

Sitzung vom 15. April 2026

454. Anfrage (Abschaffung Eigenmietwert – Abzug Investitionskosten für energetische Massnahmen)

Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, und Mitunterzeichnende haben am 26. Januar 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Nach der Abschaffung des Eigenmietwerts können Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der Bundessteuer nach Inkrafttreten des Systemwechsels nicht mehr geltend gemacht werden. Um die ambitionierten Klimaziele des Kantons Zürich dennoch zu erreichen, bleiben Investitionen in energetische Massnahmen im Gebäudebereich von zentraler Bedeutung. Die steuerliche Abzugsfähigkeit der entsprechenden Investitionskosten auf kantonaler Ebene ist daher für private Eigentümerinnen und Eigentümer ebenso wie für lokale KMU und das Gewerbe wichtig. Die Kantone können solche Abzüge bei den Staats- und Gemeindesteuern bis spätestens 2050 weiterhin vorsehen und damit einen steuerlichen Anreiz für eine verlässliche Klima- und Energiepolitik schaffen.

Gleichzeitig setzt der Regierungsrat mit der Vorlage 6062 den Schwerpunkt für die Produktion erneuerbarer Energien auf das Potential von Solaranlagen auf Dächern.

Wir bitten daher den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Geht der Regierungsrat davon aus, dass mit der Vorlage 6062 privaten Eigentümerinnen und Eigentümern Investitionen auferlegt werden, deren Kosten bisher steuerlich abzugsfähig waren?
2. In welcher Weise beabsichtigt der Regierungsrat das Potenzial von Dächern für die Produktion erneuerbarer Energien zu nutzen?
3. Welche Konsequenzen hätte aus Sicht des Regierungsrats eine nicht vollständige Ausschöpfung des Potenzials von Dächern zur Produktion erneuerbarer Energien für die Versorgungssicherheit sowie für die Erreichung der kantonalen Energie- und Klimaziele?
4. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass der Wegfall der steuerlichen Abzugsfähigkeit auf Bundesebene die wirtschaftliche Bereitschaft privater Eigentümerinnen und Eigentümer zur Installation von Solaranlagen verringern kann?
5. Beabsichtigt der Regierungsrat im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts, die steuerliche Abzugsfähigkeit energetischer Investitionen auf kantonaler Ebene beizubehalten? Falls nein, aus welchen Gründen?

6. In welcher Form wird das «Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energie-sparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens,» insbesondere dessen Ziffer 2, beibehalten?
7. Wann ist mit der Vorlage zur entsprechenden Anpassung der kantonalen Steuergesetzgebung zu rechnen?
8. Wie beurteilt der Regierungsrat die Bedeutung einer frühzeitigen Kommunikation dieser Regelungen für die Planungs- und Rechtssicherheit von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie des Gewerbes?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, und Mitunterzeichnende wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Vorlage 6062 zielt mit einem neuen § 10d im Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (EnerG, LS 730.1) darauf ab, dass geeignete Dächer ab 300 m² möglichst flächendeckend für die Erzeugung von Strom und Wärme mit Solaranlagen genutzt werden, wenn dies für die Eigentümerin oder den Eigentümer voraussichtlich wirtschaftlich sein wird. Damit soll das grosse Potenzial auf neuen und bestehenden Dächern erschlossen werden, dort, wo auch die grösste Akzeptanz für den Bau von Solaranlagen erwartet werden kann.

Der geltende § 10c EnerG wird mit Vorlage 6062 nicht geändert. Dieser verlangt, dass bei Neubauten ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird. Gemäss § 47b der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (LS 700.21) muss die Leistung dieser Anlage mindestens 10 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche aufweisen. Aufgrund des heutigen Stands der Technik und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit soll diese Vorgabe für Neubauten auf 30 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche erhöht werden. Damit wird die Ausnützung des Potenzials auf den Dächern zusätzlich verbessert.

Betreffend die steuerlichen Abzüge ist zwischen Neubauten und bestehenden Bauten zu unterscheiden. Nur bei bestehenden Bauten sind die durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zu tragenden Kosten für die Installation von Solaranlagen heute steuerlich abzugsfähig. Die Wirtschaftlichkeit ist ein wichtiges Kriterium für die Auferlegung einer Pflicht im Sinne von Vorlage 6062. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden mögliche Steuerabzüge nicht eingerechnet. Nur wenn eine Anlage schon ohne Steuerabzüge wirtschaftlich ist, kommt die Pflicht zur Anwendung.

Zu Frage 3:

Die starke Importabhängigkeit im Strombereich ist ein wesentliches Risiko für die Versorgungssicherheit. Mit Vorlage 6062 soll mit erweiterten Vorschriften die Stromerzeugung mit Photovoltaik (PV) auf neuen und bestehenden Dächern erhöht werden. Dabei wird eine möglichst vollständige Ausschöpfung des PV-Potenzials auf Dächern unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angestrebt. Wird weniger Strom mit PV-Anlagen auf Dächern bereitgestellt, ist für die Versorgungssicherheit und die Erreichung der Klimaziele eine umso höhere Stromerzeugung mit anderen Technologien (Windenergie, Wasserkraft, Geothermie, PV-Anlagen ausserhalb der Bauzonen) erforderlich.

Zu Fragen 4–8:

Der Regierungsrat hält es derzeit nicht für angebracht, nach der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung die steuerliche Abzugsfähigkeit energetischer Investitionen auf kantonaler Ebene beizubehalten. Der Regierungsrat hat dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass er konsequent erfolgt (vgl. Stellungnahmen des Regierungsrates zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, RRB Nr. 138/2024, und zum Vorentwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.400, RRB Nr. 653/2019). Da künftig der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird, dürfen konsequenterweise auch die mit diesem Ertrag zusammenhängenden Abzüge wie Gewinnungskosten und Schuldzinsen nicht mehr zulässig sein. Bei einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sind daher auch die Abzüge für Liegenschaftenunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz und für den Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzneubau aufzuheben. Weiter soll der Systemwechsel möglichst haushaltsneutral erfolgen. Der vorgesehene Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung führt für den Kanton zu Steuerausfällen von rund 150 Mio. Franken (vgl. Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 119/2025 betreffend Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton Zürich und die Zürcher Gemeinden kosten?). Entsprechende Steuerausfälle sind für die Gemeinden zu erwarten. Eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen würde die Steuerausfälle für den Kanton und die Gemeinden zusätzlich erhöhen. Anstelle von Steuerabzügen werden Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen besser durch gezielte Beiträge gefördert. Solche Förderbeiträge wirken gezielter und für alle geförderten Personen gleichermaßen. Wären demgegenüber Kosten für Energiesparmassnahmen steuerlich weiterhin abzugsfähig, wären diese Abzüge progressionswirksam, sodass die Höhe der Förderung vom Gesamteinkommen der geförderten Person abhängen

würde. Da der Eigenmietwert nicht mehr steuerbar sein wird und diese Kosten damit nicht mehr mit einem steuerbaren Einkommen zusammenhängen, wäre eine solche Progressionswirksamkeit nicht sachgerecht. Zudem ergeben sich bei Steuerabzügen hohe Mitnahmeeffekte.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen im Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung muss das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) in Zusammenarbeit mit den Kantonen bestimmen, welche Kosten als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, steuerlich abgezogen werden können. Diese Festlegung liegt noch nicht vor. Somit ist derzeit nicht bekannt, welche Auswirkungen die Einführung des Abzugs hätte. Eine erneute Beurteilung kann dann vorgenommen werden, wenn die Festlegung des EFD vorliegt.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli