

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Die Abschaffung des Eigenmietwerts geht mit einer grundlegenden Änderung der steuerlichen Behandlung von Schuldzinsen einher. Für Investoren, die ihre Renditeobjekte im Privatbesitz halten, entsteht dadurch ein struktureller Nachteil, der frühzeitig juristisch und steuerlich eingeordnet werden muss.»

Dr. iur. Aurelia Frick, Strategic Advisor, Standortleiterin Buchs SG

Die langjährigen Zinsen bleiben volatil

Wir erwarten, dass die SNB an ihrer Sitzung im kommenden März den Leitzins unverändert bei 0.00% belässt. Die zuletzt sehr tiefe Inlandinflation sowie die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten dürften aus Sicht der SNB derzeit keinen ausreichenden Anlass für eine weitere Lockerung liefern.

Kurzfristig ist daher von einem stabilen Leitzins auszugehen. Die langfristigen Zinsen dürften nach einer Phase erhöhter Volatilität wieder in ihren übergeordneten Abwärtstrend zurückkehren.

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Zinssätze für Festhypotheken sind gegenüber dem Vormonat kaum verändert. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1.60% und 2.00% abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.20% und 1.45% liegen.

Banken und Vergleichsportale publizieren Richtsätze beziehungsweise sogenannte Schaufensterzinssätze für Hypotheken und stellen Tragbarkeitsrechner zur Verfügung. Für selbstgenutztes Wohneigentum bieten diese Angaben eine brauchbare Orientierung. **Bei der Finanzierung vermieteter Liegenschaften ist die Realität jedoch eine andere: Es gelten strengere Vorgaben, höhere Kreditmargen, und die bankinterne Bewertung kann deutlich vom Kaufpreis abweichen.** Um negative Kreditentscheide zu vermeiden, kann die Zusammenarbeit mit einem Broker, der die Kreditvergabekriterien der einzelnen Banken kennt, für die erfolgreiche Finanzierung eines Renditeobjekts entscheidend sein.

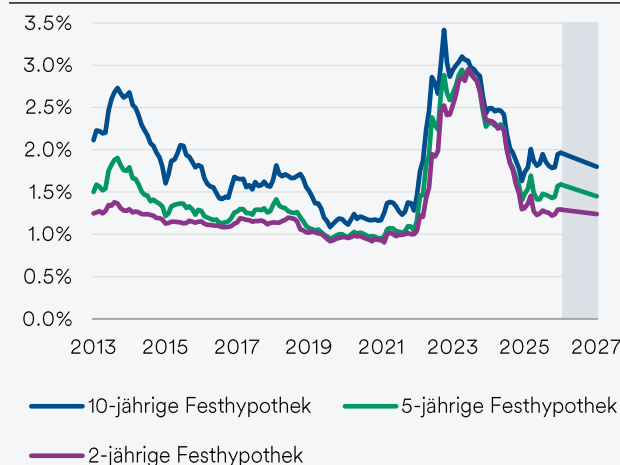
Zinssatz für 10-jährige Obligationen setzt Trend fort

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Festzinsen unverändert zum Vormonat

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Neue Schuldzinsregelung für Mietliegenschaften im Privatbesitz ab Steuerjahr 2028

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk dem Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt und damit die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum beschlossen. Weniger beachtet wird, dass diese Reform gleichzeitig eine neue Schuldzinsregelung einführt, welche die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen für Renditeimmobilien im Privatbesitz deutlich einschränkt. Künftig können Schuldzinsen nur noch anteilig im Verhältnis zwischen vermieteten Liegenschaften und dem gesamten steuerbaren Vermögen geltend gemacht werden.

Wer beispielsweise ein Mehrfamilienhaus im Wert von 2.5 Mio. CHF hält und über weitere Vermögenswerte (selbstbewohnte Liegenschaft, Wertschriften, Bankguthaben, etc.) in gleicher Höhe verfügt, kann mit Inkrafttreten der Regelung voraussichtlich ab Steuerjahr 2028 nur noch 50 Prozent der Hypothekarzinsen steuerlich abziehen. Dies schmälert die Nettorendite und erhöht die effektive Steuerlast. Juristische Personen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen, wodurch sich die steuerliche Asymmetrie zwischen privatem und juristischem Besitz weiter verschärft.

Überführung in juristische Strukturen als steueroptimierte und strategische Option

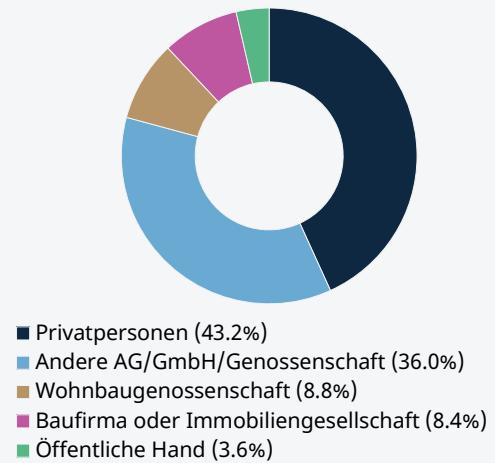
Rund 43 Prozent der Mietwohnungen sind im Privatbesitz und damit direkt von der neuen Regelung betroffen. Die Überführung von Renditeliegenschaften in juristische Strukturen ist strategisch relevant, da sie neben dem vollständigen Schuldzinsabzug zusätzliche steuerliche Gestaltungsspielräume eröffnet.

So kann in Kantonen mit dualistischem System der Verkaufsgewinn einer durch eine juristische Person gehaltenen Immobilie der ordentlichen Unternehmensgewinnsteuer unterliegen statt der Grundstücksgewinnsteuer, was bei kurzen Haltedauern zu einer tieferen Steuerbelastung führt. Zudem fallen bei direkten Handänderungen Handänderungssteuern und Gebühren an, die bei Share Deals, bei denen Unternehmensanteile statt der Liegenschaft übertragen werden, unter Umständen umgangen werden können. In monistischen Kantonen erlaubt es ein Share Deal zudem, die mit steigender Haltedauer sinkende Grundstücksgewinnsteuer implizit an den Käufer weiterzugeben und so Preisverhandlungen zu beeinflussen.

In der Praxis sind diese Fragestellungen komplex und erfordern eine professionelle Einordnung. **Richtig strukturiert sind Steuern in der Immobilienanlage ein zentraler Renditehebel. Da steuerliche Strukturentscheide langfristig wirken, ist eine frühzeitige Zusammenarbeit mit Experten entscheidend. Wir bei smzh unterstützen Sie in diesen Themen.**

43% der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen

Aufschlüsselung der Eigentübertypen von Mietwohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

Verkaufsgewinne werden unterschiedlich besteuert

Monistisches vs. dualistisches Steuersystem nach Kantonen



Bemerkung: Im monistischen System unterliegt der Grundstücksgewinn einer mit der Haltedauer sinkenden Besteuerung. Im dualistischen System wird der Gewinn der ordentlichen Unternehmensgewinnsteuer unterstellt.

Quelle: ESTV, Besteuerung der Grundstücksgewinne, smzh ag.

Handänderungen unterliegen kantonalen Regelungen

Handhabung der Handänderungssteuer nach Kantonen



Bemerkung: In FR, VD und VS können Gemeinden zur kantonalen Handänderungssteuer einen Zuschlag erheben: bis zu 100% in FR, bis zu 50% in VD und VS.

Quelle: ESTV, Handänderungssteuer, smzh ag.

Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



Rafael Szucs
Head Key Clients &
Corporates
+41 43 355 12 71
szucs@smzh.ch



Burak Er
Head Research &
Advisory Solutions
+41 43 355 12 88
be@smzh.ch

Das könnte Sie auch interessieren



Investment Outlook 2026



Ausblick Immobilienmarkt
1. Quartal 2026



Einschätzung Geldpolitik

Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa • Aarau • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur • Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St. Gallen • Sursee • Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch

Disclaimer: Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihrem verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2026 smzh ag.