



Katja Lötscher
dipl. Steuerexpertin
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: katja.loetscher@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Schuldzinsabzug nach Abschaffung des Eigenmietwerts

11.2025

Schuldzinsenabzug nach Abschaffung des Eigenmietwerts

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts fallen auch viele Abzüge weg. Besonders betroffen ist der Schuldzinsenabzug. Künftig lohnt sich Schuldenabbau. Und wer erstmals ein Eigenheim kauft, profitiert nur befristet. Die Reform hat viele Folgen, die kaum jemand erwartet hat.

Weniger Bürokratie, mehr Überraschungen

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Damit endet ein über Jahrzehnte umstrittenes System. Die Reform bringt aber nicht nur Vereinfachung, sondern betrifft auch zahlreiche Steuerabzüge. Während der Eigenmietwert entfällt, verschwinden auch die Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Schuldzinsen. Das trifft vor allem jene, die ihr Eigenheim über eine Hypothek finanzieren.



© iStock.com/Stadtratte

Schuldzinsenabzug nur noch für Vermieter – und Ersterwerber

Private Schuldzinsen sind grundsätzlich nicht mehr abzugsfähig. Nur wer eine oder mehrere Liegenschaften vermietet oder verpachtet, darf Zinsen anteilig abziehen, und zwar im Verhältnis der vermieteten Liegenschaften zum gesamten Vermögen. Diese sogenannte «quotal-restriktive Methode» führt dazu, dass der Schuldzinsenabzug für reine Eigenheimbesitzer faktisch verschwindet und für Eigentümer von Renditeimmobilien allenfalls gekürzt wird. Ein kleiner Vorteil bleibt: der Ersterwerberabzug. Neuhauseigentümer können während zehn Jahren einen begrenzten Schuldzinsenabzug geltend machen, zu Beginn bis CHF 10'000 (Ehepaare) oder CHF 5'000 (Ledige), danach sinkt der Betrag jährlich um 10%.

Beispiel: Schuldzinsenabzug bei Renditeimmobilie

Es besteht eine Kombination von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten, darunter eine Renditeimmobilie mit 80%-iger Fremdfinanzierung. Die abzugsberechtigte Quote für die Schuldzinsen beträgt 33.33% (=CHF 1 Mo. Renditeimmobilie/CHF 3 Mo. Gesamtvermögen). Damit sind auch die Zinsen der Renditeimmobilie nicht vollständig abzugsfähig. Für die Kalkulation der Quote spielt es keine Rolle, auf welcher Immobilie die Schulden lasten.

Eigenheim:	CHF 1'000'000
Renditeimmobilie:	CHF 1'000'000
Wertschriften:	CHF 1'000'000
Schulden auf Renditeimmobilie:	CHF 800'000
Zinsen auf Renditeimmobilie:	CHF 16'000
Abzugsfähige Schuldzinsen:	CHF 5'333
%-Satz abzugsfähig:	33.33%

Zweitliegenschaften: Neue Sondersteuer möglich

Kantone dürfen künftig eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen, etwa auf Ferienwohnungen. Die Ausgestaltung ist offen, möglich sind Modelle nach Vermögenswert oder fiktiver Miete. Auch teilvermietete Objekte, etwa über Airbnb, könnten betroffen sein.

Was Eigentümer jetzt tun sollten

Die Umsetzung der Reform erfolgt frühestens per 1. Januar 2028. Es lohnt sich, schon heute strategisch zu planen:

- Hypotheken prüfen bei Eigenheim und Renditeimmobilien: Hohe Schulden rechtfertigen eine Amortisation, steuerlich lohnt sich der Schuldenabbau.
- Investitionen dokumentieren: Auch wenn Unterhaltsabzüge entfallen, bleiben Belege für spätere Grundstückgewinnsteuern wichtig.
- Zweitliegenschaften überprüfen: Je nach Nutzung kann die neue Sondersteuer ins Gewicht fallen.
- Alternative Strukturen prüfen: Bei grösseren Projekten oder gemischt genutzten Liegenschaften kann eine Kapitalgesellschaft steuerlich attraktiver sein, zumal bei Zweitliegenschaften auch die Zweitwohnungssteuer entfällt.
- Unterhaltskosten: Bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts sollte der Erneuerungsfonds geäufnet werden.

Fazit

Die Reform wirkt zunächst einfacher, schafft aber neue Komplexität. Eigentümer ohne Hypothek profitieren; stark verschuldete Haushalte und Zweitwohnungsbesitzer verlieren.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Eigenheim, Schuldzinsen, Hypothek, Erstwohneigentum, Zweitliegenschaften, Immobilien, Grundstückgewinnsteuer