Renovieren bis Ende 2028: Was Sie im Kanton Bern abziehen können

Für Eigentümerinnen und Eigentümer selbst bewohnter Häuser und Wohnungen. Grundlage sind das Merkblatt 5 «Grundstückkosten» der Steuerverwaltung des Kantons Bern (ab 2025) und der Bundesratsentscheid vom 1. April 2026.

Ab 1. Januar 2029	entfällt der Eigenmietwert. Unterhaltskosten für selbst bewohntes Eigentum sind dann nicht mehr abziehbar.
Bis 31. Dezember 2028	gelten die heutigen Regeln. Unterhalt, Energiesparmassnahmen und Schuldzinsen sind abziehbar.
Rechnungsdatum zählt	Im Kanton Bern ziehen Sie die Kosten im Jahr ab, in dem die Rechnung gestellt wird. Akontozahlungen sind nicht abziehbar.
Pauschale oder Belege	Sie ziehen entweder eine Pauschale ab (10 % des Eigenmietwerts bei Gebäuden bis 10 Jahre, sonst 20 %) oder die tatsächlichen Kosten. Renovationen lohnen sich steuerlich, wenn sie über der Pauschale liegen.

Was ist abziehbar? Der Ausscheidungskatalog in Kurzform

Werterhaltende Arbeiten sind abziehbar, wertvermehrende nicht. Bei einer Komfortverbesserung ist nur ein Teil abziehbar. Massnahmen zum Energiesparen (E) sind abziehbar, auch wenn ein Bauteil zum ersten Mal eingebaut wird.

Arbeit	Abziehbar	E
Küche und Bad		
Küche gleichwertig ersetzen	100 %	
Küche mit Komfortverbesserung, z. B. Steinabdeckung statt Kunststoff	2/3	
Küchenkombination anstelle frei stehender Einrichtung	1/3	
Küchengeräte gleichwertig ersetzen	100 %	E
Bad gleichwertig ersetzen	100 %	
Bad mit Komfortverbesserung, z. B. Dusch-WC	2/3	
Zusätzliche Dusche oder zusätzliches Lavabo	nicht abziehbar	
Gebäudehülle		
Fassade reparieren, neu streichen, Verkleidung ersetzen	100 %	
Fassade dämmen, inkl. Verkleidung	100 %	E
Neue Verkleidung (z. B. Eternit) anstelle eines Anstrichs	2/3	
Fenster gleichwertig ersetzen	100 %	
Fenster durch energetisch bessere ersetzen	100 %	E

Arbeit	Abziehbar	E
Dach reparieren oder gleichwertig ersetzen	100 %	
Wärmedämmung von Dach oder Unterdach verbessern	100 %	E
Sonnenstoren mit neuem elektrischem Antrieb	1/2	
Wintergarten neu, Dachstockausbau, Anbau	nicht abziehbar	
Heizung und Energie		
Heizung gleichwertig ersetzen	100 %	
Wärmepumpe, Solar- oder Photovoltaikanlage inkl. Speicher	100 %	E
Anschluss an Fernwärme inkl. Anschlussgebühr	100 %	E
Thermostatventile, Dämmung von Leitungen und Boiler	100 %	E
Kaminsanierung beim Ersatz des Wärmeerzeugers	100 %	E
Energieanalyse, z. B. GEAK	100 %	E
Erstmalige Lüftung oder Klimaanlage	nicht abziehbar	
Innenräume		
Maler- und Tapeziererarbeiten	100 %	
Böden gleichwertig ersetzen, auch Parkett statt Teppich	100 %	
Böden mit Komfortverbesserung, z. B. Parkett statt Laminat	2/3	
Parkett schleifen und versiegeln	100 %	
Leitungen und Elektroinstallationen gleichwertig ersetzen	100 %	
Treppe mit Qualitätssteigerung, z. B. Beton statt Holz	1/2	
Garagentor durch automatisches ersetzen	1/2	
Umgebung und laufende Kosten		
Zufahrt, Sitzplatz oder Zaun gleichwertig ersetzen	100 %	
Kanalisation reparieren oder ersetzen	100 %	
Serviceabonnemente inkl. Kaminfeger	100 %	
Gebäudeversicherung (Sachschaden, Haftpflicht)	100 %	
Rasenmähen, Schneeräumung, Garten neu anlegen	nicht abziehbar	
Strom, Wasser, Heizöl, Hausratversicherung	nicht abziehbar	
Eigenleistungen, Baubewilligungen, Anschlussgebühren für Werkleitungen	nicht abziehbar	

Gerüst-, Architekten- und Ingenieurkosten teilen Sie im gleichen Verhältnis auf wie die Arbeiten, zu denen sie gehören.

Sieben Tipps für die Planung bis 2028

- **Rechnungen ins richtige Jahr legen.** Die Schlussrechnung muss spätestens im Dezember 2028 datiert sein. Für abgeschlossene, klar abgrenzbare Arbeiten können Sie eine Teilrechnung verlangen.

- **Grosse Projekte auf mehrere Jahre verteilen.** Wegen der Progression sparen zwei mittlere Abzüge oft mehr als ein sehr grosser in einem Jahr.
- **Kleinen Unterhalt bündeln.** Legen Sie kleinere Reparaturen ins gleiche Jahr wie grössere Arbeiten. In Jahren ohne Renovation ziehen Sie die Pauschale ab.
- **Unterhalt und Ausbau getrennt offerieren lassen.** Getrennte Positionen in Offerte und Rechnung erleichtern den Nachweis, welcher Teil abziehbar ist.
- **Alle Belege aufbewahren.** Sie müssen die Kosten auf Verlangen mit Rechnungen belegen können.
- **Energiesparen zuerst prüfen.** Energiekosten, die Ihr Reineinkommen unter null drücken, lassen sich nach heutigem Recht auf bis zu zwei Folgejahre übertragen. Bei Arbeiten kurz vor 2029 lassen Sie das im Einzelfall prüfen.
- **Hypothek neu beurteilen.** Ab 2029 sind private Schuldzinsen ohne Mieteinnahmen nicht mehr abziehbar. Eine Amortisation kann dann attraktiver werden.

Wie viel sparen Sie konkret?

Berechnen Sie Ihre Ersparnis mit den Steuertarifen 2026 und der Steueranlage Ihrer Gemeinde: **eigenmietwert-rechner.ch**. Mit dem persönlichen Fahrplan für CHF 59 erfahren Sie, welche Arbeit in welchem Jahr am meisten spart.

Quellen: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt 5 «Grundstückkosten», natürliche Personen ab 2025; Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV, BSG 661.312.51); Liegenschaftskostenverordnung des Bundes (SR 642.116); Bundesratsentscheid vom 1. April 2026 zum Inkrafttreten der Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Dieses Factsheet ist eine vereinfachte Übersicht und ersetzt keine verbindliche Auskunft. Massgebend ist die Veranlagung der Steuerverwaltung.