

Abschaffung des Eigenmietwerts: Folgen, Chancen und «To-dos» für Hauseigentümer

Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung den Systemwechsel in der Besteuerung des Wohneigentums angenommen. Somit fällt der Eigenmietwert für selbst genutzte Liegenschaften.

Finanzministerin Karin Keller-Sutter stellte klar, dass die Reform frühestens 2028 in Kraft treten dürfte – unter anderem, um Kantonen und Gemeinden genügend Zeit für die Umsetzung zu geben.



Samuel Wild
Junior Steuerberater



Auswirkungen nach Eigentümer und Nutzung:

1. Selbst genutzte Erstliegenschaften (i. d. R. der Wohnsitz)
 - Wegfall des Eigenmietwerts: Grundsätzlich reduziert dies das steuerbare Einkommen.
 - Kein Unterhaltsabzug mehr: Kosten für Renovationen, Reparaturen oder Energiesparmassnahmen sind nicht mehr steuerlich abziehbar.
 - Stark eingeschränkter Schuldzinsenabzug: Beim erstmaligen Erwerb von Eigenheimen im ersten Jahr bis zu CHF 10'000 für Verheiratete bzw. CHF 5'000 für Alleinstehende. Dieser Betrag wird über zehn Jahre schrittweise reduziert.
2. Selbst genutzte Zweitliegenschaften (z. B. Ferienwohnung)
 - Kein Eigenmietwert mehr: Auch hier entfällt die Besteuerung des fiktiven Mietwerts.
 - Keine Abzüge mehr: Weder Unterhaltskosten noch Schuldzinsen sind künftig abzugsfähig.
3. Vermietete Liegenschaften (Privat- und Geschäftsvermögen)
 - Die Mieterträge sind weiterhin steuerbar (keine Änderung).
 - Unterhaltskosten bleiben abzugsfähig.
 - Schuldzinsenabzug nach quotar-restriktiver Methode abziehbar (Anteil vermietete Liegenschaft am Gesamtvermögen).

Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten bei Ersatzneubauten sind für selbst genutzte Liegenschaften auf Ebene der direkten Bundessteuer künftig nicht mehr abzugsfähig, denkmalpflegerische Arbeiten

hingegen schon. Auf kantonaler Ebene handelt es sich um eine «Kann-Bestimmung», deren Ausgestaltung vom jeweiligen Kanton abhängt. Die Ostschweizer Kantone haben zum aktuellen Stand bislang noch keine offizielle Mitteilung publiziert.

Was Hauseigentümer jetzt tun sollten:

1. Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten vorziehen
Wir empfehlen Ihnen frühzeitig, insbesondere bei älteren Liegenschaften, über allfällige Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten nachzudenken und diese noch vor Inkrafttreten der Reform (voraussichtlich 01.01.2028) umzusetzen und damit vom steuerlichen Abzug zu profitieren. Bitte beachten Sie dabei, dass es in der kurzen Übergangszeit zu längeren Wartezeiten kommen könnte und die Handwerkerpreise womöglich steigen könnten. Wichtig: In einigen Kantonen – etwa Thurgau oder Appenzell Ausserrhoden – sind Akontozahlungen nur dann abzugsfähig, wenn sie dem Bau-/Arbeitsfortschritt bis Ende dieser Periode entsprechen. Dementsprechend werden reine Vorauszahlungen im Zahlungsjahr nicht berücksichtigt.
2. Analyse Ihrer finanziellen Situation
Wenn Sie im Hinblick auf den Wegfall des Schuldzinsenabzugs mit dem Gedanken spielen, Ihre Hypothek zu amortisieren, sollten Sie auch die langfristigen Auswirkungen auf Ihre Liquidität berücksichtigen. Sie sollten insbesondere sicherstellen, dass ihre finanzielle Flexibilität zum Beispiel im Zeitpunkt der Pensionierung nicht zu stark eingeschränkt wird. Eine Einzahlung in die 2. Säule oder Säule 3a wäre unter Berücksichtigung aller Effekte allenfalls die sinnvollere Option.

3. Gründung einer Immobiliengesellschaft?

Da der Abzug von Schuldzinsen und Unterhaltskosten bei Liegenschaften, die in einer juristischen Person (Immobiliengesellschaft) gehalten werden, weiterhin zulässig ist, kann sich z. B. die Gründung einer Aktiengesellschaft (AG) unter bestimmten Umständen lohnen. Die steuerlichen Folgen sind jedoch komplex. Es ist daher ratsam, dies mit qualifizierten Steuerfachleuten abzusprechen.

Sondersteuer auf Zweitliegenschaften – was ist zu erwarten?

Im Zuge der Abschaffung des Eigenmietwerts erhalten die Kantone die Kompetenz, eine Sondersteuer auf überwiegend selbst genutzte Zweitliegenschaften einzuführen. Ob und in welcher Höhe eine solche Steuer erhoben wird, steht aktuell bei den Kantonen zur Diskussion. Unsere Empfehlung ist, dass EigentümerInnen von Ferienwohnungen daher die kantonalen Vernehmlassungen aufmerksam verfolgen.

Fazit: Jetzt handeln lohnt sich!

Die Abschaffung des Eigenmietwerts bringt für viele Eigentümer steuerliche Entlastungen – aber auch neue Herausforderungen. Wer rechtzeitig plant, kann von den Übergangsregelungen profitieren und seine finanzielle Situation optimieren. Wir empfehlen, die individuelle Lage frühzeitig zu analysieren.

In unseren kommenden Ausgaben des TaxObserver werden wir über die kantonalen Umsetzungen und die weiteren Schritte rund um die Abschaffung des Eigenmietwerts berichten.

Kontaktieren Sie uns, wenn Sie wissen möchten, welche Auswirkungen die Änderungen auf Ihre persönliche Situation haben – wir beraten Sie individuell und praxisnah.

Der Bundesrat –
Erläuterungen des Bundesrates
Volksabstimmung
vom 28.09.2025:



ESTV – Systemwechsel
bei der Wohneigentums-
besteuerung:

