

Profitiere ich? Oder zahle ich drauf?

Der Eigenmietwert ist ab 2029 Geschichte.
Was das für Sie bedeutet.



acrevis

Meine Bank fürs Leben

Der Eigenmietwert ist bald Geschichte. Was jetzt für Sie wichtig wird.

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk den Eigenmietwert abgeschafft. Für Sie bringt das neue Spielregeln für Hypothek, Steuerabzüge und Ihre nächsten Entscheidungen. Hier erfahren Sie das Wichtigste, was Sie wissen müssen.

Der Eigenmietwert. Einfach erklärt.

Wer in der Schweiz im eigenen Zuhause lebt, versteuert ein Einkommen, das es in Realität gar nicht gibt: den Eigenmietwert. Sie bezahlen also Steuern auf den Ertrag, den Sie mit Ihrem Wohneigentum erzielen könnten.

Im Gegenzug durften Sie Unterhalts- und Renovationskosten, aber auch Hypothekarzinsen von den Steuern abziehen. Beides hat bald ein Ende.

Was sich jetzt ändert.

Neu gilt ein klareres, aber auch strengeres System. Viele steuerliche Abzüge werden eingeschränkt. Dafür gewinnen Sie Klarheit und brauchen auch kein fiktives Einkommen mehr zu versteuern. Das ändert sich ganz konkret:

NEU

Eigenmietwert entfällt.

Ihr selbst genutztes Wohneigentum wird nicht mehr als Einkommen besteuert.

NEU

Unterhalt für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mehr abziehbar. Für Vermieterinnen und Vermieter schon.

Renovationen und laufende Kosten können nur noch bei vermieteten Objekten abgezogen werden.

NEU

Weniger Anreize für energetische Sanierungen.

Auf Bundesebene entfallen alle bislang möglichen Steuerabzüge. Kantone und Gemeinden können eigene Lösungen anbieten.

NEU

Sondersteuer für Zweitwohnsitze.

Für selbst genutzte Zweitliegenschaften sind neu je nach Kanton Sondersteuern möglich.

NEU

Unterschiede je nach Wohnort.

Kantone und Gemeinden haben Spielraum, wie sie die neuen Regeln umsetzen.

NEU

Hypothekarzinsen verlieren ihren Steuervorteil.

Zinsen können nicht mehr abgezogen werden. Ausnahmen gibt es, aber nur begrenzt. Bspw. profitieren alle, die zum ersten Mal Wohneigentum kaufen, von befristeten Abzugsmöglichkeiten.

Die neue Regelung gilt ab 2029. Was kann sich noch ändern?

Das neue Steuersystem greift ab 2029. Derzeit arbeiten Bund und Kantone an den Details. Für Sie heisst das: Noch bleibt Zeit, sich gut vorzubereiten. Umso wichtiger, dass Sie sich fundiert informieren.

Ihre Kundenberaterin oder Ihr Kundenberater beantwortet Ihre Fragen gerne:
info@acrevis.ch

So weit, so gut. Was heisst das aber für Sie persönlich?

Die neuen Regeln wirken sich individuell aus.
Entscheidend ist, wie Sie leben, wohnen und finanziert sind. Drei Faktoren sind dabei besonders wichtig, wie viel Steuern Sie in Zukunft bezahlen.



Faktor 1

Lebenssituation

Ob Sie allein oder zu zweit verdienen, Vollzeit oder Teilzeit arbeiten oder bereits pensioniert sind: Ihr Einkommen entscheidet wesentlich über die Auswirkungen des Systemwechsels.



Faktor 2

Liegenschaft

Zustand, Renovationsbedarf und Wertentwicklung Ihrer Immobilie spielen genauso eine Rolle. Wenn Sie künftig in Ihr Zuhause investieren möchten, müssen Sie aus Steuergründen anders rechnen.



Faktor 3

Finanzen

Wie hoch ist Ihre Hypothek im Verhältnis zum Wert Ihrer Immobilie? Wie viel Liquidität haben Sie heute? Wie viel brauchen Sie morgen? Diese Überlegungen sind entscheidend für Ihre Finanzplanung.

Wir helfen Ihnen, Ihre Situation zu verstehen, und beraten Sie bei Finanzierungs- und Anlage-lösungen.

Was Sie jetzt vor 2029 tun können.

Bis 2028 gilt noch die Versteuerung des Eigenmietwerts. Nutzen Sie diese Zeit. Prüfen Sie Ihre Möglichkeiten und optimieren Sie Ihre Situation mit weitsichtigen Entscheidungen.

Optionen gibt es viele:



Investieren Sie in Ihr Zuhause

Renovieren, modernisieren und bauen Sie gezielt aus, solange Abzüge noch möglich sind. Das kann sich für Immobilienwert und Steuerrechnung bezahlt machen.



Reduzieren Sie Ihre Hypothek

Tiefere Schulden reduzieren die monatliche Belastung. Aber aufgepasst: Nicht jede Rückzahlung ist automatisch die beste Lösung.



Setzen Sie Ihre Liquidität anders ein

Investieren Sie Ihr Kapital in Wertpapiere, Edelmetalle oder in Ihre 2. oder 3. Säule. Entscheidend ist die Rechnung, was langfristig mehr bringt.

Lohnt es sich, mein Wohneigentum noch bis 2028 zu sanieren? Und wie viel Steuern kann ich damit sparen?

Macht es Sinn, meine Hypothek ab 2029 teilweise zurückzuzahlen, da ich die Schuldzinsen ja nicht mehr abziehen kann?

Wann bringt mir Liquidität mehr als gebundenes Kapital?

Auf diese Fragen brauchen Sie jetzt eine Antwort.

Die Krux: Auf diese Fragen gibt es keine Standardlösung. Entscheidend ist Ihre persönliche Situation. Hier kommen wir ins Spiel. Wir beraten Sie fundiert. Von der Planung Ihrer individuellen Übergangslösung bis hin zur umsichtigen, langfristigen Finanzplanung.

Jetzt Termin buchen:
info@acrevis.ch



Finden Sie heraus, wie Ihre Situation bis und nach 2028 aussieht.

Entdecken Sie hier, wie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts je nach Lebenssituation auswirkt. Unsere drei Beispiele helfen, Ihre Situation besser einzuordnen.



Sophia (32), Moritz (33), mit Mia (6) und Jonas (3)

«Wir haben im Jahr 2025 eine Eigentumswohnung gekauft und werden wohl unsere Familie noch vergrössern. Wie sieht das für uns aus?»



- Den Eigenmietwert müssen Sie als Einkommen versteuern.
- Die Hypothekarzinsen können Sie vollständig abziehen.
- Die Kosten für werterhaltende Sanierungen können Sie bis 2028 steuerlich abziehen.



- Der Eigenmietwert entfällt.
- Als Ersterwerber können Sie Schuldzinsen zeitlich befristet abziehen: Im ersten Jahr: CHF 10 000 (Verheiratete), CHF 5000 (Alleinstehende). Der Abzug sinkt über 10 Jahre auf null.
- In Ihrem Fall können Sie während sieben Jahren die Schuldzinsen abziehen, da das Kaufdatum entscheidend ist.



- Nutzen Sie die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten, bevor die neue Regelung greift.
- Wählen Sie die passende Amortisation: direkt oder indirekt. Je nach Einkommen kann sich das steuerlich lohnen.



Marlene (52) und Christian (56)

«Unsere Kinder sind soeben aus unserem 30 Jahre alten Einfamilienhaus ausgezogen. Nun möchten wir das Haus auffrischen und zu zweit geniessen. Was bedeutet das steuerlich?»

- Den Eigenmietwert müssen Sie als Einkommen versteuern.
- Die Schuldzinsen können Sie vollumfänglich abziehen.
- Kosten für Unterhalt und werterhaltende Sanierungen können Sie bis 2028 von den Steuern absetzen.

- Den Eigenmietwert müssen Sie nicht mehr als Einkommen versteuern.
- Sanierungen können Sie nicht mehr von den Steuern abziehen.
- Je nach Kanton sind energetische Sanierungen mit steuerlichen Anreizen verbunden.

- Nutzen Sie die Zeit bis 2028 für werterhaltende Sanierungen und steuerliche Vorteile.
- Klären Sie, was Ihr Kanton nach 2029 zulässt, und planen Sie entsprechend.
- Stimmen Sie Sanierungen und Ihre Vorsorge (wie 3a-Einzahlungen, WEF-Vorbezüge oder PK-Einkauf) aufeinander ab.



Annelies (63) und Peter (64)

«2027 werden wir pensioniert, wollen aber die nächsten Jahre noch im Haus bleiben. Was müssen wir beachten?»

- Der Eigenmietwert muss als Einkommen versteuert werden. Das schmerzt, wenn mit der Pensionierung das Einkommen sinkt.
- Die Schuldzinsen und Unterhaltskosten können Sie steuerlich abziehen.

- Sie müssen den Eigenmietwert nicht mehr versteuern. Das kann die Steuerlast mindern, was für Sie als Pensionierte wichtig sein kann.
- Die Hypothekarzinsen können Sie steuerlich nicht mehr abziehen.

- Bevor Sie Ihre Hypothek amortisieren, überlegen Sie:
- Wie viel Geld brauchen Sie im Ruhestand?
 - Wie viel Kapital binden Sie im Haus?
 - Haben Sie Reserven für Unvorhergesehenes und Investitionen?
 - Bringt eine Anlage mehr Rendite?

Diese drei Beispiele zeigen:
Keine Situation ist gleich.

Gerne unterstützen wir Sie,
genau die Lösung zu finden,
die wirklich zu Ihnen passt.

Jetzt Termin vereinbaren

Tel. 058 122 75 55

info@acrevis.ch

Mehr wissen. Besser entscheiden.

Auf acrevis.ch/eigenmietwert finden Sie weitere
Informationen zur Abschaffung des Eigenmietwerts.

Gerne beraten wir Sie persönlich, um die beste Lösung
für Ihre Lebenssituation zu finden. Rufen Sie uns an.
Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.



Jetzt Termin vereinbaren

Tel. 058 122 75 55

info@acrevis.ch

acrevis Bank AG

Marktplatz 1
9004 St.Gallen

Tel. 058 122 75 55 · info@acrevis.ch · acrevis.ch

St.Gallen · Gossau SG · Wil SG · Bütschwil · Wiesendangen · Männedorf ·
Rapperswil-Jona · Pfäffikon SZ · Lachen SZ

