

NEWSLETTER

Autorin:

Alev Ibis

Auflage: 12'500
(elektronisch versendet)

B.A. in Betriebsökonomie FH
Spezialistin Steuern & Mobility

(10.04.2025)

Steuerliche Bedeutung der Abschaffung des Eigenmietwerts

Sehr geehrte Damen und Herren

Seit mehreren Jahren wird über die Abschaffung des Eigenmietwerts für Wohneigentum diskutiert. Nun hat sich die Debatte Ende 2024 intensiviert, National- und Ständerat haben sich geeinigt und nun soll das Volk darüber abstimmen.

Folgender Entscheid wurde im Dezember 2024 beschlossen:

- Der Eigenmietwert wird für Haupt- und Zweitwohnsitze abgeschafft.
- Unterhaltsabzüge für Wohneigentum sind nicht mehr möglich.
- Schuldzinsenabzüge sind neu nur gemäss der quotal-restriktiven-Methode (nur noch für vermietete Immobilien und sehr beschränkt für Neuerwerber) möglich.
- Die Kantone bekommen die Möglichkeit, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Dies betrifft vor allem die Bergkantone.

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts soll eine Systemumstellung bei der Wohneigentumsbesteuerung eingeführt werden (Objektsteuer auf Zweitliegenschaften). Da es für diese eine Verfassungsänderung benötigt und das Parlament die ganze Eigenmietwertvorlage damit verknüpft hat, wird am 28. September 2025 darüber abgestimmt.

Der Eigenmietwert (fiktive Einnahmequelle) kurz erklärt:

Der Eigenmietwert dient dazu, Mieter und Wohneigentümer steuerlich gleichzustellen. Er ist vergleichbar mit einer Mieteinnahme, die ein Eigentümer bei einer Vermietung der Immobilie erzielen könnte. Der Eigenmietwert wird als Einkommen vollumfänglich versteuert. Im Gegenzug können Eigenheimbesitzer und Vermieter die Hypothekarzinsen sowie die werterhaltenden Unterhalts- und Reparaturkosten vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Beispiel mit hohen Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten

Erwerbseinkommen	CHF 110'000
Eigenmietwert	CHF <u>15'000</u>
Total	CHF 125'000
abzüglich Liegenschaftsunterhalt	CHF - 10'000
abzüglich Schuldzinsen	CHF - 8'500
Total steuerbares Einkommen	CHF <u>106'500</u>

Beispiel mit niedrigen Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten

Erwerbseinkommen	CHF 110'000
Eigenmietwert	CHF <u>15'000</u>
Total	CHF 125'000
abzüglich Liegenschaftsunterhalt	CHF - 1'000
abzüglich Schuldzinsen	CHF - 5'000
Total steuerbares Einkommen	CHF <u>119'000</u>

Die geplante Änderung: Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum

Mit dieser Parlamentsvorlage soll die steuerliche Berücksichtigung des Eigenmietwertes, der Liegenschaftsunterhaltskosten sowie der Hypothekarzinsen auf selbstbewohnten Liegenschaften abgeschafft werden. Dies betrifft die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Erst- und Zweitwohnungen.

Beispiel

Erwerbseinkommen	110'000
Eigenmietwert	15'000
Total	110'000
abzüglich Liegenschaftsunterhalt	-10'000
abzüglich Schuldzinsen	-8'500
Total steuerbares Einkommen	<u>110'000</u>

*zzgl. Objektsteuer (variabel)

*Bei Zweitliegenschaften kann je nach Kanton zusätzlich noch die Objektsteuer erhoben werden. Da der Bund nur die Möglichkeit dazu schafft und die Kantone bei der Umsetzung Spielraum haben, sind keine Aussagen über deren Höhe möglich.

Ausnahme:

- Ersterwerber einer selbstbewohnten Liegenschaft können 10 Jahre beschränkte Schuldzinsabzüge geltend machen. Ehepaare bis CHF 10'000 und übrige Steuerpflichtige bis CHF 5'000.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts kann für viele Eigenheimbesitzer auch einen Nachteil bedeuten. Die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten übersteigen oft den Eigenmietwert einer Immobilie. Für Eigenheimbesitzer ohne Unterhaltskosten und einer abbezahlten Liegenschaft ohne Hypothek wäre eine Abschaffung hingegen von Vorteil.

Fazit

Aufgrund der oben genannten Änderungen und im Hinblick auf die bevorstehende Volksabstimmung empfiehlt es sich für jeden Immobilieneigentümer, sich im Vorfeld Gedanken darüber zu machen, welche Auswirkungen die Änderungen auf seine persönliche Situation haben und ob er von der Umstellung profitiert oder nicht.

Sollten Sie Fragen oder Unsicherheiten bezüglich Ihrer Liegenschaftssteuern haben, dann helfen Ihnen die Steuerberater der artax gerne weiter.

Freundliche Grüsse

artax Fide Consult AG

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
Tel: +41 61 225 66 66
info@artax.ch, www.artax.ch

Unabhängiges Mitglied von Morison Global
[AGB & Datenschutz](#)