

**Florian Farnner**

Master of Law
Rechtsanwalt und Urkundsperson
E-MAIL: florian.farnner@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Ende des Eigenmietwerts? Volksabstimmung entscheidet über Systemwechsel

08.2025

Ende des Eigenmietwerts? Volksabstimmung entscheidet über Systemwechsel

Am 28. September 2025 entscheiden die Stimmbürger an der Urne über die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften. Wird die Vorlage angenommen, entfällt auch der Eigenmietwert für Erst- und Zweitliegenschaften und damit weitestgehend der Hypothekarzinsabzug und der Abzug des Liegenschaftsunterhaltes.



© iStock.com/marchmeena29

Eigenmietwert vor dem Aus

Wer ein Eigenheim bewohnt oder über eine Zweitwohnung verfügt, versteuert deren sogenannten Eigenmietwert als Einkommen. Dieser Wert entspricht dem Betrag, den der Eigentümer bei Fremdvermietung erwirtschaften würde bzw. was ein Mieter als Miete bezahlen müsste. Die Kantone verfügen bei der Festsetzung des Eigenmietwertes über einen gewissen Handlungsspielraum. Gemäss Bundesgericht muss der Eigenmietwert jedoch mindestens 60% der Marktmiete betragen. National- und Ständerat haben in der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 beschlossen, den Eigenmietwert sowohl auf Erst- als auch auf Zweitwohnungen abzuschaffen.

Als Entgegenkommen für die tourismusgeprägten Kantone mit hohem Zweitwohnungsanteil, denen durch die Abschaffung des Eigenmietwertes erhebliche Einnahmen wegfallen, soll den Kantonen neu das Recht eingeräumt werden, auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften eine Liegenschaftssteuer zu erheben. Über diese neue Objektsteuer wird am 28. September 2025 abgestimmt. Da die Abschaffung des Eigenmietwertes die Einführung der neuen Liegenschaftssteuer voraussetzt, wird an der Volksabstimmung indirekt auch über die Abschaffung des Eigenmietwertes entschieden.

Wegfall von Abzügen

Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes entfällt grundsätzlich auch die Möglichkeit, Unterhaltskosten und Schuldzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum vom steuerbaren Einkommen abzuziehen. Dabei gelten jedoch die folgenden Einschränkungen:

1. Wer erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwirbt, kann einen zeitlich und betraglich beschränkten Schuldzinsabzug, den sogenannten Ersterwerbabzug, geltend machen. Im ersten Jahr nach dem Erwerb beträgt dieser zulässige Schuldzinsabzug maximal CHF 10'000 für Ehepaare und CHF 5'000 für die übrigen Schuldpflichtigen. Der Abzug reduziert sich jährlich um 10% des Maximalbetrages und endet nach zehn Jahren.
2. Die Kantone und Gemeinden können zudem weiterhin den Abzug von Investitionen, die dem Energiesparen resp. dem Unterhalt dienen, vorsehen. Dies, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausbilanz erreicht ist. Auf Bundesebene sind diese Investitionen demgegenüber nicht mehr abzugsfähig.

Vorteile nur bei tiefen Zinsen

Ob aus der Abschaffung des Eigenmietwertes unter dem Strich eine Steuerersparnis resultiert, hängt wesentlich von der Höhe der Hypothekarzinsen ab. Je höher die Hypothekarzinsen, desto stärker macht sich der Wegfall des Schuldzinsabzuges bemerkbar. Die eidgenössische Steuerverwaltung geht aktuell davon aus, dass bei Hypothekarzinsen von unter 3% die Steuerlast insgesamt sinkt. Bei Hypothekarzinsen ab 3% würde sich die Steuerlast demgegenüber im Vergleich zum bisherigen System voraussichtlich erhöhen.

Insgesamt würden damit bei Hypothekarzinsen von unter 3% Prozent insbesondere diejenigen Eigenheimbesitzer von der Abschaffung des Eigenmietwertes profitieren, die ihre Hypotheken grösstenteils abbezahlt haben und keinen grösseren Renovationsbedarf aufweisen. Demgegenüber zählen Hauseigentümer mit hoher Fremdverschuldung und erheblichem Investitions- resp. Renovationsbedarf eher zu den Verlierern des Systemwechsels.

Derzeit ist noch offen, ob und wie die Kantone bei Annahme der Vorlage die Liegenschaftssteuer auf die überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften umsetzen werden und wie hoch die daraus entstehende Steuerlast ausfallen wird.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Eigenheim, Liegenschaft, Zweitliegenschaft, Objektsteuer, Hypothek