

# Abschaffung des Eigenmietwerts - neue Perspektiven für Immobilienbesitzer und Kreditnehmer

Finanz- und steuerplanerische Empfehlungen zur optimalen Gestaltung von Hypothek und Liquidität

Anlässlich der Volksabstimmung vom 28. September 2025 wurde die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Die mittelfristig ändernden finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten sind bereits heute zu berücksichtigen.

## Inhalt der neuen Regelung

Die neue Regelung sieht folgende Änderungen vor:

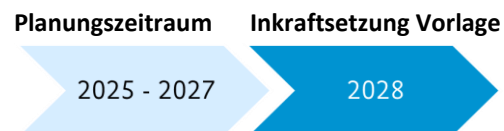
- **Eigenmietwert:** Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Haupt- und Zweitwohnsitz.
- **Liegenschaftskosten:** Ein Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten ist für selbstgenutzte Liegenschaften am Haupt- und Zweitwohnsitz nicht mehr möglich. Für energiesparende und umweltschonende Massnahmen sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten können die Kantone solche Abzüge aber noch vorsehen.
- **Schuldzinsen:** Personen ohne steuerbare Miet- oder Pächterträge können keinen Abzug von Schuldzinsen mehr geltend machen. Hingegen bleiben im Rahmen des allgemeinen Abzugs die privaten Schuldzinsen von Personen, die Liegenschaften vermieten und/oder verpachten, bis zu einem gewissen Grad abzugsfähig. Entscheidend ist dabei das Verhältnis zwischen vermieteten oder verpachteten Liegenschaften und dem gesamten Vermögen ohne Schulden. Aus dieser Quote wird die Höhe des Schuldzinsenabzugs bestimmt. Die Quote umfasst im Zähler den Wert der fremdgenutzten Grundstücke (vermietete und verpachtete Liegenschaften), während der Nenner das Total der beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerte umfasst.

**Ersterwerberabzug:** Abweichend dazu wird ein Abzug von Schuldzinsen bis max. 10'000 Franken für Ehepaare bzw. 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach Kauf von selbstbewohntem Wohneigentum, linear über zehn Jahre abnehmend, zugelassen.

- **Liegenschaftssteuer:** Die Kantone dürfen künftig eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften erheben.

## Inkrafttreten der neuen Regelung

Der Bundesrat legt das Inkrafttreten der Vorlage fest. Es wird damit gerechnet, dass dies frühestens auf den 1. Januar 2028 erfolgt.



Die LUKB empfiehlt, die verbleibende Zeit bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts zur finanziellen Optimierung zu nutzen. Nachstehend unsere vier Handlungsempfehlungen.

## Beispiel:

|                              |                      |           |
|------------------------------|----------------------|-----------|
| Eigenheim                    |                      | 1'800'000 |
| selbstgenutzte Ferienwohnung |                      | 700'000   |
| vermietete Wohnung           | 3                    | 2 800'000 |
| Bankguthaben                 |                      | 600'000   |
| Schulden                     |                      | 500'000   |
| Schuldzins 2.0%              |                      | 10'000    |
| abzugsfähige Schuldzinsen    | 1 10'000 x 2 800'000 | = 2'051   |
|                              | 3 3'900'000          |           |

1 Schuldzinsen  
 2 Wert Renditeobjekte  
 3 Vermögen ohne Schulden

### Handlungsempfehlung 1 - Rechtzeitige Planung und Durchführung von Sanierungen

Aufgrund der künftig eingeschränkten Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhalt- und Sanierungskosten sollten solche Aufwendungen vorgezogen werden. Eine gleichmässige Verteilung der anfallenden Sanierungskosten wirkt sich dabei positiv auf Ihre Steuerbelastung aus.

### Handlungsempfehlung 2 - Prüfung alternativer Eigentumsstrukturen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts hat keine Auswirkungen auf juristische Personen. Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhalt können deshalb bei diesen auch weiterhin unbeschränkt abgezogen werden. Je nach persönlicher Situation kann es interessant sein, Vermögenswerte bzw. die darauf lastenden Schulden in eine Kapitalgesellschaft einzubringen. Dabei ist eine vertiefte Prüfung unter Berücksichtigung sämtlicher steuerlicher und rechtlicher Aspekte zentral. Unsere Experten unterstützen Sie gerne bei der Aufarbeitung Ihrer persönlichen Situation.

### Handlungsempfehlung 3 - Neue Liegenschaftsteuer berücksichtigen

Sobald bekannt ist, welche Kantone eine Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften in welcher Höhe einführen, sollten diese Informationen für die Finanzplanung berücksichtigt werden.

### Handlungsempfehlung 4 - Prüfung Finanzierungsstrategie

Durch die künftig reduzierte Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen gewinnt eine tiefere Verschuldung aus steuerlicher Sicht an Bedeutung. Gleichzeitig bindet eine zu starke Amortisation der Hypothek Kapital in der Liegenschaft, das anderweitig flexibel eingesetzt werden könnte. Eine ganzheitliche Finanzplanung sorgt dafür, dass ausreichend Liquidität und Handlungsspielraum erhalten bleiben.

#### Beispiel:

##### Ausgangslage

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Eigenmietwert                 | 22'000  |
| Hypothek                      | 400'000 |
| Hypothekarzinsen              | 1.5%    |
| Hypothekarzinsen in CHF       | 6'000   |
| Unterhaltskosten              | 7'000   |
| Anlagevermögen                | 600'000 |
| Rendite Anlagevermögen        | 3.0%    |
| Rendite Anlagevermögen in CHF | 18'000  |
| steuerbare Rendite            | 1.5%    |
| steuerbare Rendite in CHF     | 9'000   |
| sonstiges Einkommen           | 120'000 |

##### Szenario

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Szenario 1 - Amortisation Hypothek              | 0       |
| Szenario 2 - Amortisation Hypothek <sup>1</sup> | 400'000 |

| Betrachtung Steuern   | heute   | Szenario 1 | Szenario 2 |
|-----------------------|---------|------------|------------|
| Eigenmietwert         | 22'000  | 0          | 0          |
| Hypothekarzinsen      | -6'000  | 0          | 0          |
| Unterhaltskosten      | -7'000  | 0          | 0          |
| Anlageerträge         | 9'000   | 9'000      | 3'000      |
| sonstiges Einkommen   | 120'000 | 120'000    | 120'000    |
| Steuerbares Einkommen | 138'000 | 129'000    | 123'000    |

| Betrachtung Liquidität       | heute   | Szenario 1 | Szenario 2 |
|------------------------------|---------|------------|------------|
| Eigenmietwert                | 0       | 0          | 0          |
| Hypothekarzinsen             | -6'000  | -6'000     | 0          |
| Unterhaltskosten             | -7'000  | -7'000     | -7'000     |
| Anlageerträge                | 18'000  | 18'000     | 6'000      |
| sonstiges Einkommen          | 120'000 | 120'000    | 120'000    |
| Steuerbelastung <sup>2</sup> | -20'500 | -18'400    | -17'000    |
| Nettoeinnahmen               | 104'500 | 106'600    | 102'000    |

<sup>1</sup> Amortisation durch Reduktion des Anlagevermögens

<sup>2</sup> Steuertarif: Luzern 2025, verheiratet, konfessionslos

**Fazit:** Die Verwendung von Anlagevermögen zur Amortisation von Hypotheken kann zwar zu einem tieferen steuerbaren Einkommen führen. In der Gesamtbetrachtung ist jedoch nicht allein die steuerliche Wirkung entscheidend. Dabei spielen die Höhe der Hypothekarzinsen wie auch die persönliche Renditeerwartung auf das Anlagevermögen und die damit einhergehenden Opportunitätskosten eine zentrale Rolle.

Eine solche Entscheidung sollte nicht isoliert getroffen werden. Ein strukturierter, finanzplanerischer Ansatz ist unerlässlich, um die Auswirkungen auf Liquidität, Vermögensentwicklung und steuerliche Belastung ganzheitlich zu beurteilen und eine nachhaltige Lösung zu erarbeiten.

Beratungcenter: Tel. +41 (0) 844 822 811, [info@lukb.ch](mailto:info@lukb.ch), [lukb.ch](http://lukb.ch). Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern

Das Dokument dient einzig zu Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Die aufgeführten Bedingungen und Zinssätze beziehen sich auf den Zeitpunkt der Herausgabe dieses Produktbeschreibs. Änderungen sind jederzeit möglich.

Stand: November 2025