

EIGENMIETWERT ABGESCHAFFT

IHR HANDLUNGPSPLAN 2025 - 2028

Was Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern und Wohnungen jetzt konkret tun sollten.



Stand: September 2025

Einleitung: Reform der Wohneigentumsbesteuerung 2025

Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung mit 57,7 % Ja-Stimmen einer weitreichenden Reform zugestimmt. **Nach 91 Jahren wird der Eigenmietwert - das fiktive Miet-Einkommen auf selbstbewohntem Wohneigentum - abgeschafft.** Dieses System galt vielen als ungerecht, da Wohneigentümer Steuern auf ein fiktives Einkommen zahlten. Die Reform war jedoch umstritten: Früher scheiterte die Abschaffung mehrfach an der Urne, u. a. 1999, 2004 und 2012.

Nun setzte sich eine politische Allianz aus bürgerlichen Parteien, Eigentümer- und Gewerbeverbänden durch. Ziel der Reform ist es, Wohneigentümer - besonders Rentner - steuerlich zu entlasten und Fehlanreize zu beseitigen, etwa die bisherige Ermunterung, Hypotheken künstlich hoch zu halten. Gleichzeitig soll das Steuersystem vereinfacht werden.

Wichtig: Die Neuerung tritt nicht sofort in Kraft. Bund und Kantone müssen zunächst Gesetze anpassen und technische Umstellungen vornehmen.

Frühestens ab Steuerjahr 2028 gilt das neue System – bis dahin läuft eine Übergangsphase. Eigentümer haben also ein Zeitfenster, um sich vorzubereiten.

Diese Broschüre bietet Ihnen einen praxisnahen Fahrplan 2025-2028 auf Bank-Niveau, um Finanzierung, Renovationen und Steuern rechtzeitig zu optimieren.

Sie richtet sich primär an Wohneigentümer (Eigenheim, Zweitwohnung, Feriendomizil) – und informiert auch Mieter über mögliche Markt-Auswirkungen.

Was wurde beschlossen? Die Änderungen im Überblick

*Die angenommene Vorlage bewirkt einen **Systemwechsel** bei der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum.
Die wichtigsten Punkte sind ->*

Wegfall des Eigenmietwerts

Auf allen **selbstbewohnten Liegenschaften** – Hauptwohnsitz und Zweitwohnungen – wird **kein Eigenmietwert-Einkommen** mehr versteuert.

Eigentümer zahlen somit künftig keine Steuer mehr auf dem fiktiven Mietwert ihrer selbstgenutzten Objekte.

Abschaffung von Steuerabzügen

Im Gegenzug entfallen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten weitgehend.

Hypotheckarzinsen können nach Inkrafttreten nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden (nur noch in Sonderfällen, s. unten).

Ebenso werden **Unterhalts- und Renovationskosten für selbstgenutzte Immobilien nicht mehr abzugsfähig sein**. Bisher konnten Unterhaltskosten (Werterhalt) und Versicherungsprämien vom Einkommen abgezogen werden – dieser Vorteil fällt weg.

Begrenzte Ausnahmen

- **Ersterwerber von Wohneigentum**
 - (Erstkauf eines Eigenheims) erhalten weiterhin einen begrenzten Schuldzinsenabzug für maximal 10 Jahre nach dem Kauf.
- **Kantonale Energiespar-Abzüge:**
 - Kantone dürfen Abzüge für energiesparende Sanierungen bis spätestens 2050 weiter gewähren. Viele Kantone werden solche Investitionen voraussichtlich zunächst begünstigen, um Klimaziele nicht zu gefährden. Spätestens 2050 läuft diese Möglichkeit aus. (Auf Bundesebene entfallen die Abzüge für Energiesparmassnahmen vollständig.)

Zweitwohnungssteuer

Neu erhalten die Kantone die Befugnis, eine Objektsteuer auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften einzuführen. Damit können z. B. Ferienhaus-Kantone Mindereinnahmen kompensieren, die durch den Wegfall des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen entstehen.

Ob, wann und in welcher Höhe eine solche Zweitwohnungssteuer erhoben wird, entscheidet jeder Kanton autonom. Eigentümer von Ferienwohnungen sollten diese kantonalen Entwicklungen genau beobachten.

Beispiel

Bisher musste ein Eigenheimbesitzer den Eigenmietwert – z. B. 15 000 CHF im Jahr – als Einkommen versteuern, konnte aber z. B. 10 000 CHF Hypothekarzinsen abziehen (netto 5 000 CHF steuerbar).

Nach der Reform entfällt das fiktive Einkommen (0 CHF), aber auch der Zinsabzug – es bleiben 0 CHF in Bezug auf das Eigenheim zu versteuern. In diesem Beispiel sinkt das steuerbare Einkommen um 5 000 CHF. Allerdings kehrt sich der Effekt um, wenn die Schuldzinsen bislang höher waren als der Eigenmietwert: Eigentümer mit sehr hoher Verschuldung konnten unter dem alten System per Saldo ihr zu versteuerndes Einkommen reduzieren; diese Entlastung fällt künftig weg. Unterm Strich profitieren stark amortisierte Eigentümer steuerlich, während hoch verschuldete tendenziell mehr Einkommenssteuer zahlen, da sie keine Schuldzinsen mehr abziehen können.

Die Änderungen im Überblick

Die angenommene Vorlage bewirkt einen Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die wichtigsten Punkte sind:

Wegfall des Eigenmietwerts: Auf allen selbstbewohnten Liegenschaften – Hauptwohnsitz und Zweitwohnungen – wird kein Eigenmietwert-Einkommen mehr versteuert. Eigentümer zahlen somit künftig keine Steuer mehr auf dem fiktiven Mietwert ihrer selbstgenutzten Objekte.

Abschaffung von Steuerabzügen: Im Gegenzug entfallen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten weitgehend. Hypothekarzinsen können nach Inkrafttreten nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden (nur noch in Sonderfällen, s. unten). Ebenso werden Unterhalts- und Renovationskosten für selbstgenutzte Immobilien nicht mehr abzugsfähig sein. Bisher konnten Unterhaltskosten (Werterhalt) und Versicherungsprämien vom Einkommen abgezogen werden – dieser Vorteil fällt weg.

Wichtig: Die Neuerung tritt nicht sofort in Kraft. Bund und Kantone müssen zunächst Gesetze anpassen und technische Umstellungen vornehmen.

Frhestens ab Steuerjahr 2028 gilt das neue System – bis dahin läuft eine Übergangsphase. Eigentümer haben also ein Zeitfenster, um sich vorzubereiten.

Diese Broschüre bietet Ihnen einen praxisnahen Fahrplan 2025-2028 auf Bank-Niveau, um Finanzierung, Renovationen und Steuern rechtzeitig zu optimieren.

Sie richtet sich primär an Wohneigentümer (Eigenheim, Zweitwohnung, Feriendorfizil) – und informiert auch Mieter über mögliche Markt-Auswirkungen.

Zeitplan



2025 - 2027

Übergangsfrist,
altes System gilt weiter.

Frühestens ab 1. Januar 2028

Inkrafttreten der Änderungen (ab
Steuererklärung 2028).

Rechnen Sie während der Übergangsfrist mit einem Run auf Handwerker (vorgezogene Renovationen), regional möglichen Engpässen und tendenziell höheren Preisen.

Starten Sie wichtige Projekte frühzeitig und kalkulieren Sie Puffer.



Wen betrifft es?
Auswirkungen auf Eigentümer
und Mieter

Stark amortisierte Eigentümer

Wer seine Hypothek weitgehend abbezahlt hat (oder schuldenfrei ist), profitiert am stärksten.

Bisher fiel Steuer auf den Eigenmietwert an, Abzüge waren gering; künftig entfällt diese Steuerlast komplett.

Besonders Pensionierte mit abbezahlttem Haus werden entlastet. Einzelne Kantone könnten allerdings amtliche Liegenschaftswerte anpassen (leichter Vermögenssteuer-Anstieg möglich).

Netto bleiben stark entschuldete Eigentümer klare Gewinner.

Stark verschuldete Eigentümer

Hohe Hypothek (z. B. > 2/3 des Werts) ⇒ **Mehrbelastung wahrscheinlich.**

Wegfallende Zinsabzüge lassen das steuerbare Einkommen steigen, wenn keine gegenrechnenden Vermögenserträge vorliegen.

Jüngere Eigentümer/Familien mit wenig Eigenkapital verlieren einen Steuervorteil – die effektive Wohnkostenbelastung steigt.

Tipp: Finanzplanung früh prüfen; schrittweise Amortisation gewinnt an Bedeutung.

Eigentümer mit Renovationsbedarf

Unterhaltskosten ab 2028 nicht mehr abzugsfähig.

Werterhaltende Projekte (Dach, Fassade, Heizung, Bad/Küche) treffen das Budget stärker.

Viele ziehen Sanierungen **bis 2027** vor.

Ab 2028 wird eine vorübergehende Investitionsdelle erwartet, danach Normalisierung.

Energetische Sanierungen könnten kantonal **bis 2050** abzugsfähig bleiben – prüfen und priorisieren.

Zweitwohnungsbesitzer

Eigenmietwert entfällt auch hier – **Entlastung**, aber mögliche kantonale **Zweitwohnungssteuer** kann dies kompensieren.

Abzüge für Unterhalt/Zinsen entfallen bei Selbstnutzung ebenfalls.

Prüfen Sie **Alternativen**: zeitweise Vermietung (mit steuerbaren Einnahmen und quotalem Zinsabzug),
Behalten mit Budgetanpassung oder **Verkauf**, falls Nutzung/Kosten nicht passen.

Mieterinnen und Mieter

Keine direkten Effekte auf Mieten (System betrifft Wohneigentum).

Vermieter versteuern weiterhin echte Mieteinnahmen und können Kosten abziehen;
daher kein unmittelbarer Druck auf Mietzinse.

Indirekte Effekte möglich (Markt, Nachfrage, Eigentumsumwandlungen), aber viele
Faktoren spielen eine Rolle. **Vorerst: Marktentwicklung beobachten.**

*Fazit: Eigentümer sollten je nach Situation unterschiedlich reagieren (siehe Profile
nächste Seiten). Mieter brauchen keine Sofortmassnahmen, bleiben aber informiert.*



• • • •

Selbst Check: Welcher Eigentümer-Typ sind Sie?

• • • •

• • • •

PROFIL A

Weitgehend schuldenfrei (Entlastung)

Kaum Hypothek, wenig Sanierungsbedarf.

Strategie

- ***Steuerersparnis sinnvoll nutzen (Rücklagen, Werterhalt, Vorsorge).***
- ***Hypothekar-Erhöhung nur nach Beratung erwägen.***
- ***Künftige Belastungen (z. B. Vermögenssteuer) im Blick halten.***

PROFIL B

Moderat verschuldet, Projekte geplant (Neu kalkulieren)

Spürbare Hypothek, Modernisierungen in Aussicht.

Strategie

- **Nettokosten ab 2028 neu rechnen**
- **Tragbarkeit bei verschiedenen Zinsszenarien prüfen**
- **Ggf. Amortisation erhöhen.**
- **Werterhaltende Renovationen bis 2027 priorisieren.**
- **Energetische Massnahmen bevorzugen.**

•
•
•
•
•
•
•
•

PROFIL C

Hoch verschuldet oder grosses Sanierungsprojekt (Tiefencheck)

Hohe Belehnung, teure Sanierungen anstehend.

Strategie

- ***Finanzplan 5-10 Jahre, Amortisationskonzept, Sanierungsfahrplan.***
- ***Unverzichtbare Projekte möglichst vor 2028***
- ***Kantonale Energie-Abzüge/Fördertöpfe prüfen.***
- ***Alternativen abwägen (Etappierung, Verkauf).***

•
•
•
•
•
•
•
•

PROFIL D

Zweitwohnung (Optionen prüfen)

Selbst genutzte Ferienimmobilie.

Strategie:

- ***Szenarien mit möglicher Zweitwohnungssteuer rechnen***
- ***Nutzung überdenken (Teil-Vermietung, Behalten mit Rücklagen, Verkauf)***
- ***Kantonale Entscheide aktiv verfolgen.***

• • • • •

PROFIL E

Verkauf in Aussicht (Wert optimieren)

Verkauf in den nächsten Jahren möglich.

Strategie:

- **Preisband ermitteln, Bewertung vor Ort, Unterlagen vorbereiten.**
- **In guter Lage sinnvolle Aufwertungen (Energie, Küche/Bad) vor dem Verkauf erwägen.**
- **Timing auf Zielgruppe abstimmen (Ersterwerber ab 2028 mit Vorteil).**
- **Bei Sanierungsfällen ggf. früherer Verkauf sinnvoll.**

Hinweis: Viele passen in mehr als ein Profil. Empfehlungen kombinieren und priorisieren; bei Unsicherheit beraten lassen.



30-Tage-Plan

nach der Abstimmung

30-Tage Plan

Bankgespräch

Tragbarkeit ohne Abzüge prüfen,
Zinsbindungsstrategie (Staffelung kurz/mittel/lang), Optionen für **Sonderamortisation**, Puffer bei Zinsanstieg (Reserven, Fixieren, Tilgen).

1

Sanierungs Fahrplan

Liste aller Unterhalts-/ Erneuerungsarbeiten, **Priorisierung** (zwingend/gewünscht/optional), Offerten & Termine früh sichern. Werterhalt **bis 2027** nach Möglichkeit vorziehen. **Energie** (Dämmung, Wärmepumpe, Fenster) zuerst prüfen; Fördergelder abklären.

2

Steuer-Abklärungen

Kantonale Besonderheiten/ Übergangsregeln, Energiemassnahmen- Abzüge bis 2050, allfällige Anpassung amtlicher Werte, Stand zur **Zweitwohnungssteuer**. Mit Treuhänder **Proberechnung**: Saldo-Effekt aus Wegfall Eigenmietwert vs. Abzüge.

3

Unterlagen ordnen

Hypothekarverträge, Steuerveranlagungen, Gebäudeversicherung, Grundbuchauszug, Expertisen, Unterhaltslisten - alles in einem **Dossier** bündeln.

4

Warum jetzt?

Früher Start sichert Beratungskapazitäten, reduziert Stress und schafft Klarheit.



Nächste 6-12 Monate
Finanzstrategie & Renovationen
anpassen



Amortisations- & Finanzierungsstrategie

Ohne Zinsabzug zählen Bruttokosten stärker.

Tilgungsplan definieren (jährliche Amortisation/Sondertilgungen), Vertragsbedingungen
(Vorfälligkeit) beachten.

Gestaffelte Tranchen (z. B. 5/10 Jahre) für Flexibilität & Sicherheit.

Belehnung und allfällige Zusammenlegung von 1./2. Hypothek prüfen.

Liquiditäts-/Vorsorgebalance wahren (direkt vs. indirekt/3a).



Renovationen & Unterhalt aufgleisen

Projektpipeline konkretisieren: Offerten, Finanzierung, Förderbeiträge, Bewilligungen, Werkverträge sichern.

Energetische Massnahmen priorisieren (Betriebskosten ↓, Wert ↑).

Werterhaltende Projekte mit Blick auf 2027 terminieren – ohne Hektik, aber mit Plan.

Etappierung grosser Vorhaben erwägen.



Steuer & Finanzplanung justieren

Einkünfte/Abzüge zeitlich planen; Vorsorgeabzüge (3a/PK-Einkauf) gegenüber fehlendem Zinsabzug neu bewerten.

Tragbarkeit im Alter: Ziel-Belehnung zur Pension festlegen (z. B. \leq 60-65 %), Bankplan vereinbaren.

Versicherungsschutz (Risiko/Leben, Gebäude) und Reserven prüfen/aufbauen.



Zweitwohnungen & Renditeobjekte

Kantonale Entscheide zur Zweitwohnungssteuer beobachten.

Bei Teil-/Vermietung quotalen Zinsabzug korrekt handhaben; Portfoliostruktur optimieren
(Zuordnung von Darlehen, Vermögensmix).



Verkaufsvorbereitung (falls relevant)

Wertgutachten, verkaufsfähiger Zustand, Dokumente, Maklerstrategie,
Marktbeobachtung.

Zielgruppen-Timing beachten (z. B. Ersterwerber ab 2028 mit Vorteil).



Kurzfazit

*Vom **Plan** ins **Tun**:
Amortisation, Finanzierung, Renovationen und Steuer-Setup auf Kurs bringen.*



Checkliste
Optimal vorbereitet auf das
neue System



Bank-Check:

Termin fixieren; Tragbarkeit neu berechnen; Zinsbindung staffeln; Sonderamortisationen/Restrukturierung prüfen.

Unterlagen: Einkommen, Budget, Hypo-Übersicht, Vorsorge (3a), letzte Steuerveranlagung.



Probe-Steuerrechnung:

Eigenmietwert = 0 CHF; Abzüge (Zins/Unterhalt) streichen; Saldo-Effekt ermitteln;
Übergangsbestimmungen/kanonale Energie-Abzüge einplanen;
Liquidität sichern.



Renovationsfahrplan:

Liste, Prioritäten, Offerten, Finanzierung, Fördergelder;
Zeitfenster (bis 2027 vs. später); Engpässe (Handwerker-Vorläufe) beachten.



Versicherungen & Vorsorge:

Risiko/Leben an Amortisation anpassen; Gebäudeversicherung nach Aufwertungen aktualisieren; 3a/PK-Einkäufe vs. Schuldabbau neu gewichten.



Zweitwohnsitz & Spezialthemen:

Kantonale Politik verfolgen; Nutzung/Verkauf/Vermietung prüfen; Kosten/Nutzen rechnen; Fristen setzen.



Beratungsnetzwerk:

Steuerberater, Bank/Finanzplanung, Immobilienbewerter/Makler, Architektur/Energie.
Termine über 2025-2027 staffeln.



Langfristige Überlegungen
Tragbarkeit, Vorsorge,
Wertentwicklung



Alters- & Pensionsplanung

Im Alter entfällt die Eigenmietwert-Steuer – Entlastung. Gleichzeitig keine Zinsabzüge mehr ⇒ Anreiz zu schuldenarm in die Rente.

Plan für Amortisation bis Pension (z. B. Ziel-Belehnung \leq 60–65 %). Plan B für Ereignisse (Verwitwung, Pflege) vorsehen; ggf. Umkehrhypothek/Leibrente als Option prüfen.



Tragbarkeit & Budget

Alle Hypozinsen/Unterhaltskosten müssen künftig voll aus dem Nettoeinkommen getragen werden.

Konservativer planen, Reserven erhöhen, jährliche Tragbarkeits-Checks durchführen.
Bei Überschreitung der Komfortzone:
Gegenmassnahmen (Teilverkauf, zusätzliche Amortisation, Einliegerwohnung vermieten).



Wertentwicklung

Wohneigentum wird steuerlich attraktiver, die Nachfrage leicht höher.

Neubauten profitieren, sanierungsbedürftige Objekte verlieren an Reiz.

Regelmässige Neubewertungen und realistische Preisplanung bleiben entscheidend.



Bottom line

Positiver Ausblick bei weniger Steuern und potentiell höheren Werten – aber mehr Eigenverantwortung in Finanzierung & Unterhalt.

Mit vorausschauender Planung bleibt Ihr Wohneigentum langfristig solide aufgestellt.



• • •

Zusammenarbeit mit Fachleuten: Beratung nutzen

• • • • • • • • • • • • • • • •

Brauchen Sie Unterstützung?

Steuerexperten (Treuhand)

Kantonale Umsetzung,
Proberechnungen,
Gestaltungsoptionen,
Spezialfälle.

Finanzplaner/Bankberater

Hypotheken-Setup,
Amortisations-/Zinsstrat-
egie, Vorsorge &
Szenarien.

Bau/Energie-Fachleute

Zustandsanalyse,
Sanierungsplanung,
Förderungen,
technische Umsetzung.

Immobilienbewerter/Makler

Bewertung,
Verkaufsstrategie,
Markt-Timing,
Unterlagen & Prozess.

Fazit:

*Bleiben Sie proaktiv. Nutzen Sie die Übergangszeit, ordnen Sie Finanzen und Projekte, und holen Sie sich punktgenau Unterstützung. So wird die Reform **kein Stolperstein**, sondern ein **Meilenstein** für eine robuste Wohneigentums-Zukunft.*



Bereit für Ihren nächsten Schritt?
Planen Sie Ihr Wohneigentum richtig

IMMFO begleitet Sie mit Fachwissen, Marktkenntnis und geprüften Experten - damit Sie Ihre Immobilienentscheidungen sicher und vorausschauend treffen.



IMMFO
bringt Info.

www.immfo.io



Disclaimer

Dieser Leitfaden wurde mit grösster Sorgfalt erstellt und basiert auf dem Stand der Gesetzgebung und verfügbaren Informationen zur Abschaffung des Eigenmietwerts (Stand: Oktober 2025). Er dient ausschliesslich allgemeinen Informations- und Orientierungszwecken.

Die enthaltenen Inhalte stellen weder eine rechtliche, steuerliche, finanzielle noch eine verbindliche Handlungsempfehlung dar. IMMFO übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben.

Jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus der Nutzung oder dem Vertrauen auf die in diesem Dokument enthaltenen Informationen entstehen, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Beurteilung individueller Situationen wird empfohlen, sich an qualifizierte Fachpersonen (z. B. Steuerberater, Finanzplaner, Immobilienexperten oder Rechtsanwälte) zu wenden.