

Infoblatt

Steuerliche Aspekte

Stockwerkeigentum hat wie jedes Wohneigentum Auswirkungen auf Ihre Einkommens- und Vermögenssteuern.

• Vermögenssteuer

Ihre Eigentumswohnung müssen Sie selbstverständlich unter den Vermögenswerten aufführen. Massgebend für den Steuerwert ist die Katasterschätzung, die Ihnen vom Steueramt mitgeteilt wird. Es empfiehlt sich, neue Schätzungen jeweils zu überprüfen und wenn nötig innert der Beschwerdefrist anzufechten.

• Einkommenssteuer

Der Einkommenssteuer unterliegt das ganze während der Bemessungsperiode erzielte Einkommen. Darunter fällt auch sogenanntes Naturaleinkommen und damit – vorläufig noch – der Eigenmietwert Ihrer Wohnung, der Ihnen von der Steuerbehörde mitgeteilt wird.

• Abzüge

Voraussichtlich bis 2028 lassen sich die Hypothekarzinsen sowie die Auslagen für werterhaltende Investitionen in die Eigentumswohnung abziehen. Dazu zählen folgende Kosten:

- Ausgaben, die den Wert der Einheit erhalten, also Unterhaltsarbeiten, Reparaturen und Ersatzanschaffungen von Einrichtungen – sofern sie nicht zu einer Wertvermehrung führen. Der Ersatz der Badewanne durch eine neue ist also abzugsfähig, nicht aber der Einbau eines Whirlpools. Ebenfalls abziehen können Sie Sachversicherungsprämien.
- Verwaltungskosten: Abziehen können Sie Ihren Anteil am Honorar eines externen Verwalters. Wenn Sie die Verwaltung selbst besorgen, sind etwa Telefonkosten, Porti, Inserate und Bankspesen zum Abzug zugelassen.
- Zahlungen an die Gemeinschaft: Auch Ihre Beiträge für den gemeinschaftlichen Unterhalt der Liegenschaft sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds dürfen Sie abziehen.
- Energiesparaufwendungen: Investitionen in energiesparende Massnahmen – etwa der Einbau von dreifachverglasten Fenstern oder die Dämmung der Hausmauern – sind zwar wertvermehrend. Trotzdem können Sie die Kosten dafür steuerlich absetzen.

Erscheint Ihnen der Eigenmietwert – oder auch der Steuerwert – zu hoch, können Sie die Einschätzung der Steuerbehörde anfechten. Natürlich müssen Sie dies begründen, etwa mit wertmindernden Faktoren, die von der Behörde nicht berücksichtigt wurden – zum Beispiel Geruchsbelästigungen von einem neu erstellten Industriebetrieb. Auf der anderen Seite können umfangreiche Renovationen, insbesondere An- oder Ausbauten, zu einem höheren Eigenmietwert führen.

Gut zu wissen

Im Herbst 2025 haben die Schweizerinnen und Schweizer der Abschaffung des Eigenmietwerts zugestimmt. Das entlastet Hausbesitzer bei der Einkommenssteuer, gleichzeitig fallen aber die Abzüge für Hypothekarzinsen und Unterhalt weg. Die Reform wird frühestens 2028 umgesetzt, bis dann bleibt alles beim Alten.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2026 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber