

Digitaler Event «Abschaffung Eigenmietwert» - 27. Januar 2026 – Leitfragen

Thema	Frage	Antwort
Zinsen/Markt	Was für Auswirkungen hat der Systemwechsel auf die Zinsentwicklung?	Die Abschaffung des Eigenmietwertes dürfte zu einer abnehmenden Nachfrage nach Hypotheken führen. Eine sinkende Kreditnachfrage könnte zumindest theoretisch sinkende Zinsen zur Folge haben. Ob und wie stark die Hypothekarzinsen dadurch tatsächlich sinken ist jedoch ungewiss. Zum einen ist noch immer schwer abzuschätzen, ob und in welchem Umfang Hypotheken tatsächlich vermehrt amortisiert werden. Zum anderen wird das Zinsniveau hauptsächlich durch andere Faktoren am Kapitalmarkt bestimmt (Leitzinsen, Inflation, Wachstumsausblick, globales Umfeld usw.). Insgesamt rechnen wir daher höchstens mit geringfügigen Zinsrückgängen aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwertes.
Stockwerkeigentum - Erneuerungsfonds	Welche Anpassungen ergeben sich bei den steuerlichen Abzügen für den Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum?	Nach der Abschaffung des Eigenmietwertes können Einzahlungen in den Erneuerungsfonds steuerlich nicht mehr abgezogen werden. Grundsätzlich kann die Erhöhung der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds bis zur Inkraftsetzung der neuen Regelung sinnvoll sein. Einzahlungen in den Erneuerungsfonds können in vielen Kantonen steuerlich abgezogen werden – dies wäre also bis zur Inkraftsetzung weiterhin möglich. Zu beachten ist, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds im Zeitpunkt der Rechnungsstellung der Einlage (und nicht erst bei der Verwendung der Fondsmittel) abzugsfähig sind. Es ist zudem ratsam, die spezifische Regelung des jeweiligen Kantons zu prüfen, da es bezüglich der zulässigen Höhe der jährlichen Fondseinlagen (abhängig vom Gebäudeversicherungswert) Unterschiede geben kann.
Ersterwerberabzug – Kaufdatum	Welcher Zeitpunkt ist für die Berechnung des Ersterwerberabzugs relevant?	Entscheidend ist der Zeitpunkt, an dem Sie offiziell als Eigentümerin oder Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Ab diesem Moment gehört das Grundstück rechtlich Ihnen – auch wenn das Gebäude darauf noch gar nicht fertig gebaut ist und Sie erst später einziehen oder es tatsächlich nutzen können. Das Bundesgericht (2C_133/2018) hat 2018 entschieden, dass dieser Grundbucheintrag der massgebliche Zeitpunkt für die Feststellung der Steuerpflicht ist. Daher dürfte er auch für die Berechnung des Ersterwerberabzugs relevant sein. Weitere Informationen zum Ersterwerberabzug finden Sie hier.

Ersterwerberabzug - Fristen	Wie erfolgt die Berechnung der zehnjährigen Frist beim Ersterwerberabzug?	Steuerpflichtige, die erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erwerben, können im ersten Steuerjahr nach Erwerb Schuldzinsen abziehen: - Ehepaare bis zu CHF 10'000 - Einzelpersonen: bis zu CHF 5'000. Dieser Höchstbetrag nimmt über 10 Jahre linear ab. In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich somit der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 % des Höchstbetrags. Für Käufe in den 10 Jahren vor Inkraftsetzung gilt der Abzug für die verbleibenden Jahre. Weitere Informationen zum Ersterwerberabzug finden Sie hier.
Amortisation Hypothek	Unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe ist eine zusätzliche Amortisation der Hypothek sinnvoll?	Es kann keine pauschale Antwort für eine Empfehlung gegeben werden. Es ist wichtig, dass im Rahmen einer ganzheitlichen Beratung eine Standortbestimmung vorgenommen wird. Basierend auf dieser Ausgangslage und auch mit Blick auf zukünftige Kosten, Ausgaben und Wünsche können individuelle Lösungsansätze entwickelt und diskutiert werden. Gehen Sie frühzeitig auf Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater zu.
Vermögenssteuer	Welche Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwertes auf die Vermögenssteuer?	Die Abschaffung des Eigenmietwertes betrifft die Einkommensteuerseite. Eine Vermögenssteuer auf Bundesebene existiert für Privatpersonen nicht. Nur auf Ebene der Staats- und Gemeindesteuern wird in der Schweiz eine Vermögenssteuer fällig, wenn der kantonale Freibetrag überschritten wird. Auf Ebene der Vermögenssteuern ändert sich deshalb nichts, d.h. Schulden sind im bisherigen Umfang abzugsfähig.
Mieteinnahmen	Welche neuen Regeln gelten künftig für die Besteuerung von Mieterträgen und den Abzug von Unterhaltskosten?	Bei vermieteten Objekten sind die Mieterträge weiterhin zu versteuern und es können Unterhaltskosten weiterhin abgezogen werden. Weiter sind die Schuldzinsen nach der quotal-restriktiven Methode abzugsfähig – mehr Informationen dazu finden Sie hier.
Sanierung / Renovationen	Ist es aus steuerlicher Sicht sinnvoll, Sanierungen noch vor der Aufhebung des Eigenmietwertes vorzunehmen?	Werterhaltende Renovationen können auf Bundes- und Kantonsebene bis zum Inkrafttreten weiterhin abgezogen werden. Anschliessend fällt diese Abzugsmöglichkeit vorbehältlich gesetzlicher Ausnahmen wie etwa Denkmalpflege weg. Daher macht es Sinn, geplante Renovationen vor Abschaffung des Eigenmietwertes noch einzuplanen, Offerten einzuholen und umzusetzen. Hinweis: Aufgrund des erwarteten Sanierungsbooms im Zeitraum bis zur Abschaffung des Eigenmietwertes ist damit zu rechnen, dass Handwerkerpreise

		und Offerten steigen, da viele Eigentümer Renovationen noch rechtzeitig durchführen möchten. Dies kann zur Folge haben, dass höhere Nachfrage zu Wartezeiten und teureren Angeboten führen kann. Daher ist es wichtig zu prüfen, ob sich eine Investition vor dem Systemwechsel wirklich lohnt oder ob sie nach der Abschaffung des Eigenmietwerts insgesamt günstiger ausfallen könnte – insbesondere dann, wenn die Offerten aufgrund des zu erwartenden Sanierungs-Booms überdurchschnittlich hoch sein sollten.
Zeitplan/Politik/Kanton	Wie sieht der Zeitplan zur Umsetzung des neuen Steuersystems aus?	Bundesebene: Das Datum der definitiven Inkraftsetzung ist noch offen - frühestens per 2028. Der Bundesrat wird im Verlauf des 2. Quartals 2026 das Inkrafttreten der beiden Wohneigentumsvorlagen bestimmen. Kantonebene: Jeder Kanton entscheidet selbst, ob er eine Objektsteuer einführt oder Abzüge weiterhin erlaubt. Deshalb müssen die kantonalen Entwicklungen genau verfolgt werden.