Eigenmietwert vor der Abschaffung – was das für Hauseigentümer bedeutet

Gastbeitrag *Der Eigenmietwert soll fallen, Steuerabzüge werden gestrichen. Was Hauseigentümer jetzt tun können – und warum der Systemwechsel noch kippen könnte.*

MARKUS SEGLIAS UND FRÉDÉRIC GANTE

Wer ein Eigenheim besitzt, muss auf dem sogenannten Eigenmietwert Einkommenssteuern zahlen – besteuert wird somit ein fiktives Einkommen. Dieser Wert liegt in der Regel unter der marktüblichen Miete und variiert je nach Kanton. Im Gegenzug lassen sich Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten, Instandstellungskosten von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, die mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehen, sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte steuerlich geltend machen.

Das soll sich nun ändern. In der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 erhielt die Gesetzesvorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, die mitunter die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vorsieht, die Zustimmung von National- und Ständerat. Von beiden Kammern angenommen wurde zudem der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften. Die Kantone können eine solche Steuer einführen und dadurch allfällige Mindereinnahmen kompensieren, die aus der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung resultieren würden.



Die Gesetzesvorlage zum Systemwechsel steht und fällt mit der Verfassungsänderung – ohne sie bleibt alles beim Alten. ADOBE STOCK

Vorgesehene Änderungen

Geplant ist, dass der Eigenmietwert für selbstbewohnte Liegenschaften – egal ob Erst- oder Zweitliegenschaften – nicht mehr als Einkommen versteuert werden muss. Die parlamentarische Initiative sah ursprünglich nur die Abschaffung auf Erstliegenschaften vor.

Für Unterhaltskosten, Instandstellungskosten neu erworbener Liegenschaften, Versicherungsprämien sowie für Kosten der Verwaltung durch Dritte können Eigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft gegenwärtig steuerliche Abzüge geltend machen. Diese Auslagen sollen in Zukunft nicht mehr abzugsfähig sein. Für vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Privatvermögen hingegen bleiben diese Aufwände abzugsfähig.

Auch der Schuldzinsenabzug soll beschränkt werden. Bisher konnten private Schuldzinsen maximal im Umfang des steuerbaren Vermögensertrags sowie zusätzlich 50000 Franken abgezogen werden. Künftig soll dieser Abzug nur noch im Verhältnis aller im Inland gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte (ohne die selbstbewohnten Liegenschaften) zu den gesamten Vermögenswerten möglich sein. Man spricht hier von einer quotal-restriktiven Methode. Faktisch können Liegenschaftsbesitzer also nur noch beim Bestehen von vermieteten und verpachteten Liegenschaften Schuldzinsen abziehen.

Es kommt in jedem Fall zur Abstimmung.

Immerhin ist aber auch mit der Reform beim erstmaligen Erwerb einer selbstbewohnten Liegenschaft ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Abzug der Schuldzinsen möglich. Dieser beträgt im ersten Jahr maximal 10000 Franken für Ehepaare und 5000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen. Der Abzug reduziert sich jährlich um 10 Prozent vom Maximalbetrag und endet somit nach zehn Jahren.

Zwar können die Kantone schon heute eine Liegenschaftssteuer erheben, wovon bestimmte Kantone Gebrauch machen. Neu soll jedoch den Kantonen durch eine entsprechende Verfassungsänderung die Möglichkeit eingeräumt werden, überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschafen höher zu besteuern, falls es zu einer Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts kommt.

Dies kann getan werden

Wer noch von steuerlichen Abzügen profitieren will, wird geplante Renovationen vermutlich zeitnah umsetzen. Denn mit der Reform könnten diese Vorteile wegfallen. Manche Liegenschaftsbesitzer könnten daher noch vor einem möglichen Inkrafttreten der geplanten Änderung aufgestaute Renovationsarbeiten werterhaltender Natur vorziehen. So kommen sie noch vor der möglichen Abschaffung in den Genuss dieses Steuerabzugs.

Vorsorgeguthaben der beruflichen Vorsorge wie auch Guthaben der dritten Säule können nicht nur für den Erwerb von Wohneigentum, sondern auch für die Finanzierung von Renovationen vorbezogen werden. Nun besteht im Hinblick auf die vom Bundesrat im Rahmen des «Entlastungspakets 27» geplante höhere Besteuerung von Kapitalbezügen aus der zweiten und dritten Säule bei einer Annahme der Vorlage ein zusätzlicher Anreiz, Kapital noch vor dem Inkrafttreten der geplanten Änderung zu beziehen, um damit Renovationen zu finanzieren. Solche Vorbezüge werden zwar besteuert, die damit finanzierten werterhaltenden Aufwendungen können jedoch steuerlich geltend gemacht werden.

Es bleibt spannend …

Die Gesetzesvorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung unterliegt dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist läuft am 19. April 2025 ab. Aufgrund der geplanten Verfassungsänderung unterliegt der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften dem obligatorischen Referendum. Es kommt also in jedem Fall zur Abstimmung, wobei die Änderung nur dann als angenommen gilt, wenn ihr sowohl Volk als auch Stände zustimmen.

Der Systemwechsel steht und fällt mit der Verfassungsänderung – ohne sie bleibt alles beim Alten. Das bedeutet, dass sich das Stimmvolk zwar vordergründig zu einer kantonalen Sondersteuer auf Zweitliegenschaften ausspricht, in Tat und Wahrheit damit aber – vorbehaltlich eines allfälligen Referendums gegen die Gesetzesvorlage – das Schicksal der Eigenmietwertbesteuerung bestimmt. Dem Vernehmen nach könnte es noch in diesem Jahr zur Abstimmung kommen. Wann die Änderungen im Falle einer Annahme in Kraft treten werden, bestimmt im Anschluss der Bundesrat.

Gastbeitrag Frédéric Gante, Anwalt, ist Partner und Markus Seglias, Volkswirtschafter und diplomierter Steuerexperte, ist Counsel bei der Zürcher Kanzlei Prager Dreifuss.

Prager Dreifuss

Prager Dreifuss ist eine der führenden Schweizer Kanzleien für Wirtschaftsrecht. Rund 40 Juristinnen und Juristen suchen für ihre Klientinnen und Klienten ganzheitliche, innovative, den rechtlichen und ökonomischen Gegebenheiten angepasste Lösungen auf höchster Qualitätsstufe. Das Augenmerk gilt gleichermassen den gesetzlichen Fragen als auch der Kontrolle geschäftlicher Risiken.

