

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025 - EIGENMIETWERT

Ausgangslage

Am 28. September 2025 entscheiden die Stimmbürger (indirekt) über die Abschaffung des Eigenmietwerts. Finanzberater*innen sollten ihre Kunden frühzeitig auf die möglichen steuerlichen Auswirkungen vorbereiten.

Auf den ersten Blick klingt die Vorlage nicht direkt nach der bekannten Eigenmietwert-Debatte. Der Kontext: National- und Ständerat haben im Dezember 2024 beschlossen, den Eigenmietwert sowohl für Erst- als auch für Zweitwohnungen abzuschaffen. Für viele Kantone – insbesondere in Tourismus- und Bergregionen – würde dies jedoch den Wegfall einer bedeutenden Steuerquelle bedeuten. Um diese Lücke zu schliessen, wurde der aktuelle Bundesbeschluss erarbeitet.

Dieser sieht vor, dass Kantone künftig eine Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften einführen können. Stimmen Volk und Stände Ende September zu, bedeutet dies nicht nur das Ende der Eigenmietwertbesteuerung, sondern einen grundlegenden Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung.

Der Eigenmietwert erhöht heute das steuerbare Einkommen um den theoretischen Mietwert einer selbstbewohnten Immobilie. Diese Regelung ist besonders bei langjährigen Wohneigentümern umstritten.

Wer würde davon profitieren?

Grundsätzlich würden im aktuellen Zinsumfeld die meisten Wohneigentümer profitieren. Insbesondere die beiden folgenden Gruppen, würden Vorteile realisieren können:

Erstkäufer

- Hypothekarzinsen liegen meist unter dem Eigenmietwert – auch nach Abzug der Unterhaltungspauschale. In den ersten zehn Jahren bleibt der Schuldzinsabzug möglich, während Unterhaltskosten bei Neubauten meist gering sind.

Pensionierte

- Wegfall des Eigenmietwerts reduziert das steuerbare Einkommen oft deutlich.
- Hypotheken sind häufig weitgehend amortisiert, Abzugsmöglichkeiten ohnehin eingeschränkt.

Für wen wäre dies nachteilig?

Für Eigentümer mit sanierungsbedürftigen Liegenschaften (Werterhaltende Investitionen und Unterhaltungspauschalen wären nicht mehr abzugsfähig) oder stark belehnten Immobilien (Wegfall der Abzugsfähigkeit hoher Hypothekarzinsen könnte die Steuerlast erhöhen) wären tendenziell benachteiligt. Im aktuellen Zinsumfeld würden aber auch die Steuerhoheiten (Bund, Kantone und Gemeinden) und möglicherweise auch die Banken und das Baugewerbe in der Tendenz Nachteile erleiden.

Wieso sollte dies für Banken und das Baugewerbe nachteilig sein?

Die Finanzierungsinstitute befürchten, dass etliche Immobilieneigentümer einen Teil ihrer Hypotheken amortisieren werden. Die Motivation zum Schuldenmachen würde klar reduziert. Allerdings benötigen die Kunden auch entsprechende Mittel. Das Baugewerbe befürchtet zudem, dass die Eigentümer weniger in den Unterhalt investieren werden, da diese Kosten steuerlich nicht mehr abzugsfähig wären.

Sind die Vor- und Nachteile nachhaltig?

Bei dieser Frage entscheidet primär das vorherrschende Zinsumfeld. Sollten die Hypothekarzinsen dereinst klar ansteigen, so wären die Gewinner von heute die Verlierer von morgen und umgekehrt. In vielen Situationen dürfte ein Hypothekarzins von rund 3% die «Nutzwelle» darstellen. Unklar sind zudem die steuerlichen Folgen für Zweitwohnungseigentümer (Ferienwohnungen). Heute kann nicht abgeschätzt werden, wie eine neue Objektsteuer aussehen würde.

Praxis-Tipps für Finanzberater*innen

Kunden sollten nicht zu stark amortisieren und ausreichende Liquiditätsreserven für Unvorhergesehenes halten. Bei Amortisationen bleibt zudem das Kapital im Objekt gebunden und steht nicht für andere Investitionen zur Verfügung. Pensionierte sollten besondere Vorsicht walten lassen, da eine Hypothekarerhöhung nach der Pensionierung erschwert ist. Daher sollte auch ein möglicher Unterhaltsbedarf abgeklärt werden. Bei Amortisationen mit Vorsorgegeldern sollte unbedingt die Auswirkungen auf die Altersvorsorge geprüft werden.

Neue Blog-Einträge

- 30.7.2025 – Anhaltender Preisanstieg bei Schweizer Wohneigentum im 2. Quartal
- 6.8.2025 – Was treibt den Aktienmarkt langfristig an?

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://mendo.ch/blog/>

Starkes Plus bei Online-Kreditplattformen 2024

Der Schweizer Marketplace Lending Markt verzeichnete 2024 ein starkes Wachstum: Mit einem vermittelten Volumen von CHF 21.4 Milliarden wurde fast doppelt so viel wie vor fünf Jahren erreicht – ein Anstieg von 15.2 % im Vergleich zu 2023. Dies zeigt der aktuelle Report der Hochschule Luzern und der Swiss Marketplace Lending Association (SMLA).

Haupttreiber des Wachstums sind sinkende Zinsen und strukturelle Veränderungen im Bankensektor.

Diese Entwicklungen eröffnen neue Chancen für Unternehmen und öffentliche Institutionen. Marktsegmente 2024 im Überblick:

- Kredite an öffentliche Körperschaften & Grossunternehmen: 14 Mrd. CHF (+6.2 %)
- Hypothekenvermittlung: 7 Mrd. CHF (+40 %, stärkstes Wachstum)
- Direct Lending (KMU, Immobilien, Private): 406 Mio. CHF (+2 %)

Auch für Privatanleger bieten sich in diesem Bereich interessante Anlagemöglichkeiten. Die Zinssätze sind interessant, jedoch sind auch die Ausfallrisiken erhöht (je nach Kreditqualität). Eine breite Diversifikation ist somit notwendig.

Link zum Originalartikel von Swisspeers AG: <https://blog.swisspeers.ch/market-place-lending-report-switzerland-2025>

Unternehmensberatung in der beruflichen Vorsorge – neue Ausbildungspflicht?

Mit der Teilrevision des Versicherungsaufsichtsgesetzes (VAG) wurde in der Versicherungsvermittlung eine Aus- und Weiterbildungspflicht gesetzlich verankert (umgesetzt in den Mindeststandards zum VAG). Davon ausgenommen sind reine Vermittlungen und Beratungen von „BVG-Verträgen“, also primär von beruflichen Vorsorgelösungen für KMU. Heute sind rund zwei Drittel der Angestellten in Sammel- und Gemeinschaftsstiftungen pensionskassenversichert und vielfach beraten Broker die Arbeitgeber (KMU). Da die rechtlichen Grundlagen im BVG geregelt sind, gelten die neuen Pflichten aus dem VAG hier nicht. Auch ist die FINMA nicht die zuständige Aufsichtsbehörde für solche Anschlusslösungen an Vorsorgestiftungen der beruflichen Vorsorge. Den zuständigen Aufsichtsbehörden ist diese „Lücke“ bewusst und es scheint sich auch in diesem Bereich eine Ausbildungsvorgabe für die Berater*innen und Vermittler*innen anzubahnen. Einem Interview mit Frau Raboud, der Direktorin der Oeraufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BVG), in der Fachzeitschrift „Die Personalvorsorge“ (Ausgabe 07/2025) ist zu entnehmen, dass die Ausbildung sowie die Entschädigungen/Provisionen derzeit intensiv mit der Branche diskutiert werden.

Keine vereinfachte Nachbesteuerung ohne aktive Mitwirkung der Erben

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 5. Dezember 2024 klargestellt: Eine vereinfachte Nachbesteuerung im Erbfall kommt **nur** infrage, wenn die Erben **von sich aus aktiv** nicht deklarierte Einkünfte und Vermögenswerte des Verstorbenen melden. Wenn die Steuerbehörden bereits unabhängig von den Erben über nicht versteuerte Werte informiert sind – oder wenn die Erben keine Offenlegung vornehmen, ist eine privilegierte Nachbesteuerung **nicht** möglich. Die Nachbesteuerung kann in solchen Fällen bis zu zehn Jahre zurückreichen (bei einer vereinfachten Nachbesteuerung von Erben werden einzig die letzten drei vor dem Todesjahr abgelaufenen Steuerperioden nachbesteuert). Entscheidend ist: Die vereinfachte Nachbesteuerung setzt eine **aktive Offenlegung durch die Erben** voraus. Unwissen oder Passivität schützt nicht vor einer regulären Nachbesteuerung (BGer 9C_42/2024).