

Patrick Freudiger
Hauseigentümerverband
Kanton Bern



Abschaffung Eigenmietwert: Auswirkungen auf Gebäude und Sanierungsentscheide



30. Juni 2026, Zentrumssaal, Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl³
Patrick Freudiger, Dr. iur., Rechtsanwalt, Bern/Langenthal
Geschäftsführer HEV Kanton Bern

Was ist / war der Eigenmietwert (EMW)?

- Der EMW ist ein **fiktives Einkommen**, das zusammen mit anderen Einkommens-Bestandteilen wie Lohn oder Rente versteuert werden muss. Im Gegenzug können Eigenheimbesitzer Steuerabzüge für Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Reparaturkosten geltend machen.
- Der EMW wurde 1934 als Reaktion auf die Weltwirtschaftskrise per Notrecht als «eidgenössische Krisenabgabe» zur Erholung des Bundeshaushalts erhoben und 1958 ins reguläre Recht überführt.
- Wohnen im eigenen Haus oder in der Eigentumswohnung gilt bislang⁴ deshalb als sogenanntes Naturaleinkommen, was immer wieder zu Kritik geführt hat.

Kritik am Eigenmietwert

- Die Abzugsfähigkeit von Schulden ist politisch fragwürdig.
- Die Besteuerung eines fiktiven Einkommens kann zu finanziellen Belastungen führen.
- Die Selbstnutzung von Wohnwagen, Autos, Booten oder Hausrat ist normalerweise steuerfrei.
- Kaum ein Land in Europa kennt die Besteuerung des Eigenmietwerts, wie sie bislang in der Schweiz galt

Worüber wurde am 28.9.2025 abgestimmt?

Über eine neue Verfassungskompetenz (aber nicht Pflicht) für die Kantone zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften:

Art. 127 Abs. 2bis

*2bis Die Kantone **können** bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, **sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.***

**= Verknüpfung mit
DBG/StHG-Vorlage**

Volksabstimmung vom 28. September 2025

Keine direkte Abstimmung,
weil kein Referendum

Abschaffung EMW
(DBG/StHG)



Abstimmung, weil
obligatorisches Referendum

Objektsteuer-Kompetenz
Kantone
(Bundesverfassung)



Warum eine Verfassungsänderung?

- **Entgegenkommen gegenüber den Tourismuskantonen (Bergkantonen)**, welche durch die Abschaffung des EMW auf Zweitliegenschaften Einbussen hätten.


Betr. Kanton Bern: Gemäss Stellungnahme des Regierungsrates vom 24. Februar 2024 zu dieser Verfassungsrevision würden die Einbussen der Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil im Maximum drei Prozent der Steuereinnahmen ausmachen, was eigentlich eher wenig ist. Die meisten Gemeinden hätten deutlich geringere Mindereinnahmen.

- Es bleibt daher offen, wie viele Gemeinden überhaupt von dieser „Kompensationskompetenz“ Gebrauch machen werden.

Was beinhaltet die Abschaffung des EMW?

- Konsequente Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und auf Zweitliegenschaften
- Folglich im Grundsatz auch nicht Abzüge für selbstbewohnte Liegenschaften, aber ...

Was beinhaltet die Abschaffung?

Was?	Abzug DBG? 	Abzug StHG? 
Unterhaltskosten	Nein	Nein
Schuldzinsen nur quotal-restriktiv (= proportional für vermietete Liegenschaften) sowie betr. Ersterwerber	Ja	Ja
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	Nein	Ja Kann-Best. bis max. 2050
Denkmalpflegerische Arbeiten	Ja	Ja Kann-Bestimmung
Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	Nein	Ja Kann-Bestimmung
Abzugsvortrag	Nein	Ja Kann-Bestimmung

Im Fokus: Unterhalt (1/2)

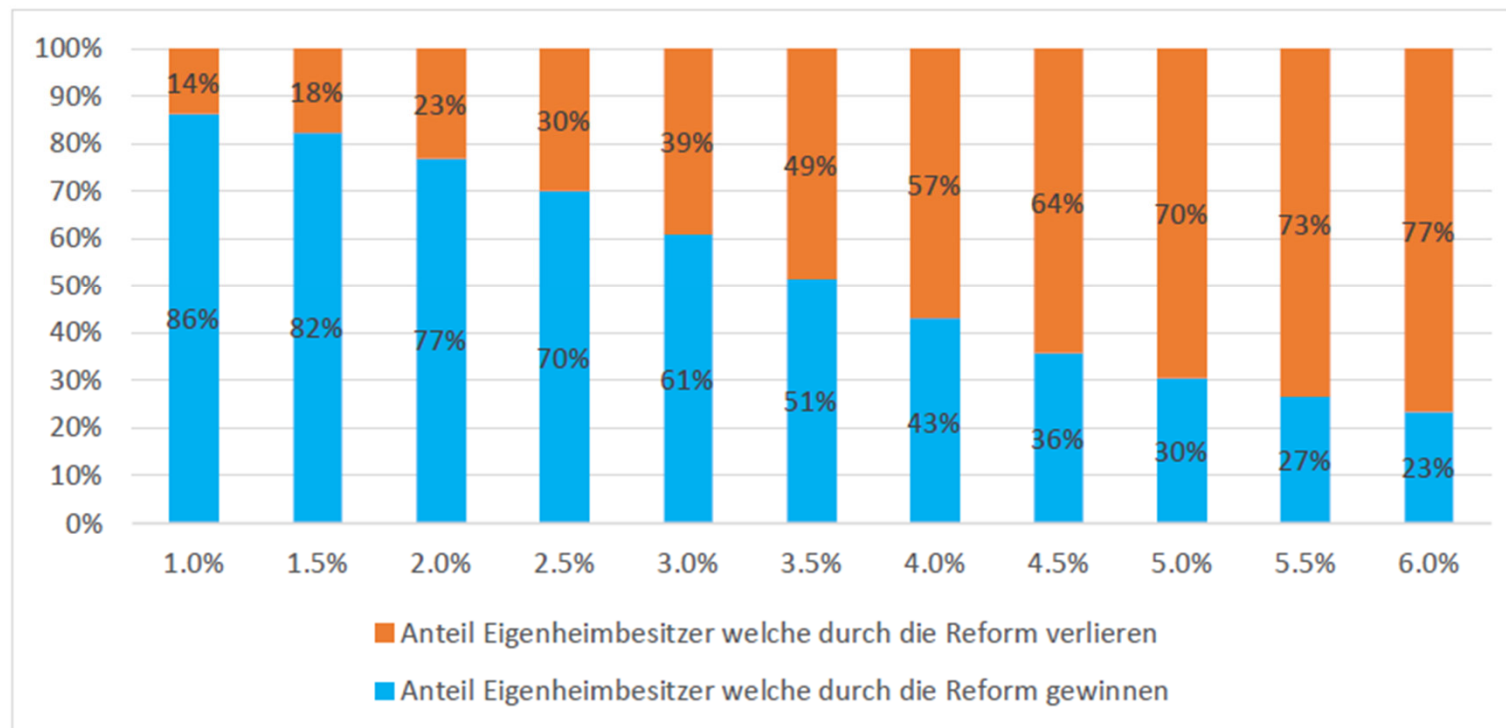
- Neubauten sind ohnehin **nicht betroffen**
- Pensionskassen, Firmen und Immobiliengesellschaften ziehen wie bisher den Unterhalt als Geschäfts-Aufwand ab.
- **Wertvermehrende** Massnahmen waren schon bisher nicht abzugsfähig.

Im Fokus: Unterhalt (2/2)

- Massnahmen für Denkmalpflege bleiben bei Bund und Kantonen **abziehbar**.
- Massnahmen für Umweltschutz und Energiesanierungen bleiben **kantonal bis 2050 abziehbar**.

Wer profitiert? im Moment (fast) alle

Abbildung 1: «Gewinner» und «Verlierer» unter den Eigenheimbesitzern gemäss parlamentarischem Beschluss vom 20.12.2024 auf der Basis unterschiedlicher Hypothekarzinsniveaus



Dies ist eine Momentaufnahme. Verhaltensanpassungen sind in Zukunft denkbar.

Quelle: ESTV

Wer profitiert sonst noch?

Künftige Hauseigentümer (z.B. junge Familien und Mieter): Der Abzug für **Ersterwerber** erleichtert den Erwerb von Wohneigentum: Kleinere finanzielle Belastung in der Anfangsphase.



Ehepaare: Bis zu CHF 10'000

Übrige Steuerpflichtige: Bis zu CHF 5'000

In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der max. abziehbare Betrag jährlich um 10 %

Zum Thema Objektsteuer: Was bedeutet dies im Kanton Bern?

- Der Regierungsrat will den Berner Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, eine zusätzliche Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften einzuführen.
- Dazu müssen die Kantonsverfassung und das Steuergesetz angepasst werden.

Inkrafttreten und politischer Zündstoff

Beschluss Bundesrat: Inkrafttreten am 1. Januar 2029

Umsetzung auf kantonaler Stufe

- Verfassungsänderung für Einführung einer Objektsteuer
- Gesetzesänderung, Entscheid über Fortgeltung der Abzüge, die der Umwelt / dem Energiesparen dienen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**