

Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts

Am 28. September 2025 haben 57,7 % der Schweizer Stimmberechtigten sowie 16 ½ Kantone die Reform der Wohneigentumsbesteuerung angenommen. Mit dieser Reform wird die Besteuerung von Liegenschaften neu geregelt; betroffen sind insbesondere Erst- und Zweitliegenschaften. Nachfolgend stellen wir Ihnen die wichtigsten Änderungen und deren Auswirkungen auf Ihre Steuerbelastung vor.

Publiziert: 2 October 2025

AUTOREN	Rébecca Dorasamy Jean-Blaise Eckert	Partnerin Partner, Leiter Steuern
EXPERTISE	Steuern Private Clients Real Estate	

1. Hintergrund

Die Abstimmung vom 28. September 2025 betraf eine Verfassungsänderung zur Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf selbst genutzte Zweitliegenschaften. Sie führte auch zu einer Gesetzesänderung, welche die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts sowie einzelner Steuerabzüge im Zusammenhang mit Liegenschaften vorsieht. Da das Parlament diese beiden Vorlagen miteinander verknüpft hat, bedeutet die Annahme der Verfassungsänderung auch die Annahme der entsprechenden Gesetzesänderungen.

Nach geltendem Recht werden Eigentümerinnen und Eigentümer von Erst- oder Zweitliegenschaften mit einem fiktiven Einkommen ("Eigenmietwert") besteuert, das der Miete entspricht, die sie bei Vermietung ihrer Liegenschaft erzielen könnten; für die Erstliegenschaft liegt dieser Mietwert jedoch (oftmals deutlich) unter den Marktmieten.

Im Gegenzug sind verschiedene Abzüge zulässig, insbesondere für Unterhaltskosten und Schuldzinsen. Letztere beschränken sich nicht nur auf Hypotheken, sondern erfassen auch private Schulden wie Konsum- oder Privatkredite. Diese Abzüge eröffnen vielen Steuerpflichtigen Möglichkeiten zur Steuerplanung, da Eigentümerinnen und Eigentümer von diesem System profitieren können, wenn die Abzüge den besteuerten Eigenmietwert übersteigen.

Darüber hinaus erheben einige Kantone bereits eine Liegenschaftssteuer (oder "Grundsteuer") auf kantonaler oder kommunaler Ebene. In Genf beispielsweise besteht zusätzlich eine solche Steuer. Üblicherweise wird dabei nicht zwischen vermieteten und selbst genutzten Liegenschaften sowie zwischen Erst- und Zweitliegenschaften unterschieden.

2. Wichtigste Änderungen der Reform

1. Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts

Mit der Reform wird die Besteuerung des Mietwerts vollständig abgeschafft. Eigentümer, die ihre Erst- oder Zweitliegenschaft bewohnen, müssen dieses fiktive Mieteinkommen nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung nicht mehr angeben.

Im Gegenzug wird die Möglichkeit, Schuldzinsen abzuziehen, stark eingeschränkt: Diese werden künftig nur noch anerkannt, wenn die Liegenschaft vermietet oder verpachtet ist ("Renditeliegenschaft") und die entsprechenden Einkünfte besteuert werden. Darüber hinaus wird der Abzug auf den Anteil dieser Renditeliegenschaft am Gesamtvermögen begrenzt, was systembedingt zu einer steuerlichen Verzerrung aufgrund der angewandten proportionalen Berechnungsmethode führt.

Eine Ausnahme ist jedoch für Steuerpflichtige vorgesehen, die zum ersten Mal eine Erstliegenschaft in der Schweiz erwerben. Diese können die Schuldzinsen während zehn Jahren bis zu einer jährlichen Obergrenze von 10 000 Franken für verheiratete Paare und 5000 Franken für alleinstehende Steuerpflichtige abziehen, wobei diese Obergrenze jedes Jahr um 10 % sinkt. Übergangsweise werden Steuerpflichtige, die eine solche Liegenschaft in den zehn Jahren vor Inkrafttreten der Reform erworben haben, weiterhin von diesem Abzug profitieren, jedoch nur für die verbleibenden Steuerperioden.

Gleichzeitig wird die Reform auch zu einer Einschränkung der Abzugsfähigkeit verschiedener Kosten im Zusammenhang mit selbst genutzten Liegenschaften führen. Während Unterhaltskosten künftig nicht mehr abzugsfähig sind, bleibt die Abzugsfähigkeit (nur auf kantonaler und kommunaler Ebene) anderer Arten von Kosten im Zusammenhang mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Kosten im Zusammenhang mit Abbrucharbeiten für einen Ersatzbau im Ermessen der Kantone. Bei historischen Denkmälern ist der Abzug von Restaurierungskosten für die direkte Bundessteuer weiterhin möglich, sofern sie gesetzlich vorgesehen sind, im Einvernehmen mit den Behörden durchgeführt oder von diesen vorgeschrieben werden. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern entscheiden die Kantone, ob sie diese Möglichkeit beibehalten oder nicht. Ebenso bleiben die Abzüge für Unterhaltskosten von Renditeliegenschaften, die im eigenen Namen oder im Namen einer Gesellschaft gehalten werden, weiterhin abzugsfähig.

Schliesslich ist anzumerken, dass die gewerblichen Schuldzinsen von der Reform nicht betroffen sind: Sie bleiben steuerlich uneingeschränkt als geschäftsmässig begründeter Aufwand abzugsfähig.

2. Kantonale Liegenschaftssteuer

Der zweite Teil der Reform ermöglicht es den Kantonen, eine besondere Steuer auf selbst genutzte Zweitliegenschaften einzuführen. Diese Massnahme zielt in erster Linie darauf ab, die Steuerausfälle in den Tourismuskantonen auszugleichen, wobei den Kantonen und Gemeinden ein grosser Spielraum bei der Festlegung der Modalitäten bleibt.

Da diese neue Steuer nur für Zweitliegenschaften gilt, werden diese stärker besteuert als Erstliegenschaften. Eine solche Differenzierung verstösst grundsätzlich gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichheit der Besteuerung sowie gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Aus diesem Grund räumt die neue Verfassungsbestimmung den Kantonen ausdrücklich das Recht ein, von diesen Grundsätzen abzuweichen, um diese neue Liegenschaftssteuer einzuführen.

In Kantonen, in denen bereits eine Grundsteuer besteht, kann diese mit der neuen Steuer auf Zweitliegenschaften kombiniert werden. Die Modalitäten für die Umsetzung durch die Kantone sind jedoch bis heute noch nicht festgelegt.

3. Inkrafttreten

Das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Änderung der Wohneigentumsbesteuerung wurde vom Bundesrat noch nicht festgelegt. Es wurde jedoch bestätigt, dass es frühestens 2028 in Kraft treten wird, um den Kantonen genügend Zeit einzuräumen, ihre Gesetzgebung an die neuen Bestimmungen anzupassen.

Falls ein Kanton beschliesst, eine Steuer auf selbst genutzte Zweitliegenschaften einzuführen, kann dies je nach seiner Organisation eine Änderung der kantonalen Verfassung oder die Verabschiedung eines Gesetzes erfordern, das diese Zuständigkeit den Gemeinden überträgt. In einigen Fällen wird der Kanton die wesentlichen Regeln festlegen und es den Gemeinden überlassen, den Steuersatz festzulegen; in anderen Fällen kann jede Gemeinde selbstständig entscheiden. Der Zeitplan und die konkreten Modalitäten hängen somit vom jeweiligen rechtlichen Rahmen jedes Kantons ab, sodass das Datum der Einführung dieser neuen Steuer noch ungewiss ist.

4. Wichtigste konkrete Auswirkungen für Eigentümer und Mieter

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung bringt erhebliche Änderungen für privat genutzte Liegenschaften mit sich, unabhängig davon, ob es sich um Erst- oder Zweitliegenschaften handelt.

Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Liegenschaft selbst bewohnen, sind von der Reform am stärksten betroffen. Denn obwohl der Mietwert nicht mehr besteuert wird, sind Hypothekarzinsen sowie Unterhaltskosten und weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft (d.h. Versicherungsprämien, Verwaltungskosten etc.) nicht mehr abzugsfähig. Die steuerlichen Auswirkungen für diese Eigentümerinnen und Eigentümer hängen daher von verschiedenen Faktoren ab: Wohnort, Höhe des Mietwerts, verfügbare Abzüge und Entwicklung der Hypothekarzinsen.

Obwohl Mieter nicht die Hauptbetroffenen dieser Reform sind, werden auch sie von den Gesetzesänderungen betroffen sein, da diese generell die Abzugsfähigkeit aller Arten von Schuldzinsen einschränken.

Nachstehend finden Sie unsere FAQ mit den häufigsten Fragen.

- ***Ich werde nach dem Aufwand besteuert (Pauschalbesteuerung) und bewohne eine Wohnung, deren Eigentümer ich bin. Hat die Reform Auswirkungen auf mich?***

Da die Höhe Ihrer Steuer nach Aufwand auf einem Vielfachen Ihres Eigenmietwerts basiert, kann die Abschaffung dieses Wertes zu einer Änderung Ihres Pauschalbetrags führen. Tatsächlich wird der Eigenmietwert für diese Berechnung künftig durch den "unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwert" ersetzt. Die Methode zur Berechnung dieses neuen Wertes muss noch festgelegt werden, aber wenn er höher ausfällt als der derzeitige Eigenmietwert – der in der Regel unter den Marktmieten liegt –, könnte sich Ihre Steuerbemessungsgrundlage entsprechend erhöhen. Darüber hinaus sind auch Änderungen in Bezug auf Ihre Kontrollrechnung zu erwarten.

- *Ich bin Eigentümer und vermiete meine Immobilie: Welche Auswirkungen hat die Reform auf meine Situation?*

Wenn Sie Ihre Liegenschaft vermieten, können Sie die Schuldzinsen weiterhin proportional abziehen, und zwar im Verhältnis des Anteils, den die Renditeliegenschaft an Ihrem Gesamtvermögen ausmacht. Sie haben auch die Möglichkeit, Unterhaltskosten, Ausgaben für die Instandstellung einer kürzlich erworbenen Liegenschaft, Versicherungsprämien sowie Verwaltungskosten, die an Dritte übertragen wurden, abzuziehen. Die erzielten Mieteinnahmen bleiben jedoch steuerpflichtig.

- *Ich bin Eigentümer und nutze meine Wohnung privat: Welche Änderungen sind für mich zu erwarten?*

Sie müssen künftig keinen Eigenmietwert mehr deklarieren, können aber grundsätzlich Ihre Hypothekarzinsen und andere Schuldzinsen nicht mehr abziehen – oder nur noch im Verhältnis des Anteils der Renditeliegenschaften am Gesamtvermögen. Liegenschaftskosten können auf Bundesebene nicht mehr abgezogen werden, wobei bestimmte Kosten auf kantonaler und kommunaler Ebene in den Kantonen abzugsfähig bleiben, sofern das kantonale Recht das vorsieht.

- *Ich bin Eigentümer und plane in den nächsten Jahren umfangreiche Renovierungsarbeiten: Kann ich meine Steuersituation noch optimieren?*

Ja, es kann sinnvoll sein, Ihre Arbeiten vor Inkrafttreten der Reform sorgfältig zu planen, um noch von den Steuerabzügen für Unterhalts- und Renovierungskosten zu profitieren, bevor sie abgeschafft werden.

- *Ich bin Mieter: Inwiefern betrifft mich diese Reform?*

Obwohl die Reform in erster Linie Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften betrifft, sind alle Einwohner der Schweiz von den geplanten parallelen Massnahmen betroffen. So können Sie auch als Mieter künftig keine Schuldzinsen mehr abziehen, wie beispielsweise Zinsen für Konsumkredite.

- *Mein Unternehmen besitzt Liegenschaften: Wie wirkt sich die Reform aus?*

Unternehmen sind von der Abschaffung des Eigenmietwerts nicht betroffen und Schuldzinsen sowie andere Liegenschaftskosten im Zusammenhang mit einer gewerblichen Tätigkeit bleiben im Rahmen der geltenden Vorschriften weiterhin vollständig abzugsfähig.

Wir sind uns bewusst, dass diese Reform Fragen zu Ihrer steuerlichen Situation und zur Vorbereitung darauf aufwerfen kann. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Termins zur Besprechung Ihrer individuellen steuerlichen Situation zur

Verfügung.

Rechtlicher Hinweis: Der Inhalt dieses L&S Insight ist allgemeiner Natur und stellt keine Rechtsberatung dar. Für spezifische Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

KONTAKTE

Cécile Berger Meyer

Partner, Head of Real Estate, Genf
cecile.berger@lenzstaehelin.com
Tel: +41 58 450 70 00
