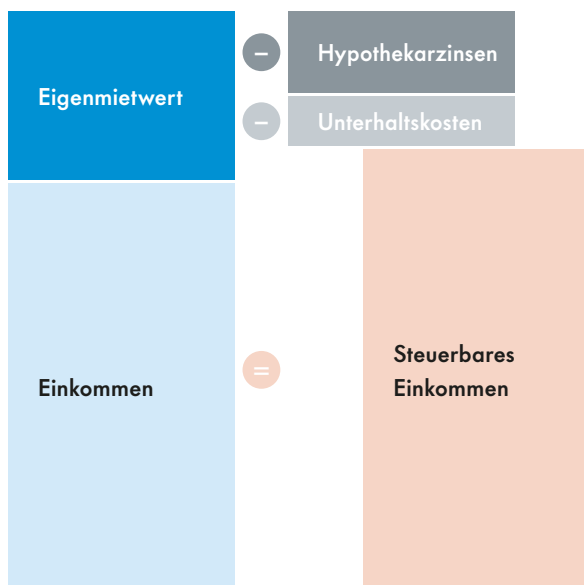


Eigenmietwertbesteuerung

Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum müssen noch bis voraussichtlich 2027 einen theoretisch erzielbaren Mietwert der Immobilie als Einkommen versteuern – den sogenannten Eigenmietwert. Die Höhe des Eigenmietwerts liegt bei ungefähr 60–70 Prozent des Mietzinses, den ein Mieter für das Bewohnen des Objekts pro Jahr bezahlen würde. Die kantonalen Steuerbehörden legen den Eigenmietwert fest. Dabei berücksichtigen sie Schätzungskriterien wie Wohnfläche, Lage, Baujahr und Bauweise.

Steuerliche Handhabung



Der Eigenmietwert gilt als Naturaleinkommen. Der Wohneigentümer erzielt zwar kein effektives Bareinkommen, hat aber einen Nutzungsertrag durch das Bewohnen seiner Liegenschaft. Dieser Nutzungsertrag erhöht einerseits die zu versteuernden Einkommen des Eigentümers. Andererseits kann der Eigentümer jedoch Schuldzinsen (also hier die Hypothekarzinsen) und auch die Unterhaltskosten in Abzug bringen. Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung entschieden, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen.

Was genau wurde entschieden?

- Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum im Privatvermögen sowohl für Erst- als auch für Zweitwohnungen. Die Kantone erhalten im Gegenzug eine Kompetenz zur Erhebung einer Sondersteuer (besondere Liegenschaftssteuer) auf Zweitwohnungen.
- Kein Abzug für den Liegenschaftsunterhalt für selbstgenutztes Wohneigentum im Privatvermögen. Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften bleibt der Abzug bestehen. Den Kantonen steht es offen, weiterhin einen Steuerabzug bei Liegenschaftsaufwänden für Energiesparen und Umweltschutz sowie Rückbaukosten zuzulassen.
- Wer erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, wird zehn Jahre lang einen beschränkten Schuldzinsabzug geltend machen können.
- Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften hängt der Schuldzinsabzug neu vom Anteil der vermieteten Liegenschaften am Gesamtvermögen ab. Beispiel: Eine steuerpflichtige Person hat ein Bruttovermögen von CHF 5 Mio. Davon fallen 3 Mio. auf vermietete Liegenschaften. Somit können 60 Prozent der Schuldzinsen abgezogen werden.

Wer profitiert vom Systemwechsel?

Um die Auswirkungen der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beurteilen zu können, müssen Faktoren wie der Belehnungsgrad, die Hypothekarzinsen und der Renovationsbedarf einer Liegenschaft berücksichtigt werden. Grundsätzlich profitieren Eigentümer von Liegenschaften mit tiefer Belehnungsquote und geringem Renovationsbedarf von der Abschaffung, hoch verschuldete Eigentümer oder Eigentümer von sanierungsbedürftigen Liegenschaften sind eher auf der Verliererseite.

Überblick

	Geltendes Recht Bund	Geltendes Recht Kantone und Gemeinden	Reform Bund	Reform Kantone und Gemeinden
Eigenmietwertbesteuerung	ja		nein	
Abzug Kosten für Liegenschaftsunterhalt	ja		nur falls vermietet/verpachtet	
Abzug allgemeine Schuldzinsen	ja		nur falls vermietet/verpachtet	
Abzug Schuldzinsen bei Ersterwerb	im Rahmen des «Abzugs allgemeine Schuldzinsen»		ja (max. 10 Jahre)	
Abzug denkmalpflegerische Arbeiten	ja	abhängig vom kantonalen Recht	ja	abhängig vom kantonalen Recht
Abzug Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	ja	abhängig vom kantonalen Recht	nein	abhängig vom kantonalen Recht und längstens bis 2050
Abzug Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	ja	abhängig vom kantonalen Recht	nein	abhängig vom kantonalen Recht
Übertragungsmöglichkeit Abzüge*	ja	abhängig vom kantonalen Recht	nein	abhängig vom kantonalen Recht
Besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen	nein	nein	nein	abhängig vom kantonalen Recht

*nur Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau (beschränkt auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden)
Quelle: Erläuterungen des Bundesrates, Volksabstimmung vom 28.9.2025

Hat der Systemwechsel einen Einfluss auf den Verkaufspreis einer Liegenschaft?

Ja. Da Unterhaltsabzüge nicht mehr abzugsfähig sind, wirkt sich dies preislich negativ auf Altliegenschaften mit Sanierungsbedarf aus, weil diese die in der Kostenrechnung enthaltenen latenten Steuereinsparungen verlieren. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass es vor Inkrafttreten der neuen Regelung auch zu einem Sanierungsboom kommen wird, mit dem ein Handwerkermangel einhergeht. Der für Ersterwerber einer Liegenschaft gewährte beschränkte Schuldzinsabzug wird hingegen tendenziell zu einer stärkeren Nachfrage führen.

Was bedeutet das für Sie?

Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung können für selbstgenutztes Wohneigentum im Privatvermögen keine Unterhaltskosten mehr abgezogen werden. Bis zur gesetzlichen Umsetzung besteht diese Möglichkeit jedoch weiterhin. Wir empfehlen Ihnen deshalb, geplante anstehende Renovationsarbeiten

noch vor der Einführung vorzunehmen. So können Sie noch vom Abzug profitieren. Damit Renovationen steuerlich abgezogen werden können, beachten Sie, dass lediglich Massnahmen geltend gemacht werden können, die als «werterhaltend» eingestuft werden oder als Energiesparmassnahme gelten. «Wertvermehrende» Investitionen ins Eigenheim können bei der Einkommenssteuer grundsätzlich nicht in Abzug gebracht werden. Verkaufen Sie Ihre Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt, können die «wertvermehrenden» Investitionen jedoch bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden.

Wie sieht der weitere Fahrplan aus?

Voraussichtlich wird der Systemwechsel im Jahr 2028 vollzogen. Vor dem Wechsel müssen noch kantonale und kommunale Steuerreglemente angepasst werden. Insbesondere müssen dabei die Kantone entscheiden, ob sie die Sondersteuer auf Zweitwohnungen einführen wollen und wenn ja, wie hoch sie diese veranschlagen.