

Abschaffung des Eigenmietwerts

Das Schweizer Stimmvolk stimmt am 28. September 2025 über die Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutzten Liegenschaften ab. Wir beleuchten die konkrete Abstimmungsfrage und legen auf sachliche und verständliche Art dar, welche Aspekte sich bei einer Annahme ändern würden.



Über das stimmen wir ab

Das Stimmvolk stimmt am 28. September 2025 über eine Änderung der Bundesverfassung ab. Konkret wird über die Einführung des zusätzlichen Art. 127 Abs. 2^{bis} BV (Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft) entschieden. Damit die Bundesverfassung geändert wird, bedarf es einer Mehrheit von Volk und Ständen (Kantone).

Die Abstimmungsfrage lautet: «Wollen Sie den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften annehmen?»

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist mit der Verfassungsänderung verknüpft. Wird die Abstimmung angenommen, so wird der Eigenmietwert abgeschafft. Wird die Abstimmung abgelehnt, so bleibt die Eigenmietwertbesteuerung bestehen.

Das würde sich ändern Eigenmietwert

Die Einkommensbesteuerung des Eigenmietwerts entfällt auf sämtlichen selbstgenutzten Liegenschaften, sowohl Erst- wie Zweitliegenschaften.

Schuldzinsen

Sämtliche privaten Schuldzinsen (z.B. Hypothekarzinsen, Darlehenszinsen)

sind grundsätzlich nicht mehr abzugsfähig von den steuerbaren Einkünften. Eine Ausnahme besteht jedoch, wenn ein in der Schweiz gelegenes Grundstück vermietet oder verpachtet wird. In diesem Fall können die Schuldzinsen anteilig abgezogen werden, und zwar im Verhältnis des Werts dieses Grundstücks zu den gesamten Vermögenswerten.

Eine weitere Ausnahme gilt für Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft erwerben. Im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb können die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen bis maximal CHF 10'000 (für Ehepaare) resp. CHF 5'000 (für Alleinstehende) abgezogen werden. In den nachfolgenden zehn Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag linear um ein Zehntel pro Jahr.

Es gibt eine Übergangsbestimmung für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erworben haben. Der vorstehende Absatz gilt für die verbleibenden Steuerjahre sinngemäss.

Unterhaltskosten

Die effektiven sowie pauschalen Unterhaltskosten für Liegenschaften im Privatvermögen sind grundsätzlich nicht

mehr abzugsfähig. Eine mögliche Ausnahme besteht auf kantonalen Ebene bei Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Während auf Stufe Direkte Bundessteuer nachfolgende Abzüge künftig nicht mehr zugelassen werden, sind die Kantone in ihrer jeweiligen Gesetzgebung frei (Kann-Bestimmung), ob diese Aufwendungen abzugsfähig bleiben oder nicht.

- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau
- Abzugsvortrag auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden

Die Abzugsfähigkeit für die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten bleibt bestehen (Direkte Bundessteuer) bzw. ist abhängig vom kantonalen Recht (Kantons- und Gemeindesteuern).

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften sind die Unterhaltskosten weiterhin abzugsfähig.

Besondere Liegenschaftsteuer

Die Annahme der Volksabstimmung erlaubt es den Kantonen, eine besondere Liegenschaftsteuer einzuführen. Eine solche Liegenschaftsteuer findet lediglich Anwendung für Zweitliegenschaften, welche überwiegend selbstgenutzt werden. Überwiegend vermietete Zweitliegenschaften sind nicht tangiert. Ferner ist das selbstbewohnte Wohneigentum (Hauptwohnsitz) von einer solchen Liegenschaftsteuer ebenfalls nicht betroffen. Ob und wie die Kantone die besondere Liegenschaftsteuer umsetzen, ist derzeit noch offen.

Gespannt warten wir auf das Abstimmungsergebnis und stehen sowohl vor als auch nach der Abstimmung für eine Beratung zur Verfügung.



Dennis Halders

Mandatsleiter

Dipl. Steuerexperte, Treuhänder mit eidg. Fachausweis

041 319 92 57
dennis.halders@gewerbe-treuhand.ch