

Abschaffung Eigenmietwert

Wie geht es nun weiter?

Das neue System der Besteuerung von Wohneigentum – ohne Eigenmietwert und ohne die bisherigen Steuerabzüge – wird frühestens 2028 in Kraft treten. Im Detail ist vieles offen. Ein Blick auf fünf wichtige Fragen.

Renovieren?

Für Unterhaltsarbeiten bestehen bis zum Inkrafttreten die heutigen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten weiter. Es lohnt sich also, Renovations- und Sanierungsprojekte voranzutreiben. Dies gilt auch für Energiesparmassnahmen, für welche die Abzüge zumindest bei der direkten Bundessteuer wegfallen werden (siehe auch UP|DATE Dezember 2025).

Jetzt kaufen?

Wer dieses oder nächstes Jahr Wohneigentum kauft, profitiert kurzfristig zwar von den Abzügen für die Schuldzinsen der Hypothek. Aber anschliessend entfällt dieser Steuervorteil. Es führt kein Weg daran vorbei, die Finanzierung langfristig im Rahmen der künftig geltenden Regelung zu planen.

Später kaufen?

Für «Ersterwerber» von selbstbewohntem Wohneigentum sieht das Gesetz nach dem Inkrafttreten eine Abfederung vor: Sie dürfen ihre Hypothekarzinsen während

einer Frist von zehn Jahren noch teilweise (je nach Situation bis max. 10 000 Franken pro Jahr) abziehen, wobei sich die Abzüge aber jedes Jahr um zehn Prozent verringern. Diese Einstiegshilfe mag etwas helfen, langfristig bringt sie keine steuerliche Erleichterung.

Erneuerungsfonds aufstocken?

Für Stockwerkeigentümer dürfte es sich lohnen, dieses und nächstes Jahr ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen und falls notwendig zu erhöhen. Soweit diese Mittel für (werterhaltende) Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden, bleiben sie bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen in den meisten Kantonen abzugsfähig.

Hypothek amortisieren?

Wenn der steuerliche Anreiz wegfällt, sind Hypothekarschulden weniger attraktiv. Das spricht für eine Tilgung der Hypothek. Gleichzeitig muss man abwä-

gen, ob man diese Mittel (und das damit verbundene Renditepotenzial) auf lange Sicht entbehren kann. Im Extremfall sitzt man im Alter in einer abbezahlten Liegenschaft, hat aber zu geringe Einnahmen und Ersparnisse, um seine finanziellen Bedürfnisse zu decken. ■



Es empfiehlt sich, Sanierungsprojekte voranzutreiben, solange die heutige Regelung noch gilt.