

Abschaffung des Eigenmietwerts ist Tatsache

Das Stimmvolk hat am 28. September 2025 einer Änderung der Bundesverfassung zur Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zugestimmt. Infolge einer Verknüpfung mit der Verfassungsänderung wird die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft. Wir legen auf sachliche und verständliche Art dar, welche Aspekte sich durch die Annahme ändern.

Das ändert sich

Eigenmietwert

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

Schuldzinsen

Sämtliche privaten Schuldzinsen (z. B. Hypothekarzinsen, Darlehenszinsen) sind von den steuerbaren Einkünften nicht mehr abzugsfähig. 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 (quotalestriktive Methode).

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 10'000 Franken (für Ehepaare) resp. 5'000 Franken (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 nicht mehr abzugsfähig. Eine mögliche Ausnahme besteht auf kantonaler Ebene für Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Während auf Stufe Direkte Bundessteuer nachfolgende Abzüge ab Inkrafttreten 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



Vermögenswerte	in CHF	in %
Liegenschaft Eigenheim	800'000	
Liegenschaft vermietet	1'000'000	50.0 %
Übrige Vermögenswerte	200'000	
Total	2'000'000	
Schuldzinsen gesamthaft	10'000	
Schuldzinsen abzugsfähig	5'000	50.0 %

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.



in CHF	heute	künftig
Eigenmietwert	20'000	-
./. Unterhaltskosten (pauschal 20 %)	-4'000	-
./. Schuldzinsabzug	-8'000	-
Übriges Einkommen	120'000	120'000
Steuerbares Einkommen	128'000	120'000
Einkommenssteuersatz 1)	18.6 %	18.1 %
Einkommenssteuer	23'800	21'700

1) Steuerjahr 2025, Stadt Luzern, alleinstehend, röm.-kath.

Besondere Liegenschaftssteuer

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

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten steht derzeit noch nicht fest. Der Bundesrat wird darüber erst noch entscheiden. Gemäss der Medienkonferenz des Bundesrates vom 28. September 2025 dürfte die Ab-

schaffung des Eigenmietwerts frühestens per 1. Januar 2028 in Kraft treten.

Während dieser Übergangsfrist bis zum Inkrafttreten bietet sich an, die individuelle Situation mit Blick auf mögliche steuerliche und finanzielle Auswirkungen frühzeitig zu überprüfen. Dabei können insbesondere folgende Überlegungen hilfreich sein:

- Stehen allfällige Unterhaltsarbeiten an und können diese, wenn möglich vor Inkrafttreten, vorgezogen werden?
- Wie sieht die private Finanzierungssituation aus und bestehen Möglichkeiten für eine Umfinanzierung? Dies gilt auch für Personen, welche nicht im Besitz einer Immobilie sind.
- Sollen Renditeliegenschaften weiterhin privat oder alternativ über eine Kapitalgesellschaft gehalten werden?

Die weitere Entwicklung der kantonalen Gesetzgebung – insbesondere im Kanton Luzern – bleibt mit Spannung zu beobachten. Gerne stehen wir für eine individuelle Beurteilung und Beratung zur Verfügung.



Simon Meierhans

Leiter Steuern

Dipl. Steuerexperte, CAS Financial Transactions, Treuhänder mit eidg. Fachausweis

041 319 93 16
simon.meierhans@gewerbe-treuhand.ch



Dennis Halders

Mandatsleiter

Dipl. Steuerexperte, Treuhänder mit eidg. Fachausweis

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