


Claudia Mattig

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Handlungsbedarf vor der Abschaffung des Eigenmietwertes

04.2026

Handlungsbedarf vor der Abschaffung des Eigenmietwertes

Die Abschaffung des Eigenmietwertes wird das Wohneigentum in der Schweiz grundlegend verändern. Allerdings tritt die Reform nicht sofort in Kraft: Nach aktuellem Stand ist eine Umsetzung frühestens per 2028, möglicherweise auch erst 2029 realistisch. Bis dahin gelten weiterhin die heutigen Regeln. Zudem bleibt das System trotz bundesrechtlicher Vorgaben kantonal unterschiedlich ausgestaltet. Je nach Kanton variieren etwa die Bewertung von Liegenschaften, Pauschalabzüge oder Details bei der Vermögenssteuer. Eigentümer sollten daher ihre Planung immer mit Blick auf die kantonalen Besonderheiten vornehmen.



© iStock.com/Miljan A/vkoviÄt

Mit der Reform entfällt künftig die Besteuerung eines fiktiven Einkommens aus selbst genutztem Wohneigentum. Im Gegenzug fallen jedoch auch wichtige Abzugsmöglichkeiten weg. Besonders betroffen sind Unterhaltskosten und Schuldzinsen für selbst bewohnte Immobilien. Das verändert die finanziellen Anreize erheblich und macht langfristige Planung wichtiger denn je.

Ein häufiger Irrtum betrifft die Amortisation von Hypotheken. Viele Eigentümer gehen davon aus, dass es nach der Abschaffung grundsätzlich sinnvoll ist, Schulden möglichst schnell zurückzuzahlen. Zwar sinken dadurch die Zinskosten, gleichzeitig reduziert sich aber auch die steuerliche Entlastung und die finanzielle Flexibilität. Das gebundene Kapital steht nicht mehr für Anlagen oder Vorsorge zur Verfügung. Gerade bei tiefen Zinssätzen kann es daher sinnvoller sein, eine moderate Verschuldung beizubehalten.

Bei nicht selbst benutztem Wohneigentum – also vermieteten Immobilien – bleibt das System weitgehend unverändert. Meteinnahmen müssen weiterhin versteuert werden, gleichzeitig bleiben Unterhaltskosten, Verwaltungskosten und ein Teil der Schuldzinsen abzugsfähig. Neu ist jedoch, dass Schuldzinsabzüge stärker begrenzt werden können, insbesondere wenn die Verschuldung im Verhältnis zum Gesamtvermögen hoch ist.

Besonders komplex wird die Situation bei gemischt genutzten Liegenschaften, etwa bei einem Mehrfamilienhaus mit Eigennutzung. Hier wird steuerlich klar getrennt: Für den selbst bewohnten Teil entfällt künftig der Eigenmietwert, gleichzeitig sind dort keine Unterhaltskosten mehr abzugsfähig. Für vermietete Einheiten bleibt dagegen das bisherige System bestehen. Kosten und Hypothekarzinsen müssen anteilmässig aufgeteilt werden.

Ein Beispiel: Besitzt eine Person ein Haus mit vier Wohnungen und bewohnt eine selbst, wird nur für die drei vermieteten Einheiten ein steuerbarer Metertrag berechnet. Renovationen oder Zinskosten werden proportional aufgeteilt – der Anteil für die vermieteten Wohnungen bleibt abzugsfähig, jener für die eigene Wohnung nicht.

Die Reform beeinflusst auch Renovationsentscheidungen. Heute können viele Unterhaltskosten steuerlich geltend gemacht werden, weshalb einige Eigentümer grössere Arbeiten noch vor Inkrafttreten planen. Allerdings lohnt sich ein solcher Schritt nicht in jedem Fall, da hohe Nachfrage und steigende Baupreise den Steuervorteil teilweise aufheben können.

Zusätzlich gewinnt der Aufbau von Rücklagen an Bedeutung, insbesondere im Stockwerkeigentum. Ein gut gefüllter Erneuerungsfonds hilft, zukünftige Sanierungen zu finanzieren und Belastungen gleichmässig zu verteilen.

Insgesamt bringt die Abschaffung des Eigenmietwerts eine Vereinfachung für Selbstnutzer, gleichzeitig aber neue Abgrenzungsfragen bei Finanzierung, Renovationen und gemischt genutzten Immobilien. Wer die Übergangszeit bis 2028/2029 nutzt, verschiedene Szenarien prüft und kantonale Unterschiede berücksichtigt, kann die Veränderungen strategisch und finanziell optimal bewältigen.

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