

NEUJAHRSBOTSCHAFT 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwertes	1
Neugestaltung des Schuldzinsenabzugs	2
Einführung einer zusätzlichen Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen.....	3
Übergang zur Individualbesteuerung und deren Auswirkungen.....	3
Neubewertung von Liegenschaften im Kanton Zürich	5
Praxisänderung bei pauschalen Rückstellungen für Grossreparaturen	6
MWST – Ausweitung des fiktiven Vorsteuerabzugs	6
Rückwirkender Einkauf in die 3. Säule	7
AIA-Unterstellung von Kryptowährungen.....	7

UMSETZUNG DER ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk einer Verfassungsänderung zugestimmt, welche den Kantonen die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ermöglicht. Die Vorlage wurde mit 57.7% Ja-Stimmen sowie von 16.5 Ständen angenommen. Damit wurde der verfassungsrechtliche Weg zur **Abschaffung des Eigenmietwertes** geebnet.

In der Folge können bei **selbstgenutzten** Eigenheimen und selbstgenutzten Zweitwohnungen die damit verbundenen **Kosten** künftig grossmehrheitlich **nicht** mehr steuerlich zum Abzug gebracht werden.

Kosten für Liegenschaftenunterhalt

Unterhaltskosten für Eigenheime und selbst genutzte Zweitwohnungen werden künftig grundsätzlich **nicht mehr abzugsfähig** sein. Die Kantone behalten jedoch die Möglichkeit, Abzüge für energetische Sanierungen oder **Umweltschutzmassnahmen** weiterhin zuzulassen. Kosten für **denkmalpflegerische** Massnahmen bleiben ebenfalls abzugsfähig.

Empfehlung

Das Inkrafttreten der gesetzlichen Änderungen ist per 1. Januar 2028 zu erwarten. Grössere anstehende Unterhalts- oder Sanierungskosten sollten deshalb – sofern möglich – noch in den **Jahren 2026 und 2027 realisiert** werden. In Bezug auf **Erneuerungsfonds** sollte für die Jahre 2026 und 2027 eine substantielle Erhöhung geprüft werden.

Bei Zweitwohnungen, die nicht ausschliesslich selbstgenutzt, sondern auch entgeltlich vermietet werden, ist weiterhin eine **anteilmässige** Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten vorgesehen. Mit einer sorgfältigen Planung lassen sich hier steuerliche Optimierungsmöglichkeiten nutzen.

NEUGESTALTUNG DES SCHULDZINSENABZUGS

Mit dem Inkrafttreten der Abschaffung des Eigenmietwertes (voraussichtlich per 1. Januar 2028) wird auch der Schuldzinsenabzug weitgehend aufgehoben. Davon betroffen sind insbesondere folgende Schuldzinsen:

- **Hypothekarzinsen** auf selbst bewohntem Wohneigentum
- Zinsen auf **Bankkrediten** aller Art
- Zinsen aus **privaten Darlehen** (beim Empfänger steuerbares Einkommen!)
- Zinsen auf **Kreditkartenschulden**

Folgende **Ausnahmen** gelten für den Schuldzinsenabzug:

- **Ersterwerber** von selbst bewohntem Wohneigentum (Hauptwohnsitz) können während zehn Jahren einen jährlich degressiv ausgestalteten Schuldzinsenabzug geltend machen.
- Für **vermietete** Liegenschaften bleibt ein anteilmässiger Schuldzinsenabzug möglich, welcher sich am Verhältnis der steuerbaren Vermögenswerte orientiert.

Beispielhafte Aufteilung (vereinfachtes Schema)

Der abzugsfähige Anteil der Schuldzinsen bemisst sich **proportional** nach dem Verhältnis der einzelnen **Vermögenswerte** (vermietete Liegenschaften, selbst genutzte Liegenschaften, übriges Vermögen) zum Gesamtvermögen. Auf selbst bewohntem Wohneigentum sowie auf übrigem Privatvermögen entfallende Schuldzinsen sind künftig **nicht** mehr abzugsfähig.

	<i>Total</i>	<i>Liegenschaft vermietet</i>	<i>Liegenschaft selbstbewohnt</i>	<i>Übriges Vermögen</i>
<i>Vermögenssteuerwert in %</i>	1'000'000 100%	500'000 50%	150'000 15%	350'000 35%
<i>Schulden</i>	200'000	140'000	50'000	10'000
<i>Schuldzinsen effektiv</i>	4'000	2'800	1'000	200
<i>Schuldzinsen abziehbar im Verhältnis zu den Vermögenssteuerwerten</i>	2'000	2'000	0	0

Zinsen, welche dem **Geschäftsvermögen** zuzuordnen sind, können weiterhin uneingeschränkt abgezogen werden (z.B. bei Einzelfirmen oder Kollektivgesellschaften).

Empfehlung

Bei anstehenden **Hypothekenerneuerungen** empfiehlt es sich, zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine **Rückzahlung** sinnvoll ist. Dabei sollte insbesondere berücksichtigt werden, welche **Renditen** mit den Vermögenswerten erzielt werden, die zur Schuldentilgung eingesetzt werden sollen.

Ferner kann geprüft werden, ob sich die übrigen Vermögenssteuerwerte durch Investitionen in **Schweizer Immobilienfonds** mit **Direktbesitz** optimieren lassen, da die Besteuerung des Immobilienvermögens bereits auf Stufe des Fonds erfolgt.

Bei umfangreicheren privaten Beständen an Anlageimmobilien ist zudem zu analysieren, ob eine **Überführung in eine juristische Person** (Immobilien-gesellschaft) sinnvoll ist, da bei juristischen Personen keine entsprechenden Abzugsbeschränkungen gelten.

EINFÜHRUNG EINER ZUSÄTZLICHEN LIEGENSCHAFTSSTEUER AUF ZWEITWOHNUNGEN

Im Zusammenhang mit der Abstimmung vom 28. September 2025 ist darauf hinzuweisen, dass die Abstimmungsunterlagen insofern missverständlich waren, als in gewissen Kantonen (z.B. Graubünden oder Wallis) **bereits heute Liegenschaftssteuern** erhoben werden. Diese bestehenden Steuern gelten jedoch generell für **sämtliche** Liegenschaften und unterscheiden nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Die neu geschaffene Möglichkeit betrifft demgegenüber ausdrücklich eine **zusätzliche, spezifisch auf Zweitwohnungen** ausgerichtete Liegenschaftssteuer.

Bereits heute stellen bestehende Liegenschaftssteuern in einzelnen Kantonen und Gemeinden eine **bedeutende Einnahmequelle** dar. Zusätzlich erheben viele Gemeinden **Kurtaxen** auf Zweitwohnungen, häufig gestützt auf die Wohnfläche. Diese Abgaben wurden in den vergangenen Jahren teilweise deutlich erhöht, wobei die Verwendung der entsprechenden Mittel nicht immer vollständig transparent ist.

Die Einführung dieser zusätzlichen Liegenschaftssteuer ist jedoch **nicht zwingend**. Jeder Kanton entscheidet selbst, ob er von dieser neuen Kompetenz Gebrauch machen will. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch **keine konkreten Umsetzungspläne** von Kantonen bekannt.

Empfehlung

Bei Zweitwohnungen, welche teilweise bzw. mehrheitlich entgeltlich vermietet werden, sollte ein Antrag auf quotal Reduktion oder sogar Befreiung von einer allfälligen zusätzlichen Liegenschaftssteuer geprüft werden.

ÜBERGANG ZUR INDIVIDUALBESTEUERUNG SOWIE DEREN AUSWIRKUNGEN

Am 8. März 2026 stimmt die Schweizer Stimmbevölkerung über das Bundesgesetz über die Individualbesteuerung ab. Das Gesetz sieht vor, dass künftig alle Personen – **unabhängig** vom Zivilstand – individuell besteuert werden.

Positive Auswirkungen

Jede Person wird unabhängig vom Zivilstand nach ihren **persönlichen Steuerfaktoren** besteuert. Unterschiede gegenüber der Besteuerung unverheirateter Personen entfallen damit.

Bei Scheidung oder Trennung ergeben sich keine wesentlichen steuerlichen Änderungen mehr, da eine getrennte Besteuerung faktisch bereits vorweggenommen ist.

Auch bei einer Heirat bleibt die Besteuerung für beide Personen **unverändert**, was den administrativen Aufwand der Steuerbehörden reduzieren kann.

In der **eher seltenen Konstellation**, in der beide Ehepartner vergleichbare Einkommen erzielen, kann die Individualbesteuerung zu einer tieferen Steuerbelastung führen.

Negative Auswirkungen

In der **häufigeren Konstellation**, in der ein Ehepartner ein deutlich höheres Einkommen erzielt als der andere, kann die Individualbesteuerung zu einer **höheren Gesamtsteuerbelastung** führen. Dies insbesondere deshalb, weil bestimmte steuerlich abzugsfähige Kosten – wie Kinderabzüge, Abzüge für Kinderdrittbetreuungskosten sowie Abzüge für Versicherungsprämien und Krankheitskosten – **nicht mehr optimal** zugeordnet werden können und ihre steuerliche Wirkung dadurch teilweise eingeschränkt wird.

Die verheirateten Lebensgemeinschaften werden steuerlich **nicht mehr als Einheit** betrachtet. Dadurch entfällt die Möglichkeit, diese gezielt steuerlich gegenüber nicht verheirateten Lebensgemeinschaften zu begünstigen.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Eheschliessung weiter an Attraktivität verliert, da sie steuerlich keine Vorteile mehr bringt. Im Gegenteil könnten Konkubinate durch steuerlich wirksame **Unterhaltsvereinbarungen** für Kinder oder Partner zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten eröffnen. Dabei ist davon auszugehen, dass verheiratete Paare auch unter der Individualbesteuerung keine gegenseitigen Unterhaltsvereinbarungen mit steuerlicher Wirkung treffen können, während dies für unverheiratete Paare bereits heute möglich ist.

Mit dem Übergang zur Individualbesteuerung ist faktisch eine **güterrechtliche Aufteilung** der Vermögenswerte erforderlich. Bei stark unterschiedlichen Vermögensverhältnissen – etwa bei in die Ehe eingebrachtem Vermögen oder bei Erbschaften während der Ehe – kann dies zu steuerlich ungünstigen Ergebnissen führen und **Konfliktpotenzial** schaffen. Ein Ausgleich durch Schenkungen unter Ehepartnern wäre zwar möglich, greift jedoch in das Güter- und Erbrecht ein und sollte nur nach sorgfältiger Prüfung erfolgen.

Des Weiteren ist mit einem **erheblichen administrativen Mehraufwand** zu rechnen, da sich die Anzahl der Steuererklärungen massiv erhöhen würde. Dies könnte mittelfristig zu höheren Verwaltungskosten führen, welche letztlich von allen Steuerpflichtigen getragen werden müssten.

Mögliche Handlungsansätze

Die Mehrheit der Kantone hat die sogenannte **Heiratsstrafe** bereits heute durch angepasste Tarife oder spezifische Abzüge reduziert oder vollständig beseitigt. In der Praxis betrifft die Problematik heute primär die **direkte Bundessteuer**. Nach heutigem Stand entrichtet jedoch annähernd die Hälfte der verheirateten Ehepaare in der Schweiz **keine** direkte Bundessteuer.

Bei einem Übergang zur Individualbesteuerung ist hingegen nicht ausgeschlossen, dass künftig wieder mehr Familien der direkten Bundessteuer unterliegen, insbesondere bei einer **ungleichmässigen Einkommensverteilung** zwischen den Ehepartnern.

Zur Beseitigung der **Heiratsstrafe** bestehen neben der Individualbesteuerung auch **alternative Lösungsansätze**. Dazu zählen beispielsweise **tarifliche Anpassungen** oder die Einführung eines **Splitting-Modells** (analog zum Kanton Schwyz), bei welchem Einkommen und Vermögen von Ehepaaren rechnerisch je hälftig besteuert werden.

Im Zusammenhang mit der Individualbesteuerung wird zudem häufig argumentiert, dass diese zu einer **höheren Erwerbstätigkeit** des zweiten Ehepartners führen könnte.

In der Praxis spielen jedoch auch **andere Faktoren** eine wesentliche Rolle, wie etwa das Angebot an attraktiven Teilzeitstellen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder individuelle Belastungssituationen. Bereits heute bestehen zudem steuerliche **Abzüge für Zweiteinkommen** sowie für **Kinderdrittbetreuungskosten**, welche bei Bedarf gezielt angepasst werden könnten.

Einordnung aus heutiger Sicht

Die Einführung der Individualbesteuerung stellt einen **grundlegenden Systemwechsel** dar, der mit unterschiedlichen Auswirkungen auf Steuerpflichtige, Verwaltung und Familienmodelle verbunden ist. Neben **einzelnen Vorteilen** ergeben sich aber auch **neue Herausforderungen und Abgrenzungsprobleme**, insbesondere im Bereich der Einkommens- und Vermögenszuordnung sowie bei familiären und unterhaltsrechtlichen Abzügen.

Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung bleibt die steuerliche Behandlung von Ehepaaren und Familien ein zentrales Thema Politik. Sollte die Individualbesteuerung in der Volksabstimmung vom 8. März 2026 abgelehnt werden, steht mit der **Volksinitiative** «Ja zu fairen Bundessteuern auch für Ehepaare – Diskriminierung der Ehe endlich abschaffen» bereits eine **weitere Vorlage** im Raum, welche eine alternative Lösung zur Beseitigung der sogenannten «Heiratsstrafe» bei der direkten Bundessteuer vorsieht.

NEUBEWERTUNG VON LIEGENSCHAFTEN IM KANTON ZÜRICH

Die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften im Kanton Zürich wurden einer grundlegenden Neubewertung unterzogen. Die **bisher** gültigen Werte stammten aus dem **Jahr 2009**. Auch die **Eigenmietwerte** werden grundsätzlich auf dieser neuen Bewertungsbasis berechnet.

Da die **Abschaffung des Eigenmietwertes** voraussichtlich erst per 1. Januar 2028 in Kraft tritt, bleiben für **bestehende** selbst bewohnte Liegenschaften die **bisherigen** Eigenmietwerte bis dahin unverändert. Die **neuen Vermögenssteuerwerte** kommen hingegen bereits ab dem **Steuerjahr 2026** zur Anwendung.

Bei **neu erworbenen**, selbst bewohnten Liegenschaften wird der Eigenmietwert bereits nach der neuen Berechnungsgrundlage festgesetzt.

Zweifamilienhäuser werden neu nach den Bewertungsgrundsätzen von Einfamilienhäusern beurteilt.

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftsliegenschaften wird zur Bestimmung des Vermögenssteuerwertes weiterhin der **Mietzinsertrag kapitalisiert**. Anstelle eines einheitlichen Kapitalisierungssatzes (bisher 7.05%) wird neu jeder Gemeinde ein **individueller Kapitalisierungssatz** zugeordnet. Diese Sätze bewegen sich je nach Gemeinde **zwischen 4.8% und 6.5%**.

Dies kann zu erheblichen **Erhöhungen der Vermögenssteuerwerte** führen, in einzelnen Fällen um bis zu rund 45%.

Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum wird grundsätzlich das **gleiche Bewertungsschema** wie bei der Neubewertung 2009 angewendet. Die **Lageklassen** innerhalb der Gemeinden wurden jedoch auf **bis zu neun Klassen** erweitert und die Landpreise an die aktuellen **Marktverhältnisse** angepasst.

Der Gebäudewert wird neu mit 1'120% des **Basiswertes der Gebäudeversicherung** berechnet, unter Berücksichtigung einer Altersentwertung von 1% pro Jahr bis maximal 40%. Dies führt insgesamt zu deutlich **höheren Vermögenssteuerwerten**.

Handlungsmöglichkeiten

Die Verfügungen über die neu festgesetzten Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften werden voraussichtlich Ende Januar 2026 zugestellt. **Allfällige Einsprachen** können im Rahmen des ordentlichen Steuerveranlagungsverfahrens erhoben werden. Die erhöhten Vermögenssteuerwerte bei **vermieteten Liegenschaften** sind dabei im Zusammenhang mit dem künftig eingeschränkten **Schuldzinsenabzug** zu beurteilen.

Situation im Kanton Aargau

*Auch im Kanton Aargau wurden die Liegenschaften neu bewertet. Die Verfügungen wurden bereits zugestellt. Im Gegensatz zum Kanton Zürich werden dort die neuen Eigenmietwerte bereits angewendet. Die **konkrete Berechnungsgrundlage** ist aus den zugestellten Verfügungen jedoch **nicht im Detail** ersichtlich.*

PRAXISÄNDERUNG BEI PAUSCHALEN RÜCKSTELLUNGEN FÜR GROSS-REPARATUREN

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen konnten bisher unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abzugsfähige **pauschale** Rückstellungen für zukünftige Grossreparaturen gebildet werden. Das Bundesgericht hat mit Urteil 2C_1059/2019 vom 1. Dezember 2020 klargestellt, dass pauschale Rückstellungen für künftige Grossreparaturen steuerlich grundsätzlich **nicht zulässig** sind, sofern **keine konkret** absehbaren, geschäftsmässig begründeten Aufwendungen vorliegen, die nicht bereits durch Abschreibungen abgedeckt sind.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat die Kantone in der Folge darauf hingewiesen, dass dieses Urteil bislang **nicht** in allen Kantonen **konsequent umgesetzt** wurde, und sie angewiesen, die bundesgerichtliche Rechtsprechung entsprechend anzuwenden. Verschiedene Kantone haben daraufhin ihre Praxis zur Bildung und Behandlung solcher pauschalen Rückstellungen angepasst oder entsprechende **Praxisänderungen** angekündigt.

Kanton Zürich	Bisher keine Praxisänderung publiziert.
Kanton Aargau	Ab 2025 keine Bildung neuer Rückstellungen mehr zulässig. Bestehende Rückstellungen sind in den Jahren 2025 bis 2027 aufzulösen.
Kanton Luzern	Ab 2026 keine neuen Rückstellungen mehr. Bestehende Rückstellungen sind bis spätestens 2030 aufzulösen oder mit effektiven Kosten zu verrechnen.
Kanton Zug	Ab 2026 keine neuen Rückstellungen mehr. Bestehende Rückstellungen werden eingefroren und können nur noch mit künftigen Renovationskosten verrechnet werden.

Weitere Kantone haben bisher keine Praxisänderungen publiziert.

Einordnung

Die bisherigen Entwicklungen zeigen, dass sich ein **kantonal unterschiedlicher Flickenteppich** abzeichnet. Die weitere Entwicklung sollte aufmerksam verfolgt und bei künftigen Jahresabschlüssen entsprechend berücksichtigt werden.

MWST – AUSWEITUNG DES FIKTIVEN VORSTEUERABZUGS

Die steuerpflichtige Person kann einen fiktiven Vorsteuerabzug geltend machen, wenn folgende **Voraussetzungen kumulativ** erfüllt sind:

- Die steuerpflichtige Person ist im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit zum Vorsteuerabzug berechtigt.
- Es wird ein individualisierbarer beweglicher Gegenstand erworben.
- Auf der Ankaufsrechnung darf keine offen ausgewiesene Mehrwertsteuer überwälzt worden sein.
- Der Rechnungsbetrag gilt als inklusive Mehrwertsteuer.

Für Gegenstände, die der **Margenbesteuerung** unterliegen (u.a. Kunstgegenstände, Antiquitäten) sowie für **Dienstleistungen** besteht **keine** Möglichkeit eines fiktiven Vorsteuerabzugs.

Praxishinweis

Die Belege sind im Zusammenhang mit dem fiktiven Vorsteuerabzug besonders sorgfältig zu prüfen.

RÜCKWIRKENDER EINKAUF IN DIE 3. SÄULE

Personen, welche ab dem 1. Januar 2025 den maximal zulässigen Beitrag in die Säule 3a nicht vollständig ausgeschöpft haben, können **ab dem Jahr 2026** erstmals Nachzahlungen für versäumte Beiträge leisten. **Zusätzlich** zum ordentlichen Beitrag ist **pro Jahr ein Einkauf** in die Säule 3a in Höhe des sogenannten «kleinen Beitrages» zulässig (2026 beispielsweise maximal CHF 7'258).

Bedingungen:

- Die Nachzahlung ist rückwirkend für **maximal zehn Jahre** möglich, erstmals für das Jahr 2025 (somit rückwirkend bis spätestens 2035).
- Die Regelung gilt ausschliesslich für die sogenannte «**kleine**» **Säule 3a**; auch für Personen ohne Anschluss an eine Pensionskasse.
- Sowohl im Jahr der Nachzahlung als auch im Jahr, für welches die Nachzahlung erfolgt, muss ein **AHV-pflichtiges** Erwerbseinkommen vorliegen.

Der ordentliche Jahresbeitrag des Jahres, in dem die Nachzahlung erfolgt, muss **vollständig** einbezahlt sein, bevor zusätzliche Einkäufe für Vorjahre berücksichtigt werden können. **Wichtig:** Für jedes Jahr, in dem der maximal zulässige Beitrag nicht vollständig einbezahlt wurde, ist nur eine **einmalige Nachzahlung** möglich. Eine Nachzahlung für dasselbe Jahr kann somit nicht auf mehrere Jahre verteilt erfolgen.

AIA-UNTERSTELLUNG VON KRYPTOWÄHRUNGEN

Es ist vorgesehen, Kryptowährungen künftig dem **automatischen Informationsaustausch** (AIA) zu unterstellen.

Kryptowerte sind bereits heute im **Wertschriftenverzeichnis** zum **Steuerwert** zu deklarieren. Reine **Kursgewinne** sind in der Regel **steuerfrei** (analog zu Fremdwährungen). Werden jedoch Erträge erzielt – etwa durch Mining oder vergleichbare Tätigkeiten – unterliegen diese der Einkommenssteuer. Vorbehalten bleibt zudem der **gewerbsmässige** Handel mit Kryptowährungen.

7. Januar 2026