

Juli 2026

GRUNDEIGENTUM IM AUSLAND: NEUE INTERNATIONALE STEUERTRANSPARENZ UND OECD INFORMATIONSAUSTAUSCH

Das für das Jahr 2029 angekündigte Inkrafttreten des automatischen Informationsaustauschs (AIA) für im Ausland gelegene Immobilien ergänzt den AIA, wie er mit dem Common Reporting Standard (CRS) für Finanzkonten eingeführt wurde (der in der Schweiz am 1.1.2017 in Kraft getreten ist) sowie dessen Ausweitung auf Kryptowährungen durch das CARF Crypto Asset Reporting Framework mit neuen Sorgfalts- und Meldepflichten für Finanzinstitute, Kryptowährungsdienstleister und digitale Plattformen. Dieser erweiterte AIA sieht einen ersten Informationsaustausch im Jahr 2027 vor.

Auf der Grundlage der offiziellen Ankündigung der OECD vom 4.12.2025 ([vgl. „OECD welcomes pledge by 26 jurisdictions to implement new international tax transparency framework for offshore real estate“](#)) wird mit dem AIA für im Ausland gelegene Immobilien eine wichtige Ausweitung der internationalen Steuertransparenz zum Vorteil der Steuerbehörden der Staaten gewährleistet, in denen die Eigentümer der Immobilien steuerlich ansässig sind.

Diese von 26 Staaten und der G20 unterstützte Initiative der OECD zielt in erster Linie darauf ab, Steuerhinterziehung im Immobilienbereich zu bekämpfen und schliesst damit eine wichtige Lücke bei den steuerlichen Pflichten bei Immobilienbesitz im Ausland.

Der Austausch von Daten und Informationen über Immobilien betrifft Informationen, die bei den zuständigen Behörden des Staates, in dem sich die Immobilie befindet, verfügbar sind, und umfasst:

- alle Daten über das Grundvermögen und zu den Eigentumsverhältnissen, sei es persönlich oder über eine zwischengeschaltete Gesellschaftsstruktur oder ein anderes Vehikel, sowie die Identifizierung dieser Struktur und ihrer wirtschaftlich Berechtigten (beneficial owners);
- Informationen (einschließlich finanzieller Art) über den Erwerb der Immobilie und deren Veräußerung;
- Immobilienerträge.

Durch die Standardisierung der Erfassung der oben genannten Daten (einschließlich Informationen über die wirtschaftlich Berechtigten bei Immobilien, die im Namen von Gesellschaftsstrukturen oder speziellen Vehikeln eingetragen sind) und deren automatischen Austausch mit den Schweizer Steuerbehörden, in erster Linie mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung, erhalten die Schweizer Behörden vollständigen Einblick in ausländische Immobilienbesitze sowie in alle jährlich anfallenden Einkommens- Vermögens- und Finanzdaten.

Es versteht sich von selbst, dass die Steuerverwaltung mit dem AIA für ausländische Immobilien über die notwendigen Informationen verfügt, um die Steuerkonformität des einzelnen Steuerpflichtigen bzw. eventuelle Versäumnisse bei der Erfüllung steuerlicher Deklarationspflicht zu überprüfen.

Steuerpflichtigen, die in der Schweiz unbeschränkt und ordentlich steuerpflichtig sind, empfehlen wir, vorab die entsprechenden rechtlichen und steuerlichen Abklärungen sowohl im Belegenheitsstaat des Grundvermögens als auch im Rahmen der schweizerischen Steuererklärung vorzunehmen.

Es sei daran erinnert, dass die Steuerhoheit für im Ausland gelegene Immobilien in der Regel ausschließlich bei diesem ausländischen Staat liegt, obwohl der Schweizer Steuerpflichtige einer jährlichen Deklarationspflicht unterliegt, die ihn verpflichtet, in der jährlichen Steuererklärung die ausländischen Immobilien und die entsprechenden Erträge anzugeben, damit die Steuersätze für die Besteuerung der Erträge und des steuerpflichtigen Vermögens korrekt ermittelt werden können.

Bei offensichtlicher Unterlassung der Angaben über ausländischen Immobilienbesitz durch einen im Tessin steuerlich ansässigen Steuerpflichtigen (oder in bestimmten Fällen durch die Erben eines steuerlich säumigen Steuerpflichtigen) wird empfohlen, von den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen zur strafflosen Selbstanzeige oder zur vereinfachten Offenlegung für Erben Gebrauch zu machen ([siehe Artikel vom März 2026 – englische Version](#)). Die Verfahren der Selbstanzeige bzw. der vereinfachten Offenlegung müssen in jedem Fall rechtzeitig vor der Einführung des AIA für Grundbesitz durchgeführt werden, da diese Verfahren nur dann steuerlich wirksam (straffrei) sind, wenn sie freiwillig erfolgen und die Existenz der ausländischen Immobilien der Steuerverwaltung bisher nicht bekannt ist.

Wir informieren Sie über aktuelle Entwicklungen, einschließlich der schweizerischen Gesetzesänderungen zum Thema AIA, und stehen Ihnen gerne für Fragen oder Erläuterungen zur Verfügung.

Der Inhalt dieses Dokumentes ist nicht als rechtliche Beratung zu betrachten, sondern dient ausschliesslich als allgemeine Informationen. Die Nutzung der Inhalte erfolgt auf eigene Gefahr und Verantwortung des Lesers und ersetzt insbesondere eine rechtliche Beratung in keinem Fall. Steimle & Partners Consulting AG schliesst jegliche Haftung und Verantwortung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Inhalte grundsätzlich aus. Bei Fragen betreffend den Haftungsausschluss bitten wir um Kontaktaufnahme.