

Und jährlich grüsst die Steuererklärung – was die Abschaffung des Eigenmietwertes für Sie bedeutet

Im September 2025 hat das Volk an der Urne die Abschaffung des Eigenmietwertes beschlossen. Mit dieser Abschaffung einher geht der Wegfall von Abzugsmöglichkeiten für Liegenschaftsunterhaltskosten bei selbstbewohntem Wohneigentum sowie starke Einschränkungen beim Schuldzinsenabzug. Gerne verschaffen wir Ihnen einen Überblick über die anstehenden Änderungen.

Das Inkrafttreten der Vorlage wird durch den Bundesrat festgelegt. Frühestens per 1. Januar 2028, tendenziell eher per 1. Januar 2029.

Schuldzinsenabzug

Bis anhin konnten private Schuldzinsen grundsätzlich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Mit dem neuen Gesetz werden Schuldzinsen nicht mehr zum Abzug zugelassen, wenn die mit einer Schuld belasteten Liegenschaft (oder Liegenschaftsteil, z.B. Eigentumswohnung) für den Eigengebrauch zur Verfügung steht.

Steuerpflichtige, die erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können je nach Voraussetzung im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die privat entfallenden Schuldzinsen teilweise in Abzug bringen. Bei Ehepaaren beträgt der Maximalabzug CHF 10'000, bei allen übrigen Steuerpflichtigen maximal CHF 5'000. In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10%. Das heisst, bei einem Ersterwerb können während zehn Jahren – teilweise – Schuldzinsen geltend gemacht werden.

Bei vermieteten Liegenschaften bleiben Schuldzinsen weiterhin teilweise abzugsfähig. Der Abzug richtet sich nach dem Verhältnis zwischen den vermieteten Liegenschaften und dem gesamten Vermögen in der Schweiz.

Bei gemischt genutzten Liegenschaften (z.B. teilweise vermietete, teilweise selbstgenutzte Ferienwohnungen) kann davon ausgegangen werden, dass Liegenschaften, bei welchen nach heutigem Recht ein Eigenmietwert berücksichtigt wird, nach neuer Regelung als selbstgenutzt einzustufen sind. Dies bedeutet, dass auch in diesem Fall keine Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können.

Liegenschaftsunterhaltskosten

Nach bisher geltendem Recht konnten Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte von den Einkommenssteuern in Abzug gebracht werden. Neu können diese Kosten nur noch bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften steuerlich berücksichtigt werden.

Diverse Fragen sind noch nicht geklärt. Noch offen ist insbesondere, zu welchem Zeitpunkt die Nutzung (Selbstnutzung oder Vermietung) massgebend sein wird. Weiter ist noch nicht geklärt, wie von der Eigentümerschaft gemeinsam mit Drittpersonen genutzte Wohneinheiten behandelt werden. Dies betrifft insbesondere Wohngemeinschaften, Konkubinate und Ehegatten, die für die Nutzung der Liegenschaft (gemeinsam mit der Eigentümerschaft) Miete bezahlen. Bis zur Einführung des Gesetzes soll auch für diese Punkte eine Lösung präsentiert werden.

Der Abzug für Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten ist auf Bundesebene auch unter neuem Recht vorgesehen. Auf kantonaler Ebene ist dies optional und liegt im Ermessen der Kantone. Die Kantone können zudem Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau zum Abzug zulassen.

Bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist (längstens bis 2050) können die Kantone zudem Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorsehen.

Weiter kann kantonal entschieden werden, ob eine besondere Liegenschaftssteuer eingeführt wird und wie diese ausgestaltet werden soll. Dies ist insbesondere für Kantone mit vielen Zweitwohnungsliegenschaften (z.B. Bergkantone) interessant.

Optimierungsmöglichkeiten

Unterhaltskosten an Renditeobjekten können auch nach der Gesetzesreform noch zum Abzug gebracht werden. Demnach lohnt es sich steuerlich, die Liegenschaftsunterhaltsarbeiten an der selbstbewohnten Liegenschaft zu priorisieren und vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes auszuführen.

Wer neben dem selbstbewohnten Eigenheim auch vermietete Liegenschaften besitzt, sollte die Auswirkungen der neuen

Regeln gesamthaft prüfen. Entscheidend ist weniger, welche Hypothek auf welchem Objekt liegt, sondern wie gross der Anteil der vermieteten Liegenschaften am gesamten Vermögen ist. Eine Umfinanzierung lohnt sich daher nur in einzelnen Fällen – häufig stehen eher Fragen wie Amortisation, Tragbarkeit und Risikoreduktion im Vordergrund.

Fazit

Die Abschaffung des Eigenmietwertes sowie die damit verbundenen Anpassungen der Steuerpraxis können erheblichen Einfluss auf die Steuerlast der Eigentümerschaft haben. Es lohnt sich, die Konsequenzen der Gesetzesänderung bereits jetzt zu prüfen und bis zum Inkrafttreten die Steuerfolgen zu optimieren. Gerne unterstützen wir Sie dabei.



Denise Schmid
Mandatsleiterin Willensvollstreckungen,
Steuerfachfrau, Mediatorin SDM

Studer Anwälte und Notare AG:

Büro Möhlin:
Studer Anwälte und Notare AG
Bahnhofstrasse 77
4313 Möhlin
Tel. 061 855 70 70

Büro Laufenburg:
Studer Anwälte und Notare AG
Hintere Bahnhofstrasse 11A
5080 Laufenburg
Tel. 062 869 40 69
E-Mail: office@studer-law.com