

Individualbesteuerung Schweiz: Welche Folgen hat die Reform für den Immobilienmarkt?

Am 8. März 2026 hat die Schweizer Bevölkerung das Bundesgesetz über die Individualbesteuerung angenommen. Künftig wird jede steuerpflichtige Person ihr Einkommen und Vermögen unabhängig vom Zivilstand versteuern. Damit endet auch das bisherige System der gemeinsamen Veranlagung für Ehepaare.

Ein historischer Systemwechsel im Schweizer Steuersystem

Die Individualbesteuerung gilt als eine der grössten steuerpolitischen Reformen der letzten Jahrzehnte. Sie betrifft nicht nur Einkommen und Vermögen, sondern auch zentrale Bereiche wie Wohneigentum, Hypotheken und Vermögensstrukturierung.

Für Eigentümer und Käufer stellt sich daher eine zentrale Frage: Welche Auswirkungen hat die Individualbesteuerung auf den Immobilienmarkt in der Schweiz?

Was ändert sich mit der Individualbesteuerung konkret?

Die Reform gilt für Bund, Kantone und Gemeinden. Die Kantone müssen ihre Steuergesetze entsprechend anpassen. Spätestens 2032 tritt das neue System vollständig in Kraft, ein früherer Zeitpunkt ist möglich.

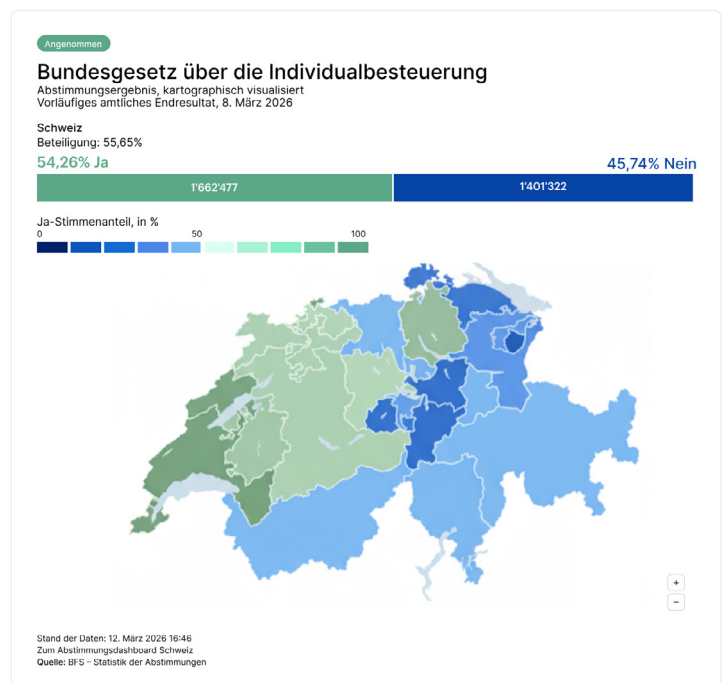
Zivilstandsunabhängige Besteuerung

Mit der Reform wird das Steuerprinzip vollständig neu ausgerichtet.

Künftig gilt:

- Jede Person reicht eine eigene Steuererklärung ein.
- Einkommen und Vermögen werden individuell besteuert.
- Für Verheiratete und Unverheiratete gilt derselbe Steuertarif.

Damit wird die sogenannte Heiratsstrafe im Steuerrecht abgeschafft.



Vermögen, Einkommen und Immobilien werden individuell zugeordnet

Ein zentraler Punkt der Reform betrifft die Zuordnung von Vermögenswerten. Grundsätzlich gilt künftig das Prinzip der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse:

- Vermögen wird jener Person zugerechnet, der es rechtlich gehört

- Gemeinsame Bankkonten werden grundsätzlich hälftig aufgeteilt
- Renten oder Kapitalbezüge aus Pensionskasse und Säule 3a werden vom Empfänger versteuert

Auch Schulden und Hypotheken werden neu klar zugeordnet: Sie werden jener Person steuerlich angerechnet, die im Kreditvertrag als Schuldner aufgeführt ist. Unabhängig davon, wer die Zinsen tatsächlich bezahlt.

Wohneigentum wird nach Grundbuchanteil versteuert

Besonders relevant für Eigentümer ist die neue Regelung bei Immobilien. Die Besteuerung erfolgt künftig strikt nach Grundbucheintrag: Ist nur eine Person Eigentümer, versteuert sie die Immobilie allein. Bei gemeinsamem Eigentum erfolgt die Besteuerung gemäss Eigentumsquote.

Das betrifft insbesondere Eigenmietwert, die Vermögenssteuer und Schuldzinsabzüge. Damit wird die steuerliche Behandlung von Immobilien deutlich transparenter und individueller.

Welche Auswirkungen hat die Individualbesteuerung auf den Immobilienmarkt?

1. Mehr Transparenz bei Eigentumsverhältnissen

Die Reform stärkt die Bedeutung klarer Eigentumsstrukturen.

Für Immobilien bedeutet das:

- Eigentumsanteile im Grundbuch gewinnen steuerlich an Bedeutung
- Hypothekenverträge und Schuldnerstruktur werden relevanter
- Vermögensplanung wird individueller

Gerade bei gemeinsam erworbenem Wohneigentum könnte künftig häufiger eine exakte Aufteilung der Eigentumsanteile erfolgen.

2. Veränderungen bei der steuerlichen Planung von Immobilien

Für viele Haushalte wird die Immobilienplanung komplexer, gleichzeitig aber auch flexibler.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Mögliche Entwicklungen:

- stärkere steuerliche Optimierung der Eigentumsanteile
- gezieltere Nutzung von Schuldzinsabzügen
- individuelle Vermögensstrukturierung innerhalb von Paaren

Besonders bei grösseren Immobilienvermögen oder mehreren Objekten gewinnt die steuerliche Strukturierung an Bedeutung.

3. Neue Dynamik bei Zweitverdienern und Wohneigentum

Die Abschaffung der gemeinsamen Besteuerung könnte langfristig auch Auswirkungen auf die Erwerbsanreize innerhalb von Haushalten haben.

Ökonomen erwarten höhere Erwerbstätigkeit von Zweitverdienern und steigende Haushaltseinkommen in bestimmten Segmenten. Das könnte insbesondere in städtischen Regionen mit hoher Nachfrage die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohneigentum verbessern.

Was Eigentümer jetzt beachten sollten

Auch wenn die Reform erst in einigen Jahren vollständig umgesetzt wird, lohnt sich bereits heute ein Blick auf mögliche Konsequenzen. Gerade bei Immobilien mit hohem Wert oder mehreren Eigentümern kann eine frühzeitige Analyse sinnvoll sein.

Relevant sind insbesondere:

- Eigentumsstruktur im Grundbuch
- Hypothekarverträge und Schuldnerrollen
- Vermögensaufteilung innerhalb von Partnerschaften
- langfristige Steuerplanung

Fazit: Individualbesteuerung bringt mehr Individualität – auch für Immobilien

Die Einführung der Individualbesteuerung verändert die steuerliche Logik in der Schweiz grundlegend. Für den Immobilienmarkt rücken damit Eigentumsverhältnisse, Vermögenszuordnung und Hypotheken stärker in den Fokus. Kurzfristig dürfte die Reform das Marktgeschehen kaum verändern, für Eigentümer wird eine frühzeitige Prüfung der eigenen Immobilienstrategie jedoch wichtiger.

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1