

PROPERTY ONE

*ONEFOCUS  
PLANNING &  
BUILDING*

*ABSCHIED VOM  
EIGENMIETWERT –  
JETZT HANDELN!*



[www.propertyone.ch](http://www.propertyone.ch)

Der ungeliebte Eigenmietwert soll fallen. Das hat im August 2018 die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) beschlossen und die Eidgenössische Steuerverwaltung beauftragt, einen konkreten Gesetzesvorschlag auszuarbeiten. Die Hoffnung besteht, dass der Systemwechsel bei der Besteuerung von selbst genutztem Wohneigentum dieses Mal klappt.

Etliche Vorstösse zur Abschaffung des Eigenmietwerts sind in der Vergangenheit gescheitert, allein in den letzten 20 Jahren blieben vier Volks- und Gesetzesinitiativen ohne Erfolg. Nun stehen die Chancen besser denn je. Frühestens in drei Jahren, also im Jahr 2022, dürfte die Änderung Rechtskraft erlangen (siehe unten). So viel Zeit bleibt Hauseigentümern also noch, sich auf die Auswirkungen vorzubereiten.

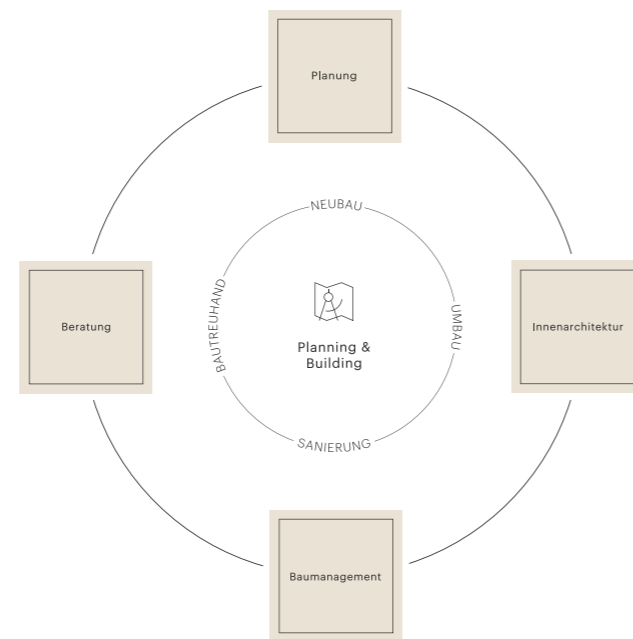
Bislang sind erst einige Eckpfeiler des Vorhabens bekannt, das im politischen Prozess noch etliche Hürden zu nehmen hat: Neben dem Wegfall des Eigenmietwerts, mit dem auf Basis des Gebäudewerts ein fiktives Einkommen besteuert wird, sollen auch die Abzugsmöglichkeiten von Hypothekarzinsen und Renovationen, Umbauten und Sanierungen weitgehend abgeschafft werden.



#### Abzugsmöglichkeit über die Jahre staffeln

Was also ist in Bezug auf die eigene Liegenschaft zu tun? Drei Jahre sind für allfällige Bauprojekte eine relativ kurze Frist, erst recht, wenn man dabei die steuerlichen Folgen berücksichtigen und die noch bestehenden Abzugsmöglichkeiten über mehrere Perioden,

konkret über die Jahre 2019, 2020 und 2021, staffeln will. Besonders gut werden Eigentümer planen müssen, die in ihrem Haus angestauten Renovationsbedarf haben, der in Etappen und steuerlich vorteilhaft behoben werden soll, und deren Liegenschaft zu einem hohen Teil fremdfinanziert ist.



Ausgangspunkt der Überlegungen sollte stets eine Gebäudeanalyse sein, verbunden mit einer Aufnahme der eigenen Bedürfnisse: Was wäre nötig, was ist sinnvoll? Welche Bauteile sind reif für eine Überholung oder einen Ersatz? Ist eine energetische Sanierung der Immobilie mit Wärmedämmung, Ersatz der alten Heizanlage und neuen Fenstern angezeigt? Wäre jetzt der richtige Zeitpunkt, um Bäder, Nasszellen und die Küche komfortabler zu gestalten und auf einen modernen Stand zu bringen? Macht eine Erweiterung Sinn? Mit welchen Mitteln lässt sich die Liegenschaft generationengerecht und für eine möglichst langfristige Nutzung ausrüsten? Wie sähe eine mögliche Finanzierung der Massnahmen aus? Mit diesen Fragen sollte sich auseinandersetzen, wer das Zeitfenster bis 2022 nutzen will.

Steht die Analyse, folgt als nächster Schritt das Erstellen eines Investitionsplans. Dieser enthält nicht nur die Kostenprojektion, sondern auch erste Angaben dazu, wann welche Arbeiten ausgeführt werden können. Damit lässt sich die eigentliche Umsetzung angehen: Baubewilligungen und Offerten einholen, Bau- und Ablaufplanung im Detail erstellen und Aufträge an Unternehmen erteilen. Sind förderungsfähige Massnahmen vorgesehen, so sind Anträge an die zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu formulieren. Im Verlauf der Arbeiten koordiniert die Bauleitung die Einsätze der Firmen. Es gilt sodann, die Kosten zu überwachen, die Einhaltung der Termine zu gewährleisten und die Qualität von Material und Ausführungen zu prüfen.



#### Nicht zuwarten mit der Planung

Erwartet wird, dass viele Eigentümer die Renovationsarbeiten nun zeitlich vorziehen werden und dies zu einem Boom der Sanierungstätigkeiten führen könnte. Handwerker und Spezialisten für besondere Arbeiten zu finden dürfte dann nicht einfach sein. Fachleute raten daher, mit dem Beginn der Planung und der Umsetzung der Arbeiten nicht zuzuwarten. Für Altbauten dürften zudem die Marktpreise unter Druck geraten, da nach einem Systemwechsel durch Sanierungen keine Steuerersparnisse mehr möglich sind. Bei neueren Eigenheimen ist nach der Änderung des Steuerregimes denkbar, dass die Objekte schneller an Wert verlieren als bisher, da dann die Abzugsmöglichkeit für eine regelmässige Auffrischung fehlt. Zunehmen dürften damit auch die Preisunterschiede zwischen Neu- und Altbauten.

#### Keine Änderung bei Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften

Mit dem von der WAK des Ständerats erarbeiteten Vorschlag würde der Eigenmietwert nur für den Erstwohnsitz verschwinden. Anders bei Zweitwohnungen: Hier bleibt die bisherige Regelung bestehen. Ausnahmeregelungen sind für einen gewissen Zeitraum beim Ersterwerb von Wohneigentum vorgesehen. Unverändert soll auch die Besteuerung bei Renditeliegenschaften und vermietetem Stockwerkeigentum bleiben: Zinsen für die Hypothek und sonstiger Aufwand liessen sich dort weiterhin steuerlich in Abzug bringen, da im Gegenzug ja auch die Mieterträge als Einkommen zu versteuern sind.

Die Vorschläge beziehen sich lediglich auf die Bundessteuer. Den Kantonen soll es freigestellt werden, Abzugsmöglichkeiten für die (politisch erwünschte) energetische Sanierung von Gebäuden aufrecht zu erhalten. Der Systemwechsel wird zudem die Anreize bei der Finanzierung verändern. Während es heute aus steuerlicher Sicht sinnvoll erscheint, eine möglichst hohe Hypothek auf der Liegenschaft zu halten, wird es künftig von Vorteil sein, die Schulden mit Hilfe von Amortisationen zu reduzieren.



#### Der Weg zur Abschaffung

- 2018 Die WAK-S hat die Eidgenössische Steuerverwaltung beauftragt, einen Gesetzesentwurf für die Abschaffung des Eigenmietwerts zu erarbeiten.
- 2019 Der Entwurf kommt vermutlich im Frühjahr 2019 zurück in die Kommission, die diesen noch einmal diskutiert und allenfalls Änderungen anbringt. Anschliessend Vernehmlassung. Frühestens im Herbst 2019 geht das Geschäft zurück in den Ständerat.
- 2020 Nun muss auch der Nationalrat zustimmen. Ohne Referendum dürfte der Bundesrat das Gesetz frühestens auf Anfang 2021 in Kraft setzen, die Verordnungen dazu auf Anfang 2022.
- 2021 Sollte das Referendum ergriffen werden, kommt die Vorlage vors Volk, bei rascher Behandlung bereits 2021.
- 2022 Frühester Zeitpunkt des Inkrafttretens des Systemwechsels, mit Referendum ein Jahr später.

Fazit: Das Thema Eigenmietwert und die Folgen seiner möglichen Abschaffung sind bedeutend genug, um sich damit näher zu befassen. Warten Sie nicht und wenden Sie sich an Property One, um einen Termin bei unseren Spezialisten für «Planning & Building» zu vereinbaren.





**Fachpartner Treuhandgesellschaft:**  
**BK&P AG**  
Balderngasse 9, 8001 Zürich  
[www.bkpsz.ch](http://www.bkpsz.ch)

**Fachpartner Bauphysik:**  
**Kuster + Partner AG**  
Sihlquai 131, 8005 Zürich  
[www.kusterpartner.ch](http://www.kusterpartner.ch)

**Fachpartner Finanzierungsexperte:**  
**Hyrock AG**  
Bergstrasse 64, 8032 Zürich  
[www.hyrock.ch](http://www.hyrock.ch)

Tritt die geplante Gesetzesänderung zur Abschaffung des Eigenmietwerts in Kraft, entfallen für Erstwohnungen die steuerlichen Abzüge für werterhaltende Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen. Mit einer frühzeitigen und durchdachten Steuerplanung können einschneidende steuerliche Nachteile gezielt gemildert werden.

Um optimal von den aktuellen Abzugsmöglichkeiten zu profitieren, lohnt es sich, bei renovationsbedürftigen Erstwohnungen anstehende Arbeiten zeitlich vorzuziehen und in Abstimmung auf das steuerbare Einkommen gestaffelt über mehrere Jahre zu verteilen.

Mit dem geplanten zeitlich und betragsmässig limitierten Schuldzinsenabzug für Ersterwerber wird die persönliche Finanz- und Steuerplanung unabdingbar. Bei allen Eigenheimbesitzern ist nebst der direkten Amortisation auch die kantonale Möglichkeit von Energiespar- und Umweltabzügen in den Planungshorizont einzubeziehen.

Die technische Prüfung eines Gebäudes ist sinnvollerweise zu Beginn einer Planung durchzuführen, um alle möglichen Optionen aufzuzeigen. Dazu ist eine Begehung notwendig, während der alle Gebäudemerkmale detailliert aufgenommen werden, um darauf basierend einen Beratungsbericht mit zwei bis drei Varianten zu erstellen. Je nach Kundenwunsch kann dieser Bericht kurz und einfach oder sehr differenziert und ausführlich ausfallen.

Neben unseren selbstentwickelten Tools stehen dafür auch die Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK/ GEAK+) zur Verfügung. Damit können zu einem frühen Zeitpunkt bauphysikalische Schwachstellen (z.B. Wärmebrücken) erkannt und konzeptionell berücksichtigt werden, um damit Schadenfreiheit zu erreichen. Ebenfalls setzen Innendämmungen oder Anbauten / Aufstockungen eine umsichtige Beurteilung und Planung hinsichtlich der Konstruktion und der Details voraus.

Sollte der Systemwechsel wie vorgeschlagen vom Parlament beschlossen werden und nicht an einer allfälligen Abstimmung scheitern, könnten Festhypotheken mit langen Laufzeiten und höheren Zinssätzen ein Nachteil sein. Eine vorzeitige Auflösung solcher Festhypotheken wäre – bei unverändertem Zinsniveau – sehr teuer und dementsprechend unvorteilhaft.

Unter diesen Bedingungen wären kurzfristige Geldmarkthypotheken (heute noch auf Libor-Basis) deutlich attraktiver, da günstiger und kurzfristig rückzahlbar. Sollten in Zukunft Hypotheken auf Eigenheime steuerlich nicht mehr attraktiv sein, würden sich unserer Meinung nach neue Hypothekarprodukte etablieren, konkret Annuitätenhypotheken. Dennoch empfehlen wir trotz des möglichen Systemwechsels weiterhin langfristige Festhypotheken, da die Zinssätze historisch gesehen immer noch sehr tief und attraktiv sind. Dies schliesst eine persönliche Beratung, abgestimmt auf das individuelle Risikoprofil und die spezifischen Bedürfnisse nicht aus.

---

## PROPERTY ONE

**Property One Partners AG**  
Seestrasse 455  
CH-8038 Zürich

T +41 44 487 20 40  
[welcome@propertyone.ch](mailto:welcome@propertyone.ch)  
[www.propertyone.ch](http://www.propertyone.ch)

**Property One Investors AG**  
Höh-Rohnenweg 8  
CH-8832 Wilen b. Wollerau