MANDANTENINFORMATION

Abschaffung des Eigenmietwerts: Was sich ändert und was Sie jetzt tun können

Wichtige Neuerungen, Auswirkungen und Handlungsbedarf bis Ende 2028

Stand: Oktober 2026 – diese Mandanteninformation ersetzt keine Einzelfallberatung.

Sehr geehrte Mandanten

Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Reform zur Abschaffung des Eigenmietwerts angenommen. Der Bundesrat hat anschliessend das Inkrafttreten des Systemwechsels definitiv auf den **1. Januar 2029** festgelegt.

Bis zum 31. Dezember 2028 gilt das bisherige Steuerrecht unverändert weiter. Ab dem Steuerjahr 2029 tritt jedoch ein grundlegender Systemwechsel in Kraft.

Nachfolgend informieren wir Sie über die wichtigsten Neuerungen, die konkreten Auswirkungen sowie Massnahmen, die Sie während der Übergangsphase prüfen sollten.

Das Wichtigste in Kürze

- **Kein Eigenmietwert mehr:** Das fiktive Einkommen für selbstgenutztes Wohneigentum (Haupt- und Zweitwohnsitze) wird ab 2029 weder bei der direkten Bundessteuer noch bei den Kantons- und Gemeindesteuern besteuert.
- **Es gibt keine Übergangsphase.** Der Wechsel erfolgt auf einen Stichtag.
- **Wegfall des Unterhaltsabzugs:** Bei selbstgenutzten Liegenschaften können ab 2029 keine werterhaltenden Unterhalts- und Instandhaltungskosten (z.B. Serviceverträge, Malerarbeiten, Ersatz von Geräten) mehr abgezogen werden.
- **Neuregelung bei Energiesparinvestitionen:** Auf Stufe der direkten Bundessteuer entfällt der Abzug für energiesparende Massnahmen und Umweltschutz (z.B. Wärmepumpen, PV-Anlagen, Fassadendämmung) vollständig. Den Kantonen steht es jedoch frei, diesen Abzug auf kantonaler Ebene befristet (maximal bis 2050) weiterzuführen.
- **Wegfall des Schuldzinsabzugs bei Selbstnutzung:** Hypothekarzinsen für selbstbewohnte Liegenschaften sind ab 2029 nicht mehr abziehbar. Private Schuldzinsen sind nur noch im Verhältnis der vermieteten Liegenschaften zum Gesamtvermögen abziehbar (Ausnahme: befristeter Abzug für Ersterwerber, siehe unten).
- **Sonderregelung für Erstkäufer:** Personen, die erstmals Wohneigentum erwerben, können während der ersten 10 Jahre nach dem Kauf weiterhin einen befristeten, gestaffelten Schuldzinsabzug geltend machen.
- **Vermietete Objekte / Renditeliegenschaften:** Für vermietete oder verpachtete Immobilien bleibt das bisherige System weitgehend bestehen: Mieteinnahmen müssen weiterhin versteuert werden, dafür bleiben die tatsächlichen Unterhaltskosten abzugsfähig. Die Schuldzinsen sind künftig nur noch anteilig abziehbar (quotal-restriktive Methode, siehe Kapitel 3).

- **Auch Personen ohne Liegenschaft können betroffen sein.** Private Schuldzinsen (z. B. Konsumkredit, Lombardkredit, privates Darlehen) sind nicht mehr abziehbar.
- **Die Übergangszeit bis Ende 2028 ist Ihre Gestaltungschance.** Anstehende Sanierungen und Finanzierungsfragen sollten Sie jetzt planen.

1. Worum geht es?

Wer heute im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung lebt, versteuert den sogenannten **Eigenmietwert**. Das ist ein fiktives Einkommen, als würden Sie sich die Liegenschaft selbst vermieten. Im Gegenzug können Sie Unterhaltskosten und Schuldzinsen abziehen. Kritiker nennen das seit Jahrzehnten eine «Phantomsteuer», weil Ihnen dieses Einkommen nie zufliesst.

Am 28. September 2025 haben Volk und Stände nach mehreren gescheiterten Anläufen dem Systemwechsel zugestimmt (57,7 % Ja-Stimmen, 16,5 Stände). Formell wurde über eine Verfassungsgrundlage abgestimmt, die den Kantonen eine Steuer auf Zweitliegenschaften erlaubt. Weil diese Vorlage rechtlich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verknüpft ist, fällt damit auch der Eigenmietwert weg.

Hinweis: Frühere Berichte nannten teilweise den 1. Januar 2028. Dieses Datum ist überholt. Der Bundesrat hat das Inkrafttreten wegen der Verknüpfung mit der neuen Objektsteuer und auf Wunsch der Kantone auf 2029 gelegt.

2. Was ändert sich konkret?

	Heute	Ab 2029: selbstbewohnt	Ab 2029: vermietet
Eigenmietwert / Mietertrag	Eigenmietwert und Mietertrag steuerbar	Entfällt (auch bei Zweit- und Ferienwohnungen)	Mietertrag bleibt steuerbar
Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten	Abziehbar (effektiv oder Pauschale)	Kein Abzug	Weiterhin abziehbar (effektiv oder Pauschale)
Schuldzinsen	Abziehbar bis zur Höhe der Vermögenserträge plus CHF 50'000	Kein Abzug, Ausnahme Ersterwerber	Teilweise abziehbar («quotal-restriktive» Methode, siehe Kapitel 3)
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	Abziehbar	Bund: kein Abzug. Kantone: freiwillig, längstens bis 2050	Wie selbstbewohnt
Rückbaukosten für Ersatzneubau	Abziehbar	Bund: kein Abzug. Kantone: freiwillig	Wie selbstbewohnt
Denkmalpflege	Abziehbar	Bund: weiterhin abziehbar. Kantone: freiwillig	Wie selbstbewohnt
Objektsteuer auf Zweitwohnungen	Nein	Kantone können sie neu einführen	–

Gut zu wissen:

- Die **Vermögenssteuer** ändert sich nicht. Ihre Liegenschaft zählt weiterhin zum Vermögen, und Schulden bleiben dort uneingeschränkt abziehbar.
- Mehrere Abzüge sind künftig sogenannte **Kann-Bestimmungen**. Jeder Kanton entscheidet selbst. Die Steuerbelastung von Liegenschaften wird sich deshalb zwischen den Kantonen noch stärker unterscheiden als heute.

3. Schuldzinsen: die wohl grösste Neuerung

Selbstbewohnte Liegenschaft. Hypothekarzinsen sind nicht mehr abziehbar.

Ersterwerber-Abzug (befristet). Wer erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwirbt, kann im ersten Jahr Schuldzinsen bis maximal **CHF 10'000 (Ehepaare)** bzw. **CHF 5'000 (übrige Personen)** abziehen. Dieser Höchstbetrag sinkt jedes Jahr um 10 % und läuft nach zehn Jahren aus. Bei Verkauf oder Nutzungsänderung entfällt der Abzug im Folgejahr. Bei einer rechtzeitigen Ersatzbeschaffung läuft er weiter. Wer die Liegenschaft schon in den zehn Jahren vor Inkrafttreten erstmals erworben hat, kann den Abzug anteilig für die verbleibenden Jahre nutzen.

Vermietete Liegenschaften («quotal-restriktive» Methode). Private Schuldzinsen sind nur noch im Verhältnis abziehbar, in dem Ihre in der Schweiz gelegenen vermieteten Liegenschaften zu Ihrem gesamten Vermögen stehen.

Beispiel: Vermietete Liegenschaft CHF 700'000, Wertschriften und Bankguthaben CHF 300'000, Gesamtvermögen CHF 1'000'000. Die Hypothek beträgt CHF 500'000 bei 2 % Zins, das sind CHF 10'000 Schuldzinsen. Abziehbar sind 70 %, also **CHF 7'000**.

Wichtig, auch ohne Immobilie: Wer keine vermietete Liegenschaft besitzt, kann künftig **gar keine privaten Schuldzinsen** mehr abziehen. Das gilt auch für Konsumkredite, Lombardkredite und private Darlehen. Zinsen auf Schulden im Geschäftsvermögen (z. B. Einzelunternehmen) bleiben voll abziehbar.

Liegenschaften im Ausland. Für den Schuldzinsabzug zählen nur in der Schweiz gelegene, vermietete Liegenschaften. Auslandimmobilien erhöhen aber das Gesamtvermögen im Nenner und verkleinern damit den Abzug. Bewertet wird nach den Vermögenssteuerwerten.

Beispiel: Schweizer Renditeobjekt CHF 1,4 Mio., Gesamtvermögen (inklusive Eigenheim und Auslandobjekt) CHF 3,2 Mio., der Anteil des Renditeobjektes beträgt 43,75 %. Bei Schuldzinsen von insgesamt CHF 23'000 sind CHF 10'063 abziehbar. Bei Liegenschaften in mehreren Kantonen ist die Aufteilung der Schuldzinsen zwischen den Kantonen noch nicht abschliessend geklärt.

Erbvorbezug und Schenkung. Der Ersterwerber-Abzug gilt nach Einschätzung von Fachreferenten auch, wenn Sie die Liegenschaft per Erbvorbezug oder Erbgang erhalten. Massgebend ist der erstmalige Erwerb eines selbstbewohnten Eigenheims in der Schweiz im Leben. Wer schon einmal eine Liegenschaft besessen hat, verliert den Anspruch. Den Ersterwerber-Abzug und den Schuldzinsenabzug für vermietete Liegenschaften können Sie nicht doppelt geltend machen. Wie beide genau abzugrenzen sind, ist noch offen.

4. Wer gewinnt, wer verliert?

Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Entscheidend sind drei Fragen:

1. Wie hoch ist Ihr heutiger Eigenmietwert im Vergleich zu Ihren Schuldzinsen und Ihrem Unterhaltsabzug?
2. Wie hoch ist das Zinsniveau?
3. Welche grösseren Renovationen stehen an?

Eher Vorteil: Eigentümer mit tiefer oder ohne Hypothek, insbesondere Pensionierte mit weitgehend abbezahltem Haus, und Eigentümer mit tiefem Unterhaltsbedarf. Bei Ihnen wiegt der Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts schwerer als der Verlust der Abzüge.

Eher Nachteil: Eigentümer mit hoher Hypothek, mit grossem Sanierungsbedarf, mit privaten Krediten ohne Immobilienbezug sowie Mieter mit Schulden. Hier würden sich die Abzüge höher auswirken als die Besteuerung des Eigenmietwerts.

Welches Profil passt zu Ihnen?

Profil	Voraussichtliche Wirkung	Das sollten Sie jetzt prüfen
Eigentümer mit (fast) abbezahltem Haus	Meist Entlastung: Der Eigenmietwert entfällt, kaum Abzug geht verloren	Anstehende Unterhaltsarbeiten bis 31.12.2028, keine überstürzte Amortisation
Eigentümer mit hoher Hypothek und Sanierungsbedarf	Eher Mehrbelastung: Schuldzins- und Unterhaltsabzug entfallen	Sanierungen bis 31.12.2028 planen, Finanzierung und Amortisation prüfen
Ersterwerber	Befristeter Abzug bis CHF 10'000 (Ehepaare) bzw. CHF 5'000, jährlich 10 % weniger	Erwerbszeitpunkt, Nutzung, Belege aufbewahren
Eigenheim plus vermietete Liegenschaft	Zinsabzug nur im Verhältnis der vermieteten Liegenschaften zum Gesamtvermögen	Quote berechnen, Strukturen wie eine Immobilen-GmbH nur nach Prüfung
Besitzer einer Ferien- oder Zweitwohnung	Eigenmietwert entfällt, möglicherweise neue Objektsteuer	Entscheide im Kanton verfolgen, Nutzung dokumentieren
Selbständig mit Geschäftsliegenschaft	Geschäftlicher Teil bleibt abziehbar, privater Teil profitiert vom Wegfall	Aufteilung von Liegenschaft und Schulden
Person mit Privat- oder Lombardkredit, ohne Immobilie	Zinsabzug entfällt, Mehrbelastung ohne Ausgleich	Rückzahlung oder Umfinanzierung prüfen

5. Zweit- und Ferienwohnungen: die neue Objektsteuer

Auch bei Zweit- und Ferienwohnungen entfällt der Eigenmietwert. Weil vor allem Tourismuskantone dadurch Einnahmen verlieren, dürfen die Kantone als Ausgleich eine **Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitwohnungen** erheben. Sie knüpft nicht am Einkommen an, sondern am Wert der Liegenschaft.

- **Ob und wie hoch** die Steuer ausfällt, entscheidet jeder Kanton (teils jede Gemeinde) selbst. Das ist heute noch weitgehend offen.
- **Als Richtgrösse** gilt in der Fachliteratur eine Obergrenze von rund 3 Promille des Steuerwerts. Bei einer Ferienwohnung mit Steuerwert CHF 800'000 wären das rund CHF 2'400 pro Jahr. Einzelne Kantone könnten tiefere Sätze wählen oder ganz verzichten. Graubünden hat im August 2026 eine Vernehmlassung eröffnet (bis 27. November 2026). Vorgeschlagen ist ein kantonaler Satz von 1,5 Promille des Vermögenssteuerwerts. Gemeinden und Kirchen sollen eine solche Steuer ebenfalls erheben können.
- **«Überwiegend selbstgenutzt»** definieren die Kantone. Denkbar sind eine zeitliche Grenze (z. B. mehr als sechs Monate nicht vermietet) oder eine Ertragsgrenze (z. B. Mieteinnahmen unter der Hälfte des Mietwerts). Wer seine Ferienwohnung überwiegend vermietet, unterliegt der Objektsteuer voraussichtlich nicht, versteuert dafür aber die Mieterträge.
- **Interkantonal wird es etwas einfacher:** Wer ausserkantonal nur eine selbstgenutzte Ferienwohnung besitzt, muss dort keinen Eigenmietwert mehr versteuern. Das Vermögen der Liegenschaft wird weiterhin am Ort der gelegenen Sache besteuert.

6. Vermietung, gemischte Nutzung und Familie

Bei vermieteten Liegenschaften ändert sich wenig: Mieterträge bleiben steuerbar, Unterhaltskosten abziehbar. Die Abgrenzung zwischen Selbstnutzung und Vermietung wird aber wichtiger. Nach heutigem Stand der Fachmeinungen gilt:

- **Haus mit Einliegerwohnung:** Unterhaltskosten sind nur für den vermieteten Teil abziehbar. Betrifft eine Massnahme beide Teile (z. B. Fassade), wird nach Flächen aufgeteilt.
- **Vermietung an Angehörige:** Liegt der Mietzins deutlich unter dem ortsüblichen Wert (bisher galt als Faustregel: unter 50 %), wird voraussichtlich weiterhin Selbstnutzung angenommen. Scheinvermietungen zur Schaffung von Abzügen werden die Steuerbehörden kritisch prüfen.
- **Selbständig Erwerbende:** Wird eine Liegenschaft überwiegend geschäftlich genutzt, gehört sie ins Geschäftsvermögen. Dort bleiben Unterhalt und Schuldzinsen abziehbar. Der privat genutzte Teil ist vom Wegfall des Eigenmietwerts wie oben beschrieben betroffen. Wir klären die Aufteilung im Einzelfall.

Nutzniessung und Wohnrecht: Das Gesetz spricht von Liegenschaften, die Ihnen «aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts» zur Verfügung stehen. Wer ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht ausübt, gilt daher als Selbstnutzer. Erhält der Eigentümer dafür eine angemessene periodische Entschädigung, ist diese steuerbar, und er kann nach Einschätzung von Fachreferenten die effektiven Unterhaltskosten abziehen. Bei unentgeltlicher Einräumung ist ein Abzug eher nicht zu erwarten. Die Praxis dazu ist noch nicht gefestigt.

Viele Detailfragen sind noch ungeklärt. Bund und Kantone erarbeiten in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe die Ausführungsbestimmungen, die anschliessend in die Vernehmlassung gehen sollen. Bis sich eine gefestigte Praxis bildet, bleiben einzelne Antworten vorläufig.

7. Handlungsbedarf: Was Sie bis Ende 2028 tun können

a) Sanierungen und Unterhalt zeitlich planen

Grössere werterhaltende Arbeiten an Ihrer selbstbewohnten Liegenschaft sind **bis und mit Steuerjahr 2028** noch abziehbar. Ein Vorziehen kann sich lohnen, aber nur, wenn die Arbeiten ohnehin anfallen.

- **Zeitpunkt zählt:** Massgebend ist grundsätzlich, wann die Arbeiten ausgeführt und in Rechnung gestellt werden. Eine blosse Vorauszahlung genügt nicht. Einzelne Kantone stellen auf das Zahlungsdatum ab. Wir prüfen die Regel Ihres Kantons.
- **Verteilen statt bündeln:** Wegen der Steuerprogression kann es günstiger sein, grössere Arbeiten auf die beiden Steuerjahre 2027 und 2028 aufzuteilen.
- **Energetische Sanierungen:** Nicht ausgeschöpfte Abzüge (z. B. Solaranlage, Wärmepumpe, Dämmung) können heute auf die zwei Folgejahre vorgetragen werden. Auf Bundesebene verfallen solche Vorträge mit dem Inkrafttreten. Ob Ihr Kanton den Abzug weiterführt, ist offen.
- **Mit Augenmass planen:** Erwartet wird ein Sanierungsschub mit längeren Wartezeiten und höheren Preisen. Das kann den Steuervorteil teilweise aufzehren.

b) Belege aufbewahren

Auch wenn Unterhalt ab 2029 nicht mehr abziehbar ist: **Wertvermehrende Investitionen** (z.B. Anbau, Wintergarten etc.) können beim späteren Verkauf bei der **Grundstückgewinnsteuer** als Anlagekosten angerechnet werden. Weil die Veranlagungsbehörde diese Frage künftig nicht mehr jährlich prüft, ist eine lückenlose Dokumentation (Rechnungen, Offerten, Pläne, Fotos) wichtig.

c) Stockwerkeigentum: Erneuerungsfonds

Die üblichen jährlichen Einlagen sind unproblematisch. Eine kurzfristige Erhöhung allein aus Steuergründen wird dagegen voraussichtlich kritisch geprüft. Erhöhungen sollten sachlich begründet und belegt sein. Eine Möglichkeit ist die Finanzierung aktueller Sanierungen über die laufende Betriebsrechnung.

d) Hypothek: amortisieren oder nicht?

Die alte Regel «möglichst hohe Hypothek, Zinsen abziehen» verliert bei Selbstnutzung ihre Grundlage. Das heisst aber nicht, dass Sie überstürzt amortisieren sollten:

- **Rendite:** Prüfen Sie, ob Ihre freien Mittel mehr als den Hypothekarzins einbringen. Dann kann Amortisieren finanziell ungünstig sein.
- **Liquidität:** Amortisierte Mittel sind im Haus gebunden. Eine spätere Aufstockung hängt von Ihrer Bank und der Tragbarkeit ab, und Banken rechnen weiterhin mit einem kalkulatorischen Zinssatz.
- **Pensionierte** mit tiefer Hypothek und genügend Reserven profitieren oft schon genug vom Wegfall des Eigenmietwerts.

e) Private Kredite und Beteiligungen überprüfen

Wer private Schulden ohne Immobilienbezug hat (Konsumkredit, Lombardkredit, privates Darlehen, Kredit für einen Unternehmenskauf), verliert ab 2029 den Zinsabzug ganz (ohne Liegenschaftsbesitz) oder weitgehend (sofern noch vermietete Liegenschaften vorhanden

sind). Je nach Situation kann eine Umfinanzierung oder Rückzahlung sinnvoll sein, immer im Vergleich zur erwarteten Rendite des eingesetzten Vermögens.

f) Ersterwerber: Erwerbszeitpunkt beachten

Wer den Kauf einer ersten Liegenschaft plant, sollte Erwerbszeitpunkt, Familiensituation und Nutzung auf den befristeten Ersterwerber-Abzug abstimmen. Beachten Sie: Wird die Liegenschaft verkauft und nicht rechtzeitig ersetzt, verfällt der Abzug endgültig.

g) Renditeliegenschaften: Immobiliengesellschaft nur nach Prüfung

Bei Vermietern kann eine Immobiliengesellschaft (AG) den vollen Schuldzinsabzug sichern, bringt aber auch Nachteile: Grundstückgewinn- und allenfalls Handänderungssteuern bei der Einbringung, Gründungs- und Verwaltungskosten, Gewinnsteuer, spätere Besteuerung der Ausschüttungen und in der Regel höhere Steuerfolgen beim Verkauf. Für selbstgenutztes Wohneigentum ist sie nicht geeignet. Bei Selbständigerwerbenden sollte eine Privatliegenschaft nicht allein wegen der Schuldzinsen ins Geschäftsvermögen überführt werden.

h) Zweitwohnungen: Entwicklung im Kanton verfolgen

Die künftige Belastung hängt von der Objektsteuer in Ihrem Kanton und Ihrer Gemeinde ab. Wir behalten die kantonalen Entscheide im Auge und Informieren Sie bei Bedarf. Halten Sie Mietverträge und Nutzungsnachweise bereit, denn die Abgrenzung zwischen Selbstnutzung und Vermietung entscheidet künftig über Abzüge und Objektsteuer.

8. Unsere Empfehlung und nächste Schritte

Der Systemwechsel bietet bis Ende 2028 ein Zeitfenster zur gezielten Steueroptimierung.

Wir empfehlen Ihnen, Ihre Situation frühzeitig zu überdenken und mit uns zu besprechen, damit Sie das Zeitfenster bis Ende 2028 optimal nutzen können. Die konkrete Auswirkung hängt stark vom Einzelfall ab (Höhe der Hypothek, Zinsniveau, Sanierungsbedarf, Nutzung der Liegenschaft, Wohnkanton). Gerne analysieren wir Ihre persönliche Situation, um Ihre Unterhalts- und Finanzierungsplanung optimal auf die neuen Rahmenbedingungen abzustimmen.

Für Fragen oder eine individuelle Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Ihr Team der

VITAN Treuhand GmbH

Diese Information gibt den Stand von Oktober 2026 wieder und dient der allgemeinen Orientierung. Sie ersetzt keine individuelle Steuerberatung. Kantonale Ausführungsbestimmungen, Verordnungen und die Verwaltungspraxis sind noch nicht abschliessend bekannt und können zu Anpassungen führen.