

Eidgenössische Abstimmung vom 28. September 2025

Abschaffung des Eigenmietwerts – Hinweise für Eigentümer geschützter Bauten

Bei der Abstimmung am 28. September geht es um die Abschaffung des Eigenmietwerts für Erst- und Zweitliegenschaften. Derzeit muss jeder Liegenschaftsbesitzer auf die selbst genutzte Liegenschaft den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Im Gegenzug können Schuldzinsen und die Kosten für den Unterhalt vom Einkommen abgezogen werden.



Lukas Alioth
Präsident
Domus Antiqua Helvetica



Martin Breitenstein
Vorstandsmitglied
Domus Antiqua Helvetica

Das Parlament hat Ende 2024 eine Gesetzesänderung verabschiedet, welche die Besteuerung des Eigenmietwerts abschafft und die Abzugsmöglichkeiten einschränkt. Das gilt für Erst- und Zweitliegenschaften. Gleichzeitig hat es eine Verfassungsänderung beschlossen, die es den Kantonen erlaubt, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbst genutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Über diese Verfassungsänderung stimmen wir nun ab. Die beiden Vorlagen können nur gemeinsam in Kraft treten. Nur wenn Volk und Stände die besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften annehmen, wird die Besteuerung des Eigenmietwerts abgeschafft.

Was bedeutet die Annahme dieser Abstimmung für Eigentümer von geschützten Liegenschaften?

- Mit der geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts fällt die Steuer auf dieses fiktive Einkommen weg.
- Gleichzeitig werden die Möglichkeiten für den Abzug vom steuerbaren Einkommen eingeschränkt: Es geht um die Hypothekarzinsen und den Liegenschaftsunterhalt. Der Abzug der Kosten für den Unterhalt der

Liegenschaft bei Bund, Kantonen und Gemeinden soll abgeschafft werden. Die Tabelle im Abstimmungsbüchlein gibt einen Überblick über die Änderungen gegenüber geltendem Recht (siehe unten).

- Ausnahme: Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können abgezogen werden, wenn sie nicht durch Subventionen gedeckt sind und sofern sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung vorgenommen werden.

Fazit: Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist somit attraktiv für Eigentümer geschützter Bauten, die keine oder tiefe Hypotheken ha-

ben und keine grösseren Umbauarbeiten planen. Weniger attraktiv erscheint sie bei hoher Fremdfinanzierung und grösseren Renovations- und Umbauprojekten, die über denkmalpflegerische Arbeiten hinausgehen.



Abbildung: wüestpartner

Was ändert sich mit der Reform?

Die Darstellung zeigt, was heute gilt oder künftig vorgesehen ist (✓) und was nicht (✗).

	Geltendes Recht		Reform	
	Bund	Kantone und Gemeinden	Bund	Kantone und Gemeinden
Besteuerung Eigenmietwert		✓		✗
Abzug Kosten für Liegenschaftsunterhalt		✓		✗
Abzug allgemeine Schuldzinsen		✓	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften	
Abzug Schuldzinsen bei Ersterwerb	im Rahmen des «Abzugs allgemeine Schuldzinsen»		✓	
Abzug denkmalpflegerische Arbeiten	✓	✓*	✓	✓*
Abzug Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	✓	✓*	✗	✓**
Abzug Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	✓	✓*	✗	✓*
Übertragungsmöglichkeit Abzüge ***	✓	✓*	✗	✓*
Besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	✗	✗	✗	✓*

* abhängig vom kantonalen Recht

** abhängig vom kantonalen Recht und längstens bis 2050

*** nur Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau (beschränkt auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden)