



CONTROLLA



## Abschaffung des Eigenmietwerts – was Eigentümer jetzt wissen müssen

Mit dem deutlichen Ja des Schweizer Stimmvolks am 28. September 2025 endet eine Ära: Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Damit verschwindet eine der umstrittensten steuerlichen Regelungen rund um Wohneigentum, die jahrzehntelang politische Debatten geprägt hat. Gleichzeitig erhalten die Kantone das Recht, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Das Resultat war klar – 57,7 Prozent der Stimmberechtigten und das Ständemehr sagten Ja zur Vorlage.

Wann der Systemwechsel tatsächlich umgesetzt wird, ist allerdings noch offen. Nach aktueller Einschätzung dürfte er frühestens 2027 erfolgen, da die Anpassung der kantonalen Steuergesetze und die Ausgestaltung neuer Objektsteuern Zeit in Anspruch nehmen werden.

### Fallbeispiele zur Abschaffung des Eigenmietwerts

	Fall 1	Fall 2a	Fall 2b	Fall 3
Steuerpflichtiger Haushalt	Verheiratete Rentner	Familie mit 2 Kindern	Familie mit 2 Kindern	Familie mit 2 Kindern
Einkommen (CHF)	125 000	200 000	200 000	200 000
Objektqualität	Altbau	Neuwertig	Neuwertig	Altbau
Wohnfläche	120	120	120	120
Eigenmietwert*	50%	70%	70%	60%
Hypothekarzins	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Belehrung	30%	80%	80%	60%
Ersterwerb**	Nein	Nein	Ja	Nein
Sanierung***	Nein	Nein	Nein	Ja

\*Eigenmietwert (in Prozent der Marktmiete): Die Anpassung des Eigenmietwerts an die aktuellen Marktmieten erfolgt nur sporadisch. In den Fällen 1 und 3 gehen wir davon aus, dass die Steuereinschätzung des Objekts bereits längere Zeit zurückliegt und der Eigenmietwert somit weniger als 70 Prozent der Marktmiete beträgt.

\*\*Ersterwerb: Berechtigter zum beschränkten Schuldzinsabzug über 10 Jahre.

\*\*\*Sanierung: Kosten von 100 000 Franken werden je zur Hälfte über zwei Jahre verteilt.

### Ein neues Steuersystem mit weitreichenden Folgen

Mit der Reform wird der Eigenmietwert sowohl für Erst- als auch für Zweitwohnungen abgeschafft. Im Gegenzug entfallen jedoch zahlreiche steuerliche Abzugsmöglichkeiten, die bisher Teil des Systems waren. Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen können künftig bei selbstbewohntem Eigentum nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Auch Abzüge für Energiespar- oder Umweltschutzmassnahmen fallen auf Bundesebene weg.

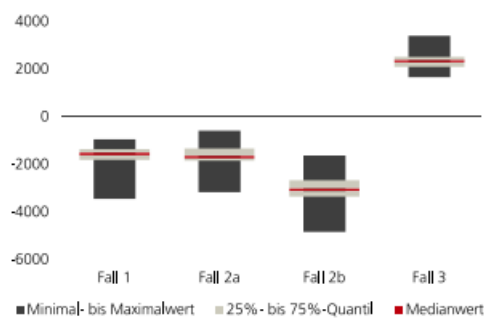
Eine Ausnahme gilt für Ersterwerberinnen und -erwerber: Sie dürfen für eine begrenzte Zeit Schuldzinsen abziehen – im ersten Jahr bis zu 10'000 Franken (bei Verheirateten), wobei der Betrag in den Folgejahren schrittweise sinkt.

Um die Mindereinnahmen auszugleichen, dürfen die Kantone künftig Objektsteuern auf Zweitliegenschaften erheben. Besonders für Tourismusregionen ist die

ein wichtiges Instrument, um finanzielle Einbussen zu vermeiden.

### Altbauten unter Druck

Bandbreite der Veränderung der geschuldeten Einkommenssteuern nach Abschaffung des Eigenmietwerts im Vergleich zur bisherigen Regelung, basierend auf Fallbeispielen und geschätzt für die Kantonshauptorte, in Franken pro Jahr (10-Jahres-Durchschnitt).



Quelle: UBS



CONTROLLA



## **Gewinner und Verlierer der Reform**

Wie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts finanziell auswirkt, hängt stark von der individuellen Situation ab – insbesondere von der Hypothek, dem Zustand der Immobilie und der Wohnlage.

Rentnerinnen und Rentner, deren Hypotheken meist bereits abbezahlt sind, gehören klar zu den Gewinnern. Ihre Steuerbelastung dürfte um 1'000 bis 3'500 Franken pro Jahr sinken. Auch Familien mit neueren Eigentumswohnungen profitieren, da der Eigenmietwert häufig höher war als die bisherigen Abzüge. Ihre jährliche Steuerersparnis liegt je nach Kanton zwischen 600 und 3'200 Franken.

Anders sieht es bei sanierungsbedürftigen Altbauten aus: Weil Unterhaltskosten künftig nicht mehr abzugsfähig sind, kann sich die Steuerbelastung für solche Eigentümer um 1'700 bis 3'400 Franken pro Jahr erhöhen. Auch Zweitwohnungseigentümer müssen mit neuen Belastungen rechnen, da viele Kantone Objektsteuern einführen werden.

## **Auswirkungen auf Immobilienmarkt und Wirtschaft**

Kurzfristig wird die Reform voraussichtlich zu einem Sanierungsboom führen. Viele Eigentümer dürften geplante Renovationen vorziehen, um die letzten Steuerabzüge zu nutzen. Mittelfristig ist mit leicht steigenden Immobilienpreisen zu rechnen – etwa 2 bis 3 Prozent –, da Wohneigentum insgesamt steuerlich attraktiver wird.

Langfristig jedoch könnte der Wegfall des Schuldzinsabzugs das Wachstum der Hypothekarverschuldung bremsen. Die Amortisationsraten dürften steigen, während sich die öffentlichen Haushalte auf jährliche Steuerausfälle von rund zwei Milliarden Franken einstellen müssen. Drei Viertel davon entfallen auf Kantone und Gemeinden.

## **Sanierungen und Energieeffizienz unter Druck**

Besonders betroffen sind energetische Sanierungen: Ohne steuerliche Abzugsmöglichkeiten verteuern sich Investitionen wie Fassadendämmungen oder Wärmepumpen um 20 bis 30 Prozent. Grössere Umbauten werden dadurch wirtschaftlich weniger attraktiv. Zwar gefährdet dies das Netto-Null-Ziel der Schweiz nicht direkt, doch dürfte sich das Tempo energetischer Modernisierungen spürbar verlangsamen.

## **Empfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer**

Es ist empfehlenswert, die eigene Finanzierungs- und Investitionsstrategie rechtzeitig zu überprüfen:

1. Hypothek optimieren: Nach dem Wegfall der steuerlichen Zinsabzüge lohnt sich eine moderate Amortisation, um Zinskosten zu reduzieren, ohne zu viel Kapital zu binden.
2. Sanierungen vorziehen: Wer ohnehin Investitionen plant, sollte diese noch vor dem Systemwechsel umsetzen, um von den alten Steuerregeln zu profitieren.
3. Struktur prüfen: Für vermietete Immobilien kann die Haltung über eine Aktiengesellschaft steuerlich interessant sein – bei selbstgenutzten Objekten lohnt sich dies in der Regel nicht.



CONTROLLA



## **Fazit**

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein historischer Schritt in der Schweizer Steuerpolitik. Sie entlastet viele Eigentümer mit niedriger Verschuldung, belastet jedoch jene, die grössere Sanierungen planen oder Zweitliegenschaften besitzen. Insgesamt dürfte die Reform den Immobilienmarkt kurzzeitig beleben, langfristig aber zu mehr finanzieller Stabilität führen.

Für alle Eigentümerinnen und Eigentümer gilt nun: frühzeitig planen, Finanzierungen und Investitionen anpassen und die Übergangszeit bis 2027 aktiv nutzen – wer vorbereitet ist, kann vom neuen System profitieren.

Controlla AG, Bahnhofplatz 65, 8501 Frauenfeld | Tel. 052 728 99 44 | [info@controlla.ch](mailto:info@controlla.ch)