

TaxPage, Januar 2026

## Abschaffung Eigenmietwert: Konsequenzen für Private und Unternehmen

### Einleitung

Am 28. September 2025 hat die Bevölkerung einen grundlegenden Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum beschlossen. Der Systemwechsel tritt frühestens 2028 in Kraft, wobei einige Indizien auf einen späteren Zeitpunkt schliessen lassen. Welche steuerrechtlichen Folgen und welche Planungsmöglichkeiten bis zur Inkraftsetzung bestehen, wird nachfolgend erläutert.

### Wegfall Eigenmietwert für Erst- und Zweitliegenschaft

Mit dem Systemwechsel wird der Eigenmietwert – also die Besteuerung eines fiktiven Mietertrags bei selbstgenutztem Wohneigentum im Privatvermögen – abgeschafft. Dies betrifft sowohl Erst- wie Zweitliegenschaften.

### Einschränkung der Abzüge

Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts werden ebenfalls die bestehenden Abzugsmöglichkeiten ganz oder teilweise abgeschafft. Konkret bedeutet dies: Unterhaltskosten werden keine mehr abgezogen werden können, d.h. weder die jährliche Pauschale noch die effektiven Kosten. Dasselbe gilt für Versicherungsprämien wie z.B. Gebäudeversicherungen.

Zudem werden auf Bundesebene die im Jahr 2020 eingeführten Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen (inkl. für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) und für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sowie die Übertragungsmöglichkeit gewisser Abzüge auf die folgenden zwei Steuerjahre wieder abgeschafft. Ob und in welchem Umfang diese Abzüge auf kantonaler Stufe noch abziehbar sein werden, ist durch die Kantone noch zu bestimmen, wobei die Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen bis max. 2050 gewährt werden dürfen.

Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten sind auf Bundesebene weiterhin abziehbar. Die Kantone können eine andere Regelung treffen.

### Private Schuldzinsen

Der Abzug für private Schuldzinsen wird nur noch im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen vermieteten Grundstücke im Verhältnis zum gesamten Privatvermögen gewährt werden. D.h. wer keine vermieteten Grundstücke hat, wird grundsätzlich keine Schuldzinsen mehr abziehen können. Einzig bei Ersterwerb einer selbstbewohnten Liegenschaft wird im ersten Steuerjahr ein Abzug von max. CHF 10'000 (gemeinsam veranlagte Paare) bzw. CHF 5'000 (einzeln Steuerpflichtige), und in den folgenden neun Jahren ein linear um jeweils 10% des Höchstbetrages reduzierter Abzug möglich sein.

### Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften

Für selbstgenutzte Zweitliegenschaften können die Kantone eine Liegenschaftssteuer einführen. Ob und wie die Kantone dies umsetzen werden, ist noch unklar. Es ist davon auszugehen, dass es erhebliche kantonale Unterschiede geben wird.

### Folgen für Private

Die steuerlichen Folgen hängen von der individuellen Ausgangslage ab. Wer heute stark fremdfinanziert ist und regelmässig Schuldzinsen sowie Unterhalts-/Sanierungskosten (z.B. bei älteren Grundstücken) abzieht, wird in Zukunft deutlich weniger Abzüge machen können. Entsprechend wird die Einkommenssteuerbelastung höher werden. Wer eine ältere Liegenschaft besitzt, oder die Übernahme oder der Kauf einer älteren Liegenschaft plant, sollte diesen Punkt bei der Planung miteinbeziehen.

### Folgen für Unternehmen

Die Änderungen betreffen nur Grundstücke im Privat- nicht aber im Geschäftsvermögen. Indirekte Folgen können sich hingegen aufgrund der Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, sowie für Finanzinstitute sowie die Baubranche ergeben.

### Handlungsmöglichkeiten in der Übergangsphase

Solange das Inkrafttreten noch nicht bestimmt ist, sollten Eigentümer grössere Unterhalts- oder energetische Massnahmen inkl. deren Finanzierung klären und allenfalls so planen, dass diese steueroptimiert abgezogen werden können. Weiter ist der künftig eingeschränkte Schuldzinsenabzug zu beachten und allenfalls die Finanzierung anders zu gestalten. Je nach konkreter Situation sind zudem alternative Strukturen (z.B. Einbringung in ein Unternehmen) mit deren Vor- und Nachteilen zu analysieren.

### Empfehlung

Aufgrund des Systemwechsels empfiehlt es sich vor allem bei grösseren Vermögen oder komplexeren Immobilienportfolios frühzeitig Fachpersonen beizuziehen, um die sich bietenden Möglichkeiten zu nutzen und Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Zögern Sie nicht, uns bei Fragen zu kontaktieren – wir unterstützen Sie gerne.

### valfor TaxTeam

Daniel Gatenby

[daniel.gatenby@valfor.ch](mailto:daniel.gatenby@valfor.ch)

Regina Schlup Guignard

[regina.schlup@valfor.ch](mailto:regina.schlup@valfor.ch)