Aargau: Eigenmietwert fällt weg

Abzug für Energiesparmassnahmen

Der Eigenmietwert wird in der Schweiz abgeschafft. Das führt zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und Steuerabzüge, die viele Eigentümerinnen und Eigentümer heute kennen, fallen weg. Der Kanton Aargau will den Systemwechsel eigentümerfreundlich umsetzen und den Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im kantonalen Recht weiter zulassen, längstens bis 2050. Dazu hat er eine Vorlage ausgearbeitet, deren Anhörung heute beginnt.

(Mitg.) Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung sieht vor, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts abgeschafft wird. Im Gegenzug werden bestimmte Steuerabzüge eingeschränkt, so wird beispielsweise der Abzug von Unterhaltskosten für Liegenschaften bei Bund, Kantonen und Gemeinden abgeschafft. Ebenfalls würden die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der direkten Bundessteuer entfallen. Dem kantonalen Gesetzgeber steht es jedoch frei, die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin für abzugsfähig zu erklären. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision will der Regierungsrat diesen Spielraum nutzen und die Abzugsfähigkeit dieser Massnahmen erhalten. Die Vorlage enthält zudem verschiedene Bereinigungen.

Was der Kanton weiterhin erlauben will

Das angepasste Gesetz sieht vor, die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin zum Abzug zuzulassen, solange das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz noch nicht erreicht ist, längstens aber bis 2050. Mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit bleibt ein wichtiger Anreiz für die Eigentümerinnen und Eigentümer, in bessere Dämmung, Heizsysteme oder andere wirksame Massnahmen zu investieren.

«Wir nutzen den Spielraum, damit Investitionen in Energiesparmassnahmen steuerlich weiter attraktiv bleiben und sich die Sanierung von Gebäuden auch in Zukunft lohnt», sagt Regierungsrat Markus Dieth, Vorsteher des Departements Finanzen und Ressourcen.

Auch Rückbaukosten im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau und denkmalpflegerische Arbeiten bleiben weiterhin abzugsfähig.

Schuldzinsen: Abzug wird stark eingeschränkt

Nach der Gesetzesänderung auf Bundesebene können Schuldzinsen grundsätzlich nur noch abgezogen werden, wenn jemand vermietete oder verpachtete Liegenschaften besitzt. Für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum kaufen und es als Erstliegenschaft selbst bewohnen, gilt aber eine neue Ausnahme. Diese Personen können während zehn Jahren einen begrenzten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen geltend machen.

Inkraftsetzung und weitere Schritte

Die Bestimmungen, die direkt mit dem Systemwechsel zusammenhängen treten in Kraft auf den Zeitpunkt, den der Bundesrat für das Bundesgesetz festlegt. Der Bundesrat entscheidet voraussichtlich im 2. Quartal 2026 über den Inkraftsetzungszeitpunkt. Die Anhörung dauert vom 2. April bis 26. Juni 2026.