



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
frühestens 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
Besteuerung Eigenmietwert	entfällt	entfällt
Steuerabzug Schuldzinsen *	entfällt	entfällt
Steuerabzug Liegenschaftsunterhalt	entfällt	entfällt
Steuerabzug Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Steuerabzug Rückbaukosten bei Ersatzneubau	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Steuerabzug denkmalpflegerische Arbeiten	weiterhin möglich	je nach Regelung weiterhin möglich
Abzugsvortrag	entfällt	je nach Regelung weiterhin möglich
Ersterwerberabzug	neu	neu
Objektsteuer auf Zweitliegenschaften	-	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

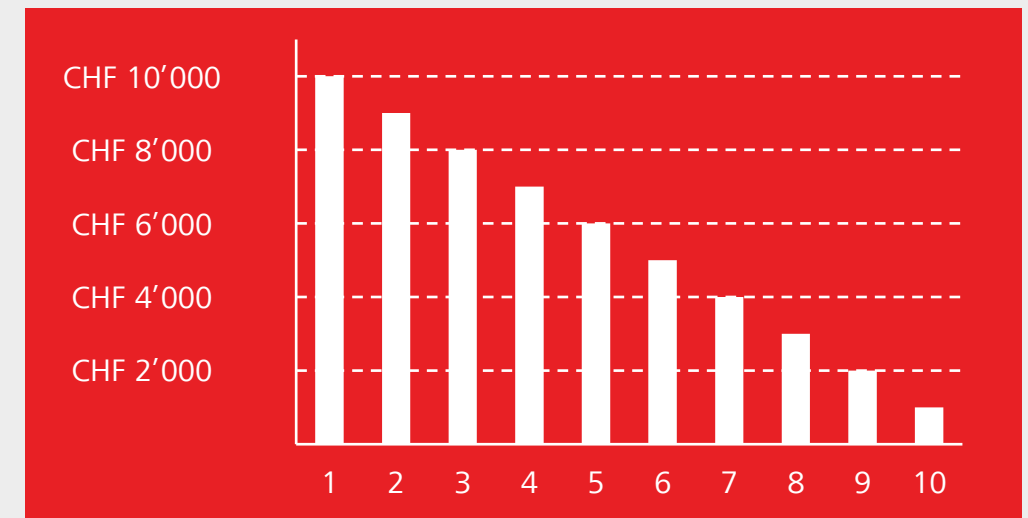
Ersterwerberabzug

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, kantonale je nach Regelung weiterhin möglich
- Steuerabzug Schuldzinsen weiterhin möglich gemäss quotar-restriktiver Methode



Quotal-restriktive Methode

Die quotar-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)



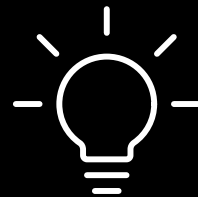
Juni 2026

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

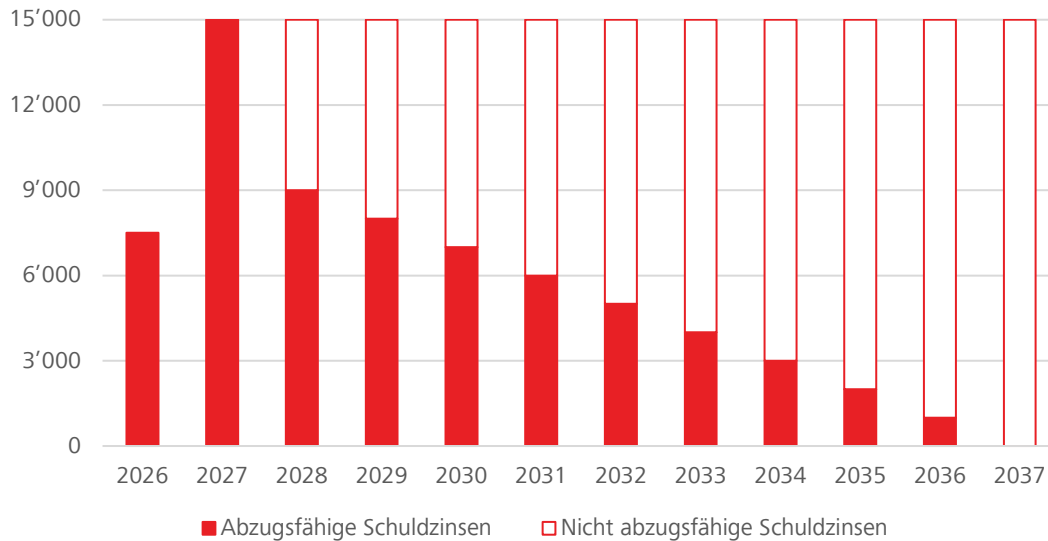
Nutzen Sie die Übergangsphase für Renovationsarbeiten, die nach Inkrafttreten des Systemwechsels nicht mehr abzugsfähig sind.

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»



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.



2040

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

Beispiel «Vermietete Wohnung aus Erbschaft»

Quotal-restriktive Methode

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



Schuldzinsen für die Hypotheken auf allen drei Liegenschaften: CHF 24'000

Fazit: Die Schuldzinsen können in diesem Beispiel zu 25 % steuerlich abgezogen werden. Das sind CHF 6'000.



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 Vorzüge der Gelder und der Liegenschaft zu beachten?

Beispielrechnung nach Abschaffung Eigenmietwert

CHF 100'000 verfügbarer Betrag
Was erwirtschaftete 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:



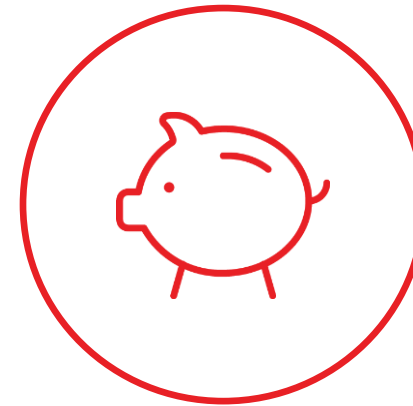
Erwerbstätigkeit

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
- Stockwerkeigentümergeinschaft:
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 abzugsfähig
- 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 Grundstückgewinnsteuer sowie allenfalls eine Handänderungssteuer fällig (sog. Initialisierungskosten).
- Immobiliengesellschaften wird der volle Abzug von Schuldzinsen (keine quotale-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 Grundstückgewinnsteuer sowie allenfalls eine Handänderungssteuer fällig (sog. Initialisierungskosten).
- Immobiliengesellschaften wird der volle Abzug von Schuldzinsen (keine quotale-restriktive Methode) gewährt.
- Die Mieterträge unterliegen künftig der (tieferen) Gewinnsteuer und nicht mehr der Einkommenssteuer (allerdings nur bei bestimmten Voraussetzungen).
- Weitere Vor- und Nachteile (Eigentümerstruktur, Finanzierung, Immobilien-Strategie, steuerliche Aspekte)



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



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 Beizug 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.