

Die Abschaffung des Eigenmietwertes voraussichtlich ab dem 1. Januar 2028

1. Am 30.09.2025 entschied die Schweiz im Rahmen einer Abstimmung, den Eigenmietwert abzuschaffen.
Äusserer Anlass dazu war die Schaffung der Möglichkeit der Einführung einer Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften auf Kantonsebene, falls der Eigenmietwert entfällt.
2. Der Bunderates kann bestimmen, ab wann der Eigenmietwert wegfallen wird. Das wird voraussichtlich per 1.1.2028 der Fall sein, spätestens per 1.1.2029.
3. Zusammen mit dem Eigenmietwert werden der Schuldzinsenabzug und die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten entfallen.
4. Als Vorbehalt zum Wegfall des Schuldzinsenabzugs ist vorgesehen, dass bei erstmalig bewohnten Liegenschaften ein Schuldzinsenabzug von Fr. 10'000 über maximal 10 Jahren greift.
Greift der privilegierte Schuldzinsenabzug mehrere Jahre nach dem Bezug einer eigenen Liegenschaft, gilt die neue Regelung uneingeschränkt ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens.
Beispiel: Besteht das Eigentum an der Liegenschaft seit genau 7 Jahren beim Inkrafttreten, können über die verbleibenden 3 Jahre maximal CHF 10'000 an Schuldzinsen abgezogen werden, verteilt über diese drei Jahre, nach Massgabe der tatsächlich anfallenden Zinsen.
5. Mit Blick auf den Wegfall der Unterhaltskosten bieten Erneuerungsfonds bei Mehrfamilienhäusern Gestaltungsmöglichkeiten.
6. Unlimitiert abzugsfähig bleiben die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten bei Mehrfamilienhäusern im Geschäftsvermögen.