

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Eigenmietwert) – Übersicht

Faktenblatt Stand Juli 2025

Am 28. September 2025 wird indirekt über die **Abschaffung des Eigenmietwerts** abgestimmt. In der Abstimmungsvorlage geht es zwar um die Möglichkeit der Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen, doch ist die Vorlage an das Bundesgesetz über den Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung gekoppelt; dieses Gesetz sieht vor, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts aufgegeben wird. Bei Annahme der Vorlage zur Liegenschaftssteuer würde dies somit gleichzeitig die Abschaffung des Eigenmietwerts bedeuten. Mit diesem Faktenblatt erhalten Sie eine Übersicht über die möglichen Änderungen und Auswirkungen bei Annahme der Vorlage.

Aktuelle Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften (Erst- und Zweitliegenschaft)

Wer seine Liegenschaft(en) selbst bewohnt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Der Eigenmietwert orientiert sich am Betrag, den der Eigentümer bei einer Vermietung erzielen könnte. In der Praxis liegt dieser Wert jedoch etwas tiefer. Im Gegenzug sind die Schuldzinsen und die werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten (inkl. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) vom Einkommen abziehbar.

Die wichtigsten Punkte der Vorlage und des Systemwechsels

Im Fall einer Annahme der Vorlage ändert sich für die Steuerpflichtigen dies:

1. Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften

Eine Liegenschaftssteuer besteht bereits in einigen Kantonen. Mit der Verfassungsänderung wird den Kantonen die Kompetenz eingeräumt, wesentlich höhere Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften zu erheben. Damit soll den durch die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts resultierenden Steuerausfällen entgegengewirkt werden. Dieses Instrument ist insbesondere für die Kantone mit einer hohen Zweitwohnungsdichte (Berg- und Tourismuskantone) von Bedeutung.

2. Eigenmietwert

Die Besteuerung des Eigenmietwerts fällt bei sämtlichen selbstgenutzten Liegenschaften weg.

3. Liegenschaftsunterhaltskosten

- Liegenschaftsunterhaltskosten können bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr in Abzug gebracht werden. Bei vermieteten Liegenschaften stellen werterhaltende Investitionen weiterhin abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt dar.
- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau können bei der Bundessteuer nicht mehr geltend gemacht werden. Die Kantone können bestimmen, ob kantonale Abzüge für solche Kosten zeitlich begrenzt bis max. 2050 zugelassen werden.
- Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können bei der direkten Bundessteuer weiterhin geltend gemacht werden, die Kantone jedoch über die Abzugsfähigkeit dieser Kosten selbst bestimmen.

4. Schuldzinsen

- Private Schuldzinsen sind nur noch in Fällen abzugsfähig, in denen die steuerpflichtige Person über eine vermietete Liegenschaft (Renditeobjekt) in der Schweiz verfügt. Eine Ausnahme besteht für Personen, welche erstmals ein Eigenheim erwerben (siehe unten Ausnahme: Ersterwerber).
- Private Schuldzinsen (dazu gehören nicht nur Hypothekarzinsen, sondern sämtliche Schuldzinsen auf Privatdarlehen, Privat- oder Lombardkrediten etc.) dürfen nur noch im Umfang der Quote des unbeweglichen Vermögens der vermieteten Objekte zum Gesamtvermögen (quotale restriktive Methode) geltend gemacht werden. Dies hat grössere Auswirkungen auf Steuerpflichtige mit Renditeliegenschaften. Was dies bedeutet, wird im nachfolgenden Beispiel aufgezeigt.

Berechnungsbeispiel bei Besitzern von unvermieteten und vermieteten Liegenschaften:

	Unbewegliches Vermögen		Bewegliches Vermögen	Gesamtvermögen
	Eigenheim	Vermietete Liegenschaft in der Schweiz	Übriges Vermögen (z. B. Kontoguthaben, Wertschriften)	
Vermögenssteuerwert Liegenschaften	CHF 1'000'000	CHF 1'500'000	CHF 2'500'000	CHF 5'000'000
in Prozent	20%	30%	50%	100%
Hypothekarzinskosten				CHF 20'000

Wie die Schulden respektive die bezahlten Schuldzinsen auf die einzelnen Objekte und Vermögenswerte verteilt sind, ist aus steuerlicher Sicht nicht relevant. Im oben aufgeführten Beispiel bedeutet dies, dass bei Abschaffung des Eigenmietwertes noch 30% der Hypothekarzinskosten, also CHF 6'000 anstelle von CHF 20'000 in Abzug gebracht werden können.

Ausnahme: **Ersterwerber** können bis zu 10 Jahre nach dem Erwerb Schuldzinsen im Umfang von maximal CHF 10'000 (Ehepaare) und CHF 5'000 (Alleinstehende) in Abzug bringen. Der Abzug nimmt über 10 Jahre linear um jährlich um 10% ab.

Die Besteuerung des Vermögens ist durch die Vorlage nicht tangiert und erfolgt weiterhin nach den bisher geltenden Grundsätzen.

Inkrafttreten bei Annahme der Vorlage

Sollte die Vorlage angenommen werden, wird der Bundesrat über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung entscheiden. Damit die Kantone genügend Zeit für die Umsetzung erhalten, dürfte eine Umsetzung vermutlich frühestens in 2 bis 3 Jahren erfolgen.

Das lohnt sich zu beachten

- Sollte aktuell oder in absehbarer Zukunft ein Unterhaltsbedarf an der Liegenschaft bestehen, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, sich über das weitere Vorgehen Gedanken zu machen und die Investitionen vorzuziehen.
- Da die Schuldzinsen nicht oder nur noch eingeschränkt zum Abzug zugelassen würden, stellt sich die Frage nach der optimalen Finanzierung. Die Höhe der Fremdfinanzierung ist im individuellen Einzelfall im Rahmen einer sorgfältigen Finanzplanung festzulegen – dies unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren wie Liquidität & Flexibilität, Rendite, Vorsorge und Steuern.

Bei der Zürcher Kantonalbank finden Sie individuelle Antworten auf Ihre Fragen. Ihre Kundenbetreuerin oder ihr Kundenbetreuer unterstützen Sie gern.

Rechtliche Hinweise

Die vorliegende Übersicht stellt keine steuerliche Beurteilung dar. Die Zürcher Kantonalbank bietet daher keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der darin enthaltenen steuerlichen Ausführungen. Ebenso ersetzt die Übersicht keine Steuerberatung, sondern es wird empfohlen, sowohl die Ausgangslage wie auch die darauf resultierenden rechtlichen und steuerrechtlichen Folgen analysieren zu lassen. Für Schäden, die Personen (einschliesslich Dritten) aus der Verwendung dieser Übersicht entstehen, lehnt die Zürcher Kantonalbank jede Haftung ab. Copyright © 2025 Zürcher Kantonalbank