Zürcher Kantonalbank

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Eigenmietwert) – Übersicht

Faktenblatt Stand September 2025

Am 28. September 2025 stimmen wir über eine wichtige Änderung bei der Besteuerung von Wohneigentum ab. Die Vorlage betrifft die Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen. Diese ist jedoch an das Bundesgesetz über den Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung gekoppelt. Das bedeutet: Wird die Vorlage angenommen, wird der Eigenmietwert abgeschafft. Dieses Faktenblatt gibt eine Übersicht über die möglichen Änderungen und deren Auswirkungen.

Aktuelle Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften (Erst- und Zweitliegenschaft)

Wer eine Liegenschaft selbst bewohnt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Dieser theoretische Wert orientiert sich an der Miete, die der Eigentümer bei einer Vermietung erzielen könnte, liegt jedoch in der Praxis etwas tiefer. Im Gegenzug können Schuldzinsen und werterhaltende Liegenschaftsunterhaltskosten (inkl. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) vom Einkommen abgezogen werden.

Die wichtigsten Punkte der Vorlage und des Systemwechsels

Eine Annahme hätte folgende Auswirkungen auf die betroffenen Steuerpflichtigen:

1. Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen

Den Kantonen würde die Verfassungsänderung die Möglichkeit eröffnen, eine besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen erheben zu können. Damit sollen die Steuerausfälle ausgeglichen werden, die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts entstehen würden. Dies ist insbesondere für die Kantone mit hohem Zweitwohnungsbestand (Berg- und Tourismuskantone) von Bedeutung.

2. Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Besteuerung des Eigenmietwerts fällt bei allen selbstgenutzten Liegenschaften weg.

3. Keine Abzüge mehr für Liegenschaftsunterhaltskosten

– Unterhaltkosten können bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr in Abzug gebracht werden. Eine Ausnahme existiert bei Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten.
– Kantone können bis 2050 zeitlich begrenzte Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zulassen.

4. Einschränkungen bei Schuldzinsen

– Es kann kein Schuldzinsabzug für selbstgenutztes Eigentum mehr geltend gemacht werden. Die Auswirkungen für Renditeliegenschaften vergleiche Exkurs.
– 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 frühstens in 2 bis 3 Jahren erfolgen.

Das sollten Sie beachten
- Unterhaltsbedarf: Wenn in naher Zukunft Renovationen oder andere Unterhaltsarbeiten an Ihrer Liegenschaft anstehen, könnte es sinnvoll sein, diese vorzuziehen.
- Bei Stockwerkeigentum könnte zusätzlich eine Erhöhung der Beiträge in den Erneuerungsfonds prüfenswert sein.
- 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 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.

Exkurs: Vermietete Liegenschaften / Renditeliegenschaften:
- Werterhaltende Unterhaltskosten bleiben bei vermieteten Liegenschaften abzugsfähig.
- 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 (quotal restriktive Methode) geltend gemacht werden. Dies hat grössere Auswirkungen auf Steuerpflichtige mit Renditeliegenschaften. Was genau, zeigt folgendes Beispiel:
  - Gesamtvermögen: CHF 5’000’000 (100%)
  - Davon vermietete Liegenschaften: CHF 1’500’000 (30%)
  - Hypothekarzinsen pro Jahr (aus Hypothek Eigenheim und vermieteter Liegenschaft): CHF 20’000
  - Neu können nur noch 30% der gesamten Hypothekarzinsen abgezogen werden: CHF 6’000

	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 des Gesamtvermögen	20%	30%	50%	100%
Abzugsfähige Hypothekarzinskosten aktuell				CHF 20’000
Abzugsfähige Hypothekarzinskosten bei Annahme				CHF 6’000

Rechtliche Hinweise
Die vorliegende Übersicht stellt keine steuerliche Beurteilung dar. Die Zürcher Kantonalbank bietet daher keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der darin erhaltenen steuerlichen Ausführungen. Ebenso ersetzt die Übersicht keine Steuerberatung, sondern es wird empfohlen, sowohl die Ausgangslage wie auch die daraus 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