

Oktober 2025

REFORM DER BESTEUERUNG VON WOHN-EIGENTUM – MÖGLICHE EINFÜHRUNG EINER KANTONALEN IMMOBILIENSTEUER AUF ZWEITWOHNUNGEN UND ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

1. Kontext
2. Abschaffung des Eigenmietwerts
3. Einführung einer kantonalen Immobiliensteuer auf Zweitwohnungen
4. Schlussbemerkungen

1. Kontext

Am 20. Dezember 2024 hat das Schweizer Parlament zwei Reformprojekte zur Besteuerung von Wohneigentum verabschiedet. Einerseits wurde eine Gesetzesänderung beschlossen, die die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie eine Einschränkung der Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten vorsieht. Andererseits wurde eine Verfassungsänderung in Form eines Bundesbeschlusses vorgeschlagen, die den Kantonen erlaubt, eine kantonale Immobiliensteuer auf selbstgenutzte Zweitwohnungen einzuführen – als Ausgleich für mögliche Steuerausfälle bei Kantonen und Gemeinden.

Die beiden Projekte, rechtlich miteinander verknüpft, konnten nur gemeinsam in Kraft treten. Am 28. September 2025 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Bundesbeschluss zur kantonalen Immobiliensteuer auf Zweitwohnungen und somit auch die Abschaffung des Eigenmietwertes zugestimmt.

2. Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Abschaffung des Eigenmietwerts für Haupt- und Zweitwohnungen hat erhebliche steuerliche Auswirkungen, wie:

- Eine Reduktion des steuerbaren Einkommens für Eigentümer, die ihre Liegenschaft als Hauptwohnsitz nutzen.
- Einschränkung von Steuerabzügen: Auf Bundesebene sind Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen, mit wenigen Ausnahmen, nicht mehr abzugsfähig. Der Zinsabzug wäre nur noch für Ersterwerber einer selbstgenutzten Liegenschaft in der Schweiz und nur während der ersten zehn Jahre möglich.

Eigentümer, die ihre Immobilien vermieten, dürfen Hypothekarzinsen anteilmässig weiterhin abziehen – proportional zum Steuerwert der in der Schweiz vermieteten Immobilien im Verhältnis zum gesamten Nettovermögen. Zudem können die Kantone weiterhin Abzüge für Ausgaben zur Energieeinsparung und zum Umweltschutz zulassen – jedoch nur noch auf kantonaler und kommunaler Ebene, und dies maximal bis 2050. Im Rahmen der direkten Bundessteuer sind diese Abzüge künftig nicht mehr möglich.

Ein entscheidender Faktor wird das Zinsniveau sein. In einem Umfeld mit tiefen Hypothekarzinsen würde die Reform für viele selbstnutzende Eigentümer eine Steuerentlastung bedeuten. Bei hohen Zinssätzen hingegen könnte die eingeschränkte Abzugsfähigkeit von Zinsen zu höheren Steuerbelastungen führen.

Laut ersten Angaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) könnten zudem auch für Schulden, die durch bewegliches Vermögen abgesichert sind, Einschränkungen bei der Zinsabzugsfähigkeit gelten.

3. Einführung einer kantonalen Immobiliensteuer auf Zweitwohnungen

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen drohen touristisch geprägten Kantonen und Gemeinden – wie Graubünden, Wallis und Tessin – erhebliche Steuerausfälle, insbesondere bei tiefen Hypothekarzinsen. Um diese Verluste auszugleichen, sollen die Kantone die Möglichkeit erhalten, eine neue Steuer auf selbstgenutzte Zweitwohnungen einzuführen.

Wird die neue verfassungsrechtliche Grundlage angenommen, müssen Eigentümer von Zweitwohnungen diese Steuer gemäß den jeweiligen kantonalen Regelungen entrichten. Die Höhe der Steuer hängt von der konkreten Umsetzung im jeweiligen Kanton ab. Die Verfassungsbestimmung gewährt den Kantonen weiten Gestaltungsspielraum, damit sie die Steuer an die regionalen Bedürfnisse anpassen können. Zudem können die Kantone den Gemeinden erlauben, die Steuer direkt zu erheben, welche entweder als neue eigenständige Steuer oder als Zuschlag zu einer bestehenden Immobiliensteuer eingeführt werden kann.

So erhalten die von der Abschaffung des Eigenmietwerts besonders betroffenen Kantone ein Instrument zum Ausgleich der Steuerausfälle.

4. Schlussbemerkungen

Die Annahme der Reform zur Besteuerung von Wohneigentum hat weitreichende steuerliche Konsequenzen, die nicht nur Immobilieneigentümer betreffen.

Hauptnutzniesser der Reform sind:

- Rentner, die stark unter der Eigenmietwertbesteuerung leiden, insbesondere wenn sie nur gering verschuldet sind.
- Erstkäufer von Wohneigentum, vor allem bei tiefen Zinsen oder beim Erwerb moderner Liegenschaften, bei denen kurzfristig kein großer Renovierungsbedarf besteht.

Nachteilig ist die Reform hingegen für:

- Eigentümer älterer Liegenschaften, die dringend sanierungs- oder unterhaltsbedürftig sind – denn diese Kosten sind auf Bundesebene nicht mehr abzugsfähig.
- Steuerpflichtige mit hohen Hypothekarzinsen oder einem hohen Belehnungsgrad, die künftig nicht mehr von den heutigen Abzügen sich einen steuerlichen Vorteil verschaffen können.

Für weitere Informationen über obigen Sachverhalt stehen wir gerne zur Verfügung.

Der Inhalt dieses Dokumentes ist nicht als rechtliche Beratung zu betrachten, sondern dient ausschließlich als allgemeine Informationen. Die Nutzung der Inhalte erfolgt auf eigene Gefahr und Verantwortung des Lesers und ersetzt insbesondere eine rechtliche Beratung in keinem Fall. Steimle & Partners Consulting AG schließt jegliche Haftung und Verantwortung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Inhalte grundsätzlich aus. Bei Fragen betreffend den Haftungsausschluss bitten wir um Kontaktaufnahme.