

KÄUFERANALYSE JETZT KAUFEN?

Warum die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kauf eines passenden Neubaus attraktiver machen kann

Käuferperspektive | Selbstgenutztes Wohneigentum in der Schweiz | Crowdfol.io Arbeitspapier

Kernaussage

Die Reform macht nicht jeden Kauf automatisch attraktiv. Für finanziell geeignete Käuferinnen und Käufer, die ein modernes selbstgenutztes Eigenheim in Betracht ziehen, kann der Zeitraum bis zum Inkrafttreten des neuen Steuerregimes am 1. Januar 2029 jedoch ein strategisch relevantes Entscheidungsfenster sein: Wohneigentum dürfte relativ attraktiver werden, während die zentrale Hürde - das erforderliche Eigenkapital - bestehen bleibt.

Zielgruppe	Qualifizierte Eigenheimkäufer
Fokus	Selbstgenutzte Neubauten unteres bis mittleres Marktsegment
Nutzung	Arbeitspapier keine Rechts-, Steuer- oder Hypothekarberatung

DATA FIRST. DISCIPLINED UNDERWRITING. LONG-TERM RESILIENCE.

1. Die für Käufer relevante Veränderung

Der Bundesrat hat entschieden, dass die Reform der Wohneigentumsbesteuerung am 1. Januar 2029 in Kraft tritt. Bei selbstgenutztem Wohneigentum entfällt der steuerbare Eigenmietwert. Gleichzeitig fallen die Abzüge für Unterhaltskosten weitgehend weg, und die privaten Schuldzinsabzüge werden stark eingeschränkt. Für Ersterwerber bleibt während höchstens zehn Jahren ein begrenzter und schrittweise sinkender Schuldzinsabzug bestehen.

Ab 1. Januar 2029	Bedeutung für Käufer
Kein Eigenmietwert auf selbstgenutztem Wohneigentum	Der Eigentümer versteuert keinen fiktiven Mietwert mehr als Einkommen.
Unterhaltskostenabzüge fallen weitgehend weg	Sanierungsintensive ältere Immobilien verlieren relativ zu modernen Eigenheimen mit planbaren Kosten in den ersten Jahren an Attraktivität.
Schuldzinsabzüge werden stark eingeschränkt	Der bisherige steuerliche Anreiz, hohe Schulden beizubehalten, nimmt ab.
Begrenzter Ersterwerberabzug bleibt bestehen	Berechtigte Ersterwerber erhalten als Übergangshilfe einen über zehn Jahre sinkenden Schuldzinsabzug.

2. Warum ein Kauf im Vorfeld der Reform sinnvoller werden kann

2.1 Wohneigentum lässt sich einfacher mit Mieten vergleichen

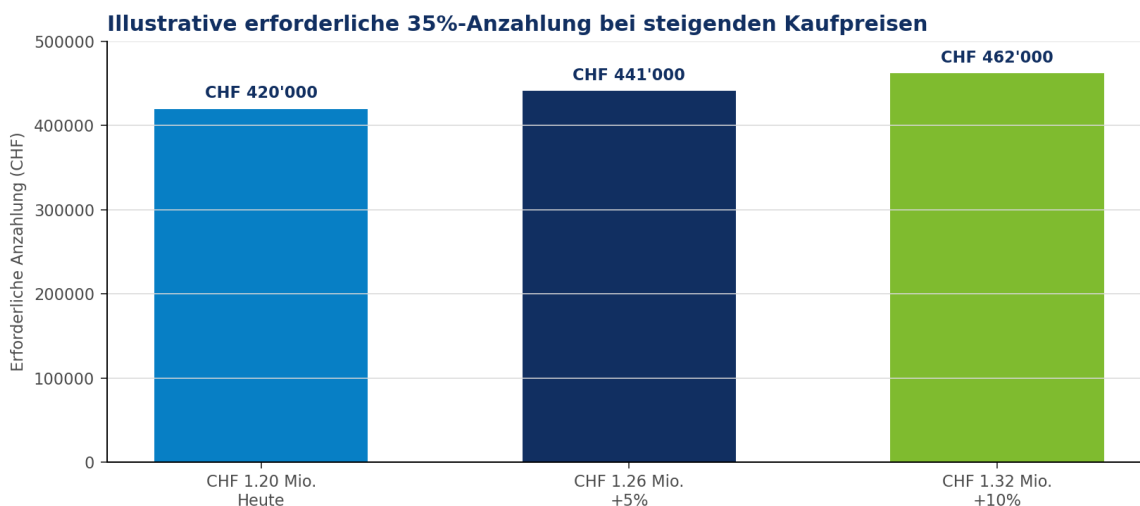
Wer heute Mieten und Kaufen vergleicht, muss die steuerliche Belastung durch den Eigenmietwert berücksichtigen. Ab 2029 entfällt diese spezifische Steuerbelastung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Ergebnis ist nicht für jeden Haushalt gleich: Der Nutzen hängt von Hypothekarschulden, Zinsen, Einkommen, Kanton und Zustand der Immobilie ab. Für viele geeignete Käufer - besonders beim Erwerb eines relativ neuen Eigenheims mit überschaubarem Unterhaltsbedarf - dürfte der Vergleich jedoch stärker zugunsten des Wohneigentums ausfallen.

2.2 Moderne Neubauten gewinnen relativ an Attraktivität

Nach 2028 fallen Unterhaltsabzüge für selbstgenutzte Immobilien weitgehend weg. Dadurch gewinnt der Zustand des Eigenheims an Bedeutung. Ein Neubau oder eine kürzlich fertiggestellte Immobilie lässt sich häufig verlässlicher budgetieren, weil in den ersten Jahren grössere Sanierungen weniger wahrscheinlich sind. Das beseitigt Risiken nicht, kann die Kostenunsicherheit gegenüber einer älteren, sanierungsbedürftigen Immobilie aber reduzieren.

2.3 Abwarten kann die Eigenkapitalhürde erhöhen

Die Steuerreform löst das zentrale Problem vieler Kaufinteressierter nicht: das erforderliche Eigenkapital. Wenn die Nachfrage nach geeigneten selbstgenutzten Eigenheimen zunimmt und die Preise auch nur moderat steigen, wächst der für die Anzahlung erforderliche Betrag. Wer abwartet, kann deshalb mit einer grösseren Lücke konfrontiert werden - selbst wenn die monatliche Hypothekarbelastung weiterhin tragbar bleibt.



Illustratives Beispiel: Bei einem Eigenheim im Wert von CHF 1.20 Mio. und einer erforderlichen Anzahlung von 35% erhöht ein Preisanstieg von 5% die notwendige Eigenkapitalschicht um CHF 21'000; bei 10% sind es CHF 42'000. Die Grafik ist eine einfache Szenario-Illustration und keine Preisprognose.

3. Welches konkrete Problem Crowdfol.io adressiert

Viele Käufer scheitern nicht daran, dass sie die monatlichen Kosten einer Hypothek nicht tragen könnten. Die Hürde besteht darin, dass sie die vollständige erforderliche Anzahlung nicht aus eigener Kraft aufbringen können. Crowdfol.io ist für genau diese Situation konzipiert: Ein qualifizierter Käufer bringt einen substanziellen Teil des Eigenkapitals ein, während eine Crowdfol.io-gestützte Finanzierung einen Teil der verbleibenden Lücke über eine vertraglich dokumentierte Struktur überbrückt.

Illustrativer Ausgangspunkt	Betrag
Neu entwickeltes, selbstgenutztes Eigenheim	CHF 1.20 Mio.
Erforderliche Anzahlung: 35%	CHF 420'000
Eigenkapitalbeitrag des Käufers	CHF 210'000
Crowdfol.io-gestützte Finanzierung	CHF 210'000
Erstrangige Bankhypothek	Separate Finanzierungsschicht

Was sich dadurch für Käufer verändert

Anstatt Mieter zu bleiben und die gesamte Eigenkapitalschicht allein anzusparen, kann der Käufer möglicherweise früher Wohneigentum erwerben, früher persönliches Eigenkapital aufbauen und nach einem im Voraus vereinbarten vertraglichen Schlüssel an künftigen Wertsteigerungen partizipieren.

4. Der Nutzen für Käufer geht über eine Steuerersparnis hinaus

Die Reform ist wichtig, aber nicht der einzige Grund für einen Kauf. Der Käufernutzen ist am stärksten, wenn sich mehrere Vorteile gegenseitig verstärken:

- Früherer Zugang zu einem selbstgenutzten Eigenheim und eine höhere Wohnqualität.
- Weniger Abhängigkeit vom fortgesetzten Mieten und vom damit verbundenen laufenden Mietabfluss.
- Frühere Beteiligung an einer möglichen langfristigen Wertsteigerung.
- Ein besser planbares Kostenprofil in den ersten Jahren beim Kauf eines sorgfältig ausgewählten Neubaus.
- Ein strukturierter Weg, um die externe Unterstützung mit wachsendem persönlichem Eigenkapital schrittweise zu reduzieren.
- Möglicher Steueraufschub durch eine qualifizierende Ersatzbeschaffung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

5. Illustrativer langfristiger Vermögenspfad für Käufer

Der vorliegende Crowdfol.io-Vermögenspfad für Homebuyer zeigt, wie sich eine anfängliche Eigenkapitallücke über wiederholte Ersatzbeschaffungszyklen schrittweise verkleinern kann. Die Zahlen sind illustrativ und hängen von Wertsteigerung, Reinvestition, Objektwahl, Finanzierungskosten und steuerlicher Behandlung ab.

Phase	Unterstützungsstufe	Anteil des Käufers an der Wertsteigerung	Illustratives persönliches Vermögen	Einordnung
Erster Kauf	50% der erforderlichen Anzahlung	17%	Startkapital: CHF 210'000	Früherer Eintritt in das Wohneigentum
Nach dem ersten 10-Jahres-Zyklus	Nächste Stufe: 20%	53% im nächsten Zyklus	Ca. CHF 573'000	Unterstützungsbedarf sinkt deutlich
Nach dem zweiten 10-Jahres-Zyklus	Nächste Stufe: 0%	100% im nächsten Zyklus	Ca. CHF 1.37 Mio.	Ein vergleichbares nächstes Eigenheim kann möglicherweise ohne Crowdfol.io-Unterstützung finanziert werden
Nach dem dritten 10-Jahres-Zyklus	Unabhängig	100%	Ca. CHF 3.22 Mio.	Illustration des langfristigen Zinseszinspotenzials

Wichtige Klarstellung

Der Vermögenspfad ist eine Illustration, kein Versprechen. Wertsteigerungen von Immobilien sind nicht garantiert. Der Käufer bleibt verantwortlich für Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalt, Versicherungen, Transaktionskosten und alle Steuern, die nicht aufgeschoben werden.

6. Wann ein Kauf heute besonders prüfenswert ist

Eine Prüfung lohnt sich heute besonders, wenn Käuferinnen und Käufer folgendes Profil aufweisen:

- Stabiles Einkommen und nachvollziehbare Tragbarkeit der Hypothek unter konservativen Annahmen.
- Ein substanzieller eigener Eigenkapitalbeitrag, der jedoch nicht ausreicht, um die vollständige erforderliche Anzahlung allein zu leisten.
- Langfristige Absicht, die Immobilie selbst zu bewohnen.
- Interesse an einer modernen Wohnung oder einem Haus im unteren bis mittleren Marktsegment - nicht an einem Luxus- oder Spekulationsobjekt.
- Wunsch nach planbaren Kosten in den ersten Jahren und nach einem disziplinierten Auswahlprozess für Neubauten.
- Bereitschaft, die Immobilie langfristig zu halten und Wertsteigerung als mögliches Potenzial statt als Garantie zu betrachten.

7. Wann Vorsicht geboten ist

Die Reform sollte kein Anlass sein, übereilt eine ungeeignete Immobilie zu kaufen. Ein Erwerb kann weniger sinnvoll sein, wenn:

- die Hypothek auch unter einem konservativen Zins-Stresstest schwer tragbar bleibt.
- in naher Zukunft erneut ein Umzug erwartet wird.
- die Immobilie umfangreiche Sanierungen erfordert oder zukünftige Kosten schwer einschätzbar sind.
- der Preis durch Luxus, Knappheitsspekulation oder einen sehr engen Wiederverkaufsmarkt geprägt ist.
- die Transaktion nur bei garantierter Wertsteigerung tragbar wäre.
- die steuerlichen Auswirkungen für Kanton, Einkommen, Haushalt und Finanzierungsstruktur des Käufers nicht geprüft wurden.

Disziplinierter Entscheid

Kaufen Sie, weil das Eigenheim zu Ihrem Leben und Ihren Finanzen passt - nicht wegen einer kurzfristigen Steuerwette.

8. Fazit für Käufer

Warum der Zeitpunkt relevant ist

Die Abschaffung des Eigenmietwerts schafft keine garantierte Kaufgelegenheit. Sie verändert jedoch die Ausgangslage. Moderne selbstgenutzte Eigenheime lassen sich relativ leichter beurteilen, der Wert planbarer Kosten in den ersten Jahren steigt, und die zentrale Hürde - die Eigenkapitallücke - bleibt bestehen. Für qualifizierte Käufer kann es deshalb sinnvoll sein, Wohneigentum zu erwerben, bevor sich das neue Regime vollständig im Marktverhalten widerspiegelt.

Die stärkste Botschaft für Käufer ist einfach: Kaufen Sie, weil das Eigenheim zu Ihrem Leben und Ihren Finanzen passt - nicht wegen einer kurzfristigen Steuerwette. Die Reform ist Rückenwind. Crowdfol.io kann helfen, die strukturelle Eigenkapitallücke zu adressieren, welche die Reform nicht löst.

Quellen und rechtlicher Hinweis

Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient ausschliesslich Diskussionszwecken. Es stellt keine Rechts-, Steuer-, Anlage- oder Hypothekarberatung dar. Die individuellen steuerlichen Auswirkungen hängen von den persönlichen Umständen und der kantonalen Umsetzung ab. Käufer sollten vor Abschluss einer Transaktion eine unabhängige Hypothekar-, Rechts- und Steuerberatung einholen.

[1] Schweizerischer Bundesrat, «Bundesrat setzt Abschaffung des Eigenmietwerts auf 2029 in Kraft», 1. April 2026: <https://www.admin.ch/de/newsb/yGTqBPowRqyVh0zPokW-q>

[2] Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»: <https://www.efd.admin.ch/de/wohneigentumsbesteuerung>

[3] Zürcher Kantonalbank, «Abstimmungsentscheid: Der Eigenmietwert fällt weg», 28. September 2025: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/eigenmietwert-faellt-weg.html>

[4] Wüest Partner, «Abschaffung des Eigenmietwerts - 10 Auswirkungen», 29. September 2025: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2025/09/29/abschaffung-eigenmiet-10-auswirkungen/>

[5] UBS, «Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts?», 1. April 2026: <https://www.ubs.com/ch/de/services/guide/mortgages-and-financing/articles/imputed-rental-value-abolition-impact-on-renovations.html>

[6] Crowdfol.io, Homebuyer Wealth Pathway, internes illustratives Dokument.

CROWDFOL.IO | DATA FIRST. DISCIPLINED UNDERWRITING. LONG-TERM RESILIENCE.