



Wenn der Eigenmietwert abgeschafft wird, gehören Sie dann zu den

Gewinnern:

- wenn die Summe ihrer Zinskosten und Unterhaltskosten kleiner ist als ihr Eigenmietwert.
- In dieser Situation könnten Sie mit einer Reduktion der Hypothek noch zusätzlich Geld sparen.

Wenn der Eigenmietwert abgeschafft wird, gehören Sie dann zu den

Verlierern:

- wenn die Summe ihrer Zinskosten und Unterhaltskosten höher ist als Ihr Eigenmietwert.
- In dieser Situation sollten sie sich überlegen, allenfalls die Hypothek entsprechend zu reduzieren.

Gewinner sind auch die Ersterwerber. Sie profitieren neu von einem begrenzten Schuldzinsabzug von maximal bis zu 10 000.- für Ehepaare und bis zu 5000.- CHF für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb und nimmt dann über 10 Jahre linear ab.

Damit Sie als Besitzer von sanierungsbedürftigen Altbauten nicht zu den Verlierern gehören:

- müssen sie einen absehbaren hohen Renovierungsbedarf schnell realisieren, so lange sie diese Abzüge noch machen dürfen. Wenn sie das nicht tun, könnten sie vorübergehend zu den Verlierern gehören.
- müssen sie bei einem anstehenden Kauf von einem Objekt mit hohem Renovationsbedarf, dies beim Kaufpreis berücksichtigen. Wenn sie das nicht tun, könnten sie vorübergehend zu den Verlierern gehören.

Eckwerte des Systemwechsels: Die Abschaffung des Eigenmietwerts hat unmittelbare Konsequenzen auf den Verbleib der heutigen Abzüge. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Steuervergünstigungen im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) auf Stufe Bund und im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) auf Stufe der Kantone und Gemeinden:

DBG	Abziehbarkeit	StHG	Abziehbarkeit
Liegenschaftsunterhaltskosten	Nein	Liegenschaftsunterhaltskosten	Nein
Schuldzinsen quotal-restriktiv	Ja	Schuldzinsen quotal-restriktiv	Ja
Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	Nein	Kann-Bestimmung: Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (zeitlich begrenzt bis maximal 2050)	Ja
Denkmalpflegerische Arbeiten	Ja	Kann-Bestimmung: Denkmalpflegerische Arbeiten	Ja
Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	Nein	Kann-Bestimmung: Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	Ja
Abzugsvortrag	Nein	Kann-Bestimmung: Abzugsvortrag	Ja

Quelle:

<https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung.html>