetzt klarer geregelt.



## Unterhaltskosten und Erneuerungsfonds

- Bei Stockwerkeigentum (STWEG)  
Einlage in Erneuerungsfonds im Umfang von **1% des Gebäudeversicherungswertes** wird im Kanton Luzern steuerrechtlich akzeptiert.
- Nachweis von bevorstehenden Renovationen / Sanierungen mittels Offerten und Kostenschätzungen sind für Erhöhung der Einlage über 1% in den Erneuerungsfonds notwendig.



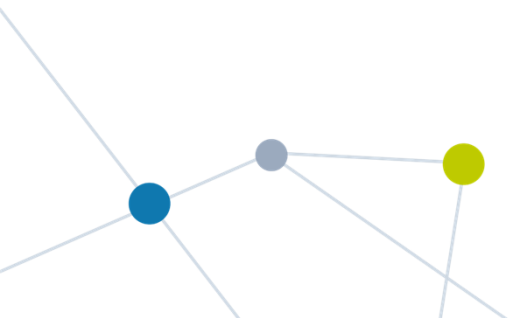
## Amortisationen und Schuldzinsen

- Nach der Abschaffung des Eigenmietwertes sind die Schuldzinsen (Hypothekarzinsen und übrige Zinsen) im Zusammenhang mit selbstbewohnten Liegenschaften **nicht mehr abzugsfähig**
- Nur noch **im Verhältnis zu fremdvermieteten Liegenschaften abzugsfähig (Quotal restriktive Methode):**
- - Verhältnis fremdvermietete CH-Liegenschaften zu Gesamtvermögen (ohne Abzug Schulden)



### Ersterwerbberabzug

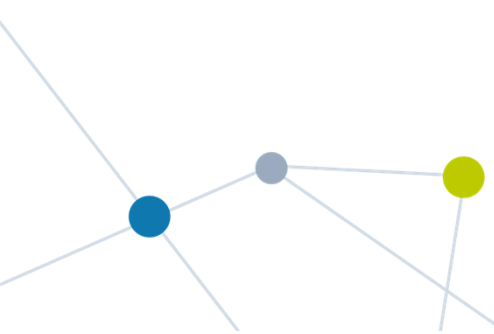
- Einzelpersonen im ersten Jahr max. CHF 5'000, sodann jedes Jahr jeweils CHF 500 weniger als im Vorjahr. Nach 10 Jahren fällt der Sonderabzug dahin.
- Verheiratete im ersten Jahr CHF max. 10'000, sodann jedes Jahr jeweils CHF 1'000 weniger als im Vorjahr. Nach 10 Jahren fällt der Sonderabzug dahin.



## Praxisbeispiel 1

### Einfamilienhaus mit Pauschalsteuerabzug

	Stand heute	Stand nach Systemwechsel
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 25'000	-
./.. Unterhaltskostenpauschale 20%	CHF - 5'000	-
./.. Schuldzinsen	CHF -10'000	-
<b>Übriges Einkommen</b>	CHF 130'000	CHF 130'000
<b>Steuerbares Einkommen</b>	<b>CHF 140'000</b>	CHF 130'000



## Praxisbeispiel 2

### 3-Familienhaus – davon eine Wohnung selbstgenutzt

<b>Familie Meier mit 2 Kindern</b>		<b>40%</b>
<b>Eigentümerin der Liegenschaft</b>		
	<b>Vermietet</b>	<b>30%</b>
	<b>Vermietet</b>	<b>30%</b>

#### Geplante Instandsetzungsmassnahmen:

Ersatz Aufzug	CHF	30'000.-
Heizung energetisch ersetzen	CHF	40'000.-
Unterhalt Mietwohnungen	CHF	20'000.-
Unterhalt eigene Wohnung	CHF	10'000.-

Steuerbares Einkommen                      CHF    132'000.-

## Praxisbeispiel 2

### Unterhaltsabzug

<b>Familie Meier mit 2 Kindern</b>		<b>40%</b>
<b>Eigentümerin der Liegenschaft</b>		
	<b>Vermietet</b>	<b>30%</b>
	<b>Vermietet</b>	<b>30%</b>

### Geplante Instandsetzungsmassnahmen

#### Abzug nach Systemumstellung:

Instandsetzung Aufzug	CHF	30'000.-
davon 60%	CHF	18'000.-
Heizung energetisch ersetzen*	CHF	40'000.-
Unterhalt Mietwohnungen	<u>CHF</u>	<u>20'000.-</u>
	<b>CHF</b>	<b>78'000.-</b>

#### Nicht abzugsfähig

Anteil Aufzug eigene Wohnung	CHF	12'000.-
Unterhalt eigene Wohnung	CHF	10'000.-
Anteil Heizung (DBST)	CHF	40'000.-

\*Bund kein Abzug mehr möglich / Kanton Abzug wahrscheinlich

## Praxisbeispiel 2

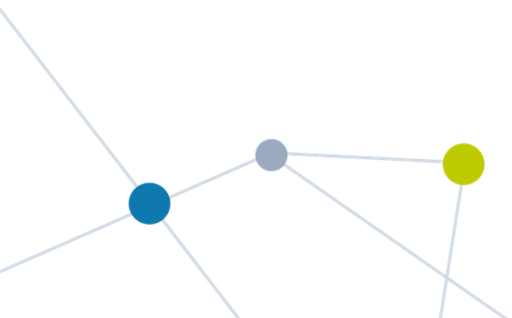
	Stand heute	Stand nach Systemwechsel
<b>Vermögen</b>	<b>CHF 4'300'000</b> - Mehrfamilienhaus 3.3 Mio. - übriges Vermögen 1 Mio.	<b>CHF 4'300'000</b> - Mehrfamilienhaus 3.3 Mio. - übriges Vermögen 1 Mio.
<b>Schulden</b>	CHF 2'100'000 inkl. Hypotheken	CHF 2'100'000 inkl. Hypotheken
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 42'000	CHF 0
<b>Übrige Einkünfte</b>	CHF 162'000	CHF 162'000
<b>Mietzinseinnahmen</b>	CHF 60'000	CHF 60'000
<b>Unterhalt</b>	CHF 100'000	CHF 78'000 (Herleitung s. vorherige Folie)
<b>Hypothekarzinsen</b>	CHF 32'000	Wertanteil vermietet: 60% von 3'300'000 = 1'980'000 100 / 4'300'000 * 1'980'000 = 46%* <b>Hypozins Abzugsberechtigt: 46% von 32'000 = 14'720</b>
<b>Vergleich Steuerbares Einkommen</b>	<b>Steuerbares Einkommen 132'000</b>	<b>Steuerbares Einkommen 129'280</b>

\* Verhältnis zwischen vermieteten Liegenschaften und dem gesamten Vermögen ohne Schulden

## Praxisbeispiel 3

	Stand heute (Abzug Bund und Kanton)	Stand nach Systemwechsel (MIT Abzug U/E Kanton)	Stand nach Systemwechsel (OHNE Abzug U/E Kanton)
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 24'000	CHF 0	CHF 0
<b>Übrige Einkünfte</b>	CHF 120'000	CHF 120'000	CHF 120'000
<b>Unterhalt</b>	CHF 100'000, davon Energiesparmassnahme (CHF <b>40'000 Ersatz Heizung</b> )	CHF 40'000 (Kanton) CHF 0 (Bund)	CHF 0 (Kanton) CHF 0 (Bund)
<b>Hypothekarzinsen</b>	CHF 0	CHF 0	CHF 0
<b>Vergleich Steuerbares Einkommen</b>	Einkommen CHF 44'000	Einkommen Kanton CHF 80'000 Einkommen Bund CHF 120'000	Einkommen Kanton CHF 120'000 Einkommen Bund CHF 120'000
<b>Steuerzahllast (Alleinstehend, LU)</b>	<b>CHF 4'700</b>	<b>CHF 14'600</b>	<b>CHF 21'200</b>

- Unterhaltsarbeiten **planen** und in der **Übergangszeit vom Abzug profitieren**.
- Kurz- bis mittelfristig anstehende Unterhaltsarbeiten nach Möglichkeit **vor Inkrafttreten des Systemwechsels umsetzen**.
- Diese Empfehlung gilt ebenfalls für Energie- und Umweltschutzmassnahmen (= Unterhalt), wie bspw. Ersatz einer Heizung
- **Prüfung Amortisation** der Hypotheken.
- **Einlage in Erneuerungsfonds** im Stockwerkeigentum prüfen vor Systemwechsel.



**kostenlos  
und unver-  
bindlich**

**truvag**

Treuhand. Immobilien.

Infos & Anmeldung:



**chorz & bündig: 5. Mai 2026 | PILATUS ARENA Kriens**

**Sanierung im Stockwerkeigentum &  
Abschaffung des Eigenmietwerts**

**Truvag AG** Luzern | Reiden | Sursee | Willisau

**truvag.ch/cb**

# Fragen?

Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.