

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – jetzt richtig vorbereiten

«Ein Systemwechsel ist kein Stichtag, sondern ein Prozess.» Der Wegfall des Eigenmietwerts gilt als einer der grössten steuerpolitischen Systemwechsel der letzten Jahrzehnte. Für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum markiert er das Ende eines bekannten, aber oft kritisierten Besteuerungsmodells. Was auf den ersten Blick nach einer Vereinfachung und steuerlichen Entlastung aussieht, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als komplexer Umbruch mit klaren Gewinnern – und Verlierern.

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts fallen gleichzeitig zentrale Abzugsmöglichkeiten weg. Insbesondere bei hohen Hypothekarschulden oder bei Immobilien mit Renovationsbedarf kann dies erhebliche steuerliche Auswirkungen haben, da diese Liegenschaften künftig an steuerlicher Attraktivität verlieren und sich bestehende Finanzierungs- und Investitionsannahmen verändern. Entscheidend ist deshalb nicht, ob man vom Systemwechsel betroffen ist, sondern wie gut man sich darauf vorbereitet. Das verbleibende Zeitfenster bis Ende 2027 spielt dabei eine zentrale Rolle. Der Systemwechsel dürfte frühestens ab 2028 in Kraft treten; der definitive Entscheid liegt derzeit beim Bundesrat.

Wegfall Eigenmietwert – Wegfall der Unterhaltsabzüge

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird selbstgenutztes Wohneigentum künftig nicht mehr als Einkommen besteuert. Gleichzeitig sollen für selbstbewohnte Liegenschaften inkl. 2. Wohnungen verschiedene Abzüge nicht mehr zulässig sein, insbesondere:

- Unterhalts- und Instandstellungskosten
- Kosten für Verwaltung durch Dritte sowie Versicherungsprämien
- Energetische Sanierungs- und Umweltmassnahmen (mindestens bei der direkten Bundessteuer)

Für vermietete oder verpachtete Liegenschaften bleiben Unterhaltskosten weiterhin grundsätzlich abzugsfähig. Der Systemwechsel betrifft damit vor allem selbstbewohntes Wohneigentum.

Schuldzinsenabzug künftig stark eingeschränkt

Ein wesentlicher Bestandteil des neuen Systems ist die Begrenzung des Schuldzinsenabzugs. Private Schuldzinsen sollen künftig nur noch anteilig im Verhältnis von steuerbaren Erträgen aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zum gesamten Vermögen abzugsfähig sein. Diese Berechnung erfolgt nach der sogenannten quotal restriktiven Methode.

In der Praxis bedeutet dies:

- Bei ausschliesslich selbstgenutztem Wohneigentum entfällt der Schuldzinsenabzug vollständig
- Hohe Hypothekarschulden verlieren ihre bisherige steuerliche Wirkung
- Der Wegfall des Eigenmietwerts führt nicht automatisch zu einer Steuerentlastung, da der eingeschränkte Schuldzinsenabzug diesen Effekt teilweise oder vollständig kompensieren kann.

Gerade bei stark fremdfinanzierten Liegenschaften ist daher eine frühzeitige Planung zentral.

Das Zeitfenster bis Ende 2027 gezielt nutzen

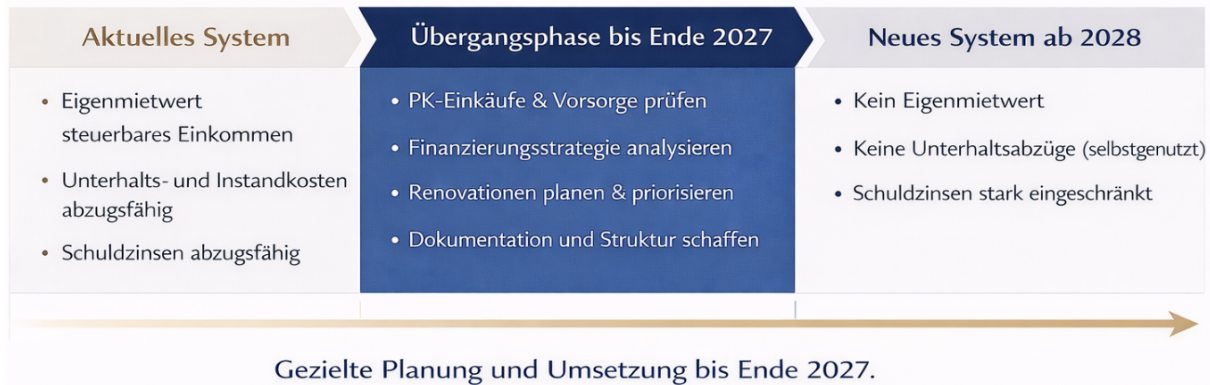
Der Systemwechsel dürfte frühestens ab 2028 in Kraft treten. Bis dahin bleibt ein begrenztes Zeitfenster, um steuerlich wirksame Massnahmen noch nach aktuellem Recht umzusetzen.

Im Fokus stehen insbesondere:

- die gezielte Nutzung bestehender Abzugsmöglichkeiten
- die Überprüfung der Finanzierungs- und Amortisationsstruktur
- die zeitliche Planung grösserer Unterhalts- und Renovationsarbeiten

Eine koordinierte Vorgehensweise kann helfen, spätere steuerliche Nachteile zu vermeiden.

Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung



Vorsorge, Vermögen und Liegenschaft sinnvoll abstimmen

In der Übergangsphase rückt eine ganzheitliche Betrachtung in den Vordergrund. Die Optimierung der Vorsorgesituation durch freiwillige Einkäufe in die Pensionskasse sowie ergänzend in die Säule 3a – inklusive möglicher Nachzahlungen – kann helfen, die Steuerbelastung gezielt zu steuern und gleichzeitig langfristige Vorsorgeziele zu stärken.

Ebenso empfiehlt sich eine Überprüfung der Vermögensstruktur. Anlagelösungen mit attraktiven Renditechancen und einem zum Anlagehorizont passenden Risikoprofil können dazu beitragen, Vermögen effizienter einzusetzen – insbesondere vor dem Hintergrund abnehmender steuerlicher Effekte bei Fremdfinanzierungen. Auch die eigene Liegenschaft sollte in diese Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Investitionen sind dabei nicht isoliert steuerlich zu motivieren, sondern an Nutzung, Zustand und langfristiger Werterhaltung auszurichten. Renovationen, die ohnehin mittelfristig vorgesehen sind, können zeitlich sinnvoll strukturiert werden. Energetische Massnahmen lassen sich – abhängig von der kantonalen Praxis – gegebenenfalls bewusst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Eine gezielte Amortisation der Hypothek kann ergänzend sinnvoll sein, da der steuerliche Nutzen von Schuldzinsen künftig deutlich eingeschränkt wird.

Renovationen vorausschauend planen

Für selbstgenutztes Wohneigentum werden Unterhalts- und Instandstellungskosten nach dem Systemwechsel grundsätzlich nicht mehr abzugsfähig sein. Entsprechend gewinnt die vorausschauende Planung an Bedeutung.

Im Fokus stehen:

- die zeitliche Priorisierung ohnehin geplanter Investitionen
- eine koordinierte Umsetzung werterhaltender Massnahmen bis Ende 2027
- die klare Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten
- eine vollständige Dokumentation für steuerliche Zwecke

Bei Immobilien mit grösserem Renovationsbedarf besteht dadurch ein relevanter Gestaltungsspielraum. Entscheidend ist jedoch, dass Investitionen im Einklang mit der langfristigen Strategie stehen und nicht allein aus steuerlichen Überlegungen erfolgen.

Fazit

Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eröffnet eine Übergangsphase, die aktiv genutzt werden sollte. Gleichzeitig gilt: Jede Situation ist individuell. Lohneinkommen, finanzielle und vorsorgerechtliche Ausgangslage, persönliche Ziele, der Zustand der Liegenschaft sowie Fragen rund um Pensionierung, Tragbarkeit, Finanz- oder Nachfolgeplanung müssen gesamthaft betrachtet und aufeinander abgestimmt werden.

Die Steuererklärung bildet dabei oft den Ausgangspunkt für eine umfassendere Planung. Wer frühzeitig analysiert und strukturiert vorgeht, kann bestehende Spielräume nutzen und den Übergang ins neue System vorausschauend gestalten.

Unsere Expertise

Nutzen Sie unsere umfassende Erfahrung im Steuerbereich und starten Sie ins neue Jahr, indem Sie Ihre Steuerangelegenheiten in professionelle Hände legen. [Thomas Wenk](#), [Ulus Sert](#) und das gesamte Team stehen Ihnen mit individuellen Beratungslösungen zur Seite. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Informationen, professionelle Unterstützung oder ein unverbindliches Gespräch.