

## Eigenmietwert wird abgeschafft – das ist jetzt für Sie wichtig

Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Diese Folgen sollten Wohneigentümer kennen.

MARKUS STOLL  
Steuerspezialist

Es gab schon viele Anläufe, um den Eigenmietwert aus der Welt zu schaffen. Diesmal ist es gelungen: Die Schweizerinnen und Schweizer haben im Herbst 2025 der Einführung von Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften zugestimmt – und damit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Denn der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung war an die Objektsteuer auf Zweitwohnungen gekoppelt.

Mit dem jetzt beschlossenen kompletten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ändert sich für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer künftig einiges:

- Es gibt keinen Eigenmietwert mehr für selbstgenutzte Erst- und Zweitimmobilien.
- Im Gegenzug darf man Unterhaltskosten auf selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr abziehen – weder auf Bundes- noch auf Kantonebene. Auf vermieteten Liegenschaften bleiben sie abzugsfähig.
- Beim Bund kann man die Kosten für Denkmalpflege weiterhin geltend machen, die Kosten für Energiesparmassnahmen und Rückbau nicht mehr. Die Kantone können die Abzüge weiterhin zulassen.
- Wer keine vermieteten Immobilien besitzt, kann auch keine Schuldzinsen mehr abziehen. Ausnahme: Erstkäufer einer selbstbewohnten Immobilie können zehn Jahre lang einen beschränkten Schuldzinsabzug machen.
- Ohne Eigenmietwertbesteuerung drohen gerade den Berg- und Tourismuskantonen mit vielen Zweitwohnungen hohe Einnahmeausfälle. Daher haben sie nun die Möglichkeit, eine Objektsteuer auf Zweitwohnungen einzuführen, um die Ausfälle zu kompensieren.

Wann die neue Reform in Kraft tritt, ist noch offen. Man geht von einer Umsetzungsfrist von mindestens zwei Jahren aus – also frühestens ab Anfang 2028.

### Diese Wohneigentümer profitieren

Wer erstmals eine Immobilie kauft, kann besonders von der Abschaffung profitieren: Einerseits bleibt vorerst ein beschränkter Schuldzinsabzug möglich. Andererseits fallen bei Neubauten in der Regel nur geringe Unterhaltskosten an. Auch viele

Pensionierte können mit Steuerersparnissen rechnen: Da viele ihre Hypothek bereits stark amortisiert haben, spüren sie den wegfallenden Schuldzinsabzug weniger stark als den gestrichenen Eigenmietwert.

Für viele Eigentümer von älteren oder renovierungsbedürftigen Immobilien ist die Abschaffung dagegen weniger vorteilhaft. Sie können werterhaltende Investitionen oder die Unterhaltspauschale nicht mehr abziehen. Und auch bei stark belehnten Objekten können die höheren Hypothekarzinsen steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden.

Generell lässt sich sagen: Das bisherige System begünstigte diejenigen, die hohe Zins- und Unterhaltsausgaben hatten. Nach der Abschaffung sind sie steuerlich schlechter gestellt.

### Soll man bald amortisieren?

Viele sind verunsichert, ob sie jetzt ihre Hypothek ganz oder teilweise zurückzahlen sollen. Grundsätzlich gilt: Eine Amortisation muss man sorgfältig prüfen, denn das Geld bleibt dann im Haus gebunden.

Dabei stellt sich auch die Frage, wofür die Mittel für die Amortisation sonst eingesetzt würden. Geld, das auf dem Konto brachliegt, kann für die Rückzahlung genutzt werden – auch wenn der Eigenmietwert abgeschafft wird. Wer das Geld dagegen renditebringend investiert, kann von einer Amortisation in den meisten Fällen nicht profitieren.

Das zeigt auch das Beispiel eines Eigenheimbesitzers, der seine Hypothek vollständig zurückzahlt (Tabelle). Weil er 500'000 Franken für die Amortisation einsetzt, verliert er den Ertrag auf diesem Vermögen. In der Regel sind Vermögenserträge höher als die Hypothekarzinsen – auch nach Steuern.

### So wirkt sich eine Amortisation auf Einkommen und Vermögen aus

Beispiel ohne Eigenmietwert: Einzelperson mit Eigenheim in Zürich; Hypothek vor Amortisation: 500'000 CHF; Hypothekarzins: 2%; Einkommen: 100'000 CHF; Konto- und Wertschriftenvermögen: 800'000 CHF, Ertrag aus diesem Vermögen 3%, davon 1% steuerbar

	ohne Amortisation	mit Amortisation
Nettoeinkommen	100'000 CHF	100'000 CHF
Steuerbarer Vermögensertrag 1% <sup>1</sup>	8'000 CHF	3'000 CHF
Abzug Vermögensverwaltungskosten	-2'400 CHF	-900 CHF
Übrige Steuerabzüge	-10'000 CHF	-10'000 CHF
<b>Steuerbares Einkommen</b>	<b>95'600 CHF</b>	<b>92'100 CHF</b>
Einkommenssteuern	-15'100 CHF	-14'200 CHF
Steuerlich nicht abzugsfähige Hypozinsen	-10'000 CHF	0 CHF
Unterhaltskosten <sup>2</sup>	-5'200 CHF	-5'200 CHF
Nicht steuerbarer Vermögensertrag (2%)	16'000 CHF	6'000 CHF
<b>Netto zur Verfügung für Lebensunterhalt</b>	<b>81'300 CHF</b>	<b>78'700 CHF</b>
<b>Finanzieller Nachteil der Amortisation pro Jahr</b>		<b>2'600 CHF</b>

<sup>1</sup> Nach der Amortisation beträgt das Vermögen noch 300'000 CHF und der steuerbare Ertrag 3000 CHF.

<sup>2</sup> Geschätzter Betrag. Unterhalts-/Nebenkosten können steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden.

Auch wenn der Hausbesitzer keine Hypothekarzinsen mehr bezahlt, bleiben ihm unter dem Strich damit 2600 Franken weniger zum Leben – und das jedes Jahr. Für ihn wirkt sich die Amortisation also eher negativ auf das verfügbare Einkommen aus.

Tipp: Amortisieren Sie nicht zu viel und halten Sie genügend Reserven für Unvorhergesehenes zurück. Hypothekendarnehmer im Pensionsalter müssen zudem darauf achten, dass sie genügend liquide Mittel behalten. Nach der Pensionierung kann es schwierig sein, die Hypothek wieder zu erhöhen. Wenn Sie mit Vorsorgegeldern amortisieren möchten, sollten Sie unbedingt klären, wie sich das auf die Renten auswirkt.