

Februar 2026

ERWERB VON IN DER SCHWEIZ GELEGENEN GRUNDVERMÖGEN ZU WOHNZWECKEN SEITENS PERSONEN IM AUSLAND UND IN DER SCHWEIZ

EIN ÜBERBLICK

- **Erwerb von in der Schweiz gelegene Immobilien durch Ausländer, die nicht in der Schweiz steuerlich ansässig sind**

Ausländerinnen und Ausländer, die schweizerisches Wohneigentum erwerben wollen, müssen grundsätzlich vor dem Kauf eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde einholen, da der Kauf ansonsten ungültig ist.

Grundsätzlich ist der Immobilienerwerb für gewerbliche und berufliche Zwecke jedoch Bewilligungsfrei.

Ein Ausländer kann nämlich eine Genehmigung für den Erwerb einer Ferienwohnung in einem Ort erhalten, der von den jeweiligen kantonalen Behörden als Ferienort ausgewiesen ist. Jede Bewilligung muss auf das jährliche Kontingent angerechnet werden, das der Bund den Kantonen für Ferienhäuser und Hotel-Eigentumswohnungen zuweist. Die Kantone und Gemeinden können ihre eigenen Beschränkungen anwenden, die noch strenger sein können und Beschränkungen der persönlichen Nutzungszeit und der Wohnfläche beinhalten. Zudem dürfen Ausländerinnen und Ausländer Immobilien nur unter ihrem eigenen Namen und keinesfalls über eine Firma erwerben. Diese Bestimmungen sind in der so genannten "Lex Koller" festgelegt.

Aus steuerlicher Sicht unterliegen im Ausland steuerlich ansässige Personen aufgrund eines Immobilienbesitzes in der Schweiz einer beschränkten Besteuerung ihres in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögens, was zu einer Einkommens- und Vermögensbesteuerung führt.

Insbesondere sind ausländische Immobilieneigentümer verpflichtet, in ihrer Schweizer Steuererklärung zur Berechnung der Einkommenssteuer auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene einen (von der zuständigen kantonalen Behörde festgelegten) fiktiven Mietwert (Eigenmietwert) für die von ihnen selbst benutzte Immobilie zu deklarieren; Hypothekarzinsen und bestimmte Reparatur- und Instandhaltungskosten werden grundsätzlich als steuerlich zulässige Abzüge betrachtet (jeder Kanton legt die Bedingungen fest). Für die Bestimmung des Steuersatzes, der für die Besteuerung des schweizerischen steuerpflichtigen Nettoeinkommens gilt, wird jedoch das weltweite Einkommen des ausländischen Steuerpflichtigen herangezogen (sogenannter Progressionsvorbehalt).

Wird die Immobilie vermietet (es gelten strenge Beschränkungen, [siehe Artikel hier](#)), so ist das steuerpflichtige Einkommen die vom Mieter tatsächlich erhaltene Miete, und es gelten die gleichen Regeln wie oben beschrieben in Bezug auf die steuermindernden Faktoren.

Für die Vermögenssteuer (die Besteuerung erfolgt auf kantonaler und kommunaler Ebene) wird der von der zuständigen kantonalen Behörde ermittelte Steuerwert der Immobilie berücksichtigt und mit einem Steuersatz besteuert, der das weltweite bewegliche und unbewegliche Vermögen des ausländischen Steuerpflichtigen berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass am 28. September 2025 eine Reform der Besteuerung von Wohnimmobilien verabschiedet wurde, mit der der Mietwert und die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen und Instandhaltungskosten abgeschafft wurden. Diese Steuerreform soll am 1. Januar 2028 in Kraft treten.

[Klicken Sie hier, um unseren speziellen Artikel zu lesen.](#)

Im Kanton Tessin wird zudem eine jährliche Grundsteuer von 1 ‰ pro Jahr auf kommunaler Ebene auf den Steuerwert erhoben.

Die steuerliche Erfassung der in der Schweiz gelegenen Immobilie im Wohnsitzland des ausländischen Steuerpflichtigen hängt davon ab, ob ein Steuerabkommen zwischen der Schweiz und dem Wohnsitzstaat in Kraft ist. Besteht ein solches Abkommen, so steht nach dem OECD-Musterabkommen das alleinige Besteuerungsrecht für Immobilien dem Land zu wo die Immobilie gelegen ist (d.h. der Schweiz). Besteht kein Doppelbesteuerungsabkommen so wird das interne Recht des Wohnsitzstaates die steuerliche Erfassung bestimmen.

- **Erwerb von Schweizer Wohnimmobilien durch in der Schweiz steuerlich ansässige Ausländer**

Sofern eine Person als EU-/EFTA-Bürgerin oder -Bürger ihren steuerlichen Wohnsitz in der Schweiz hat, hat sie Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung B, wenn sie ausreichende finanzielle Mittel zum Unterhalt vorweisen kann. Nach 5 Jahren Aufenthalt hat die ausländische Person Anspruch auf eine Niederlassungsbewilligung des Typs C, allerdings ohne garantierten Anspruch. Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung B haben bezüglich Immobilienerwerb die gleichen Rechte wie Schweizer Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz (rechtliche Gleichstellung) und können daher in der Schweiz jede Immobilie für den persönlichen Gebrauch als Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz und Wohn- oder Geschäftsimmobilien auch zu Investitionszwecken erwerben. Bei einem geplanten Umzug in die Schweiz kann der Immobilienerwerb (mittels notarieller Beurkundung) bereits vor der Freigabe der B-Bewilligung erfolgen, der Eintrag ins kantonale Grundbuch jedoch - der das rechtliche Eigentum definitiv überträgt - erst dann, wenn die B-Aufenthaltsbewilligung vorliegt.

Für Nicht-EU-/EFTA-Bürger (Drittstaatenangehörige) sind die Regeln für den Erwerb einer Aufenthaltsbewilligung strenger und an den Nachweis entsprechender finanzieller Mittel oder einer unternehmerischen Tätigkeit geknüpft, welche den Zuzug des Antragstellers für den gewählten Schweizer Kanton von Interesse ist. Als Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung B kann die ausländische Person ohne Bewilligung ihren Erstwohnsitz zur persönlichen Nutzung erwerben. Der Erwerb eines ungewöhnlich großen Grundstücks als Erstwohnsitz erfordert eine Bestätigung der kantonalen Behörde. Eine Zweitwohnung kann nur dann erworben werden, wenn die Person mit einer Aufenthaltsgenehmigung B eine entsprechende Genehmigung der Behörde einholt. Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung B, die ihren effektiven steuerlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, können erst dann ohne Einschränkungen Grundvermögen in der Schweiz erwerben und in diese investieren, wenn sie die Wohnsitz-/Niederlassungsbewilligung C erhalten haben.

Die Finanzierung oder Teilfinanzierung des Immobilienerwerbs durch einen nicht in der Schweiz ansässigen Gläubiger kann zu Bewilligungspflichten führen wenn der ausländische Gläubiger eine eigentumsähnliche Position haben sollte. Diesbezüglich ist eine vorherige Abklärung unbedingt notwendig.

Besteuerung von in der Schweiz steuerlich ansässige Ausländer mit Grundvermögen: Die steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz führt zu einer Einkommensbesteuerung auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene auf der Grundlage des weltweiten Einkommens (**unbeschränkte Besteuerung**); im Ausland erzielte Mieteinnahmen werden jedoch nur zur Ermittlung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt. Zur besonderen steuerlichen Behandlung ausländischer Personen, die sich für die günstige "Pauschalbesteuerung" entschieden haben, siehe unsere Informationsartikel in unserer Website www.steimle-consulting.ch.

Darüber hinaus erheben Kantone und Gemeinden Vermögenssteuern auf das schweizerische unbewegliche Nettovermögen und das weltweite bewegliche Nettovermögen (Marktwert des Vermögens abzüglich Schulden). Der anzuwendende Steuersatz wird auf der Grundlage des weltweiten Vermögens einschließlich ausländischer Grundstücke ermittelt, wobei diese ausländischen Grundstücke dann jedoch von der Steuerbemessungsgrundlage ausgenommen werden.

Im Kanton Tessin wird, wie bereits erwähnt, eine jährliche Grundsteuer von 1 ‰ auf den Steuerwert fällig.

- **Grundstückgewinnsteuer**

Alle Kantone erheben eine Grundstücksgewinnsteuer auf den Gewinn, der beim Verkauf von Schweizer Grundstücken erzielt wird. Der anwendbare Steuersatz ist je nach Kanton und je nach Haltedauer der Liegenschaft sehr unterschiedlich. Um Spekulationen vorzubeugen, führt das kurzfristige Halten zu einer erhöhten Besteuerung. Im Kanton Tessin schwankt der Steuersatz für Grundstücksgewinne zwischen 4 ‰ (bei einer Haltedauer von mehr als 30 Jahren) und 31 ‰ (bei einer Haltedauer von < 1 Jahr).

Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Holdinggesellschaften unterliegen ebenfalls der Grundstücksgewinnsteuer, da die Aktien-oder Anteilsübertragung eine wirtschaftliche Handänderung des Eigentums der Immobilie qualifiziert.

Zudem löst der Verkauf von Grundstücken grundsätzlich die Grunderwerbssteuer auf kantonaler und kommunaler Ebene aus.

Für weitere Informationen zu den oben genannten Themen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung

Ausführlichere Informationen über die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Schweiz, Kanton Tessin finden Sie auf unserer Website www.steimle-consulting.ch,

Der Inhalt dieses Dokuments stellt keine Beratung dar, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Es liegt in der Verantwortung jedes Nutzers und/oder Empfängers dieser Informationen, sicherzustellen, dass seine Handlungen mit den entsprechenden Gesetzen und Vorschriften, an die er gebunden ist, übereinstimmen, und eine angemessene professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. **Steimle & Partners Consulting SA** übernimmt keine Verantwortung für Schäden, Strafen oder andere Verpflichtungen, die sich direkt oder indirekt aus Handlungen oder Unterlassungen ergeben können, die durch die oben genannten Informationen verursacht oder als Folge davon getroffen wurden. Für weitere Informationen oder Ratschläge zu dem oben genannten Thema wenden Sie sich bitte an uns.