

Abschaffung des Eigenmietwerts – die Auswirkungen

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat am 28. September 2025 den Eigenmietwert auf selbstgenutzten Liegenschaften mit einer Zustimmung von 57.7% abgeschafft. Damit endet ein Steuersystem, welches jahrzehntelang gehalten hat jedoch immer wieder kritisiert wurde, weil fiktive Einnahmen besteuert wurden. Es ist Stand heute noch nicht klar, ab wann genau der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird, aber es wird wohl frühestens im Jahr 2028 der Fall sein. Bis dahin bleibt alles beim Alten.

Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Liegenschaften wird zukünftig gestrichen. Die werterhaltenden Unterhaltskosten, welche bisher jeweils in Abzug gebracht werden konnten, sind im Gegenzug bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr abzugsfähig. Weiter sind auch die Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, welche bisher steuerlich einkommensmindernd geltend gemacht werden konnten, zukünftig bei der direkten Bundessteuer nicht mehr abzugsfähig. Bei den kantonalen Steuern können diese Investitionen allenfalls weiterhin abgezogen werden, bis die Treibhausgasbilanz ausgeglichen ist, längstens bis 2050. Einzig die Kosten in Sachen Denkmalpflege können weiterhin steuerlich geltend gemacht werden.

Eine grössere Umstellung gibt es aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts auch bei den Schuldzinsen. Zukünftig können Schuldzinsen nur noch sehr eingeschränkt steuerlich in Abzug gebracht werden. Ein Schuldzinsenabzug ist nur dann zulässig, wenn man über vermietete oder verpachtete Liegenschaften in der Schweiz verfügt. Der Abzug der privaten Schuldzinsen ist quotaal auf den Wert der vermieteten respektive verpachteten Liegenschaften am Gesamtvermögen (vor Abzug der Schulden) beschränkt. Es spielt dabei keine Rolle, auf welche Liegenschaft eine Hypothek lautet.

Für Ersterwerber von selbstgenutzten Liegenschaften gibt es einen politisch motivierten Ersterwerberabzug. Dies ist ein zeitlich und betragsmässig beschränkter Schuldzinsenabzug.

Auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften können die Kantone eine Objektsteuer einführen, um die finanziellen Ausfälle aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts zu reduzieren. Es wird sich zeigen, welche Kantone diese zusätzliche Steuer einführen.

Im Zuge der angenommenen Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts wird der Kanton Zürich voraussichtlich auf die geplante Erhöhung des Eigenmietwerts ab 2026 verzichten. Die sonstigen Anpassungen der Neubewertung 2026 im Kanton Zürich werden jedoch umgesetzt, insbesondere die Neubewertungen für die Vermögenssteuer.

Gerne beraten wir Sie bei Fragen zur Abschaffung des Eigenmietwerts oder weiteren Fragestellungen zum Thema Liegenschaften und damit verbundenen steuerlichen Aspekten. Unsere Fachexperten im Tax-Team stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



Thomas Haueter

Partner, Head Domestic Tax
Grant Thornton AG
T +41 43 960 71 71
E thomas.haueter@ch.gt.com