

Последствия отмены арендной стоимости | Conséquences de la suppression de la valeur locative

Auteur: Заррина Салимова, [Берн](#) , 07.10.2025.



В Швейцарии грядет бум ремонтных работ. Фото: Nasha Gazeta

Что думают кантоны о принятой населением реформе налогообложения жилой недвижимости? И что теперь стоит учитывать собственникам жилья?

|

Que pensent les cantons de la réforme de l'imposition de la propriété du logement ? Et que doivent prendre en compte les propriétaires immobiliers ?

Conséquences de la suppression de la valeur locative

На состоявшемся в конце сентября [референдуме](#) швейцарцы одобрили реформу налогообложения жилой недвижимости. Напомним, что речь идет об отмене [арендной стоимости](#) дома или квартиры (условного дохода, который их владельцы получали бы, если бы сдавали свою недвижимость в аренду), а также о праве кантонов в качестве компенсации потери налоговых поступлений вводить налог на вторую недвижимость.

Реформа была принята 57,7% голосов и большинством кантонов – несмотря на то, что кантоны Романдской Швейцарии проголосовали против. Для кантональных бюджетов, уже страдающих от программы экономии расходов Конфедерации и последствий замедления экономического роста, потеря еще одного источника дохода не сулит ничего хорошего: очевидно, что многим придется сокращать расходы в других областях. Так, во Фрибурге, по сообщениям Le Temps, упущенная выгода оценивается в 20-25 млн для кантона и в 15-20 млн для коммун. В Невшателе и Юре в убытки составят по 9 млн для кантонов и 5 млн для коммун. При этом компенсировать потери за счет налога на вторую недвижимость получится не у всех: в том же Фрибурге такого жилья просто мало, как и в Невшателе, власти которого решили отказаться от этой меры. В Романдии выиграть может практически только Женева, которая рассчитывает получить 80 млн дополнительных налоговых поступлений (60 млн для кантона и 20 млн для коммун).

Арендная стоимость будет фактически отменена с 2028 года, после чего расходы на содержание недвижимости больше нельзя будет вычесть из налогов (хотя некоторые кантоны и предусматривают специальные меры). Это заставляет собственников жилья приступить к ремонту уже сейчас, пока реформа не вступила в силу. Многие наши читатели наверняка заметили, что все больше домов вокруг обрастают строительными лесами. Стоит учитывать, что в секторе, уже испытывающем нехватку рабочей силы, увеличение спроса может привести к затягиванию сроков и росту цен. В долгосрочной же перспективе эксперты ожидают снижения инвестиций в строительную область.

Реформа имеет еще одно важное последствие для рынка ипотечного кредитования. С 2028 года больше не будет возможности использовать ипотеку для оптимизации налогообложения: проценты не будут подлежать вычету, что сделает кредиты более дорогостоящими и менее привлекательными. Для тех, кто приобретает жилье впервые, предусмотрены исключения, включая вычеты до 10 000 франков для супружеской пары и 5000 франков для одинокого человека в первый год (с последующим уменьшением сумм).

Некоторые владельцы недвижимости теперь планируют погасить всю или часть своей ипотеки досрочно. Эксперты же призывают не спешить, так как амортизация ипотеки должна быть тщательно проанализирована с точки зрения общего финансового положения, выхода на пенсию, возможного наследования и достаточности ликвидности. В частности, выплатив ипотеку, вы заблокируете свои средства в недвижимости, тогда как они могут понадобиться для поддержания

уровня жизни, покрытия непредвиденных расходов или финансовой поддержки детей. В целом, амортизация целесообразна, когда стоимость ипотеки превышает ожидаемую чистую доходность инвестированных средств, т.е. сначала стоит проверить, может ли доступное после уплаты налогов состояние приносить доход, превышающий чистую стоимость кредита.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

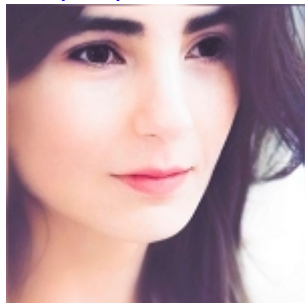
[налогообложение в швейцарии](#)

[налогообложение швейцария](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[жилье в Швейцарии](#)

[квартира в швейцарии](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Результаты голосования 28 сентября](#)

[Реформа налогообложения жилой недвижимости: за и против](#)

[Прощай, налог на арендную стоимость?](#)

Source URL: <https://www.nashgazeta.ch/node/35566>