

REFORM DER WOHN-EIGENTUMS- BESTEUERUNG

Reform der Wohneigentumsbesteuerung in Volksabstimmung angenommen – die wich- tigsten Änderungen im Überblick:

- Die Kantone erhalten die Kompetenz zur Einführung einer Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften
- Der Eigenmietwert wird abgeschafft.
- Kosten im Zusammenhang mit selbstgenutzten Liegenschaften sind steuerlich grösstenteils nicht mehr abziehbar,
- Private Schuldzinsen sind steuerlich nur noch ausnahmsweise und in beschränktem Umfang abzugsfähig.
- Das Datum des Inkrafttretens der Änderungen ist noch offen.

EXECUTIVE SUMMARY

Am 28. September 2025 wurde im Rahmen einer eidgenössischen Volksabstimmung über die Reform der Wohneigentumsbesteuerung abgestimmt. Die Vorlage erreichte das erforderliche Volks- (57,7%) und Ständemehr (16,5 Kantone). Gegenstand der Vorlage war die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften auf Verfassungsebene, welche gleichzeitig vom Parlament mit dem Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts und der Abschaffung diverser mit Wohneigentum zusammenhängender steuerlicher Abzüge auf Gesetzesstufe verknüpft worden war.

Aufgrund der heutigen Abstimmung ergeben sich folgende Änderungen bei der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum:

- Die Kantone erhalten die Kompetenz, eine Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Es ist den einzelnen Kantonen überlassen, ob sie eine solche Steuern einführen und wie sie diese ausgestalten. Bei der Ausgestaltung der neuen Steuer sind die Kantone dank der neuen Verfassungsgrundlage nicht an die üblichen verfassungsmässigen Besteuerungsgrundsätzen (Allgemeinheit, Gleichmässigkeit und Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit) gebunden.
- Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Die Besteuerung eines fiktiven Mietertrags für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften als Einkommen entfällt.
- Die meisten Kosten im Zusammenhang mit selbstgenutzten Liegenschaften sind auf Stufe Bund nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig, namentlich Unterhalts- und Instandstellungskosten, Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen, Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sowie Versicherungsprämien. Erhalten bleiben die Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten und für Kosten der Verwaltung durch Dritte.
- Auf Stufe Kantons- und Gemeindesteuern entfällt für selbstgenutzte Liegenschaften die Möglichkeit des Abzugs von Unterhalts- und Instandstellungskosten sowie für Versicherungsprämien. Hinsichtlich der anderen vorstehend genannten Kosten steht es den Kantonen frei, die Abzugsmöglichkeit weiterhin zu gewähren oder diese abzuschaffen.
- Die Abzugsfähigkeit für private Schuldzinsen entfällt grösstenteils. Nur unter bestimmten Voraussetzungen bleibt ein beschränkter Abzug von privaten Schuldzinsen für Personen mit vermieteten oder verpachteten Liegenschaften in der Schweiz möglich. Weiter können Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum in einem zeitlich und betraglich beschränktem Umfang Schuldzinsen, welche für diese konkrete Liegenschaft anfallen, vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Das Datum des Inkrafttretens der gesetzlichen Änderungen (Abschaffung Eigenmietwert, Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften und Schuldzinsenabzug) ist noch nicht bestimmt. Die Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften steht im Ermessen der Kantone. Ob und per wann die einzelnen Kantone eine neue Liegenschaftssteuer einführen, ist offen.

STATUS QUO

BESTEUERUNG DES EIGENMIETWERTS

Bisher müssen Eigentümer von selbstgenutzten Erst- und Zweitliegenschaften den sog. Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Der Eigenmietwert wird von den Kantonen nach unterschiedlichen Berechnungsmodellen festgelegt, wobei ihnen ein gewisses Ermessen zukommt. Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein fiktives Einkommen in Höhe einer fiktiven Miete. Der Eigenmietwert wurde ursprünglich eingeführt, um der steuerlichen Ungleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern von Liegenschaften entgegenzuwirken. Die Begründung für die Besteuerung des Eigenmietwerts war, dass Eigentümer, welche ihre Liegenschaft(en) selbst bewohnen, keine monatliche Miete bezahlen müssen, womit sie gegenüber Mietern einen finanziellen Vorteil haben, der steuerlich ausgeglichen werden sollte.

STEUERLICHER ABZUG VON KOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT LIEGENSCHAFTEN

Eigentümer können derzeit diverse Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften steuerlich zum Abzug bringen, während Mieter die entsprechenden Abzugsmöglichkeiten nicht haben, namentlich:

- Kosten der Verwaltung durch Dritte
- Kosten für Unterhalt und Instandstellung (werterhaltend) sowie Versicherungsprämien
- Kosten im Zusammenhang mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau
- Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

STEUERLICHER ABZUG VON SCHULDZINSEN

Private Schuldzinsen im Umfang von CHF 50'000 zuzüglich des Betrags der steuerbaren Vermögenserträge können derzeit vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Der Abzug beschränkt sich nicht auf Hypothekarzinsen, sondern umfasst auch Zinsen für andere private Schulden wie Darlehen oder Konsumkredite. Der Schuldzinsenabzug steht nicht nur Eigentümern von Liegenschaften offen. Da Liegenschaften in hohem Ausmass fremd finanziert werden, ist er für sie jedoch besonders relevant.

LIEGENSCHAFTSSTEUERN

Einige Kantone kennen bereits heute auf kantonaler oder kommunaler Ebene eine Liegenschaftssteuer. Eine Unterscheidung zwischen selbstgenutzt oder nichtselbstgenutzten Liegenschaften und ob es sich dabei um eine Erst-

oder Zweitliegenschaft handelt, wird in der Regel nicht vorgenommen.

HINTERGRUND DER REFORM

Die Besteuerung des Eigenmietwerts steht schon lange in Kritik. In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Versuche, diese abzuschaffen, die jedoch alle scheiterten.

Mit der aktuellen Reform wurde eine ausgeglichene Lösung angestrebt, mit der einerseits ein vollständiger Systemwechsel vollzogen (Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts wie auch der mit selbst bewohnten Liegenschaften zusammenhängenden steuerlichen Abzüge) und andererseits auch den Interessen der Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften Rechnung getragen werden soll. Die Vorlage umfasst zwei Teile:

- Die Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften, mit welcher von den üblichen Verfassungsgrundsätzen der Besteuerung abgewichen werden kann und für deren Einführung es einer Verfassungsänderung bedurfte.
- Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts sowie der steuerlichen Abzüge im Zusammenhang mit selbstgenutzten Liegenschaften, welche mittels Gesetzesänderung umgesetzt werden konnten.

Die beiden Vorlagen wurden vom Parlament so miteinander verknüpft, dass die Gesetzesänderungen nur im Falle der Annahme der Verfassungsänderung in Kraft treten. Gegen die Gesetzesänderung selbst wurde kein Referendum ergriffen, weshalb dieser Teil dem Volk nicht direkt zur Abstimmung vorgelegt wurde.

ÄNDERUNGEN AUFGRUND ANNAHME DER REFORM

KANTONALE LIEGENSCHAFTSSTEUER AUF SELBSTGENUTZTEN ZWEITLIEGENSCHAFTEN

Unmittelbarer Gegenstand der Volksabstimmung war die Einführung einer neuen Verfassungsbestimmung (Art. 127 Abs. 2^{bis} BV), welche es den Kantonen erlaubt, eine Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu erheben (sofern keine Besteuerung des Eigenmietwerts erfolgt). Diese Liegenschaftssteuer soll insbesondere in Tourismusregionen die steuerlichen Mindereinnahmen aufgrund des Wegfalls der Besteuerung des Eigenmietwerts kompensieren. Da die neue Liegenschaftssteuer nur auf Zweitliegenschaften erhoben wird, kommt es zu einer höheren Besteuerung von Zweitliegenschaften im Vergleich zu Erstliegenschaften, wodurch die verfassungsmässigen Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verletzt werden. Entsprechend wird den Kantonen durch die neue Verfassungsbestimmung ausdrücklich das Recht eingeräumt, im Rahmen der neuen Liegenschaftssteuer von diesen verfassungsmässigen Grundsätzen abzuweichen.

Die Verfassungsänderung erteilt den Kantonen lediglich die Kompetenz zur Einführung einer Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften. Vorgaben bezüglich deren Ausgestaltung gibt es keine. Die Kantone entscheiden frei, ob sie eine solche Steuer überhaupt einführen, wie sie diese ausgestalten und ob sie die

Kompetenz selbst ausüben oder an die Gemeinden weitergeben. Da einige Kantone bereits eine Liegenschaftsteuer kennen, besteht zudem die Möglichkeit, diese mit der neuen Liegenschaftsteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu verknüpfen. Bezüglich der konkreten Umsetzung reichen die zu klärenden Fragen von Begriffsbestimmungen (z.B. was sind "Zweitliegenschaft" und was bedeutet "überwiegend selbstgenutzt"), über die Festlegung der Bemessungsgrundlage der Steuer (Abstellen auf den Verkehrswert, Vermögenssteuerwert, Repartitionswert oder einen anderen Wert) zur Bestimmung des Steuersatzes (proportional oder progressiv; Freibetrag, Berücksichtigung persönlicher Umstände des Steuerpflichtigen usw.). Klar ist die steuerpflichtige Person. Da es sich bei der Liegenschaftsteuer um eine Objektsteuer handelt, werden grundsätzlich die natürlichen Personen steuerpflichtig, welche Eigentümer der überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften sind. Im Fall von Nutzniessungen oder Wohnrechten ist denkbar, dass die berechnete Person steuerpflichtig ist. Immobilien, die über Gesellschaften gehalten werden, werden von der neuen Liegenschaftsteuer nicht erfasst.

ABSCHAFFUNG DER BESTEUERUNG DES EIGENMIETWERTS

Die Besteuerung des Eigenmietwerts fällt mit der Reform vollständig weg. Eigentümer von selbstgenutzten Erst- und Zweitliegenschaften müssen somit keinen fiktiven Mietertrag mehr als Einkommen versteuern.

ABSCHAFFUNG VON STEUERLICHEN ABZÜGEN FÜR KOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT LIEGENSCHAFTEN

Diverse Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften sind nicht mehr steuerlich abzugsfähig. Auf Stufe der direkten Bundessteuer fallen sämtliche Abzüge ersatzlos dahin, mit Ausnahme der Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten, welche gesetzlich vorgeschrieben sind oder im Einvernehmen mit den Behörden bzw. auf behördliche Anordnung erfolgen. Auf Stufe Kantons- und Gemeindesteuern werden die Kantone verpflichtet, den Abzug für Unterhaltskosten abzuschaffen. Bei den anderen Kosten wird es den Kantonen überlassen, ob sie an der Abzugsmöglichkeit festhalten wollen oder nicht.

Die nachfolgenden Tabellen fassen die Änderungen bezüglich Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit selbstgenutzten Liegenschaften zusammen:

Direkte Bundessteuer (DBG)

Kosten der Verwaltung durch Dritte	Bleibt abziehbar
Kosten für Unterhalt und Instandstellung (werterhaltend) sowie Versicherungsprämien	Abzug entfällt
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	Abzug entfällt
Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau	Abzug entfällt
Vortrag von Kostenüberschüssen auf die nächsten zwei Steuerperiode	Abzug entfällt
Denkmalpflegerische Arbeiten	Bleibt abziehbar

Kantons- und Gemeindesteuer (StHG)

Kosten der Verwaltung durch Dritte	Unklar
Kosten für Unterhalt und Instandstellung (werterhaltend) sowie Versicherungsprämien	Abzug entfällt
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	Bleibt abziehbar*
Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau	Bleibt abziehbar*
Vortrag von Kostenüberschüssen auf die nächsten zwei Steuerperiode	Bleibt abziehbar*
Denkmalpflegerische Arbeiten	Bleibt abziehbar*

** Kann-Bestimmung: Den Kantonen ist es freigestellt, ob sie den Abzug weiterhin zulassen oder abschaffen.*

Die Änderungen betreffen nur selbstgenutzte, direkt gehaltene Liegenschaften, die sich im Privatvermögen befinden. Im Zusammenhang mit vermieteten Liegenschaften stehende Kosten können wie bisher vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Für gemischt genutzte Liegenschaften enthalten die neuen Gesetzesbestimmungen keine Regelung. Es ist davon auszugehen, dass in solchen Fällen ein anteiliger Abzug der Kosten zulässig ist, wobei offen ist, die die Berechnung erfolgt (z.B. nach Vermietungstagen oder nach Einnahmen im Verhältnis zu einer marktüblichen Miete).

WEITGEHENDE ABSCHAFFUNG DES PRIVATEN SCHULDZINSENABZUGS

Grundsatz

Die Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen entfällt grösstenteils. Personen ohne steuerbare Miet- und Pacht-erträge können grundsätzlich keine privaten Schuldzinsen mehr zum Abzug bringen (zur Ausnahme für Ersterwerb-er von Wohneigentum nachfolgend). Die privaten Schuldzinsen von Personen, die Liegenschaften vermieten oder verpachten, bleiben in beschränktem Umfang abzugsfähig. Entscheidend ist dabei der wertmässige Anteil der vermieteten und verpachteten, in der Schweiz gelegenen Liegenschaften am Gesamtvermögen der steuerpflichtigen Person (sog. quotal-restriktive Methode). Konkret werden dazu die in der Schweiz gelegenen fremdvermieteten Liegenschaften einer Person ins Verhältnis zum Gesamtvermögen gesetzt. Ein Abzug von Schuldzinsen ist nur noch im Verhältnis der fremdvermieteten Liegenschaften zum Gesamtvermögen zulässig. Offen ist, wie fremdvermietete Liegenschaften für die Bestimmung der abziehbaren Schuldzinsen bewertet werden. Naheliegend ist eine Bewertung zum Vermögenssteuerwert, welcher in vielen Kantonen unter dem Marktwert liegt.

Beispiel: Eine Person hat private Schulden von CHF 5 Mio., für welche jährliche Schuldzinsen von CHF 100'000 anfallen. Sie verfügt über folgende Vermögenswerte:

	Wert CHF	%
Eigenheim	1'500'000	15%
Ferienwohnung selbstgenutzt	500'000	5%
Vermietete Liegenschaften Schweiz	3'000'000	30%
Vermietete Liegenschaften Ausland	1'000'000	10%
Weiteres Vermögen	4'000'000	40%
Total	10'000'000	100%

Neue Regelung: Der Anteil der in der Schweiz gelegenen, fremdvermieteten Liegenschaften am Gesamtvermögen beträgt 30%. Somit können 30% der privaten Schuldzinsen, entsprechend CHF 30'000, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Die übrigen Schuldzinsen von CHF 70'000 sind nicht abzugsfähig.

Die neue Regelung schränkt den Abzug von sämtlichen privaten Schuldzinsen ein, weshalb davon nicht nur Liegenschaftseigentümer mit einer Hypothek betroffen sind, sondern auch sämtliche anderen Personen mit privaten Schulden wie Konsum-, Lombardkrediten oder privaten Darlehen.

Ausnahme: Schuldzinsenabzug für Ersterwerber

Eine Ausnahme gilt für Personen, die erstmals eine dauernde und ausschliesslich selbst bewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben. Ihnen wird ein zeitlich und betraglich begrenzter sog. "Ersterwerberabzug" zugestanden. Im Jahr des Erwerbs können Ehepaare maximal CHF 10'000 und die übrigen Steuerpflichtigen maximal CHF 5'000 Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen (sofern effektiv angefallen). In der Folge reduziert sich der abziehbare Maximalbetrag jährlich um 10%. Nach zehn Jahren endet der Ersterwerberabzug und es können keine Schuldzinsen mehr steuerlich abgezogen werden. Der Ersterwerberabzug kann auch von Personen beansprucht werden, die höchstens zehn Jahre vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erworben haben.

Geschäftlicher Schuldzinsenabzug

Nicht betroffen von der neuen Regelung ist der Abzug von geschäftlichen Schuldzinsen, welche weiterhin vollumfänglich steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden können, sofern sie geschäftsmässig begründet sind. Dasselbe gilt für Schuldzinsen, welche bei einer juristischen Person anfallen.

AUSWIRKUNGEN AUF PAUSCHALBESTEUERTE

Für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden (sog. Pauschalbesteuerte), wird die Einkommenssteuer derzeit auf dem Betrag der jährlichen Lebenshaltungskosten, mindestens aber nach dem höchsten der folgenden Beträge bemessen:

- Dem Mindestbetrag gemäss Bundes- bzw. kantonalem Recht,
- dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses bzw. Eigenmietwerts oder dem Dreifachen des Pensionspreises,
- der Summe der Bruttoerträge aus schweizerischen Vermögenswerten.

Nach der Abschaffung des Eigenmietwerts gilt für Pauschalbesteuerte mit Wohneigentum anstelle des Siebenfachen Eigenmietwertes das Siebenfache "des unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts". Derzeit ist noch offen, wie dieser ortsübliche Mietwert festgelegt wird und ob er dem heutigen Eigenmietwert entsprechen wird oder nicht. Da die Eigenmietwerte typischerweise unter den Marktmieten liegen, ist denkbar, dass es hierbei zu höheren Werten kommt, welche einen Einfluss auf die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung nach dem Aufwand haben können.

INKRAFTTRETEN DER ÄNDERUNGEN

Der Bundesrat bestimmt das Datum des Inkrafttretens der Gesetzesanpassungen, wobei den Kantonen für die Anpassungen der kantonalen Steuergesetze in der Regel eine Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten eingeräumt wird. Bisher hat sich der Bundesrat nicht zum Datum des Inkrafttretens geäußert. Aufgrund der vielen offenen Fragen und der allfälligen Koordination mit den Kantonen bezüglich Einführung der kantonalen Liegenschaftssteuer ist davon auszugehen, dass der Bund sich selbst und den Kantonen bis zum Inkrafttreten noch etwas Zeit gibt.

Wie bereits ausgeführt, steht es den Kantonen frei, die Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. In einigen Kantonen kann die Einführung eine Anpassung der Kantonsverfassung bedingen, falls in der Kantonsverfassung sämtliche Steuerarten einzeln aufgelistet sind. Sollte die Kompetenz zur Steuererhebung an die Gemeinde ausgelagert werden, muss den Gemeinden in einem kantonalen Gesetz die Steuererhebungskompetenz dazu eingeräumt werden. Dabei ist denkbar, dass der Kanton darin die wesentlichsten Aspekte bezüglich Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften festlegt und die Gemeinden lediglich den Steuersatz bestimmen oder jede Gemeinde im Rahmen der Steuererhebungskompetenz frei entscheidet, wie sie die Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften ausgestaltet. Die Gemeinde muss jedoch in beiden Fällen eine gesetzliche Grundlage schaffen, sofern ihr die Steuererhebungskompetenz zugewiesen wird. Je nach Ausgestaltung ergibt sich ein schnellerer oder langsamerer Gesetzgebungsprozess. Ob überhaupt und wann die einzelnen Kantone die Liegenschaftssteuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen werden, ist daher zurzeit offen.

WÜRDIGUNG UND AUSBLICK

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung bringt grundlegende Änderungen für Eigentümer selbstgenutzter Liegenschaften mit sich, unabhängig davon, ob es sich um Erst- oder Zweitwohnungen handelt. Aufgrund des Wegfalls der generellen Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen wird die Reform auch spürbare Auswirkungen für Personen ohne Grundeigentum entfalten. Viele Fragen und Details zu Umsetzung sind noch offen. Die steuerlichen Auswirkungen der Reform sind heute kaum abschätzbar

und hängen insbesondere auch davon ab, ob und wie die einzelnen Kantone die neue Liegenschaftssteuer einführen sowie ob und in welchem Umfang auf Stufe Kantons- und Gemeindesteuern gewisse steuerliche Abzüge für Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften erhalten bleiben. Bis das Datum des Inkrafttretens festgelegt wurde, bleiben die Besteuerung des Eigenmietwerts und die Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften und von Schuldzinsen bestehen.

Eine frühzeitige Analyse der eigenen Situation, der (möglichen) Auswirkungen der Reform sowie der sich daraus ergebenden steuerlichen Planungsmöglichkeiten lohnt sich auf jeden Fall. Mit einer umsichtigen Planung können einerseits die Vorteile des heutigen Systems noch genutzt werden (z.B. Planung grösserer Unterhaltsarbeiten) und andererseits Planungsmöglichkeiten unter dem neuen System frühzeitig evaluiert und gegebenenfalls umgesetzt werden (z.B. Schuldenfinanzierung privat oder geschäftlich, direktes oder indirektes Halten von Liegenschaften, allenfalls Einbezug von Vorsorgeguthaben)

AUTOREN



Daniel Bader

Partner

daniel.bader@baerkarrer.ch

T: +41 58 261 54 32



Hanna Brozzo

Partnerin

hanna.brozzo@baerkarrer.ch

T: +41 58 261 53 52



Dr. Ruth Bloch-Riemer

Partnerin

ruth.bloch-riemer@baerkarrer.ch

T: +41 58 261 56 51



Matthias Bizarro

Partner

matthias.bizarro@baerkarrer.ch

T: +41 58 261 56 98