

ABSCHAFFUNG EIGENMIETWERT AUSWIRKUNGEN FÜR WOHNHEIGENTÜMER

Der Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts bei selbstgenutztem Wohneigentum hat für private Wohneigentümer folgende wesentlichen steuerlichen Auswirkungen:

- Der Eigenmietwert muss nicht mehr als Einkommen versteuert werden
- Schuldzinsen können nicht mehr als Abzug geltend gemacht werden (betrifft nicht nur Hypothekarzinsen)
- Liegenschaftunterhalt kann ebenfalls nicht mehr als Abzug geltend gemacht werden

Ausnahmen

- **Ersterwerbende** einer selbstgenutzten Liegenschaft können zeitlich und betraglich begrenzte **Schuldzinsabzüge** geltend machen:
 - Verheiratete Paare im **ersten** Steuerjahr: max. CHF 10000
 - Übrige Steuerpflichtige im **ersten** Steuerjahr: max. CHF 5000
 Der Abzug nimmt über 10 Jahre linear ab, dh. für Verheiratete CHF 1000 und für übrige Steuerpflichtige CHF 500 p.a
- **Kantonale Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen** können weiterhin von den Kantonen festgelegt werden (bis max. 2050). Ob und in welchem Umfang dies von einzelnen Kantonen genutzt wird, ist aktuell noch offen.

Inkrafttreten

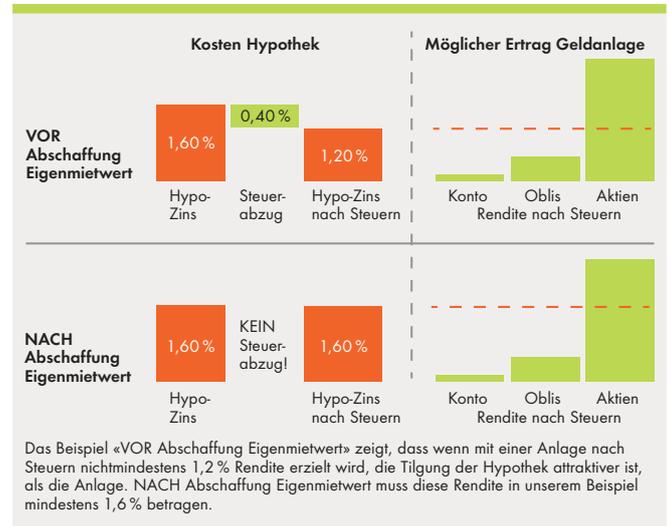
Nach der Annahme der Abstimmungsvorlage vom 28. September 2025 müssen die Kantone entscheiden, ob und wie sie die neue Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ausgestalten wollen. Der Bund wird bei der Festlegung des Zeitpunkts der Inkraftsetzung des Gesetzes den Kantonen eine gewisse Frist einräumen für die Anpassung ihrer Gesetzgebung (in der Regel mindestens zwei Jahre). Die Einführung des neuen Gesetzes ist damit **vor aussichtlich** frühestens auf den **1.1.2028** wahrscheinlich.

Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für private Wohneigentümer?

In Bezug auf die Hypothek

Rückzahlungen machen – wie bereits heute schon – dann Sinn, wenn

- durch die Rückzahlung die **Liquidität** (auch für Unvorhergesehenes) nicht übermässig beschnitten wird.
- mit einer Anlage nach Steuern nicht mindestens eine **Rendite** in der Höhe des Hypothekarzins erzielt werden kann. Dies gilt sowohl für nicht gebundene wie auch für gebundene (Säule 3a) Gelder. Ab Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelung braucht es dafür eine etwas höhere Rendite als bisher (siehe Grafik).
- trotz Rückzahlung im Idealfall eine gewisse **Verteilung** der Vermögenswerte auf verschiedene Vermögenskategorien gegeben ist (Immobilien, Wertschriftenanlagen, Liquide Mittel etc.).



In Bezug auf Renovierungen/Sanierungen

- Anstehende werterhaltende Renovierungen und Sanierungen sollten nach Möglichkeit vor Inkrafttreten der neuen Regelung vorgenommen werden, damit der Steuerabzug noch geltend gemacht werden kann.
- Ab dem Jahr 2025 besteht die Möglichkeit, Einzahlungen in die Säule 3a nachzuholen. Bei sehr hohen Unterhalts-/Renovationskosten in einem Jahr, kann es sich allenfalls lohnen, die 3a-Einzahlung in die Folgejahre zu verschieben, um die Abzüge gleichmässiger zu verteilen.
- Auch nach Inkrafttreten der neuen Regelung werden Renovierungen notwendig werden. Wir empfehlen, notwendige Renovierungen unbedingt auch dann durchzuführen, wenn diese steuerlich nicht mehr abzugsfähig sind. Damit wird der langfristige Werterhalt der Liegenschaft sichergestellt.

Bei geplanten Amortisationen ab Alter 50 empfehlen wir eine Pensionsberatung, wo mit Blick auf immer genügend Liquidität auch Alternativen wie z.B. Pensionskasseneinkäufe oder Anlagen geprüft werden. Zudem haben wir mit der Pensionsplanung eine Möglichkeit langfristige Entwicklungen des Vermögens detailliert darzustellen. Hier können auch Szenarien mit und ohne Amortisation der Hypothek verglichen werden.