

Eigenmietwert fällt: Jetzt sanieren oder später draufzahlen?

ISOTEC Schweiz warnt vor sinkenden Steuervorteilen und steigenden Kosten

Luzern, Mai 2026

Die Abschaffung des Eigenmietwerts in der Schweiz rückt näher. Damit stellt sich für viele Hauseigentümer eine entscheidende Frage: Wann ist der richtige Zeitpunkt für Sanierungsarbeiten an der eigenen Immobilie? Denn mit der Reform verändern sich die Spielregeln grundlegend.

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das Eigentümer für die Nutzung ihrer eigenen Immobilie versteuern müssen. Die Abschaffung dieser Regelung ist beschlossen und soll nach aktuellem Stand zum 1. Januar 2029 entfallen. Gleichzeitig gehen steuerliche Vorteile verloren: Viele Kosten für Unterhalt und Sanierung sowie Schuldzinsen können künftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt geltend gemacht werden. Gerade für Besitzer älterer oder sanierungsbedürftiger Immobilien kann sich die finanzielle Belastung erhöhen. Grössere Investitionen lassen sich steuerlich kaum noch ausgleichen, der finanzielle Aufwand steigt.

Warum jetzt viele handeln

In der Sanierungsbranche zeichnet sich bereits ab, dass viele Eigentümer geplante Arbeiten vorziehen. Denn wer noch unter den heutigen Bedingungen investiert, kann bestehende Vorteile nutzen. Ein solcher Vorzieheffekt dürfte die Nachfrage im Bau- und Sanierungsbereich deutlich erhöhen.

Steigende Nachfrage – längere Wartezeiten

Schon heute sind viele Handwerksbetriebe stark ausgelastet. Wenn zusätzlich viele Projekte gleichzeitig umgesetzt werden sollen, kann es eng werden. Die Folge: längere Wartezeiten und steigende Preise, vor allem für kurzfristige Aufträge.

Sanieren lohnt sich doppelt

Für ISOTEC Schweiz mit sieben Fachbetrieben und 23 Standorten steht fest: Wer jetzt in seine Immobilie investiert, sichert nicht nur den Wert, die Nutzbarkeit und den Wohnkomfort, sondern spart langfristig auch Kosten. Typische Massnahmen umfassen Abdichtungen von Gebäuden gegen Feuchtigkeit, etwa mit Horizontalsperren, Außen- und Innenabdichtungen, Rissanierungen von Betonbauteilen und professionelle Schimmelbeseitigung. Ergänzend sind auch Balkon-, Terrassen- und Garagensanierungen sowie Innendämmungen als energetische Sanierung sinnvoll. „Wer jetzt handelt, kann Kosten besser steuern und vermeidet unnötige Risiken“, sagt Andreas Leisi, Geschäftsführer, ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungssysteme Leisi AG im Raum Zentralschweiz.

Der richtige Zeitpunkt ist entscheidend

Die Reform rund um den Eigenmietwert ist mehr als eine steuerliche Anpassung. Sie verändert die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen. Wer ohnehin investieren will, sollte den Zeitpunkt genau prüfen. Denn später zu handeln, kann deutlich teurer werden.

ISOTEC ist spezialisiert auf die Sanierung von Feuchte- und Schimmelschäden an Gebäuden. Mit über 1.200 Mitarbeitenden und mehr als 85 Fachbetrieben in der Schweiz, Österreich und Deutschland sorgt das Unternehmen für den nachhaltigen Werterhalt von Immobilien.

Weitere Informationen zur Sanierung von Feuchteschäden an Gebäuden unter www.isotec.ch/luzern