

**Florian Farnner**

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



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Abschaffung des Eigenmietwerts

03.2026

## Abschaffung des Eigenmietwerts

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Damit endet ein über Jahrzehnte umstrittenes System. Doch wer glaubte, die Reform bringe vor allem Vereinfachung, irrt. Denn sie betrifft nicht nur den Eigenmietwert selbst, sondern auch zahlreiche Steuerabzüge, die bislang selbstverständlich waren. Während der Eigenmietwert als fiktives Einkommen entfällt, verschwinden gleichzeitig auch die Abzüge für den Liegenschaftsunterhalt und für Schuldzinsen. Das trifft vor allem jene, die ihr Eigenheim über eine Hypothek finanzieren.



©iStock.com/suwadee sangsriuang

Per wann die Abschaffung des Eigenmietwerts in Kraft tritt, ist derzeit noch offen. Wir rechnen mit einer Inkraftsetzung frühestens per 1. Januar 2028. Bis dahin bleibt Zeit, auf die anstehenden Änderungen zu reagieren.

### Liegenschaftsunterhalt

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfallen auch die bisherigen Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten, wie Versicherungsprämien, Verwaltungskosten und werterhaltende Sanierungsmassnahmen bei selbstgenutzten Liegenschaften weitestgehend. Einzige Ausnahme sind die Investitionskosten, welche dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen. Deren Abzug können die Kantone weiterhin vorsehen, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausbilanz erreicht ist, längstens jedoch bis 2050. Auf Bundesebene sind jedoch auch diese Investitionskosten nicht mehr abziehbar.

Wer in seiner selbstbewohnten Liegenschaft in Bezug auf Unterhaltsarbeiten einen Investitionsstau ausmacht, ist folglich gut beraten, Sanierungen noch vor Inkraftsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts umzusetzen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass nur werterhaltende Investitionen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Investition, welche einen wertvermehrenden Charakter haben und der nachhaltigen Erweiterung oder Verbesserung einer Liegenschaft dienen, können demgegenüber nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Diese Kosten können jedoch bei der Veräusserung der Liegenschaft vom steuerbaren Gewinn abgezogen werden.

Bei fremdvermieteten Liegenschaften können die Unterhaltskosten auch künftig im bisher bekannten Umfang abgezogen werden.

### Schuldzinsenabzug

Nach geltendem Recht können Steuerpflichtige private Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Dies selbst dann, wenn die Schulden nicht für selbstbewohnte Liegenschaften aufgenommen wurden. Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts gilt für den Schuldzinsenabzug neu die sog. «quotale-restriktive Methode». Nach dieser Methode können Steuerpflichtige Schuldzinsen nur noch im Verhältnis des Gesamtvermögens zu nicht selbstgenutzten Liegenschaften abziehen.

Das hat zur Folge, dass Steuerpflichtige, welche über kein nicht selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, inskünftig Schuldzinsen überhaupt nicht mehr abziehen können. Zudem können Steuerpflichtige, welche Liegenschaften vermieten oder verpachten, nicht mehr ohne Weiteres den gesamten Schuldzins für die vermietete oder verpachtete Liegenschaft abziehen. Der Abzug ist nur noch im Verhältnis des Vermögenssteuerwerts der Renditeimmobilie zum Gesamtvermögen möglich.

Wer über ein Gesamtvermögen von CHF 3 Mo. verfügt, darunter eine Renditeimmobilie mit einem Steuerwert von CHF 1 Mo., welche mit einer Hypothek in der Höhe von CHF 800'000 belastet ist, worauf Schuldzinsen in der Höhe von CHF 15'000 anfallen, konnte bisher die gesamten CHF 15'000 vom steuerbaren Einkommen abziehen. Mit Inkraftsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts kann der Steuerpflichtige in ebendiesen Verhältnissen neu nur noch CHF 5'000 abziehen. Dies weil die Renditeimmobilie nur einen Drittel des Gesamtvermögens ausmacht.

Vor diesem Hintergrund gewinnt insbesondere für Renditeliegenschaften eine Immobiliengesellschaft zusätzlich an Attraktivität. In einer solchen Immobiliengesellschaft wird, neben weiteren Vorteilen, auch unter der neuen Rechtslage der gesamte Schuldzinsabzug möglich bleiben.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Eigenheim, Liegenschaft, Immobilie, Schuldzinsen, Hypothek, Unterhalt

