



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Der Bundesrat
Das Portal der Schweizer Regierung

Medienmitteilung | Veröffentlicht am 1. April 2026

Bundesrat setzt Abschaffung des Eigenmietwerts auf 2029 in Kraft

Bern, 01.04.2026 — An seiner Sitzung vom 1. April 2026 hat der Bundesrat beschlossen, die Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Damit entfällt auf selbstgenutztem Wohneigentum die Besteuerung des Eigenmietwerts. Gleichzeitig können die Kantone zur finanziellen Kompensation eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen.

Im September 2025 haben Volk und Stände den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften angenommen und damit auch der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Erst- und Zweitliegenschaften zugestimmt. Die neue Verfassungsbestimmung erlaubt es den Kantonen, eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu erheben, um allfällige Mindereinnahmen aus dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung kompensieren zu können. Gemäss Bundesbeschluss bestimmt der Bundesrat das Inkrafttreten. Das Steuerharmonisierungsgesetz verlangt, dass der Bund dabei Rücksicht auf die Kantone nimmt und ihnen in der Regel eine Frist von mindestens zwei Jahren für die Anpassung ihrer Gesetzgebung lässt. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren hat sich in der Konsultation jedoch mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass die Reform frühestens 2029 in Kraft tritt. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Konsultation hat sich der Bundesrat für ein Inkrafttreten der Reform per 1. Januar 2029 entschieden. Mit dieser Entscheidung soll den Kantonen die Möglichkeit gegeben werden, die besondere Liegenschaftsteuer zeitgleich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts einzuführen. Eine noch spätere Inkraftsetzung wäre aus Sicht des Bundesrats nicht vertretbar gewesen.

Mit dem Inkrafttreten der Reform entfällt per 1. Januar 2029 neben der Besteuerung des Eigenmietwerts auch der Abzug der Kosten für den Liegenschaftsunterhalt bei Bund, Kantonen und Gemeinden. Bei vermietetem oder verpachtetem Wohneigentum bleibt der Unterhaltskostenabzug erhalten. Schuldzinsen bleiben nur noch im Verhältnis des Werts der vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zum gesamten Vermögen abzugsberechtigt. Wer zum ersten Mal in der Schweiz ein Eigenheim erwirbt, profitiert von einem zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerbberabzug für Schuldzinsen. Bei der direkten Bundessteuer entfallen die Abzüge für Investitionen ins Energiesparen und den Umweltschutz. Die Kantone können diese weiterhin aufrechterhalten, wenn auch zeitlich begrenzt.

Adresse für Rückfragen

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

Adrian Grob

Spezialist Kommunikation

(nur Medienanfragen)

[+41 58 464 90 00](tel:+41584649000)

media@estv.admin.ch

Herausgeber

Der Schweizerische Bundesrat

<https://www.admin.ch>

Eidgenössische Steuerverwaltung

<https://www.estv.admin.ch/de>

Themen

Bundesrat

Steuern

Steuern: Direkte Bundessteuer