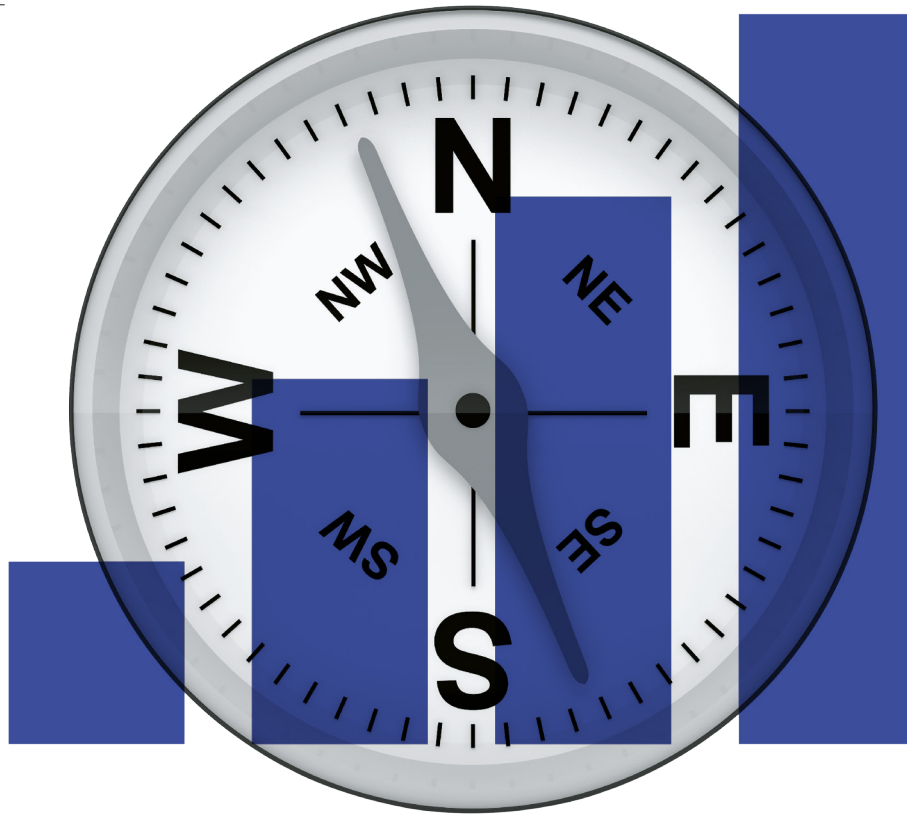




Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwertes

Roland Wild, Florentina Ahmeti

Key Take-aways

- 1.** Systemwechsel ab 2029: Der Eigenmietwert entfällt, zugleich fallen Unterhalts- und Energiesparabzüge für Selbstnutzer weg. Werterhaltende Investitionen sind deshalb bis Ende 2028 vorzunehmen.
- 2.** Wegfall des Schuldzinsenabzugs: Selbstnutzer können privat keine Schuldzinsen mehr abziehen, bei vermieteten Objekten nur noch anteilig. Ausnahme ist der befristete Ersterwerberabzug.
- 3.** Zweitwohnungen: Kantone dürfen neu eine Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften erheben. Ob und in welcher Höhe, entscheidet der Liegenschaftskanton.

1 Systemwechsel per 1. Januar 2029

Am 28. September 2025 haben Volk und Stände die Reform der Wohneigentumsbesteuerung mit **57,7 % Ja-Stimmen angenommen**. Der Bundesrat hat am 1. April 2026 entschieden, die Reform **auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen**. Damit wird der Eigenmietwert, ein 1934 als Krisenabgabe eingeführtes und international einzigartiges Konstrukt, nach über neunzig Jahren abgeschafft.

Die Vorlage besteht aus zwei rechtlich verknüpften Teilen. Der erste schafft den Eigenmietwert ab und schränkt die Abzüge ein. Der zweite erlaubt den Kantonen, über eine Verfassungsänderung eine besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben. Diese Verknüpfung ist der Grund für die verzögerte Einführung. Der Wegfall des Eigenmietwerts hätte bereits 2028 erfolgen können, doch erhalten die Kantone so ein zusätzliches Jahr Zeit, um ihre Objektsteuer zeitgleich einzuführen. **Bis Ende 2028 gilt das heutige Recht unverändert weiter.**

Kernstück ist die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutztem Wohneigentum für Erst- und Zweitwohnungen. Das senkt das steuerbare Einkommen spürbar, **kostet im Gegenzug aber fast alle finanziellen Abzüge**. Für die Vermögens- und Steuerplanung bedeutet dies eine grundlegende Neuausrichtung und ein wertvolles Handlungsfenster bis Ende 2028.

Zu beachten ist, dass die **Reform die Einkommenssteuer natürlicher Personen betrifft**. Unberührt bleiben die Vermögenssteuer auf der Liegenschaft und die Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf. Auch bestehende kantonale oder kommunale Liegenschaftssteuern laufen weiter. Auf juristische Personen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts keine Auswirkungen.

Systemwechsel per 1. Januar 2029: Der Eigenmietwert wird abgeschafft.

2 Wegfall der Abzüge bei Selbstnutzung

Ab 2029 lassen sich für selbstgenutzte Liegenschaften im Privatvermögen **keine Unterhalts-, Instandstellungs-, Versicherungs- oder Drittverwaltungskosten mehr abziehen**. Werterhaltende Aufwendungen fallen damit vollständig in den privaten Konsumbereich. Auch der bisherige Unternutzungsabzug entfällt. **Bei vermieteten oder verpachteten Objekten bleibt der Unterhalt dagegen unverändert voll abzugsfähig**, weil dort weiterhin Miet- und Pächterträge besteuert werden.

Der Wegfall dieser Abzüge stellt eine **Vereinfachung des Systems** dar. Es entfallen die Schätzung des Eigenmietwerts, das Ausfüllen der Liegenschaftsblätter sowie ein Grossteil der Belegsammlung und der Streitverfahren über die Angemessenheit von Eigenmietwert und Abzügen. Zusätzlicher Aufwand kann hingegen bei gemischt genutz-

ten Liegenschaften und im Zusammenhang mit der neuen Objektsteuer entstehen.

3 Energetische Sanierungen: Kantonaler Flickenteppich

Bei ökologischen Investitionen entsteht eine Zweiteilung. **Bei der direkten Bundessteuer entfallen ab 2029 die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau** im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Erhalten bleibt einzig der Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern dürfen die Kantone die Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz weiterhin gewähren, längstens bis 2050 oder bis zum Erreichen des Netto-Null-Ziels, ebenso die Rückbaukosten.

Die Kantone gehen dabei entgegengesetzte Wege. Der Kanton Zürich beispielsweise will die energetischen Abzüge nach dem Willen des Regierungsrats konsequent streichen und stattdessen auf gezielte Förderbeiträge setzen. Er rechnet allein durch den Wegfall des Eigenmietwerts mit rund CHF 150 Millionen Mindereinnahmen je für Kanton und Gemeinden. Der Kanton Aargau will den Spielraum dagegen zugunsten der Steuerpflichtigen ausnutzen und die Abzüge als Sanierungsanreiz beibehalten, bei bewusst in Kauf genommenen Mindereinnahmen von jährlich rund CHF 20 Millionen (Kanton) und CHF 18 Millionen (Gemeinden). **Massgebend ist somit der Wohnsitzkanton**, wobei die konkrete Umsetzung vielerorts noch nicht rechtskräftig beschlossen ist.

Fast alle Abzüge für selbstgenutztes Wohneigentum fallen weg.

4 Neue Schuldzinsregel und Ersterwerberabzug

Die einschneidendste Neuerung betrifft die privaten Schuldzinsen. Das Parlament hat sich für die quotale-restrikutive Methode entschieden, weil sich damit Verschuldungsanreize am konsequentesten unterbinden lassen. **Wer keine Liegenschaft vermietet oder verpachtet, kann grundsätzlich gar keine privaten Schuldzinsen mehr abziehen**, weder auf der Hypothek des Eigenheims noch auf Konsum- oder Lombardkrediten. Die Regel trifft damit auch Personen ohne Grundeigentum, etwa wer ein kreditfinanziertes Wertschriftenportfolio hält.

Wer daneben **Renditeobjekte** vermietet, kann Schuldzinsen nur noch anteilig abziehen, im Verhältnis der vermieteten oder verpachteten Liegenschaften in der Schweiz zum weltweiten Gesamtvermögen. Ein Beispiel verdeutlicht die Wirkung: Betragen die vermieteten Liegenschaften CHF 800'000, das Gesamtvermögen CHF 2'400'000 und die Schuldzinsen CHF 30'000, so liegt die Quote bei 33,3 %. Im vorliegenden Beispiel sind **nur noch CHF 10'000 Schuldzinsen abzugsfähig**. Nicht ent-

scheidend ist, ob die Zinsen tatsächlich auf die vermieteten Objekte entfallen, massgebend ist allein die Quote. Eine blosser Umschichtung privater Hypotheken auf Renditeobjekte bringt daher nichts. **Nicht betroffen sind geschäftliche Schuldzinsen**, sie bleiben bei geschäftsmässiger Begründetheit voll abzugsfähig.

Als einzige echte Ausnahme für Selbstnutzer verbleibt der **Ersterwerberabzug**. Wer erstmals in der Schweiz eine dauernd selbstbewohnte Erstliegenschaft erwirbt, darf im ersten Jahr **bis zu CHF 10'000 (Ehepaare) oder CHF 5'000 (übrige Steuerpflichtige)** abziehen. Dieser Maximalabzug sinkt anschliessend über zehn Jahre jährlich um 10 % und läuft danach aus. Ein Übergangsrecht schützt auch Käufer, die bereits vor dem Inkrafttreten erworben haben. Wer beispielsweise drei Jahre vor 2029 gekauft hat, kann den entsprechend gekürzten Abzug noch während sieben Jahren beanspruchen, sofern das Eigentum ununterbrochen bestand. Die Höhe bemisst sich dabei nicht ab Inkrafttreten, sondern ab dem Kaufzeitpunkt.

Kein Schuldzinsabzug mehr für reine Selbstnutzer.

5 Neue Objektsteuer auf Zweitwohnungen

Als Ausgleich für den Wegfall des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen dürfen Kantone und Gemeinden neu eine besondere Liegenschaftsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften erheben. Es handelt sich um eine reine Objektsteuer oder partielle Vermögenssteuer. Sie knüpft allein an das Objekt an und **wird unabhängig von Schulden und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit erhoben**. Sie darf zusätzlich zu einer bereits bestehenden kantonalen oder kommunalen Liegenschaftsteuer sowie zu Tourismusabgaben treten.

Bei der Ausgestaltung haben die Kantone erheblichen Spielraum. Bemessungsgrundlage kann etwa der Verkehrs- oder der Vermögenssteuerwert sein, wobei der Verkehrswert die Obergrenze bildet. Beim Steuersatz zieht einzig das verfassungsrechtliche Verbot der konfiskatorischen Besteuerung eine Grenze, wobei die Hürde dafür gemäss Bundesgericht hoch ist. **Auch der Begriff der überwiegenden Selbstnutzung ist gesetzlich nicht definiert und wird kantonal zu konkretisieren sein**. Diskutiert wird etwa eine zeitliche Grenze von mehr als 182 Tagen pro Jahr, während derer die Liegenschaft nicht vermietet ist.

Ob und wie stark ein Kanton die Steuer nutzt, ist offen. Geprüft wird sie vor allem in Tourismuskantonen wie Bern, Uri und Graubünden, während sie andernorts, etwa im Kanton Luzern, als unverhältnismässig abgelehnt wird. Wird das Objekt zeitweise vermietet, unterliegen die Mieteinnahmen zusätzlich der Einkommenssteuer. Um eine Doppelbelastung zu mildern und kalte Betten zu vermeiden, **können die Kantone die auf die Vermietung entfallende Einkommenssteuer an die Objektsteuer anrechnen**. Beträgt die Objektsteuer CHF 4'000 und die Einkommenssteuer auf den Mieterträgen CHF 2'500, verbleiben noch CHF 1'500.

6 Sonderfall: Gemischte Nutzung

Entscheidend ist letztlich, wie eine Liegenschaft genutzt wird. Ist eine Zweitliegenschaft vollständig selbstgenutzt, berechtigt sie nicht zum Schuldzinsabzug, dafür darf der Kanton die Objektsteuer erheben. Wird sie überwiegend selbstgenutzt, aber teilweise vermietet, kann der vermietete Anteil beim Schuldzinsabzug berücksichtigt werden. Das Gesetz regelt diesen Fall nicht abschliessend; denkbar ist eine Abgrenzung nach Vermietungstagen oder nach Einnahmen, und der Kanton kann daneben die Objektsteuer erheben. Ist die Liegenschaft vollständig vermietet, qualifiziert sie für den quotalen Schuldzinsabzug, eine Objektsteuer ist ausgeschlossen, und die Mieterträge sind als Einkommen zu versteuern. Bei unterjährigem Wechsel, etwa Verkauf oder Nutzungsänderung, wird pro rata abgerechnet. Diese Abgrenzungen dürften in der Praxis für zusätzlichen Klärungsbedarf sorgen, gerade bei interkantonalen Sachverhalten.

7 Wertvermehrnde Investitionen bleiben relevant

Die Reform ändert nichts an den wertvermehrnden Aufwendungen. Anders als der laufende Unterhalt bleiben diese wie bisher bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar und senken bei einem späteren Verkauf den steuerbaren Gewinn. Die saubere Trennung zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Arbeiten und die entsprechende Belegdokumentation gewinnt damit sogar an Bedeutung. Werterhaltende Kosten sind nur noch bis Ende 2028 vom Einkommen abziehbar, wertvermehrnde Kosten wirken auch danach, aber erst bei der Veräusserung.

Bei energetischen Sanierungen droht ein kantonal Flickenteppich.

8 Übergangsfenster 2026 bis 2028 nutzen

Das Fenster bis Ende 2028 sollten Eigentümer aktiv nutzen. Werterhaltende Sanierungen wie Maler-, Dach-, Fenster- oder Sanitärarbeiten sollten nach Möglichkeit **vor dem 31. Dezember 2028 ausgeführt und bezahlt werden**, um sie noch vollumfänglich vom Einkommen abziehen zu können. Da erfahrungsgemäss viele Eigentümer gleichzeitig disponieren, empfiehlt es sich, Offerten früh einzuholen. Grössere Projekte lassen sich über die Jahre 2026 bis 2028 staffeln, um die Steuerprogression optimal zu brechen. Dabei ist darauf zu achten, dass das steuerbare Einkommen nicht ins Minus fällt, da **Verlustvorträge für Privatpersonen ausgeschlossen sind**. Stockwerkeigentümer sollten höhere, aber kontinuierliche Einlagen in den Erneuerungsfonds prüfen, denn auffällige Einmalzahlungen kurz vor 2029 riskieren eine Aufrechnung als Steuerumgehung. Und

da der Schuldzinsabzug beim Eigenheim wegfällt, kann die Amortisation der Hypothek an Attraktivität gewinnen.

9 Auswirkungen auf die persönliche Situation

Je nach Ausgangslage fällt die Bilanz unterschiedlich aus. Schuldenfreie oder gering verschuldete Selbstnutzer, häufig Pensionierte, zählen bei tiefen Zinsen zu den klaren Gewinnern, weil das steuerbare Einkommen sinkt und kaum Abzüge verloren gehen. Hoch verschuldete Eigentümer mit anstehendem Sanierungsbedarf sind umgekehrt am stärksten exponiert, insbesondere wenn die Zinsen steigen. Junge Familien und Ersterwerber werden durch den befristeten Ersterwerberabzug abgefedert, stehen im Vergleich zu älteren Eigentümern aber bereits bei tieferen Zinsen schlechter. Besitzer von Zweitwohnungen verlieren dieselben Abzüge wie bei der Erstliegenschaft und sehen sich je nach Standortkanton neu der Objektsteuer gegenüber. Private Vermieterinnen und Vermieter können den Unterhalt weiterhin voll abziehen, verlieren beim Schuldzinsabzug aber die frühere Flexibilität, weil dieser neu von der Zusammensetzung des Gesamtvermögens abhängt. Bei der direkten Bundessteuer entfallen zudem die Energiespar- und Umweltschutzabzüge

Anstehende Sanierungen sollten bis Ende 2028 durchgeführt werden.

10 Fazit und Empfehlung

Der Systemwechsel beseitigt ein Schweizer Unikum und verringert Anreize zur Überschuldung. Er erkaufte diese Vereinfachung jedoch mit neuer Komplexität bei Abgrenzungsfragen, etwa bei gemischt genutzten Liegenschaften, Vorzugsmieten und der quotalen Schuldzinsberechnung, sowie mit kantonalen Sonderwegen, die vom Wohnsitz abhängen. Wegen der weitreichenden Folgen für Immobilienportfolios und Finanzierungsstrukturen **ist eine frühzeitige Analyse empfehlenswert.**



Michael Nordin
Partner
Michael.Nordin@swlegal.ch



Roland Wild
Partner
Roland.Wild@swlegal.ch



Jean-Frédéric Maraia
Partner
jean-frederic.maraia@swlegal.ch



Laïla Rochat
Partner
laïla.rochat@swlegal.ch

Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine Rechts- oder Steuerauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Sollten Sie eine auf Ihre persönlichen Umstände bezogene Beratung wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei Schellenberg Wittmer oder an eine der oben genannten Personen.

Schellenberg Wittmer AG ist Ihre führende Schweizer Wirtschaftskanzlei mit mehr als 150 Juristinnen und Juristen in Zürich und Genf sowie einem Büro in Singapur. Wir kümmern uns um alle Ihre rechtlichen Belange – Transaktionen, Beratung, Prozesse.



Schellenberg Wittmer Ltd
Rechtsanwälte

Zürich
Löwenstrasse 19
Postfach 2201
8021 Zürich / Schweiz
T +41 44 215 5252
www.swlegal.com

Genf
15bis, rue des Alpes
Postfach 2088
1211 Genf 1 / Schweiz
T +41 22 707 8000
www.swlegal.com

Singapur
Schellenberg Wittmer Pte Ltd
50 Raffles Place, #40-05
Singapore Land Tower
Singapur 048623
www.swlegal.sg