



Herzlich willkommen

Start: 13.00 Uhr

WEBINAR 5. November 2025



Bitte Mikrofon stummschalten

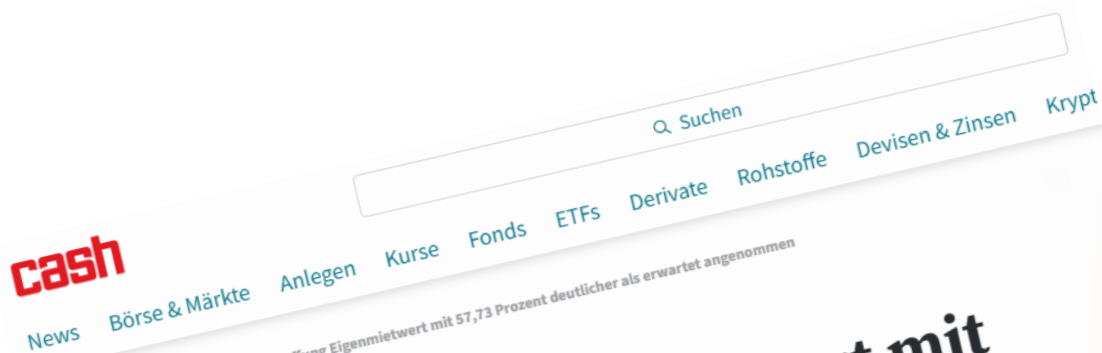
(nur zum Fragen stellen einschalten, vielen Dank)

Diese Folien werden nach dem Webinar per E-Mail zugänglich gemacht, es erfolgt keine Aufzeichnung des Webinars.

„Mit den richtigen Informationen die richtigen Entscheidungen treffen.“

EINE HISTORISCHE ENTSCHEIDUNG

HINTERGRUND: WIE WAR DAS ÜBERHAUPT MÖGLICH?



IMMOBILIEN

Abschaffung Eigenmietwert mit 57,73 Prozent deutlicher als erwartet angenommen

Wer in der Schweiz in der eigenen Wohnur den Eigenmietwert nicht mehr versteuern

28.09.2025 16:26

cash

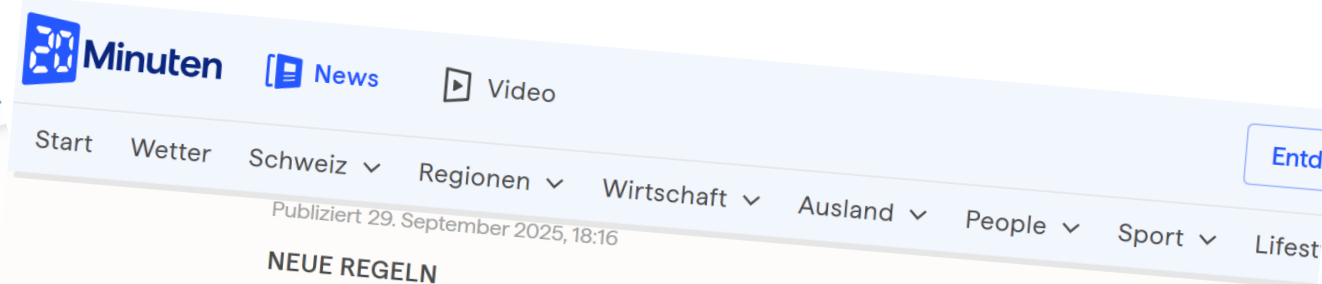
News Börse & Märkte Anlegen Kurse Fonds ETFs Derivate Rohstoffe Devisen & Zinsen Krypt

Home > News > Top News > Eigenmietwert-Abschaffung: Folgen für Immobilienpreise

HÄUSERMARKT

Eigenmietwert: Was die Reform der Wohneigentumsbesteuerung für die Immobilienpreise bedeutet

Teilen Merken Drucken Kommentare 15 Google News



Publiziert 29. September 2025, 18:16

NEUE REGELN

Der Eigenmietwert kommt weg – wer profitiert jetzt davon?

den. Der Eigenmietwert soll
Wer profitiert davon wie stark
Immobilienbesitzer nun bis zur

WANN FÄLLT DER EIGENMIETWERT?

DAS IST BEIM PLANEN DIE GROSSE FRAGE



- Eher komplexe Vorlage
- Bund und Kantone werden zusammenarbeiten
- Viele Details sind noch nicht bestimmt

? 2028 ?

VERÄNDERUNG BEIM EINKOMMEN

DIE STEUERBAREN EINKÜNFTE GEHEN DEUTLICH ZURÜCK

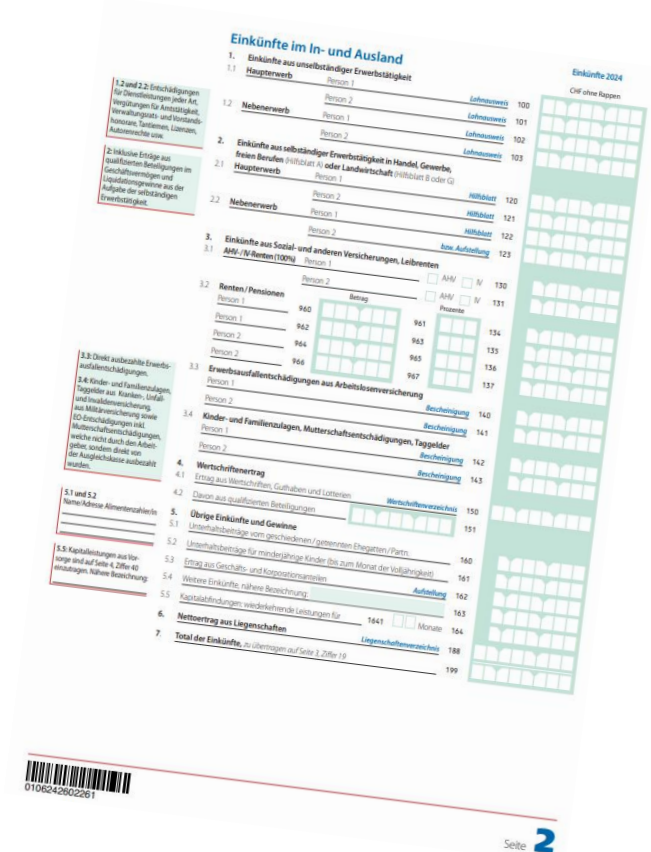
- Entscheidend ist der Grenzsteuersatz
- So funktioniert die Progression
- Den Grenzsteuersatz sollte jeder kennen
- So finden Sie Ihren persönlichen Grenzsteuersatz heraus



<https://t-r.ch/hilfreiche-tools/steuerrechner-auf-einkommen-und-vermoegen/>

Beispiel: 30 % Grenzsteuersatz

0.3 x 30'000 weniger Einkommen => 9'000 Franken Steuereinsparung



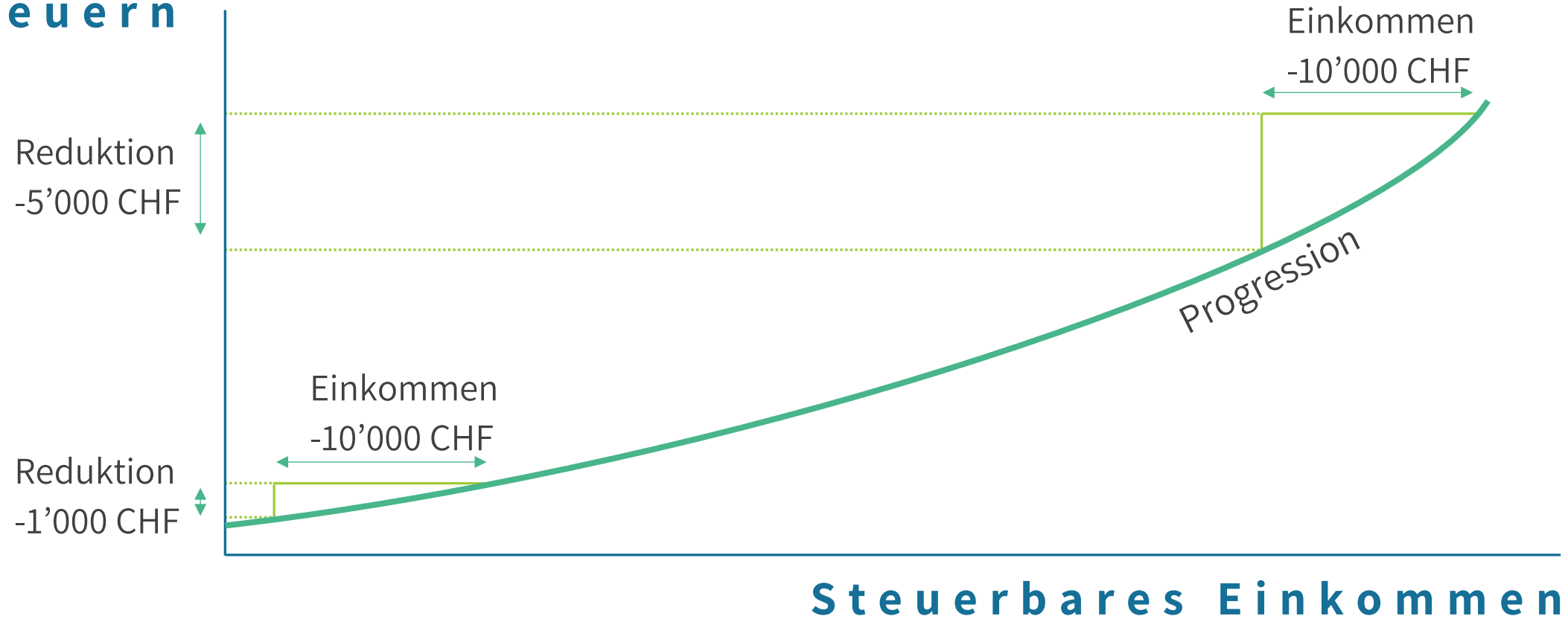
The image shows a detailed tax form titled 'Einkünfte im In- und Ausland' (Income in Switzerland and Abroad) for the year 2024. It is a multi-page document with various sections for reporting different types of income. The form includes sections for: 1. Einkünfte aus unselbständiger Erwerbstätigkeit (Income from non-independent employment), 2. Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit in Handel, Gewerbe, freies Berufen (Income from independent employment in trade, commerce, free professions), 3. Einkünfte aus Sozial- und anderen Versicherungen, Leibrenten (Income from social and other insurances, annuities), 4. Einkünfte aus Renten/Pensionen (Income from pensions), 5. Einkünfte aus Kapitalerträgen (Income from capital gains), 6. Nettoertrag aus Liegenschaften (Net income from real estate), and 7. Total der Einkünfte (Total income). The form also includes a section for 'Einkünfte 2024' with a grid for reporting income from different sources. The form is filled out with various numbers and names, and it includes a barcode at the bottom left.

STEUERPROGRESSION

HOHE EINKOMMEN ZAHLEN ÜBERPROPORTIONAL HOHE STEUERN



Steuern



FAZIT: DIE PROGRESSION BRECHEN, ABER NICHT ZU STARK

VERÄNDERUNG BEI UNTERHALT

SELBSTBEWOHNTE UND PRIVAT GEHALTENE IMMOBILIEN



BUND

KANTON / GEMEINDE

Wegfall Besteuerung Eigenmietwert für Haupt- und Zweitwohnsitze und Abzug Liegenschaftsunterhalt

Kein Abzug mehr für:

- Energiesparende und umweltschonende Massnahmen
- Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten sowie Abzugsvortrag bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften

Freiwillig für Kantone (Kann-Bestimmung):

- Energiesparende und umweltschonende Massnahmen (zeitlich begrenzt bis max. 2050)
- Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten
- Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten sowie Abzugsvortrag bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften

UNTERHALT IST NICHT MEHR ABZIEHBAR

PLANEN LOHNT SICH IN DEN NÄCHSTEN JAHREN UMSO MEHR

- Wertvermehrende versus werterhaltende Investitionen
- Werterhaltende Investitionen vorziehen
- Unterhaltsarbeiten JETZT machen
- Tipp Stockwerkeigentümer

Fazit: Unterhaltsarbeiten werden im Schnitt nach der Abschaffung im Schnitt 30% (bzw. um Ihren Grenzsteuersatz) teurer



WIE PLANT MAN AM BESTEN

ICH WÜRD MIT DREI JAHREN KALKULIEREN

2025

- Alle werterhaltenden Investitionen tätigen, die kurzfristig möglich sind (Fenster, Dachunterhalt, Fassade etc.)
- Tipp: Nur grössere Beträge (Pauschalabzug)

2026 / 2027

- Alle werterhaltenden Massnahmen, die man in den nächsten fünf, zehn, fünfzehn Jahren so oder so machen wollte.



Darauf sollten Sie achten

- Grössere Investitionen staffeln (Bruch der Steuerprogression)
- Negative steuerbare Einkommen können nicht übertragen werden auf nächstes Steuerjahr
- Steuern sparen heisst auch Steuern planen => Abstimmung auf andere Massnahmen wie Pensionskasseneinkäufe => Absolut zentral ab einem Alter von circa 50 Jahren

PROFESSIONELL UND INDIVIDUELL

Vorsorgen, Anlegen, Finanzieren

Magazin **VORSORGEUPDATE**

In unserem regelmässigen Magazin erhalten Sie wichtige Informationen rund um die Themen Altersvorsorge, Anlagen und Hypotheken. Das Magazin ist kostenlos und kann online, per E-Mail oder per Post bezogen werden.

[Magazin ansehen und bestellen](#)

www.vermoegens-partner.ch



Finanzplanung

- Diverse kostenlose Seminare
- VorsorgeUpdate
- Neutrale Beratung ohne Interessenkonflikte (provisionsfrei)



Die Referenten

Die Referenten sind fachlich versierte Finanzexperten mit langjähriger Erfahrung und stehen nach dem Seminar für individuelle Fragen zur Verfügung.



Emil Soliva
Verwaltungsfachmann für
Personalvorsorge



Andreas Lichtensteiger
Geschäftsführer / Partner
Finanz- und Vorsorgeberater,
eidg. dipl. Bankfachmann



Damian Gliott
Partner
Finanz- und Vorsorgeberater,
lic. oec. HSG

Aktuelle Pensionierungsseminare

Das Seminar ist kostenlos und findet in schweizerdeutscher Sprache statt.

Mittagsseminar Pensionierung (Zürich)

Mittwoch, 05. November 2025

12:00Uhr – 13:30Uhr

Schweizergasse 6, 8001 Zürich

[anmelden](#)

Abendseminar Pensionierung (Zürich)

Mittwoch, 26. November 2025

17:30Uhr – 19:00Uhr

Schweizergasse 6, 8001 Zürich

[anmelden](#)

Abendseminar Pensionierung (Winterthur)

Dienstag, 19. Mai 2026

17:30Uhr – 19:00Uhr

Restaurant National, Stadthausstrasse 24, 8400 Winterthur

[anmelden](#)

EINFLUSS AUF DIE HYPOTHEK

WENIGER SCHULDEN IST NICHT IMMER BESSER



Grundsätzlich gilt: Schuldzinsen dürfen bei privat gehaltenen, selbstbewohnten Immobilien nicht mehr abgezogen werden.

AUSNAHMEN

- Beim Vorliegen vermieteter oder verpachteter Vermögenswerte nach quotarestriktiver Methode weiterhin (teilweiser) Abzug möglich
- Ersterwerberabzug: Bis maximal 10'000 CHF für Ehepaare / 5'000 CHF für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach Kauf von selbstbewohntem Wohneigentum, linear über zehn Jahre abnehmend

SITUATION BEI DEN SCHULDEN

SO VIEL MEHR KOSTEN IHRE PERSÖNLICHEN SCHULDEN



Private Schulden werden nach der Abschaffung des Eigenmietwerts nach Steuereffekten etwas teurer.

GRUNDSATZÜBERLEGUNG

Zentral ist auch hier der Grenzsteuersatz

Beispiel Grenzsteuersatz 30%, Zinssatz Hypothek 2%

Nachsteuerzinssatz mit Eigenmietwert: $2\% - (0.3 \times 2\%) = \underline{1.4\%}$

Nach Abschaffung muss man mit dem effektiven Zinssatz von 2% kalkulieren

AMORTISIEREN ODER NICHT?

NICHT NUR DER ZINSSATZ ENTSCHEIDET

Zwei Fragen sind entscheidend:

- 1) Was machen Sie mit dem Geld, wenn Sie nicht amortisieren?
- 2) Passen Amortisationen zur langfristigen Finanzplanung (Stichwort Liquidität)?

Input

Wer bei den Schulden eine Veränderung vornimmt, muss sich der Auswirkungen auf das Gesamtvermögen bewusst sein.



WEITERE VERÄNDERUNGEN

JEDER IN DER SCHWEIZ IST IRGENDWIE BETROFFEN



- Mieten in der Schweiz?
- Vermietete Immobilien
- Immobilien in einer juristischen Person (z.B. Immobilien AG / GmbH)
- Wer profitiert hauptsächlich, wer eher weniger?
- Immobilienpreise?



I n p u t

Sanierungsbedürftige Immobilien jetzt verkaufen oder jetzt sanieren

ZUSAMMENFASSUNG – DAS WICHTIGSTE

BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN



- Geplante Investitionen überdenken, Prioritätenliste machen
- Hypothekenstruktur prüfen: Lohnt sich eine Amortisation?
- Kantonale Regelungen beobachten: Einige Kantone könnten eigene Abzugsmöglichkeiten beibehalten oder einführen



<https://www.youtube.com/@hypotheke>

WEITERE WEBINARE



Wie finden Sie die
Beste Hypothek?



ONLINE APPLIKATION

IN 10 MINUTEN ZUR BESTEN HYPOTHEK



Live Demo

- Erfassung aller relevanter Daten
- 100% individualisierte Angebote
- Spielend zum besten Zins
- Vollständig digitaler Prozess

The 'Konfigurator' interface is a digital tool for configuring mortgage offers. It features a top bar with a settings icon and the title 'Konfigurator'. Below this, there are two main sections for term selection: '5 Jahre' (5 years) with a value of 443'000 CHF, and '10 Jahre' (10 years) with a value of 340'000 CHF. Each section includes edit, delete, and add icons. A third section on the right shows 'Eigenmittel' (Own funds) at 345'000 CHF. Below these, a white box displays 'Neue Hypothek' (New mortgage) at 783'000 CHF. At the bottom, a grey box shows the 'Kaufpreis' (Purchase price) at 1'128'000 CHF. An 'OK' button is located in the bottom right corner.

The summary screen displays four steps in a vertical list, each with a progress bar at 100% and a right arrow icon:

- 1. Liegenschaft**
Wohnung (Stockwerkeigentum) in 8542 Wiesendangen
- 2. Kreditnehmer**
2 Personen
- 3. Hypothek**
Neue Hypothek / Kauf einer Liegenschaft
Libor / Saron Hypothek 970'000 CHF
- 4. Angebot**
Aktuelles Top-Angebot ⓘ
Libor / Saron Hypothek 0.66%



VIELEN DANK...

ZEIT DIE WIR UNS NEHMEN, IST ZEIT, DIE UNS ETWAS GIBT.*



Vielen Dank für Ihre Zeit

Zeit für Fragen und Antworten

*Ernst Ferstl, österreichischer Schriftsteller

ANHANG

EINE GUTE ÜBERSICHT BIETET DIE LUKB



Die Darstellung zeigt, was heute gilt oder künftig vorgesehen ist (✓) und was nicht (✗).

	Geltendes Recht		Reform	
	Bund	Kanton und Gemeinden	Bund	Kanton und Gemeinden
Besteuerung Eigenmietwert		✓		✗
Abzug Kosten für Liegenschaftsunterhalt		✓	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften	
Abzug allgemeine Schuldzinsen		✓	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften	
Abzug Schuldzinsen bei Ersterwerb	Im Rahmen des "Abzugs allgemeine Schuldzinsen"			✓
Abzug denkmalpflegerische Arbeiten	✓	✓ *	✓	✓ *
Abzug Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	✓	✓ *	✗	✓ **
Abzug Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	✓	✓ *	✗	✓ *
Übertragungsmöglichkeit Abzüge ***	✓	✓ *	✗	✓ *
Besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	✗	✗	✗	✓ *

* abhängig vom kantonalen Recht

** abhängig vom kantonalen Recht und längstens bis 2050

*** nur Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau (beschränkt auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden)

Quelle: Erläuterungen des Bundesrates - Volksabstimmung vom 28.9.2025

RECHTLICHER HINWEIS



Das Webinar dient der Informationsvermittlung über unsere Unternehmung und Dienstleistungen. Die publizierten Informationen werden ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch sowie zu Informationszwecken bereitgestellt.

Wir übernehmen keine Gewährleistung für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der publizierten Informationen. Vergleiche, Tabellen, Auswertungen und Berechnungen dienen lediglich der allgemeinen Information auf der Basis von Richtwerten. Die publizierten Informationen stellen weder Entscheidungshilfen für rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche oder andere Beratungsfragen dar, noch sollten aufgrund unserer Informationen Anlage-, Finanzierungs- oder sonstige Entscheide gefällt werden. Eine Beratung durch eine qualifizierte Fachperson wird empfohlen.

Bei den Zinsen in den historischen Diagrammen handelt es sich um indikative Richtsätze. Die Richtsätze werden regelmässig aktualisiert und für die Erstellung der Diagramme verwendet. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr gemäss Informationen am entsprechenden Datum auf der Internetseite der Anbieter.

Die im Webinar Website publizierten Informationen und andere Inhalte stellen keine Offerten für einen Vertragsabschluss und keine Aufforderungen zur Offertstellung dar. Die Informationen begründen keine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlage- oder anderen Finanzinstrumenten oder zur Tätigkeit sonstiger Transaktionen oder zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäfts.

Inhalte aus dem Webinar dürfen nur mit Genehmigung von HYPOTHEKE.ch kopiert, vervielfältigt oder publiziert werden.

Wir unterstellen jegliche Rechtsverhältnisse, die durch die Benutzung der Website entstehen könnten, dem Schweizerischen Recht.