



15.08.2025

Faktenblatt – Neue Schuldzinsenregelung

1. Ausgangslage

Das Parlament hat am 20. Dezember 2024 eine Gesetzesvorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts verabschiedet (<https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/de>). Dieser Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung führt im Vergleich zu heute auch zu einer starken Begrenzung des Schuldzinsenabzugs im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG).

So können Personen ohne steuerbare Miet- oder Pachterträge künftig auch keinen Schuldzinsenabzug mehr geltend machen. Hingegen bleiben im Rahmen des allgemeinen Abzugs die privaten Schuldzinsen von Personen, die Liegenschaften vermieten und/oder verpachten, bis zu einem gewissen Grad abzugsfähig.

Entscheidend ist dabei das Verhältnis zwischen vermieteten oder verpachteten Liegenschaften und dem gesamten Vermögen (sog. quotal-restriktive Methode). Aus dieser Quote wird die Höhe des künftigen Schuldzinsenabzugs bestimmt. Die Quote umfasst im Zähler die fremdgenutzten Grundstücke (vermietete und verpachtete Liegenschaften), während der Nenner das Total der beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerte umfasst. Je mehr sich der Wert des Zählers dem Nenner annähert, desto höher ist der Anteil der abzugsberechtigten Schuldzinsen.

Die Reform sieht zusätzlich einen Ersterwerberabzug für Schuldzinsen vor. Für verheiratete Ehepaare beträgt der anfängliche Höchstbetrag CHF 10'000; für ledige Steuerpflichtige CHF 5000. Der Abzug erstreckt sich über zehn Jahre, wobei sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um zehn Prozent des Höchstbetrags vermindert. Dieser Ersterwerberabzug besteht für Personen, die erstmals Wohneigentum in der Schweiz erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen.

2. Mechanismus der Schuldzinsenermittlung: Beispiele

Die nachfolgenden Fallbeispiele zeigen die Wirkungsweise der neuen Schuldzinsenregelung anhand verschiedener Fallkonstellationen auf (Beträge in CHF).

2.1 Allgemeiner Abzug

Beispiel 1

Eigenheim	800'000
Bankkonto	200'000
Schulden	500'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	10'000

abzugsfähige Schuldzinsen	0
----------------------------------	----------

Die steuerpflichtige Person besitzt ein Eigenheim (unbewegliches Vermögen) und ein Bankkonto (bewegliches Vermögen), ansonsten liegen keine weiteren Vermögenswerte vor. Sie verfügt über keine vermieteten oder verpachteten Liegenschaften und kann daher keine Schuldzinsen abziehen [Zähler = 0; Nenner = 1'000'000 => 0].

Beispiel 2

Ferienwohnung selbstgenutzt	300'000
Bankkonto	200'000
Schulden	200'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	4'000

abzugsfähige Schuldzinsen **0**

Auch beim vorliegenden Beispiel ergibt sich keine Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen. Auch hier sind keine vermieteten oder verpachteten Liegenschaften vorhanden [Zähler = 0; Nenner = 500'000 => 0].

Beispiel 3

vermietete Liegenschaft	800'000
Bankkonto	200'000
Schulden	500'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	10'000

abzugsfähige Schuldzinsen **8'000**

%-Satz abzugsfähig 80,0 %

Hier besteht eine neue Ausgangslage, die dazu führt, dass ein Teil der Schuldzinsen zum Abzug berechtigt. Grund: Unter den Vermögenswerten taucht neben dem Bankkonto eine vermietete Liegenschaft auf. Diese findet Eingang in den Zähler. Die Quote ergibt 80% [Zähler = 800'000; Nenner = 1'000'000 => 0,8). 80% von CHF 10'000 führt zu abzugsfähigen Schuldzinsen in Höhe von CHF 8'000.

Beispiel 4

Eigenheim	800'000
Ferienwohnung selbstgenutzt	300'000
vermietete Wohnung	800'000
Bankkonto	200'000
Schulden	500'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	10'000

abzugsfähige Schuldzinsen **3'810**

%-Satz abzugsfähig 38,1 %

Beim vorliegenden Beispiel besteht eine Kombination von unbeweglichen Vermögenswerten. Nur die vermietete Wohnung findet Eingang in den Zähler. Die Quote ergibt 38,1% [Zähler = 800'000; Nenner = 2'100'000). 38,1% von CHF 10'000 führt zu einer abzugsberechtigten Höhe von CHF 3'810 Schuldzinsen. Für die Kalkulation der abzugsfähigen Quote spielt es keine Rolle, auf welcher der drei Immobilien die Schulden lasten.

Beispiel 5

Bankkonto	200'000
Schulden	40'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	800
abzugsfähige Schuldzinsen	0

Das vorliegende Fallbeispiel zeigt, welche steuerlichen Folgen sich für Personen ergeben, die keine Liegenschaften besitzen. Weil für den neuen Schuldzinsenabzug das bewegliche Vermögen nicht als Teil des Zählers qualifiziert, können diese Personen künftig keine Schuldzinsen mehr geltend machen.

2.2 Ersterwerberabzug

Beispiel 6

Eigenheim	800'000
Bankkonto	200'000
Schulden	500'000
Zins	2 %
Schuldzinsen	10'000
abzugsfähige Schuldzinsen gemäss dem allgemeinen Abzug	0

Ersterwerberabzug: Er berechtigt zur Geltendmachung von Schuldzinsen im ersten Jahr nach dem Erwerb in der Höhe von maximal 10'000 für Ehepaare. **10'000**

Im Rahmen des allgemeinen Schuldzinsenabzugs kann diese Person keine Schuldzinsen in Abzug bringen, da sie über keine vermieteten oder verpachteten Liegenschaften verfügt.

Hingegen können im vorliegenden Fallbeispiel dank der Inanspruchnahme des Ersterwerberabzugs im ersten Jahr nach dem Erwerb Schuldzinsen in der Höhe von CHF 10'000 geltend gemacht werden, sofern die steuerpflichtige Person verheiratet ist. Im zweiten Jahr reduziert sich der Ersterwerberabzug auf maximal CHF 9000, im dritten Jahr auf CHF 8000 usw. Nach zehn Jahren kann der Ersterwerberabzug nicht mehr in Anspruch genommen werden.