

# Abschaffung Eigenmietwert – Handlungsspielraum bis Steuerjahr 2028

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird auf Entscheid des Bundesrats nicht per Januar 2028, sondern erst per Januar 2029 in Kraft gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen Eigenheimbesitzer und Eigenheimbesitzerinnen in ihrer Steuererklärung den Eigenmietwert als Einkommen deklarieren. Gleichzeitig dürfen Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden (siehe Grafik).

## Jetzt Handlungsspielraum nutzen

Natürliche Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum im Privatvermögen können die Zeit bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts noch nutzen, um steuersenkende Massnahmen zu prüfen und umzusetzen. Die folgenden drei Abzugsmöglichkeiten bei der direkten Bundessteuer bleiben bis Ende 2028 besonders relevant.

### 1. Liegenschaftsunterhalt

- Anstehende Renovationen vorziehen
- Rechnungen für den allgemeinen Liegenschaftsunterhalt vor Ende 2028 bezahlen. Abgezogen werden kann der höhere der beiden Beträge: entweder der Pauschalabzug oder die in einem Steuerjahr gebündelten effektiven Unterhaltskosten.
- Einzahlungen in den Erneuerungsfonds erhöhen. Im Kanton Zug sind jährliche Gesamteinlagen bis zu einem Betrag von 0,5 Prozent des Buchwerts des Objekts erlaubt. Der gesamte Erneuerungsfonds darf 10 Prozent des Buchwerts nicht übersteigen.

### 2. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

- Geplante Vorhaben bis Ende 2028 umsetzen
- Ab 2029 sind Abzüge nur noch auf kantonaler Ebene möglich. Ob und in welchem Umfang sie gewährt werden, richtet sich nach dem jeweiligen kantonalen Recht.

### 3. Steuerabzug auf spätere Jahre übertragen

- Bei hohen Rückbaukosten und Investitionen für das Energiesparen kann sich eine frühzeitige Umsetzung lohnen. So lässt sich der Teil der Investition, der das zu versteuernde Reineinkommen übersteigt, im Folgejahr oder sogar erst im übernächsten Jahr geltend machen. Dieser sogenannte Abzugsvortrag ist beim Bund nur noch bis Ende 2028 möglich. Wie die Kantone dies künftig regeln, ist noch offen.

### Steuerliche Handhabung (bis Steuerjahr 2028)

