

# Abschaffung des Eigenmietwerts



## Tipps und Überlegungen für Eigenheimbesitzer

Nach dem 'Ja' zur Abschaffung des Eigenmietwerts Ende September, sind viele am Rechnen und wollen herausfinden, wie sie mit der neuen Regelung am besten umgehen.

Bisher mussten Eigentümerinnen und Eigentümer den fiktiven Mietwert ihrer selbst bewohnten Immobilie als Einkommen versteuern. Künftig (voraussichtlich ab Anfang 2028) entfällt diese Besteuerung für selbst bewohnte Objekte. Gleichzeitig werden auf Bundesebene bestimmte Steuerabzüge für Unterhalt und Sanierungen bei selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr möglich sein. Kantonale Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können von den Kantonen weiterhin (bis 2050) gewährt werden.

Daher haben wir hier einige Tipps und Überlegungen zusammengestellt, welche Eigenheimbesitzern nun weiterhelfen können:

**Tipp 1:** Unterhalts- und Sanierungsarbeiten jetzt, bzw. möglichst bald durchführen. Planen Sie grössere Renovationen (z. B. Fenster, Heizung, Dach, Fassade) vor Inkrafttreten der Reform, um noch von den Abzügen zu profitieren.

**Tipp 2:** Hypothek überdenken. Schuldzinsen sind künftig nicht mehr steuerlich abziehbar: Prüfen Sie daher, ob eine (Teil-)Rückzahlung der Hypothek sinnvoll ist. Dies ist je nach Gesamtvermögen und Einkommen individuell und daher besprechen Sie diese Möglichkeit am besten mit Ihrem Vermögensberater. Die Hypothekarzinsen sind momentan niedrig. Daher ist es aktuell gut möglich, dass es sich bezüglich Rendite mehr lohnt, ein diversifiziertes Portfolio zu haben als geringere Hypothekarschulden.

**Tipp 3:** Die Steuererklärung wird künftig einfacher zum Ausfüllen sein. Wer jedoch bisher stark von Abzügen profitiert hat, sollte sich bezüglich künftiger Steueroptimierung beraten lassen.

**Tipp 4:** Besitzen Sie ein Ferienhaus? Für sog. Zweitwohnsitze wird wahrscheinlich neu eine Objektsteuer eingeführt. Diese kann je nach Kanton unterschiedlich hoch ausfallen. Die Details dazu müssen zuerst auf kantonaler Ebene ausgearbeitet werden. Auch hier ist eine Beratung zur Steueroptimierung empfohlen.

**Tipp 5:** Fürs Alter planen. Bei einem älteren, sanierungsbedürftigen Haus kann es (sofern von den Vorschriften her möglich) sinnvoll sein, auf dem bisherigen Grundstück ein Haus mit mehreren Wohnungen zu bauen. Eine davon könnte selbst bewohnt werden, die anderen vermietet oder

verkauft werden. Dies ist ein Projekt, dessen Vor- und Nachteile man gut planen und von einem Profi durchrechnen lassen muss.

**Allgemein:** Es ist sinnvoll, seine individuelle Strategie zu erstellen – basierend auf Ihrer persönlichen Situation.

Benötigen Sie Rat zum Thema Immobilienbewertung, Sanierung oder Verkauf?

**Kontaktieren Sie uns.**

Wir freuen uns auf Sie!

**Zollinger Immobilien**

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)