

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 hat beschlossen, die Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum.

Planungszeitraum Inkraftsetzung Vorlage



Die LUKB empfiehlt, die verbleibende Zeit bis zur Abschaffung des Eigenmietwertes 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 ¹	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 ²	-20'500	-18'400	-17'000
Nettoeinnahmen	104'500	106'600	102'000

¹ Amortisation durch Reduktion des Anlagevermögens

² 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.