

Erhöhung des Eigenmietwerts: Was Eigentümer erwartet

Es wird landesweit über eine grundlegende Reform des Eigenmietwertsystems diskutiert, Anpassungen erfolgen je nach Kanton unterschiedlich und haben erhebliche Folgen für Wohneigentümer. Ab dem 1. Januar 2026 wird die Erhöhung des Eigenmietwerts in Zürich umgesetzt. Diese Anpassung wurde aufgrund zweier Gerichtsurteile erforderlich, die die bisherige Bewertung von Liegenschaften als nicht mehr konform mit dem Bundesrecht einstufen. Hier ist ein Überblick darüber, was Sie wissen sollten.

Warum die Neubewertung in Zürich?

Seit der letzten Neubewertung im Jahr 2009 sind die Verkehrswerte von Immobilien in Zürich stark gestiegen, insbesondere aufgrund der steigenden Bodenpreise. Gutachten zeigen, dass die Werte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen um über 50% zugenommen haben, während die Marktmieten um etwa 15% gestiegen sind. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, werden die Vermögenssteuerwerte um durchschnittlich 48% und die Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser um etwa 11% sowie für Eigentumswohnungen um 10% erhöht.

Auswirkungen auf die Steuerlast

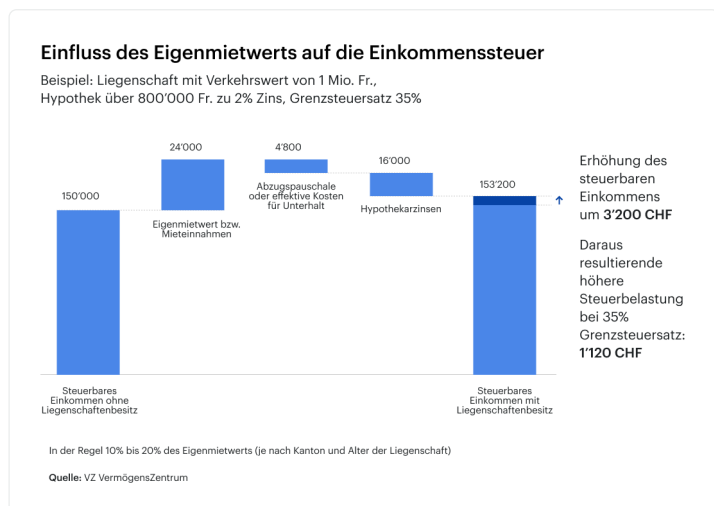
Da der Eigenmietwert als fiktives Einkommen gilt, wird durch die Erhöhung auch das steuerbare Einkommen der Eigentümer steigen, was zu höheren Einkommenssteuern führen wird. Dies könnte insbesondere Haushalte mit geringerem Einkommen betreffen, die möglicherweise Schwierigkeiten haben, diese zusätzlichen Kosten zu tragen. In solchen Fällen plant der Kanton Zürich die Wiedereinführung einer Härtefallregelung, die greifen soll, wenn die Steuerbelastung im Verhältnis zu Einkommen und Vermögen zu hoch ist.

Was bedeutet das für Eigentümer?

Immobilienbesitzer sollten sich in Zürich auf eine höhere Steuerlast einstellen, die auch Aus-



wirkungen auf andere Bereiche haben kann, wie den Zugang zu Sozialleistungen oder Prämienverbilligungen. Diese Anpassungen könnten besonders ältere Immobilienbesitzer betreffen, die seit langer Zeit in ihren Häusern leben. Eine Erleichterung gibt es allerdings: Der Neubauwert älterer Liegenschaften kann nun um bis zu 40% reduziert werden, was dazu beitragen soll, die Steuerbelastung für langjährige Eigentümer zu mindern.





























Übersicht der Kantone: Neubewertungen der Liegenschaftswerte

Übersicht der Kantone der Schweiz mit geplanten und erfolgten Neubewertungen der Liegenschaftswerte.

Fazit

Die Anpassung des Eigenmietwerts spiegelt die gestiegenen Marktwerte wider und ist eine notwendige Massnahme zur Einhaltung der aktuellen Gesetze. Eigentümer sollten jedoch die potenziellen finanziellen Belastungen nicht unterschätzen und sich frühzeitig über mögliche Entlastungen informieren. Es ist ratsam, rechtzeitig Beratung in Anspruch zu nehmen, um die Auswirkungen dieser Veränderungen auf Ihre finanzielle Situation zu verstehen und gegebenenfalls Massnahmen zu ergreifen.

Bei properti stehen wir Ihnen als Immobilienexperten zur Seite, um Sie durch diese Veränderungen zu begleiten und die richtigen Entscheidungen für Ihre Immobilie zu treffen.

Wappen	Kanton	Jahr der geplanten / erfolgten Neubewertung
	Zurich	2026
	Genf	Regelmässig, kein fester Termin
	Bern	2020
	Waadt	Regelmässig alle 10-15 Jahre
	Tessin	Kein fester Termin
	Solothurn	2025 geplant
	Luzern	2026
	St. Gallen	Regelmässig alle 10 Jahre
	Aargau	2025
	Graubünden	Regelmässig alle 10 Jahre
	Basel-Stadt	Kein fester Termin
	Basel-Landschaft	Kein fester Termin
	Thurgau	Regelmässig alle 15 Jahre
	Schwyz	Kein fester Termin
	Obwalden	2025 geplant
	Nidwalden	2025 geplant
	Uri	Kein fester Termin
	Glarus	Regelmässig alle 10 Jahre
	Appenzell Ausserrhoden	Regelmässig alle 10 Jahre
	Appenzell Innerrhoden	Regelmässig alle 10 Jahre
	Zug	Kein fester Termin
	Jura	Regelmässig alle 10-15 Jahre
	Neuenburg	Regelmässig alle 10-15 Jahre
	Wallis	Regelmässig alle 10-15 Jahre
	Schaffhausen	Kein fester Termin
	Freiburg	Regelmässig alle 10-15 Jahre

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1