

An unsere Kundschaft

Solothurn, 10. November 2025*

**Präzisierungen nach dem oben genannten Datum sind wahrscheinlich; Änderungen vorbehalten.*

Abschaffung Eigenmietwert

1. Zusammenfassung

Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung mit der Annahme des «Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» einen historischen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung eingeleitet. Durch eine Verknüpfungsklausel in der Vorlage wurde gleichzeitig die definitive Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften beschlossen.

Die zentralen Änderungen, deren Inkrafttreten **frühestens** auf den 1. Januar 2028 erwartet wird, umfassen:

- **Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung:** Die Besteuerung des fiktiven Einkommens aus selbstgenutztem Wohneigentum entfällt vollständig.
- **Streichung zentraler Steuerabzüge:** Im Gegenzug können bei selbstgenutzten Immobilien keine Abzüge mehr für Liegenschaftsunterhalt, energiesparende Massnahmen und Hypothekarzinsen geltend gemacht werden. Die Kantone können vereinzelte Kosten weiterhin zum Abzug zulassen (vgl. Ziff. 2.3).
- **Einführung des Ersterwerberabzugs:** Als Kompensation wird ein neuer, zeitlich begrenzter Abzug für Schuldzinsen für Erstkäufer von selbstgenutztem Wohneigentum eingeführt (max. CHF 10'000 für Ehepaare, linear über 10 Jahre abnehmend).
- **Neue kantonale Kompetenzen:** Die Kantone erhalten die fakultative Möglichkeit, eine neue Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben und weiterhin bestimmte Abzüge (z.B. für energetische Sanierungen) auf Erst- und Zweitliegenschaften zeitlich befristet zuzulassen.

Die Reform wird unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Eigentümergruppen haben, wobei Erstkäufer von Wohneigentum und Rentner mit geringer Hypothekarbelastung tendenziell profitieren.

2. Kernpunkte des Systemwechsels

Die Reform führt zu verbindlichen Änderungen auf Bundes- und Kantonsebene sowie zu neuen, freiwilligen Regelungsoptionen für die Kantone.

2.1. Abschaffung des Eigenmietwerts und der allgemeinen Abzüge

Die zentralen Säulen der neuen Regelung sind der Wegfall der Besteuerung und der damit verbundenen Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutztes Wohneigentum.

- **Eigenmietwert:** Die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Haupt- und Zweitwohnsitze entfällt vollständig.
- **Unterhaltskosten:** Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten, Renovationen und Modernisierungen sind bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr möglich.
- **Energiesparmassnahmen:** Auf Bundesebene entfällt der Abzug für energiesparende und umweltschonende Massnahmen.
- **Schuldzinsen:** Hypothekarzinsen sowie weitere Darlehenszinsen können nur noch im Umfang von vermieteten Liegenschaften abgezogen werden. In anderen Worten ist ein Schuldzinsenabzug ohne vermietete Liegenschaften nicht mehr möglich.

2.2. Neue Regelungen für Abzüge und Besteuerung

Regelungstyp	Detail der Regelung
Ersterwerber-abzug	Erstkäufer von selbstbewohntem Wohneigentum können einen beschränkten Schuldzinsabzug geltend machen. Dieser gilt nicht für Zweitliegenschaften. Maximalbetrag im ersten Jahr: CHF 10'000 für Ehepaare, CHF 5'000 für Alleinstehende. Dauer: Der Abzug wird über zehn Jahre linear reduziert (jährliche Abnahme um CHF 1'000 bzw. CHF 500).
Schuldzinsen bei gemischter Nutzung	Werden neben der selbstbewohnten Immobilie auch Liegenschaften vermietet, können private Schuldzinsen nur noch anteilig nach der sogenannten quotal-restriktiven Methode abgezogen werden. <u>Der abzugsfähige Anteil entspricht der Quote des vermieteten Immobilienvermögens am Gesamtvermögen.</u> Wie eingangs erwähnt, entfällt ein Schuldzinsenabzug, sofern keine vermieteten Liegenschaften vorhanden sind.
Abzug für Denkmalpflege	Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten bleiben auf Bundesebene weiterhin abzugsfähig.

2.3. Neue kantonale Kompetenzen (Kann-Bestimmungen)

Die Kantone erhalten die Möglichkeit, folgende Regelungen freiwillig umzusetzen:

- **Objektsteuer auf Zweitliegenschaften:** Einführung einer neuen Steuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften, um Steuerausfälle zu kompensieren. Dies ist insbesondere für Tourismuskantone relevant.
- **Abzug für Energiesparmassnahmen:** Kantone können Abzüge für energiesparende und umweltschonende Massnahmen zeitlich begrenzt bis maximal 2050 zulassen.
- **Weitere Abzüge:** Fakultative Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten bei Ersatzneubauten sind ebenfalls möglich.

Hinweis: Die Vermögenssteuer ist von der Reform nicht betroffen und wird nach den bisherigen Grundsätzen erhoben.

3. Zeitplan und Umsetzung

Die beschlossenen Änderungen treten nicht sofort in Kraft. Es gilt eine Übergangsfrist, deren Dauer der Bundesrat festlegen wird. Diese Frist gibt dem Bund und den Kantonen Zeit, die notwendigen Gesetzesanpassungen vorzunehmen.

- **Voraussichtliches Inkrafttreten:** Frühestens am 1. Januar 2028.
- **Status Quo:** Bis zum Ablauf der Übergangsfrist gelten die bisherigen Bestimmungen zur Eigenmietwertbesteuerung und den damit verbundenen Abzügen.

4. Finanzplanerische Überlegungen für Eigentümer

Die neuen Rahmenbedingungen erfordern eine ganzheitliche Überprüfung der persönlichen Finanzstrategie.

- **Sanierungen vorziehen:** Angesichts des wegfallenden Unterhaltsabzugs kann es sinnvoll sein, anstehende Renovationen (z.B. Küche, Bad) vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung durchzuführen.
- **Hypothekenamortisation neu bewerten:** Die Entscheidung, eine Hypothek freiwillig zurückzuzahlen, muss sorgfältig geprüft werden. Da der Zinsabzug entfällt, sinkt der steuerliche Anreiz für eine hohe Verschuldung.

5. Fazit

Der Systemwechsel bietet sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Eine vorausschauende Planung ist daher zentral. Wir begleiten Sie gerne auf diesem Weg und stehen Ihnen bei steuerlichen und finanziellen Fragestellungen kompetent zur Seite.