

Steuerliche Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts – Was bedeutet das für Sie als Wohneigentümer?

Sehr geehrte Damen und Herren

Seit geraumer Zeit ist die Abschaffung des Eigenmietwerts in der politischen Diskussion – nun wird es konkret: National- und Ständerat haben sich Ende 2024 auf eine Vorlage geeinigt, über die wir am 28. September 2025 abstimmen werden. Als Ihr Treuhänder möchte ich Sie frühzeitig über die möglichen steuerlichen Folgen informieren.

Was ist geplant?

Folgende Änderungen wurden vom Parlament beschlossen:

- Der Eigenmietwert wird für Haupt- und Zweitwohnsitze abgeschafft.
- Unterhaltsabzüge für selbstbewohntes Wohneigentum entfallen vollständig.
- Schuldzinsen dürfen künftig nur noch sehr eingeschränkt abgezogen werden – nur bei vermieteten Immobilien oder während einer Übergangsfrist für Ersterwerber.
- Die Kantone erhalten die Möglichkeit, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben – insbesondere für touristisch geprägte Regionen relevant.

Warum ist das wichtig?

Der Eigenmietwert wurde bisher als fiktives Einkommen versteuert – im Gegenzug konnten Schuldzinsen und Unterhaltskosten steuerlich abgezogen werden. Das hat sich bei stark verschuldeten oder unterhaltsintensiven Immobilien positiv auf die Steuerlast ausgewirkt.

Ein einfaches Beispiel:

In der neuen Systematik fällt der Eigenmietwert weg – aber eben auch die Abzüge:

Für Zweitwohnungen kann zusätzlich eine neue Objektsteuer hinzukommen – deren Höhe ist kantonal unterschiedlich und aktuell noch offen.

Übergangsregelung für Ersterwerber:

Wer erstmals Wohneigentum erwirbt, kann während 10 Jahren begrenzte Schuldzinsabzüge geltend machen (bis CHF 10'000 für Ehepaare bzw. CHF 5'000 für Einzelpersonen).

Was bedeutet das für Sie?

Die Auswirkungen sind sehr individuell. Eigentümer mit abbezahltem Wohneigentum profitieren tendenziell. Wer jedoch hohe Hypotheken oder regelmässige Unterhaltskosten hat, wird voraussichtlich mehr Steuern zahlen.

Mein Fazit als Treuhänder:

Die Vorlage bringt eine grundlegende Systemänderung mit sich. Ich empfehle Ihnen, Ihre persönliche steuerliche Situation im Detail zu prüfen