

# Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum: Implikationen rund um den Eigenmietwert.

Noah Gsponer, September 2025

**Der Eigenmietwert zählt seit Jahrzehnten zu den umstrittensten Elementen im Schweizer Steuersystem. Er soll Hauseigentümer mit Mietern gleichstellen, indem ein fiktives Einkommen versteuert werden muss, während Unterhaltskosten und Schuldzinsen abziehbar sind. Nun soll dieses System abgeschafft und durch eine vereinfachte Lösung ersetzt werden. Gleichzeitig bekämen die Kantone die Möglichkeit, für Zweitliegenschaften eine Objektsteuer einzuführen. Ein Schritt mit Chancen, aber auch Nebenwirkungen.**

Der Eigenmietwert geht zurück auf die Vorstellung einer fiskalischen Gleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern. Seit jeher kritisiert, hat er sich dennoch als bedeutende Einnahmequelle für Bund und Kantone etabliert. Kritiker monieren jedoch den Realitätsverlust: Immobilienpreise, Hypothekarzinsen und Sanierungskosten haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert, während das System zunehmend als bürokratisch und widersprüchlich empfunden wird.

## Reformvorschlag

Die nun zur Abstimmung gebrachte Vorlage bedeutet einen echten Paradigmenwechsel.

Der Eigenmietwert auf Erst- und Zweitliegenschaften im Privatvermögen soll vollständig abgeschafft werden. Gleichzeitig werden die Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutztes Wohneigentum stark eingeschränkt. Unterhaltskosten, Verwaltungsausgaben oder Versicherungsprämien können künftig nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Ausnahmen gelten lediglich für denkmalpflegerische Arbeiten sowie, befristet bis 2050 und abhängig vom jeweiligen Kanton, für Investitionen in Energieeffizienz und Umweltmassnahmen. Auch bei den Schuldzinsen greift eine Neuregelung. Sie dürfen nur noch restriktiv und im Rahmen eines quotalen Abzugs berücksichtigt werden, sofern in der Schweiz Mieteinnahmen generiert werden.



Noah Gsponer, Associate bei Hyrock

Ein Beispiel verdeutlicht die neue Logik: Beträgt das gesamte Vermögen eines Haushalts 2,1 Millionen Franken und die in der Schweiz gelegenen, nicht selbstgenutzten unbeweglichen Vermögenswerte 800'000 Franken, so ergibt sich eine Quote von 38,1 Prozent. Nur in dieser Höhe dürfen die Schuldzinsen künftig

steuerlich geltend gemacht werden. Wer bislang von einem vollen Abzug profitieren konnte, muss also künftig mit einer spürbaren Reduktion rechnen. Für Renditeliegenschaften bedeutet die Neuregelung, dass sie für private Eigentümer durch die beschränkte Abzugsfähigkeit an Attraktivität verlieren und solche Objekte künftig vermehrt durch juristische Personen gehalten werden dürften, um steuerliche Nachteile zu vermeiden. Gleichzeitig verstärkt diese neue Berechnungsweise einen bereits seit rund zwei Jahrzehnten zu beobachtenden Trend der rückläufigen Hypothekarverschuldung im Verhältnis zum Immobilienvermögen, welcher durch steigende Eigenkapitalanforderungen im Zuge von Basel III begünstigt wurde.

## «Renditeliegenschaften würden vermehrt in Gesellschaften gehalten werden»

Ergänzend ist für Ersterwerber ein degressiv ausgestalteter Sonderabzug vorgesehen, der junge Käufer in den ersten Jahren nach dem Erwerb steuerlich entlasten soll. Zudem entfällt der Eigenmietwert auch auf Zweitwohnungen, wobei den Kantonen neu die Kompetenz eingeräumt wird, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften einzuführen. Insgesamt wird der Abschied vom Eigenmietwert somit nicht isoliert, sondern eingebettet in ein umfassendes neues System steuerlicher Leitplanken vollzogen.

## Mögliche Auswirkungen

Ein vereinfachtes Modell veranschaulicht die Auswirkungen. Bisher lautete die Formel: Einkommen plus Eigenmietwert minus Abzüge ergibt das steuerbare Einkommen. Eigentümer, deren Abzüge regelmässig unter dem Eigenmietwert lagen, erfahren spürbare Entlastung, da ihnen künftig kein fiktives Einkommen mehr zugerechnet wird. Umgekehrt fällt die Rechnung hingegen negativ aus, wenn die wegfallenden Abzugsmöglichkeiten schwerer wiegen als der abgeschaffte Eigenmietwert. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Zinsniveau. Bei den aktuell tiefen Hypothekarzinsen profitieren gemäss Berechnungen der ESTV rund 80 Prozent der Wohneigentümer von der Reform. Unter diesen Annahmen würde

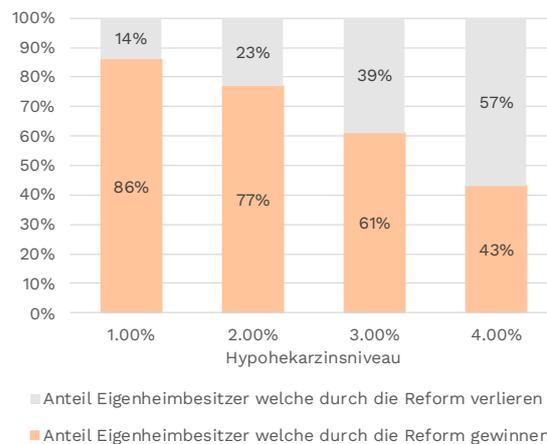


Abb. 1: «Gewinner» und «Verlierer» unter den Eigenheimbesitzern (Quelle: ESTV)

Wohneigentum attraktiver, was die Nachfrage erhöht und insbesondere in Regionen mit hohen Eigenmietwerten zu steigenden Immobilienpreisen führen dürfte. Steigen die Zinsen jedoch auf etwa 3,5 Prozent, halten sich Gewinner und Verlierer in etwa die Waage.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ESTV: [Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung: Auswirkungen des Parlamentsbeschlusses vom 20. Dezember 2024](#)

Ein weiterer häufig diskutierter Punkt betrifft die Sanierungstätigkeit, die durch den Wegfall steuerlicher Anreize beeinträchtigt werden könnte. Gemäss einer Befragung von Wüest Partner gaben 22 Prozent der Eigentümer an, dass die steuerlichen Abzüge für sie ausschlaggebend bei der Entscheidung zur Sanierung waren.<sup>2</sup> Kurzfristig ist daher mit einer erhöhten Investitionstätigkeit zu rechnen, da Arbeiten noch vor Inkrafttreten der Reform vorgenommen werden. Ob die Sanierungstätigkeit danach jedoch tatsächlich so stark zurückgeht, wie dies in den Medien oft vermutet wird, bleibt fraglich. Viele Sanierungen sind ohnehin zwingend erforderlich, sei es zur Werterhaltung, zur Erfüllung energetischer Vorgaben oder zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit durch Banken. Zudem beeinflussen Marktwert und Vermietbarkeit die Entscheidung oft stärker als steuerliche Überlegungen.

## Fazit

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wäre keine technische Kleinigkeit, sondern der Bruch einer langen Tradition der Schweizer Steuerpolitik. Viele Wohneigentümer könnten im aktuell tiefen Zinsumfeld spürbar entlastet werden. Das neue Modell verspricht eine Vereinfachung und den Abbau eines Systems, das seit Jahren als bürokratisch und widersprüchlich kritisiert wird. Unklar ist jedoch, wie die Kantone ihre neue Kompetenz zur Erhebung einer Objektsteuer ausgestalten werden und in welchem Ausmass Eigentümer ihr Investitions- und Sanierungsverhalten anpassen. Denkbar sind steigende Immobilienpreise, insbesondere in Regionen mit hohen Eigenmietwerten, Bewertungsunterschiede zwischen

modernen und renovierungsbedürftigen Liegenschaften sowie neue kantonale Unterschiede.

Es stellt sich die grundlegende Frage, ob es wirklich Aufgabe des Staates ist, für eine steuerliche Gleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern zu sorgen. Ebenso sollte in der Steuerpolitik Einfachheit Vorrang vor Komplexität haben. In diesem Sinne erscheint der Systemwechsel als konsequenter Schritt und würde von uns begrüsst werden.

**Hyrock** ist ein unabhängiger Hypothekar- und Immobilienexperte für anspruchsvolle private und institutionelle Kunden in der Schweiz an den Standorten Zürich, Schindellegi und Genf. 2024 hat Hyrock für seine Kunden insgesamt über CHF 1'031 Millionen Finanzierungslösungen realisiert mit einer durchschnittlichen Kredithöhe von CHF 6,4 Millionen pro Transaktion. Davon waren CHF 618 Millionen Mezzanine und Bridge Loans.  
[www.hyrock.ch](http://www.hyrock.ch)

<sup>2</sup> Wüest Partner: [Was erwartet Wohneigentümer bei Abschaffung des Eigenmietwerts?](#)

Szenario	Vorher	Nachher
Eigenmietwert (selbstgenutzte Erst- & Zweitliegenschaft)	Einkommensteuerpflichtig	Nicht mehr vorhanden
Unterhalt und Verwaltung bei selbstgenutzten Liegenschaften	Abziehbar (effektiv/pauschal)	Nicht mehr abziehbar. Ausnahme Denkmalpflege sowie Energie-/Umweltinvestitionen (siehe unten)
Unterhalt usw. bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften (Privatvermögen)	Abziehbar (effektiv/pauschal)	<b>Weiterhin abziehbar.</b> Pauschalabzug bleibt möglich
Hypothekarzinsen – allgemeiner privater Schuldzinsenabzug	Abziehbar bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge + 50'000 CHF	<b>Quotal-restriktiv begrenzt:</b> Abziehbar nur noch anteilig im Verhältnis der in der Schweiz gelegenen, nicht selbstgenutzten Immobilienwerte zu den gesamten Vermögenswerten
Sonderabzug Hypozinsen – Ersterwerbende (selbstbewohnt)	Kein spezieller Abzug	<b>Neuer befristeter Abzug:</b> im 1. Jahr 10'000 CHF (Ehepaare) bzw. 5'000 CHF (übrige), danach jährlich – 10 % bis max. 10 Jahre; nur soweit nicht bereits im quotalen Abzug enthalten. Übergang: gilt auch für Erwerbe bis 10 Jahre vor Inkrafttreten für die Restdauer
Energie-/Umweltinvestitionen bei selbstgenutzten Liegenschaften	<b>Abziehbar</b> (Bund & Kantone), seit 2020 mit 2-jährigem Nachholrecht	<b>Bund: kein Abzug</b> mehr. <b>Kantone:</b> dürfen solche Abzüge <b>bis längstens 2050</b> zulassen; inkl. 2-jährigem Nachholrecht
Denkmalpflegerische Arbeiten (vorgeschrieben/vereinbart)	Abziehbar (Regeln je Ebene)	<b>Weiterhin abziehbar</b> (DBG explizit; StHG erlaubt kantonale Abzüge)
Zweitliegenschaften (überwiegend selbstgenutzt)	Eigenmietwert steuerbar; keine besondere Objektsteuer	<b>Kein Eigenmietwert. Neu: kantonale Objektsteuer möglich</b> (ohne Schuldenabzug). Details kantonal
Gemischt genutzte Liegenschaften (Teil selbst, Teil vermietet)	Unterhalt/Schuldzinsen anteilig abziehbar; Eigenmietwert auf selbstgenutztem Teil	Kein Eigenmietwert auf Eigenteil; Abzüge (Unterhalt, Zinsen) nur für den vermieteten Teil und im Rahmen der neuen Regeln

**Abb. 2: Steuerliche Änderungen durch den Systemwechsel**  
(Quelle: Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung)