



Abschaffung Eigenmietwert Auswirkungen der Volksabstimmung vom 28.09.2025

Die Schweiz schafft den Eigenmietwert ab. Rund 58% des Stimmvolks hiessen anlässlich der Abstimmung vom 28.09.2025 die Verfassungsänderung und damit die Abschaffung des Eigenmietwerts gut.

Inkrafttreten der Abschaffung

Das Inkrafttreten der Vorlage steht noch nicht fest. Als erstes müssen das Eidgenössische Finanzdepartement und die Konferenz der Kantonalen FinanzdirektorInnen darüber konsultieren. Gemäss Bundesrat wird der Eigenmietwert frühestens per 01.01.2028 abgeschafft.

Bisheriges System

Der Eigenmietwert stellt ein sogenanntes Naturaleinkommen aus Immobilien dar, welcher als Einkommen von den HauseigentümerInnen versteuert wird. Der Eigenmietwert stellt dabei ein fiktives Miet-Einkommen dar, welches die HauseigentümerInnen erhalten würden, wenn sie das Eigenheim vermieten. Die Höhe des zu versteuernden Eigenmietwerts wird kantonal unterschiedlich festgesetzt und liegt in der Regel bei rund 60 bis 70% der Marktmiete.

Im Gegenzug dürfen HauseigentümerInnen die Schuldzinsen sowie die werterhaltenden Investitionskosten im Zusammenhang mit dem Eigenheim vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Das wird sich ändern

Mit Inkrafttreten der Vorlage ändert sich somit folgendes:

- Der Eigenmietwert stellt kein steuerbares Einkommen mehr dar.
- Unterhaltskosten am selbstgenutzten Eigenheim sind steuerlich nicht mehr abzugsfähig.
- Schuldzinsen im Zusammenhang mit dem selbstgenutzten Eigenheim sind nicht mehr abzugsfähig.*

- Die Kantone (insbesondere Berg- und Tourismuskantone) können auf kantonaler Ebene eine Objektsteuer auf Liegenschaften einführen. Dies bedingt jedoch eine entsprechende Abstimmung.
- Die Kantone können gewisse Unterhaltskosten nach wie vor steuerlich zum Abzug zulassen, so insbesondere Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen oder Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

Aus steuerlicher Sicht ist es sinnvoll, grössere Investitionen in den Unterhalt des Eigenheims zeitnah – vor dem Systemwechsel – umzusetzen. So können die bestehenden Abzugsmöglichkeiten vor Inkrafttreten des Systemwechsels optimal genutzt werden. Zudem kann es sinnvoll sein, die Hypothekenstruktur zu überprüfen.

*Steuerpflichtige, die erstmalig ein Eigenheim erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Kauf der Liegenschaft maximal CHF 10'000 (Ehepaare) bzw. CHF 5'000 (übrige Personen) als Schuldzinsen geltend machen. Dieser Abzug reduziert sich jährlich um 10% des Ursprungswerts.

ANSPRECHPERSONEN



Daniel Linggi
BSc Betriebsökonomie Immobilien, MAS FH in Swiss and International Taxation
MAS FH in MWST/VAT
+41 41 818 77 97
daniel.linggi@truvag.ch



Mario Gander
dipl. Steuerexperte
DAS FH in MWST
CAS FH in internationaler MWST
+41 41 818 77 48
mario.gander@truvag.ch