



Tschanz Treuhand

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.

An unsere Kundinnen und Kunden

Lyss, im September 2025

Information zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Abschaffung des Eigenmietwertes)

Am 28. September 2025 stimmt die Schweizer Bevölkerung über eine umfassende Reform der Wohneigentumsbesteuerung ab. Im Zentrum steht die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie die Einführung einer kantonalen Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

So funktioniert die heutige Eigenmietwertbesteuerung

Wer eine Liegenschaft besitzt und selbst nutzt, versteuert den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen. Im Gegenzug sind Schuldzinsen und Unterhaltskosten steuerlich abziehbar. Die geplante Reform sieht vor, den Eigenmietwert nicht mehr zu besteuern und die Abzugsmöglichkeiten stark einzuschränken. Gleichzeitig soll den Kantonen mit einer Verfassungsänderung erlaubt werden, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen.

Die Reform im Überblick

Die Reform besteht aus zwei rechtlich verknüpften Vorlagen:

1. Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
 - Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung
 - Wegfall der Unterhaltsabzüge bei Bund, Kantonen und Gemeinden
 - Keine Abzüge mehr für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der direkten Bundessteuer; Kantone können solche Abzüge im Rahmen der Energiestrategie bis max. 2050 zulassen.
 - Schuldzinsen nur noch abziehbar bei vermieteten Liegenschaften und anteilmässig zum Gesamtvermögen. Zinsen auf private Kredite oder Aktionärsdarlehen sind nicht mehr abzugsfähig.
 - Einführung eines befristeten Ersterwerberabzugs für selbstgenutztes Wohneigentum
2. Verfassungsänderung zur Sondersteuer auf Zweitliegenschaften
 - Kantone erhalten die Möglichkeit, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu erheben
 - Ziel: Kompensation möglicher Steuerausfälle, insbesondere in Tourismuskantonen
 - Kantone und Gemeinden erhalten grossen Gestaltungsspielraum

Das Zusammenspiel der Vorlagen

Die beiden Vorlagen sind rechtlich miteinander verknüpft: Nur wenn Volk und Stände die besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften annehmen, wird die Besteuerung des Eigenmietwerts abgeschafft. Eine Ablehnung bedeutet, dass alles beim Alten bleibt.

Fazit und Ausblick

Die Reform betrifft vor allem Personen, die ein Eigenheim besitzen und selbst nutzen. Sie hat aber auch Auswirkungen auf die Bauwirtschaft, Kreditnehmer im Allgemeinen oder Eigentümer von Renditeliegenschaften, welche fremdfinanziert sind. Vor dem Inkrafttreten könnten Investitionen noch einmal zunehmen, danach ist mit einem Rückgang zu rechnen. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den steuerlichen Auswirkungen ist empfehlenswert sowohl als Eigentümer*in wie auch als Unternehmer*in.

Es ist zu beachten, dass viele Detailregelungen, insbesondere zur kantonalen Sondersteuer und zu möglichen Ausnahmen bei den Abzügen, derzeit noch nicht abschliessend geklärt sind. Die konkrete Ausgestaltung hängt von politischen Entscheidungen sowie kantonalen Umsetzungen ab. Fachkreise gehen davon aus, dass die Reform frühestens per 1. Januar 2028 in Kraft tritt, wobei einzelne Stimmen eine frühere Umsetzung fordern.

Haben Sie Fragen? Gerne beraten wir Sie rund um das Thema Steuern und Liegenschaften.

Freundliche Grüsse
Tschanz Treuhand AG