

Abschaffung des Eigenmietwerts Was Wohneigentümer wissen müssen

Die Schweiz hat entschieden: Mit der Annahme der Abstimmung zu «kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» wird der Eigenmietwert abgeschafft, was die steuerlichen Rahmenbedingungen für Eigentümer ändert.

Auswirkungen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts hat Auswirkungen auf die steuerliche Situation von Wohneigentümern:

- Wegfall des Eigenmietwerts für selbstbewohnte Erst- und Zweitliegenschaften als zu versteuern des Einkommen – gleichzeitig entfallen die Schuldzinsen- und Liegenschaftsabzüge.
- Kantone dürfen neu eine Liegenschaftsteuer auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften erheben.
- Betroffen sind auch Personen mit privaten Schulden ohne Immobilien (Darlehen, Kredite), für die künftig kein Abzug der Zinsen vom zu versteuernden Einkommen mehr möglich ist.

Heute

- **Eigenmietwert:** als Einkommen versteuert (höherer Steuerlast)
- **Werterhaltende Sanierungen:** steuerlich abzugsfähig
- **Energiesparmassnahmen:** steuerlich abzugsfähig
- **Schuldzinsabzug:** steuerlich abzugsfähig

Nach der Reform

- **Eigenmietwert:** entfällt
- **Werterhaltende Sanierungen:** steuerlich nicht mehr abzugsfähig
- **Energiesparmassnahmen:** teils kantonal steuerlich abzugsfähig bis 2050
- **Schuldzinsabzug:** eingeschränkt steuerlich abzugsfähig (Ersterwerber und vermietete/gemischte Objekte, quota)

Oft höheres verfügbares Einkommen, aber weniger Abzugsmöglichkeiten.

Was bedeutet das für Ihre finanzielle Situation und Ihre Liegenschaft?

- Steuerliche Abzüge für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten entfallen künftig auf Bundesebene.
- Es ist vorteilhaft, werterhaltende oder energetische Sanierungen noch vor Inkrafttreten der Reform durchzuführen, um steuerliche Vorteile zu nutzen und Nebenkosten zu senken.
- Prüfen Sie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Ihr Startpunkt:
 - GLKB Nachhaltigkeithypothek
 - Impulsberatung «erneuerbar heizen»
 - GEAK Plus Beratung
- Auch nach Wegfall der Abzugsmöglichkeiten bleiben Investitionen in Sanierung und Werterhalt sinnvoll, um den Immobilienwert und den Wohnkomfort langfristig zu sichern.
- Im Niedrigzinsumfeld führt der Wegfall des Eigenmietwerts häufig zu höherem verfügbarem Einkommen, da keine fiktiven Einnahmen mehr versteuert werden müssen. Bei deutlich steigenden Zinsen nimmt der Effekt aus der wegfallenden Abzugsfähigkeit der Zinsen zu, das verfügbare Einkommen kann sinken.

Sind nun Amortisation zu tätigen?

Amortisationen sollten gut überlegt sein und unter Berücksichtigung der persönlichen Einkommenssituation, Risikobereitschaft und Lebenspläne in eine umfassende Finanzplanung eingebunden werden.

- **Anlagen:** Wer insbesondere über einen längeren Anlagehorizont verfügt oder eine tiefe Belehnung hat, sollte prüfen, ob Investitionen in Anlagen bei gegebenem Risikoprofil langfristig attraktiver sind als zusätzliche Rückzahlungen.
- **Amortisation:** Solange die erwartete Rendite aus Anlagen höher ist als der Zinssatz der Hypothek, ist eine Rückzahlung in der Regel nicht vorteilhaft. Zusätzliche Amortisationen sind zu prüfen bei tiefem Risikoappetit, höherer Verschuldung und wenn die Zinskosten die Renditeerwartungen übersteigen (z.B. in der Säule 3a).
- Wichtig ist, stets einen ausreichenden Liquiditätspuffer für ungeplante Ausgaben zu behalten.

Ausnahmen und Übergangsregelungen

- Abzüge für energetische Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen sind nach der Reform nur noch auf kantonaler Ebene möglich, zeitlich begrenzt bis 2050. Kantonale Unterschiede sind zu erwarten.
- Schuldzinsabzüge können künftig nur für Ersterwerbende und vermietete Liegenschaften angewendet werden:
 - Verheiratete: Max. CHF 10'000.–
 - Ledige: Max. CHF 5'000.–
 - Der Abzug gilt über zehn Jahre und reduziert sich jährlich um zehn Prozent des Höchstbetrags.

Inkrafttreten und weiteres Vorgehen

Gemäss Bundesrat tritt die Reform frühestens 2028 in Kraft. Bis dahin gelten die heutigen Abzugsmöglichkeiten.

Wer Sanierungs- oder Unterhaltsarbeiten plant, sollte diese möglichst frühzeitig und vor 2028 umsetzen, um steuerliche Vorteile noch zu nutzen. Bis zum Inkrafttreten werden die kantonalen Detailregelungen (z. B. Energieabzüge oder Liegenschaftssteuern) präzisiert. Nehmen Sie bei Fragen oder zur individuellen Einschätzung Kontakt mit Ihrer GLKB-Beraterin oder Ihrem GLKB-Berater auf – wir unterstützen Sie gerne.