HEV Kanton Schwyz

CONVISA®
UNTERNEHMENS-, STEUER- & RECHTSBERATUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

SCHWYZ ALTDORF PFÄFFIKON

Abschaffung des Eigenmietwerts

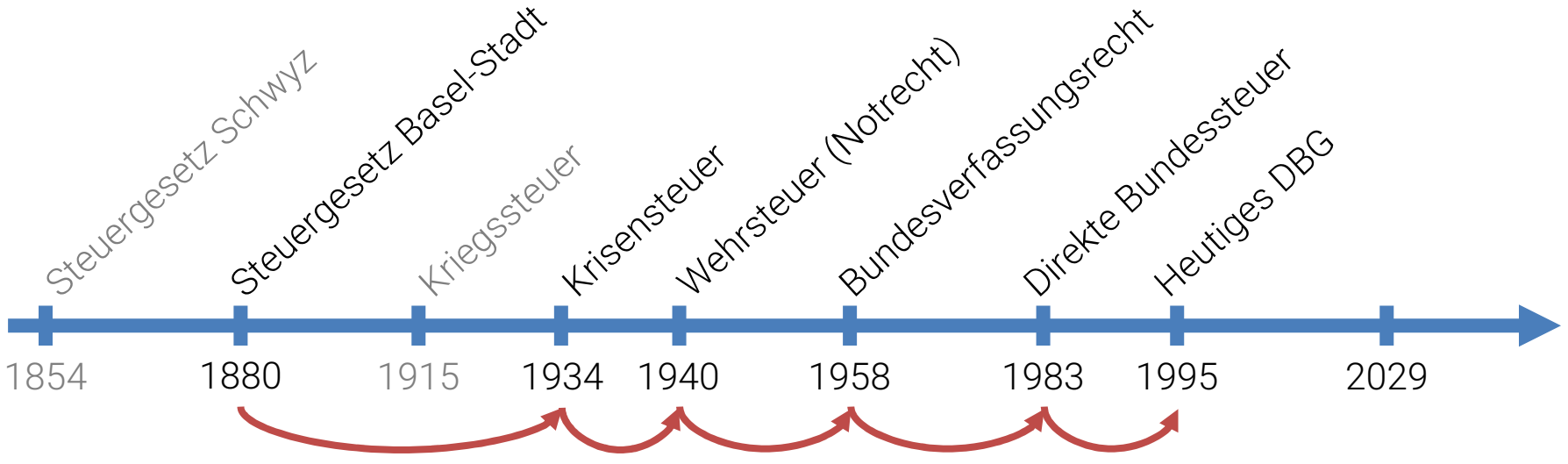
Steuerfolgen und -planungsmöglichkeiten

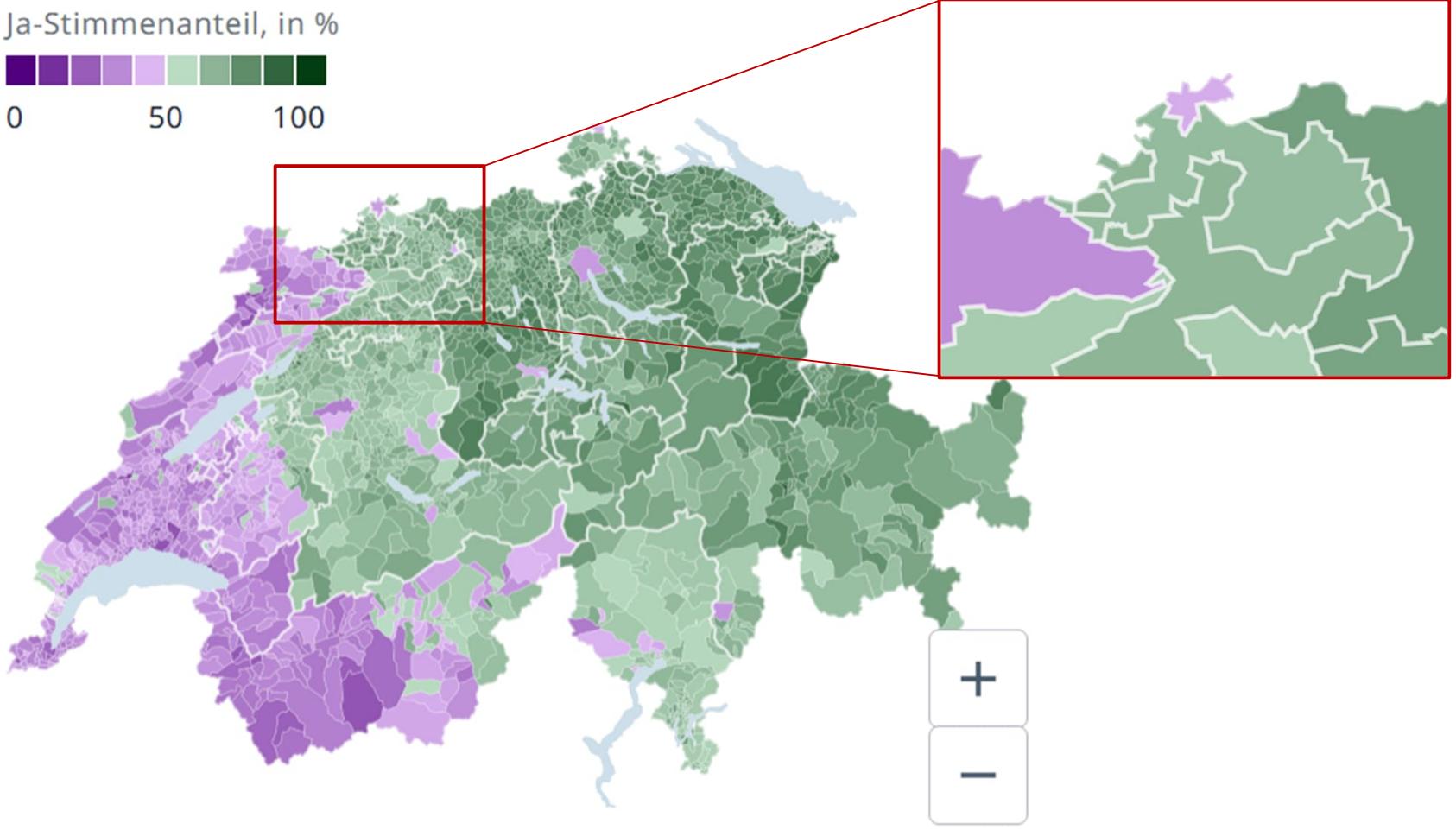
Roger Büsser

M.A. HSG in Law / dipl. Steuerexperte

CONVISA AG, Unternehmens-, Steuer- & Rechtsberatung

Begründung des Eigenmietwerts liegt im 19. Jahrhundert





Stand der Daten: 14. Oktober 2025 13:29

Quelle: BFS - Statistik der Abstimmungen

© BFS 2026

Abstimmung vom 28. September 2025

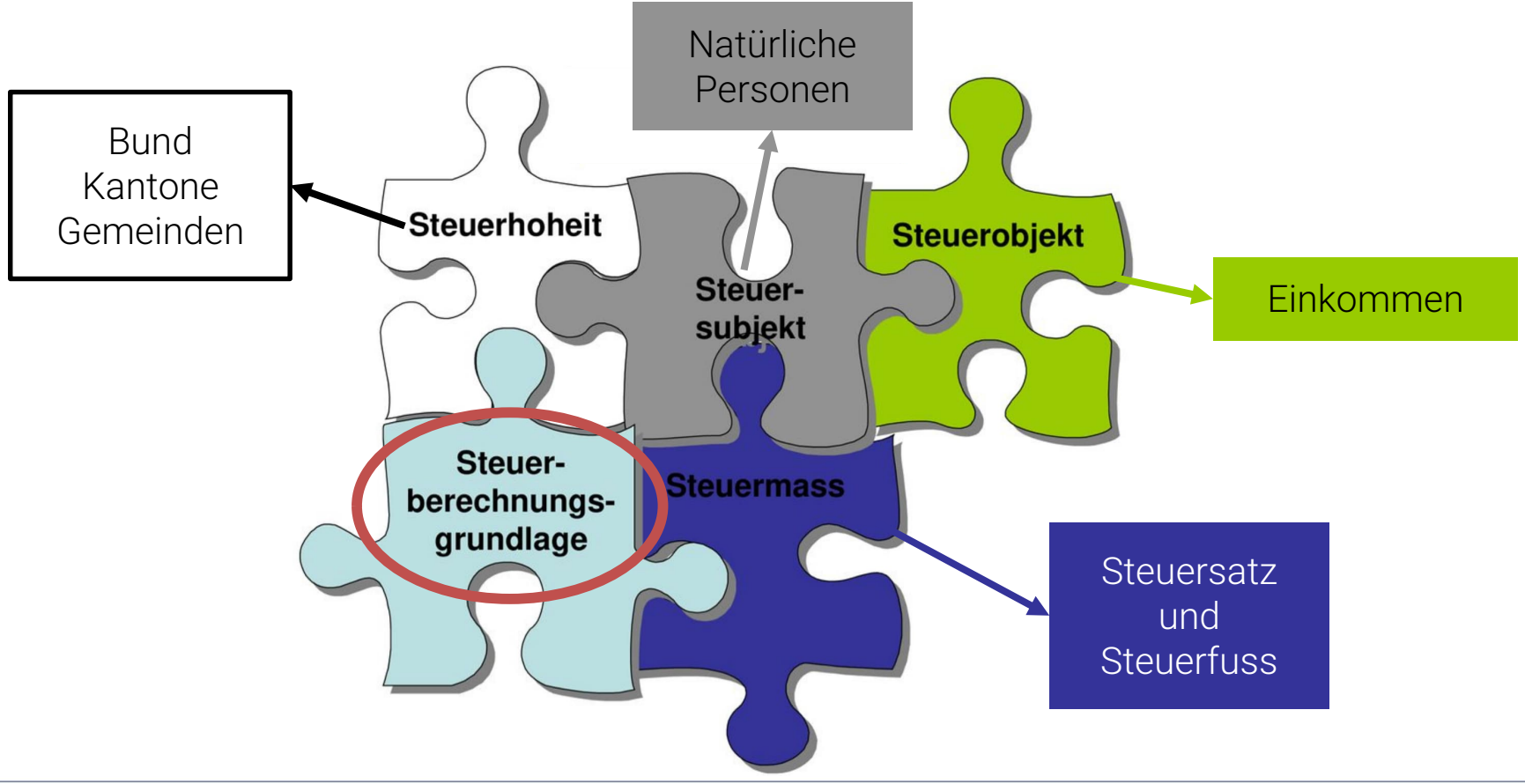
- **Faktisch**: Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung
- **Technisch**: Einführung einer neuen Steuer

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschafts-steuern auf Zweitliegenschaften

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

vom 20. Dezember 2024

Steuersystematische Einordnung



Neue Sichtweise des Vermögensertrags

	Aktuelles Recht	**Neu ab 2029**
Ertrag aus Vermögen	Alle (auch selbstgenutzte) LS generieren einen (Nutzungs-) Ertrag	Nur effektiver Wertzuwachs ist steuerbarer Ertrag
Abziehbare Kosten	Für alle Liegenschaften – Zuordenbarer Unterhalt – Alle Schuldzinsen	LS vermietet / verpachtet – Zuordenbarer UH ① – Anteilsmässige Schuldzinsen ②

Ausgangslage Musterfall: Familie Planbar



Theo Planbar
Witwer / Vater
selbständig



Tom Planbar
Sohn



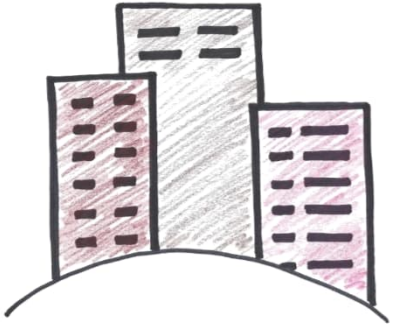
Eva Planbar
Tochter



Adam
Schwiegersohn



Einfamilienhaus selbstbewohnt
Steuerwert = CHF 2 Mio.
Hypothekarschuld = CHF 1 Mio.



3 Wohnungen in MFH, vermietet
Steuerwert = CHF 4 Mio.
Hypothekarschuld = CHF 2 Mio.



Wertschriften: CHF 0.5 Mio.
Vorsorge: CHF 1 Mio.

Wohnsitz und Liegenschaften alle im Kanton Schwyz

Anstehende Themen

Einfamilienhaus (32-jährig)
- Dach mit Isolation erneuern, zusammen mit Einbau Photovoltaikanlage (PVA)
- Ersatz Ölheizung durch Luft-Wasserwärmepumpe
- Küche und Badezimmer erneuern
- Umbau Nebenräume zu Einliegerwohnung



Mehrfamilienhaus (8-jährig)
- Überlassung einer Wohnung an die Tochter
- Davor: kleine Renovation der Wohnung geplant
- Erhöhung Einzahlungen Erneuerungsfonds

Persönliche Verhältnisse
- Auszug Sohn Tom?
- Pensionierung von Theo steht an / Verkauf Geschäft an Schwiegersohn Adam

Unterhaltskostenabzug auf EFH entfällt



	Aktuelles Recht	Neu ab 2029
Investitionen (wertvermehrend)	Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer	
Unterhaltskosten (werterhaltend)	Abzug vom steuerbaren Einkommen	KEIN Abzug mehr möglich
Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen		Abzug kantonal bis max. 2050 möglich SZ ✓ Bd ✗

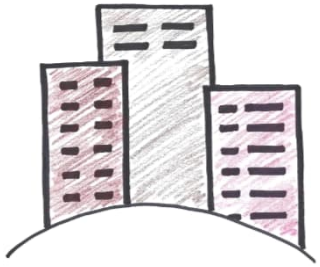
Planungsmöglichkeiten EFH



	Qualifikation			Optimierungsmöglichkeit
	UH	ES	Anl.	
Erneuerung Küche/Bad	✓	✗	✗	Umbau noch vor Systemwechsel vornehmen
Ersatz Ölheizung	✓	✓	✗	Falls möglich und steuerlich sinnvoll prioritär vorziehen
Dach erneuern	✓	✓	✗	Falls möglich und steuerlich sinnvoll ebenfalls vorziehen
Einbau PVA	✗	✓	✓	
Umbau Nebenräume zu Einliegerwohnung	✗	✗	✓	Umsetzung jederzeit möglich

Verlust Unter-nutzungsabzug

Planungsmöglichkeiten MFH



	Aktuelles Recht	Neu ab 2029	Planungsvariante
Unterpreisliche Vermietung an Eva	Besteuerung min. in der Höhe des Eigenmietwerts	Effektive Einnahmen	Mietzinshöhe anpassen
Renovation oder Pauschalabzug	✓	falls unterpreislich vermietet: wohl nur anteilsmässig ✓	Aufschub nur bei "normalem" Mietzins
Einzahlungen in Erneuerungsfonds	✓	falls unterpreislich vermietet: wohl nur anteilsmässig ✓	Kein Handlungs-bedarf, sofern "normal" vermietet

Steuerumgehung bei Missbrauch

Vorsicht bei Erhöhungen von Einlagen in den Erneuerungsfonds

- Wird oft jährlich von der Stockwerkeigentümerversammlung festgelegt
- Keine gesetzliche Obergrenze
- ABER: nur abziehbar was für Erneuerung/Unterhalt nötig ist

- Verlautbarung der Kantone SG, AI, AR, TG:
  - sie sich im bisherigen Rahmen bewegen oder
  - ein konkretes, nachvollziehbar bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltu
    nachgewiesen wird (konkrete Kostenvoranschläge, bestehende Projektunterlagen etc.).

Steuerumgehung bei Missbrauch

Erhöhungen ohne sachlichen und objektiv belegbaren Grund werden steuerlich grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen.

Neue Sichtweise des Vermögensertrags

	Aktuelles Recht	Neu ab 2029
Ertrag aus Vermögen	Alle (auch selbstgenutzte) LS generieren einen (Nutzungs-) Ertrag	Nur effektiver Wertzuwachs ist steuerbarer Ertrag
Abziehbare Kosten	Für alle Liegenschaften – Zuordenbarer Unterhalt – Alle Schuldzinsen	vermietet / verpachtet – Zuordenbarer UH ① – Anteilsmässige Schuldzinsen ②

Der Schuldzinsenabzug ist auch auf Wertschriften nicht mehr möglich

Funktion des quotal-restriktiven Schuldzinsenabzugs im Vergleich zum bisherigen System.

Bisherige Berechnung

Eigenmietwert (netto):	CHF	15'000
Mietzins MFH (netto):	CHF	50'000
Wertschriftenertrag:	CHF	5'000
./. Schuldzinsen Hypo EFH:	CHF	-10'000
./. Schuldzinsen Hypo MFH:	CHF	-20'000
Übriges Einkommen/Abzüge:	CHF	50'000
Steuerbares Einkommen:	**CHF**	**90'000**

Total CHF 5'000
steuerbares Einkommen

Steuerbares Einkommen: CHF 85'000

Der Schuldzinsenabzug ist auch auf Wertschriften nicht mehr möglich

Funktion des quotal-restriktiven Schuldzinsenabzugs im Vergleich zum bisherigen System.

Bisherige Berechnung		
Eigenmietwert (netto):	CHF	15'000
Mietzins MFH (netto):	CHF	50'000
Wertschriftenertrag:	CHF	5'000
./. Schuldzinsen Hypo EFH:	CHF	-10'000
./. Schuldzinsen Hypo MFH	CHF	-20'000
Übriges Einkommen/Abzüge:	CHF	50'000
Steuerbares Einkommen:	**CHF**	**90'000**

Berechnung nach Systemwechsel		
~~Eigenmietwert (netto):~~	~~CHF~~	~~15'000~~
Mietzins MFH (netto):	CHF	50'000
Wertschriftenertrag:	CHF	5'000

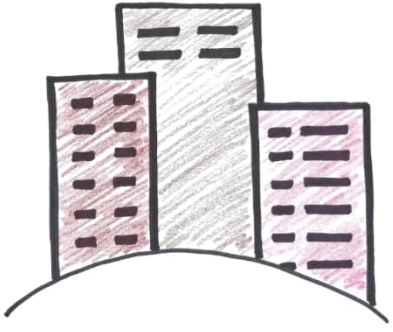
Bruttovermögen:	6.5 Mio.	100%
Anteil MFH:	4.0 Mio.	60%

./. 60% Schuldzinsen:	CHF	-18'000
Übriges Einkommen/Abzüge:	CHF	50'000
Steuerbares Einkommen:	**CHF**	**87'000**

Schuldentilgung als Planungsvariante



Einfamilienhaus selbstbewohnt
Steuerwert = CHF 2 Mio.
Hypothekarschuld = CHF 1 Mio.



3 Wohnungen in MFH, vermietet
Steuerwert = CHF 4 Mio.
Hypothekarschuld = CHF 2 Mio.



Wertschriften: CHF 0.5 Mio.
Vorsorge: CHF 1 Mio.

NICHT über Vorsorge

Einführung eines neuen Ersterwerberabzugs



Voraussetzungen und Höchstbeträge

- Erstes dauernd und ausschliesslich selbst-bewohntes Eigenheim in der Schweiz
- 10 Jahre ab dem Folgejahr des Erwerbs

Maximal (CHF)	Ehepaare	Übrige
1. Jahr	10'000	5'000
	-10% p.a.	
10. Jahr	1'000	500

Kombination der Schuldzinsabzüge?

Verschiedene Varianten sind denkbar:

- Totales Maximum
- Anteilsmässige Berücksichtigung
- Zusätzlicher Abzug

Quotaler Abzug + Ersterwerberabzug: jeder Zinsfranken nur einmal

Übernahme der Liegenschaft durch Nachkommen



Dank dem **Ersterwerberabzug** wäre ein temporärer Abzug möglich

- Vererben/Verkauf der Liegenschaft an Eva und Adam
- Abzug von maximal CHF 10'000, jährlich sinkend um 10%
  (bei "Voreigentum" durch z.B. Adam für diesen weniger)
- Gilt auch bei Erwerb vor 2029 oder nach einer Ersatzbeschaffung für die Restlaufzeit
  → Erst nach Systemwechsel umsetzen für "maximalen" Effekt

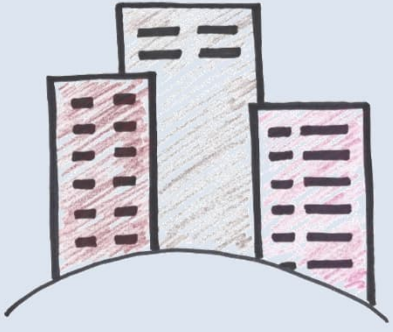
FAZIT: Verkauf statt Vermietung der Wohnung, inkl. Hypothek, als Variante.

Gründung einer Immo-AG als Alternative

Innerhalb einer Kapitalgesellschaft ist weiterhin ein voller Schuldzinsenabzug möglich



Einfamilienhaus selbstbewohnt
Steuerwert = CHF 2 Mio.
Hypothekarschuld = **CHF 0 Mio.**



3 Wohnungen in MFH, vermietet
Steuerwert = CHF 4 Mio.
Hypothekarschuld = **CHF 3 Mio.**



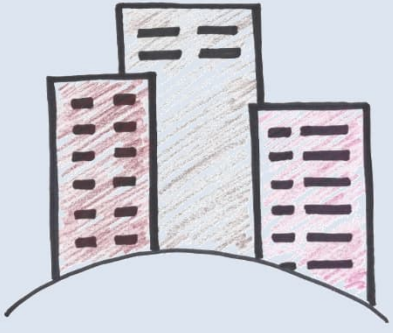
Wertschriften: CHF 0.5 Mio.
Vorsorge: CHF 1 Mio.

Begründung einer Immo-AG als Alternative

Es eröffnen sich so auch noch weitere Varianten zur steuerlichen Optimierung.



Einfamilienhaus selbstbewohnt
Steuerwert = CHF 2 Mio.
Hypothekarschuld = **CHF 0 Mio.**



3 Wohnungen in MFH, vermietet
Steuerwert = CHF 4 Mio.
Hypothekarschuld = CHF 2 Mio.



Wertschriften: CHF 0.5 Mio.
Vorsorge: **CHF 0 Mio.**

Auch über Vorsorge

Nicht vergessen: Kapitalbezugssteuer und Vermögenssteuer

Zweitliegenschaftssteuer

GR: Vernehmlassung läuft bis 27.11.2026 – Volksabstimmung notwendig



Offene Fragen

- Wie **hoch** wird die Steuer sein?
- Gilt die neue **Einliegerwohnung** von Theo als Zweitliegenschaft?
- Wann ist eine **überwiegende Selbstnutzung** gegeben?
- Erfolgt eine Anrechnung bei **gemischter Nutzung**?
- Weitere **Kantone**?

Beispiel GR

- Kanton: 1.5‰ des Vermögenssteuerwerts
  Gemeinden: Einführung freiwillig
- Einliegerwohnung wohl nicht, "Maiensäss" in Gemeinde aber erfasst
- Zeitliche Betrachtung: Vermietung an weniger als 183 Tagen
- Möglich, aber nicht zwingend – Vernehmlassung noch offen
- Wohl BE, TI, GL, allenfalls VS und UR

Zusammenfassung und Fazit



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen und Diskussion

Roger Büsser

CONVISA AG
Eichenstrasse 2

055 415 40 60
8808 Pfäffikon SZ

info@convisa.ch

convisa.ch