

# Abschaffung des Eigenmietwerts: Hypothek amortisieren oder nicht?

Simon Kaufmann

Die Abschaffung des Eigenmietwerts markiert einen zentralen Wandel in der Besteuerung von Wohneigentum in der Schweiz. Dieser Artikel erklärt, was sich für Eigenheimbesitzende ändert, wer davon profitiert, welche Nachteile es geben kann und wie Sie Ihre Finanzplanung anpassen sollten.



Simon Kaufmann, Master of Science in Business Administration (MSc), ist Partner und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Gläuser+Partner Vorsorge AG in Bern.

GLÄUSER+PARTNER ist offizieller Finanzratgeber von Bildung Bern und berät deren Mitglieder in Vorsorge-, Steuer- und Vermögensfragen.

Mehr: [www.glauserpartner.ch](http://www.glauserpartner.ch)

Bisher mussten Eigentümer:innen von selbst genutztem Wohnraum den sogenannten Eigenmietwert versteuern. Mit der Abschaffung entfällt diese Pflicht. Gleichzeitig können Unterhaltskosten für selbst genutzte Immobilien und Schuldzinsen nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Wer zum ersten Mal eine selbst genutzte Immobilie kauft, profitiert für maximal 10 Jahre von einem beschränkten Schuldzinsabzug, der jährlich um 10% reduziert wird. Vermietete Liegenschaften bleiben von diesen Änderungen unberührt. Für Kantone mit vielen Zweitwohnungen, insbesondere in Berg- und Tourismusregionen, kann die Abschaffung des Eigenmietwerts zu erheblichen Einnahmeausfällen führen. Deshalb ist vorgesehen, dass die Kantone eine Objektsteuer auf Zweitwohnungen einführen können, um diese Einbussen auszugleichen. Die Reform wird voraussichtlich frühestens ab 2028 umgesetzt.

## Wer profitiert von der Abschaffung?

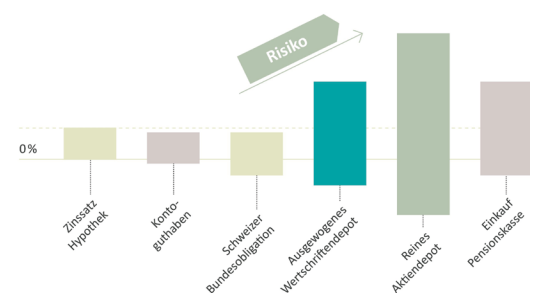
Besitzer:innen von Neubauten, Erstkäufer:innen und pensionierte Eigentümer:innen mit geringen Hypotheken und Unterhaltskosten. Wer eine ältere oder renovationsbedürftige Immobilie mit hohen Zins- oder Unterhaltskosten besitzt, profitiert hingegen nicht von der Abschaffung.

## Was muss vor der Abschaffung unternommen werden?

Grössere werterhaltende Sanierungen sollten vor Inkrafttreten der neuen Regelung vorgenommen werden. Planen Sie frühzeitig – es wird erwartet, dass viele Eigenheimbesitzende vorher sanieren werden. Deshalb könnte es schwierig werden, Handwerksbetriebe zu finden.

## Soll ich meine Hypothek jetzt amortisieren?

Ob die Hypothek mit den langfristig nicht benötigten Vermögenswerten amortisiert werden soll oder nicht, ist abhängig von den zu erwartenden Vermögenserträgen des Kapitals (z. B. Zins auf dem Sparkonto oder Wertschriftenrendite). Sofern diese tiefer sind als die zu bezahlenden Hypothekarzinsen, sollte die Hypothek amortisiert werden. Falls die Erträge höher sind als die Hypothekarzinsen, lohnt sich eine Amortisation nicht. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass eine Amortisation Kapital im eigenen Haus bindet. Der amortisierte Betrag steht nicht mehr für Investitionen, Notfälle, Erbvorbezüge, Pensionskasseneinkäufe, persönliche Projekte oder für die Finanzierung des Lebensstandards zur Verfügung. Besonders Pensionierte sollten darauf achten, dass sie über genügend liquide Mittel verfügen.



## Fazit

Die Abschaffung des Eigenmietwerts bringt für Eigenheimbesitzende sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Es ist entscheidend, die eigene Finanz- und Steuerplanung zu prüfen. Wir empfehlen Ihnen, sich unabhängig beraten zu lassen.

## Publikationen GLÄUSER+PARTNER

Unter [www.glauserpartner.ch/publikationen](http://www.glauserpartner.ch/publikationen) finden Sie viel kompaktes Wissen zu den Themen Pensionsplanung und Vermögensverwaltung.

Übrigens: Als Mitglied erhalten Sie 10% Rabatt auf die Beratungskosten bei GLÄUSER+PARTNER. Das Erstgespräch ist kostenlos und unverbindlich.