

**RAIFFEISEN**



# **Abschaffung Eigenmietwert: Was verändert sich für mich?**

## Digitaler Event

Raiffeisen Schweiz | 27. Januar 2026

**Herzlich willkommen!** Durch diesen Event begleiten Sie:



**Melanie Näf**

Leiterin Fachzentrum Finanzplanung  
Raiffeisen Schweiz



**Gerhard Dick**

Senior Tax Manager  
BDO Zürich



**Tashi Gumbatshang**

Leiter Kompetenzcenter  
Vermögens- und Vorsorgeberatung  
Raiffeisen Schweiz

*Moderation*

**Was erwartet Sie heute?**

- 1. Änderungen in der Übersicht**
- 2. Fallbeispiel**
- 3. Meine nächsten Schritte**
- 4. Ihre Fragen**

**Sie haben Fragen?  
Stellen Sie diese in den Chat.  
Wir beantworten Ihre Fragen live  
nach dem Fachbeitrag.**



Dauer  
Übergangsphase  
noch offen  
frühstens ab 2028

# Änderungen in der Übersicht

# Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts?

## Änderungen in der Übersicht (1/2)



### Selbstbewohnte Liegenschaften inkl. Zweitwohnsitz

	auf Bundesebene	auf Kantonsebene
<b>Besteuerung Eigenmietwert</b>	entfällt	entfällt
<b>Steuerabzug Schuldzinsen *</b>	entfällt	entfällt
<b>Steuerabzug Liegenschaftsunterhalt</b>	entfällt	entfällt
<b>Steuerabzug Energiespar- &amp; Umweltschutzmassnahmen</b>	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
<b>Steuerabzug Rückbaukosten bei Ersatzneubau</b>	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
<b>Steuerabzug denkmalpflegerische Arbeiten</b>	weiterhin möglich	je nach Regelung weiterhin möglich
<b>Abzugsvortrag</b>	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
<b>Ersterwerberabzug</b>	neu	neu
<b>Objektsteuer auf Zweitliegenschaften</b>	-	je nach Regelung neu möglich

# Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts?

## Änderungen in der Übersicht (1/2)



### Selbstbewohnte Liegenschaften inkl.

Besteuerung Eigenmietwert

Steuerabzug Schuldzinsen \*

Steuerabzug Liegenschaftsunterhalt

Steuerabzug Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen

Steuerabzug Rückbaukosten bei Ersatzneubau

Steuerabzug denkmalpflegerische Arbeiten

Abzugsvortrag

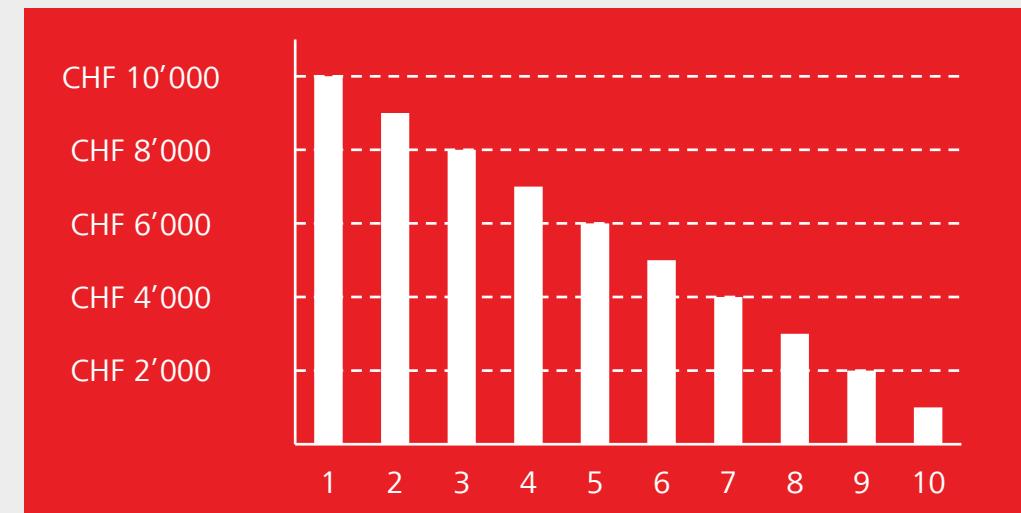
Ersterwerberabzug

Objektsteuer auf Zweitliegenschaften



### Ersterwerberabzug

Befristeter Schuldzinsabzug beim erstmaligen Kauf von selbstbewohntem Wohneigentum (Einzelperson max. CHF 5'000 / Ehepaare max. CHF 10'000); Reduktion um jeweils 10% während 10 Jahren



# Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts?

## Änderungen in der Übersicht (2/2)



### Vermietete und verpachtete Liegenschaften

Änderungen analog selbstbewohnten Liegenschaften mit folgenden Unterschieden:

- Besteuerung Mieterträge bleibt bestehen
- Steuerabzug Unterhaltskosten Liegenschaft weiterhin möglich
- Abzugsvortrag entfällt auf Bundesebene, kantonal je nach Regelung weiterhin möglich
- Steuerabzug Schuldzinsen weiterhin möglich gemäss quotal-restriktiver Methode



### Quotal-restriktive Methode

Die quotal-restriktive Methode besagt, dass Schuldzinsen in Höhe des Anteils der vermieteten Immobilien am gesamten Vermögen abgezogen werden dürfen.

$$\frac{\text{Wert nicht selbstbewohnte Liegenschaften}}{\text{Gesamtvermögen}} \times \text{Schuldzinsen}$$

# Einfluss auf den Immobilienmarkt

- **Attraktivität von Wohneigentum**

Tiefere Steuerbelastung bei einer Mehrheit der Liegenschaftsbesitzenden macht Wohneigentum attraktiver.

- **Immobilienpreise**

Gut instand gehaltene Liegenschaften gewinnen an Wert, schlecht sanierte Liegenschaften verlieren an Wert.

- **Zweitwohnungsmarkt**

Entwicklungen abhängig von kantonaler Ausgestaltung der allfälligen Objektsteuer.

- **Gebäudezustand**

Kurzfristiger Sanierungsboom zu erwarten – mittelfristig wird Qualität der Gebäude abnehmen.

- **Baubranche**

Kurzfristiger Boom verstärkt Fachkräftemangel – mittelfristig ist mit reduzierten Auftragsvolumen zu rechnen.



# Fallbeispiel Familie Müller



# Beispiel «Kauf Einfamilienhaus» (1/2)



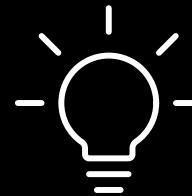
**Juni 2026**

Familie Müller kauft ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1995 für CHF 1'100'000.

Vor dem Einzug renovieren sie die Böden und Badezimmer, die noch von 1995 stammen – Kostenpunkt CHF 60'000.

**Situation vor dem Inkrafttreten des Systemwechsels**  
(aktuelle Annahme: 01.01.2028)

- Schuldzinsen der Hypothek (Annahme: CHF 15'000 / Jahr) sind steuerlich nach wie vor **voll abzugsfähig**.
- Die **werterhaltenden Umbau-Massnahmen** im Umfang von CHF 60'000 können im Jahr 2026 steuerlich in Abzug gebracht werden.



## Tipp

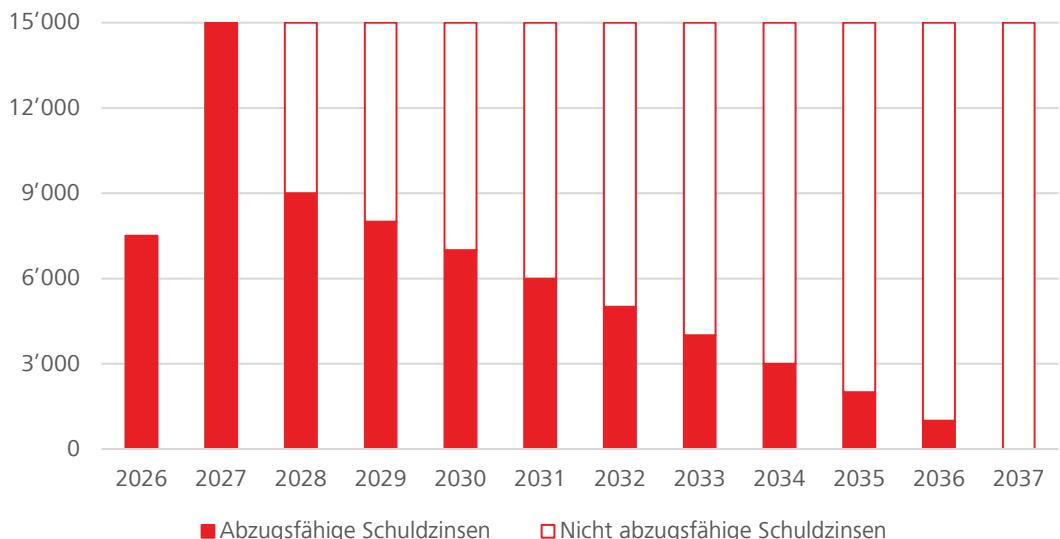
Nutzen Sie die Übergangsphase für Renovationsarbeiten, die nach Inkrafttreten des Systemwechsels nicht mehr abzugsfähig sind.

## Beispiel «Kauf Einfamilienhaus» (2/2)

### Ersterwerberabzug

Beim erstmaligen Kauf von Wohneigentum können Schuldzinsen in den ersten 10 Jahren steuerlich abgesetzt werden, wobei sich die Abzugsfähigkeit laufend reduziert.

Maximaler Schuldzinsabzug für Ehepaare während den ersten 10 Jahren nach dem Kauf:



### Januar 2028

Die Abschaffung des Eigenmietwerts tritt in Kraft (Annahme Systemwechsel erfolgt per 1.1.2028).

Durch den neuen Ersterwerberabzug profitiert Familie Müller weiterhin vom Schuldzinsabzug.

Die geplante Erneuerung der Küche kann sie jedoch steuerlich nicht mehr in Abzug bringen.

# Beispiel «Ferienwohnung»



2035

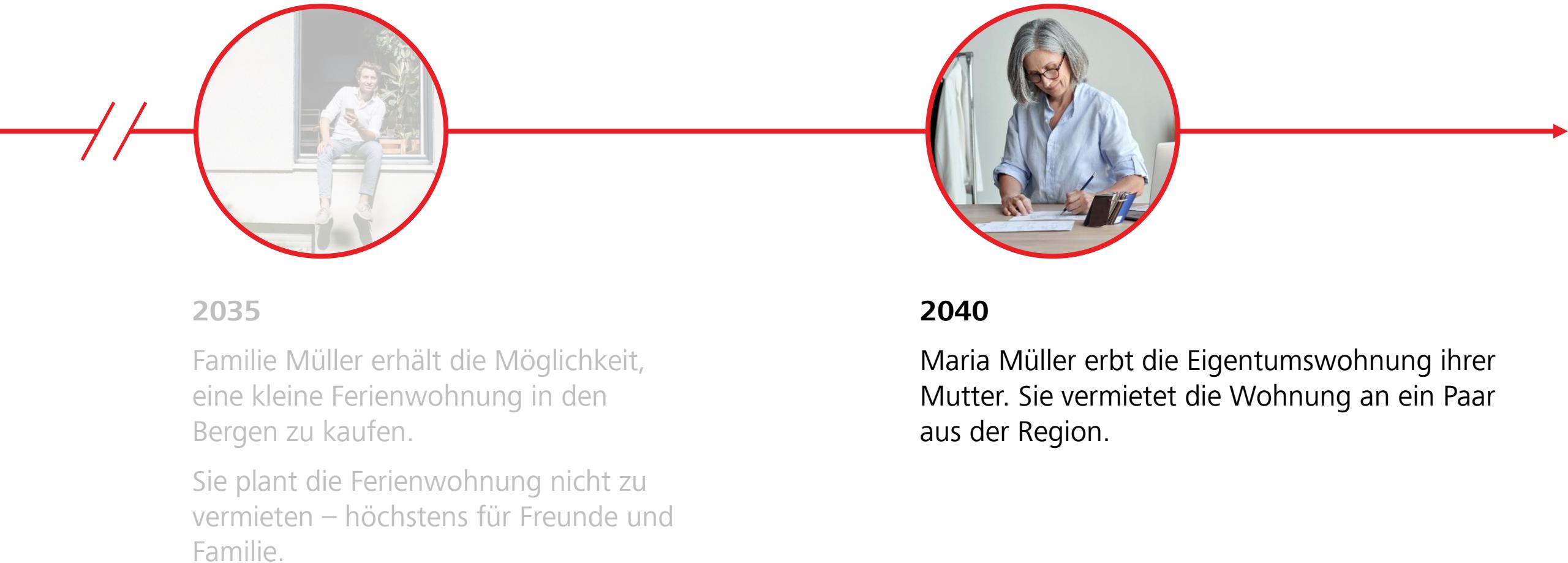
Familie Müller erhält die Möglichkeit, eine kleine Ferienwohnung in den Bergen zu kaufen.

Sie plant die Ferienwohnung nicht zu vermieten – höchstens für Freunde und Familie.

## Handhabung bei Zweitwohnsitz

- Kantonale Regelungen hinsichtlich neuer Objektsteuer für Zweitliegenschaften sowie weitere (mögliche) kantonale Unterschiede sind zu beachten.
- Für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen ist die Nutzung ausschlaggebend: wird die Wohnung vermietet oder (überwiegend) selbstgenutzt?

# Beispiel «Vermietete Wohnung aus Erbschaft»



# Beispiel «Vermietete Wohnung aus Erbschaft»

## Quotal-restriktive Methode

Private Schuldzinsen sind entsprechend dem Anteil nicht selbstbewohnter Liegenschaften am Gesamtvermögen abzugsfähig (Berechnungsgrundlage: Steuerwerte).



**2040**

Maria Müller erbt die Eigentumswohnung ihrer Mutter. Sie vermietet die Wohnung an ein Paar aus der Region.

# Beispiel «Pensionierung»



2060

Herr und Frau Müller stehen kurz vor ihrer Pensionierung. Die Kinder sind bereits ausgezogen.

Was gilt es hinsichtlich der Vorsorgegelder und der Liegenschaft zu beachten?

## Relevante Fragestellungen

- **Geplante zukünftige Nutzung der Liegenschaft:** Darin wohnen bleiben, innerhalb der Familie weitergeben, verkaufen?
- **Finanzielle Planung:** Lebensunterhalt, einmalige Ausgaben, finanzielle Reserven, notwendige & geplante Investitionen, Amortisation Hypothek

# Beispiel «Pensionierung»



2060

Herr und Frau Müller stehen kurz vor ihrer Pensionierung. Die Kinder sind bereits ausgezogen.

Was gilt es hinsichtlich der Vorräte, der Kapitalerträge und der Liegenschaft zu beachten?

## Beispielrechnung nach Abschaffung Eigenmietwert

CHF 100'000 verfügbarer Betrag

Was erwirtschafte oder spare ich mit CHF 100'000?

freiwillig amortisieren

CHF 2'000

CHF 2'000 Zinskosten (2% Hypothek)

Anlagelösung mit mittlerer Wertschwankung

CHF 2'250

CHF 3'000 Kapitalertrag (3%)  
- CHF 750 zusätzliche Steuern

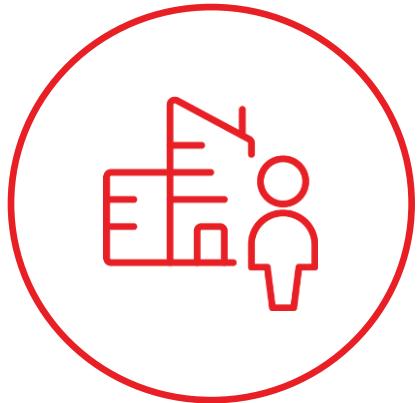
Anlagelösung mit hoher Wertschwankung

CHF 3'750

CHF 5'000 Kapitalertrag (5%)  
- CHF 1'250 zusätzliche Steuern

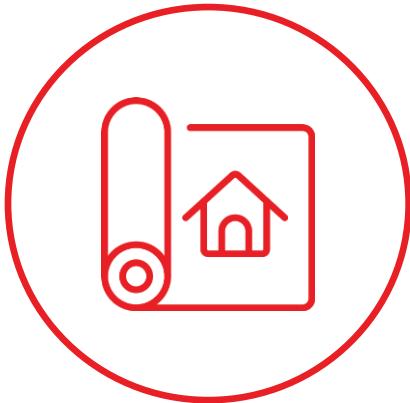
# Welche Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts auf die steuerliche Situation?

Die Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Ihre persönliche steuerliche Situation hängen insbesondere von folgenden Faktoren ab:



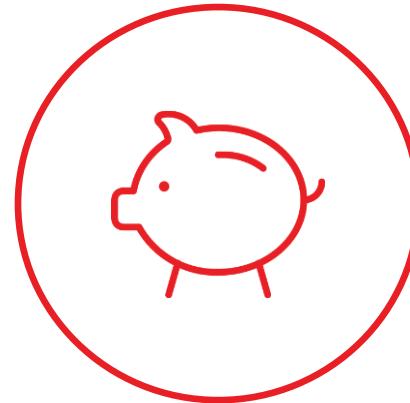
## Erwerbstätigkeit

Allein- / Doppelverdiener  
Vollzeit / Teilzeit



## Liegenschaft

Zustand  
Besitzdauer  
Wertzuwachs



## Hypothek

Höhe der Hypothek in CHF  
& im Verhältnis zum  
Liegenschaftswert

# Weitere Themenfelder kurz beleuchtet



## Stockwerkeigentum

- Regelungen für Stockwerkeigentum sind identisch zu Einfamilienhaus
- Stockwerkeigentümergemeinschaft:  
Prüfung Erneuerungsfonds und Renovationsplanung

## Weitere Themenfelder kurz beleuchtet



### 3-Familienhaus mit selbstbewohnter Wohnung

#### Künftige Praxis bei gemischt genutzten Liegenschaften:

- Kantonal sehr unterschiedliche Handhabung der Aufteilung: nach Wohnfläche, Raumeinheiten, Anzahl Zimmern oder speziellen Punktesystemen
- Schuldzinsen für vermietete Anteile sind gemäss quotal-restriktiver Methode steuerlich abzugänglich
- dasselbe gilt für Unterhalts- und Renovationsarbeiten (anteilig)

## Weitere Themenfelder kurz beleuchtet



### Übertragung von Renditeliegenschaften in Immobilien-Gesellschaften

- Werden Liegenschaften aus dem Privatvermögen in eine Immobilien-Gesellschaft als neue Eigentümerin übertragen, wird bei der Einlage die Grundstücksgewinnsteuer sowie allenfalls eine Handänderungssteuer fällig (sog. Initialisierungskosten).
- Immobiliengesellschaften wird der volle Abzug von Schuldzinsen (keine quotal-restriktive Methode) gewährt.
- Die Mieterträge unterliegen künftig der (tieferen) Gewinnsteuer und nicht mehr der Einkommenssteuer (allerdings ändert sich auch die Einkommensplanung des Aktionärs).
- Weitere Vor- und Nachteile hängen jedoch stark von individuellen Faktoren ab (Eigentümerstruktur, Finanzierung, Renovations- & Unterhaltsplanung, langfristige Immobilien-Strategie, steuerliche Gesamt-Situation).

# Weitere Themenfelder kurz beleuchtet



## Übertragung von Renditeliegenschaften in Immobilien-Gesellschaften

- Werden Liegenschaften aus dem Privatvermögen in eine Immobilien-Gesellschaft als neue Eigentümerin übertragen, wird bei der Einlage die Grundstücksgewinnsteuer sowie allenfalls eine Handänderungssteuer fällig (sog. Initialisierungskosten).
- Immobiliengesellschaften wird der volle Abzug von Schuldzinsen (keine quotal-restriktive Methode) gewährt.
- Die Mieterträge unterliegen künftig der (tieferen) Gewinnsteuer und nicht mehr der Einkommenssteuer (allerdings nur ab 2024)
- Weitere Vor- und Nachteile (Eigentümerstruktur, Finanzierung, Immobilien-Strategie, steuerliche Wirkung)

### Tipp

Eine detaillierte Analyse durch einen Fachexperten wird empfohlen, um die Vor- und Nachteile zu prüfen und abzuwägen.

# Meine nächsten Schritte



# Was bedeuten die steuerlichen Veränderungen für mich?

## Individuelle Standortbestimmung

- **Finanzielle Situation**

Planung finanzielle Reserven  
Puffer für Unvorhergesehenes  
Lebensstandard und Tragbarkeit  
nach Pensionierung

- **Vorsorgesituation**

Vorsorge-Lücken in 2. oder 3. Säule

- **Zustand der Liegenschaft**

Geplante Investitionen  
Laufender Unterhalt

- **Persönliche Wünsche & Ziele**



## Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten

- **Vorsorgesituation optimieren**

Einzahlungen in 2. Säule (Pensionskasse)  
Optimierungen mit 3. Säule (inkl. Nachzahlungen)

- **Vermögen in Form von Anlagen investieren**

Passende Anlagelösungen abhängig von  
Anlagehorizont und Risikobereitschaft und -fähigkeit

- **Vermögen in Liegenschaft investieren**

Renovationen/Modernisierungen tätigen  
Amortisation der Hypothek



Kontaktieren Sie Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater, um sich individuell im Rahmen einer Finanzplanung oder Pensionsberatung beraten zu lassen!

**Fragen und Antworten**  
**Unsere Expertin und Experte**  
**beantworten jetzt Ihre Fragen**  
**aus dem Live-Chat.**

**Laufend aktuelle Informationen zur  
Abschaffung des Eigenmietwerts:**

[raiffeisen.ch/eigenmietwert](http://raiffeisen.ch/eigenmietwert)



# Wichtigste Punkte von heute

Newsletter  
«Abschaffung  
Eigenmietwert»



- **Übergangsphase nutzen.**  
Setzen Sie Renovationsvorhaben jetzt um, solange sie noch steuerlich abziehbar sind.
- **Einige Details sind noch offen.**  
Aktuell ist nicht bekannt, wann der Systemwechsel in Kraft tritt. Ebenso sind die einzelnen kantonalen Regelungen noch ausstehend.
- **Jede Situation ist individuell.**  
Die beste Lösung für Sie ist abhängig von Ihrer persönlichen Situation und Ihren Bedürfnissen. Wir unterstützen Sie gerne.

# Danke.

# Merci.

# Grazie.

**Wir freuen uns über Ihr  
Feedback zu diesem Event!**

Scannen Sie den QR-Code und  
teilen Sie uns Ihre Meinung mit:



### **Rechtliche Hinweise**

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Es stellt weder eine Beratung noch eine Empfehlung oder ein Angebot dar und ersetzt keinesfalls eine umfassende, detaillierte Analyse und Beratung. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Bezug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft sowie die Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Raiffeisen übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haftet Raiffeisen nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten [Risiken](#). Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.