

Immobilien: Begehrte Steueroasen werden noch teurer

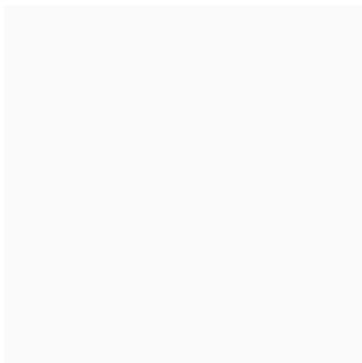
© Lesezeit: 7 Minuten

Die Immobilienpreise in Steueroasen sind in den vergangenen fünf Jahren um bis zu 30 Prozent gestiegen. Die Steuerbelastung als Kaufkriterium erlebt eine Renaissance.

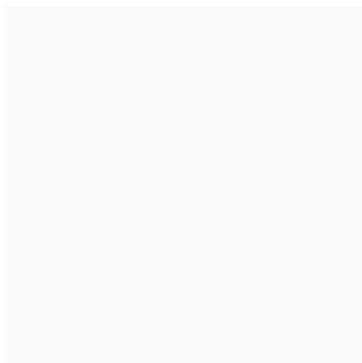
Von **Roberto Stefano**
am 15.10.2022 - 12:15 Uhr

Mittwochnachmittag nach den Sommerferien. Die Sonne scheint bei 26 Grad, eine leichte Brise sorgt für Abkühlung. Bestes Wetter, um ein paar Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Während Kinder andernorts den freien Nachmittag in Scharen auf den Rutschen und Klettertürmen auskosten, bleibt der grosse Spielplatz beim Kindergarten Etzel leer. Im nahen Schulhaus Maihof rennen zwei Knaben um die Wette, aber sonst ist auch hier nichts los.

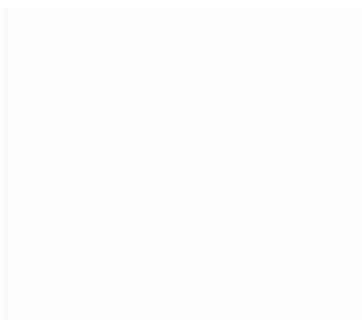
AUCH INTERESSANT



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]

Schindellegi scheint verlassen. Von dem vor kurzem noch gelobten Dorfleben ist an diesem Nachmittag Ende August nichts zu spüren. Und doch hat Schindellegi als Wohnort nichts von seiner Anziehungskraft verloren, wie die zahlreichen Neubauten in der Ortschaft belegen. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Feusisberg, zu der Schindellegi zählt, wächst seit Jahren kontinuierlich.

Tatsächlich sucht, wer in die Nachbarschaft von Wirtschaftsgrössen wie Klaus-Michael Kühne oder Partners-Group-Mitgründer Urs Wietlisbach zieht, nicht primär ein intaktes Dorfleben. Vielmehr sind es der traumhafte Ausblick auf den Zürichsee, die gute Erreichbarkeit der Zentren Zürich und Zug – und vor allem der attraktive Steuersatz, der das Dorf weit über die Kantonsgrenzen hinaus zu einer begehrten Adresse macht.

Wohneigentum in Steueroasen wie Schindellegi ist schon lange ein heiss begehrtes Gut, vor allem bei vermögenden Personen. Zuletzt sind die Immobilienpreise für die luxuriösen Objekte in diesen Gemeinden allerdings nochmals um bis zu 30 Prozent angestiegen – und damit mehr als sonst wo in der Schweiz. Attraktive Steuersätze sind heute wieder ein zugkräftiges Kaufargument.

Keine Abstriche mehr nötig

Der Grund für den Preisschub ist mit der Corona-Pandemie und dem damit verbundenen Trend zum Homeoffice zu erklären: Wurden früher bei der Steuerbelastung gewisse Abstriche in Kauf genommen, um auf dem Weg zur Arbeit keine stundenlangen Stauzeiten hinnehmen zu müssen, hat sich die Gewichtung der einzelnen Standortfaktoren mit der vermehrten Heimarbeit verschoben. Heute erdulden die Arbeitnehmenden wieder längere Pendeldistanzen, was bei der Suche nach einer passenden Immobilie den Sondierungsradius deutlich ausweitet. Dadurch rückt auch das Kriterium Steuerattraktivität wieder stärker in den Fokus.

«Vor der Covid-19-Pandemie war die Erreichbarkeit einer Gemeinde von den Arbeitsplatzzentren oftmals wichtiger als möglichst tiefe Fiskalabgaben», weiss Robert Weinert, Experte beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner. Weitere ausschlaggebende Faktoren beim Eigenheimkauf sind aktuell die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten, allfälliger Umgebungslärm, eine schnelle Erreichbarkeit, die Nähe zu Freunden, Freundinnen, Familie und zur Natur sowie die Pendeldistanzen. «Unter den verschiedenen Standortfaktoren, die bei der Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum mitentscheidend sind, kommt heute der Steuerbelastung wieder eine sehr hohe Bedeutung zu – insbesondere im gehobenen Segment», so Weinert.

Ein Blick auf die Preisveränderung bei luxuriösen Einfamilienhäusern in der Schweiz zwischen Mitte 2020 und Mitte des laufenden Jahres bestätigt die Entwicklung. Mit einem durchschnittlichen Plus von 25,8 Prozent verteuerten sich gemäss Wüest Partner in diesem Zeitraum die Immobilien in den steuerattraktiven Gemeinden am stärksten, gegenüber 22,8 Prozent im schweizweiten Durchschnitt (siehe Grafik). Gleichzeitig habe auch die Zahl der Suchabonnements nach Wohneigentum in steuergünstigen Ortschaften während der Covid-19-Pandemie besonders stark zugenommen, weiss Weinert.

Kaum eine wesentliche Rolle spielt die Erreichbarkeit bei Personen, die ohnehin viel unterwegs sind

oder ihren Wohnsitz nur vor-übergehend in die Schweiz verlegen. Nach Wollerau beispielsweise, lange Zeit die Steueroase der Schweiz schlechthin, bevor sie von Baar und anderen Zentralschweizer Gemeinden abgelöst wurde. In Wollerau sind die Preise für Wohneigentum laut dem Immobilienberatungsunternehmen Iazi in den vergangenen fünf Jahren um fast 20 Prozent emporgeschneit und damit stärker gestiegen als im gesamten Kanton Schwyz.

Sogar um markante 34,3 Prozent verteuerten sich gleichzeitig die Liegenschaften in Baar. «Personen, welche die Steuerbelastung in den Vordergrund stellen, sind meist Geschäftsleute, die viel unterwegs sind, keine Familie haben und bei denen die Wohnqualität der Gemeinde keine wesentliche Rolle spielt», erklärt Benjamin Stamm, Leiter Region rechte Zürichseeseite beim Immobilienvermarkter Walde. Die Steueroase Wollerau mit über 7000 mehr oder weniger anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern gilt denn auch als etwas reizlose Gemeinde am Rande der A3.

Vermögende am Vierwaldstättersee

Wie in Wollerau zieht eine Autobahn auch durch Hergiswil im Kanton Nidwalden. Zahlreiche moderne Terrassenhäuser, der direkte Seeanstoss sowie das Grün der Wiesen am Fuss des Pilatus prägen das Dorfbild um die berühmte Glasi. Hier lässt es sich leben. Das gilt vor allem für Personen, die ein stattliches Vermögen auf ihrem Konto wissen – schliesslich führt Hergiswil die Rangliste der steuerattraktivsten Gemeinden der Schweiz an, wenn es um bestehenden Reichtum geht.

Mit einem Vermögen von 100 Millionen Franken werden hier für eine verheiratete Steuerpflichtige nur 107 443 Franken fällig, während im nahen Zug 266 526 Franken und in Luzern 292 685 Franken an den Staat zu zahlen sind. In Zürich steigt der Wert gar auf 645 018 Franken. Kein Wunder, sind in der mittlerweile bereits 5818 Personen umfassenden Gemeinde zahlreiche millionen- und milliardenschwere Einwohner und Einwohnerinnen ansässig – vom Lift- und Rolltreppenfabrikanten Schindler über den Industriekapitän Michael Pieper bis zum Wein-, Parfum- und Kristallunternehmer Silvio Denz.

Auch in der Zentralschweiz gehen mit dem stetigen Bevölkerungswachstum – unter anderem aufgrund der attraktiven Steuerbelastung – und dem knappen Angebot an Liegenschaften die Preise für Immobilien durch die Decke. Allein in den sechs Monaten bis vergangenen Mai seien sie in Nidwalden um weitere 6,7 Prozent gestiegen, während die landesweite Zunahme 4,0 Prozent betrug, wie eine Eigenheimstudie von Iazi für die Nidwaldner Kantonalbank zeigte. Seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 1998 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton beinahe verdoppelt. Was für bestehende Wohneigentümerinnen und -eigentümer erfreuliche Nachrichten sind, bedeutet für Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger eine finanzielle Herausforderung – sofern sich überhaupt eine ansprechende Immobilie auf dem Markt finden lässt.

Passende Liegenschaften fehlen

Oftmals fehlt nämlich in den bevorzugten Ortschaften auch einfach das passende Objekt. So hatten viele Kaufinteressierte in den vergangenen zwei Jahren angesichts der sehr beschränkten Auswahl Mühe, überhaupt eine geeignete Liegenschaft zu finden. «Die Reduktion der Immobilieninserate auf den Marktplätzen zeigt deutlich, dass, vor allem während der Corona-Pandemie, nur wenige Objekte auf dem Markt waren», stellt Claude Ginesta, Chef von Ginesta Immobilien, fest.

Statt 1005 Inserate im Jahr 2019 wurden 2021 nur noch 567 Anzeigen für Liegenschaften am rechten Seeufer publiziert. Im Bezirk March am Obersee im Kanton Schwyz ist der Wert im gleichen Zeitraum von 938 auf 512 gesunken. Kein Wunder, wurden für Immobilien in densteuergünstigen Gemeinden zuletzt immer höhere Preise bezahlt. «Der Markt in den Steueroasen ist, wie jener an den beiden Zürichseeufnern, sehr überhitzt», sagt Ginesta. Die Interessierten seien bereit, sehr hohe Preise zu bezahlen, vor allem für frei stehende Einfamilienhäuser. «Auch in Zug beispielsweise ist das Angebot äusserst knapp, da fast keine neuen Projekte entstehen und die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt», ergänzt er.



Schindellegi Maison Bambou: Die moderne 9-Zimmer-Villa hat 309 Quadratmeter Wohnfläche und kostet 6 450 000 Franken.

Quelle: Property One

Kompromisse gehen Kaufinteressierte deshalb nicht nur aufgrund der Wohnqualität in den Gemeinden ein. «Gerade im nach wie vor vorherrschenden Verkäufermarkt, in dem die Nachfrage deutlich grösser ist als das Angebot, sind potenzielle Immobilienkäuferinnen und -käufer bereit, im Zweifelsfall auf eine andere Gemeinde mit einem höheren Steuerfuss auszuweichen», sagt Walde-Makler Stamm.

Die Gegenbewegung

Während die Steuerbelastung bei vielen Gutbetuchten zuletzt wieder an Bedeutung gewonnen hat, lässt sich gleichzeitig auch eine Gegenbewegung feststellen. Ein Beispiel dafür ist Roger Federer, der

sein neues Anwesen direkt am Zürichsee in Rapperswil baut und dafür das steuergünstige Wollerau verlassen hat. «Eine neue Immobilie bedeutet meistens auch einen neuen Lebensmittelpunkt», erklärt Stamm. Je nach Käufer oder Käuferin, ob Einzelperson, Paar oder Familie, nütze es wenig, wenn die Steuerbelastung zwar tief sei, die Gemeinde aber sonst nur wenig zu bieten habe. «Für Familie Federer ist Rapperswil gesamthaft wohl attraktiver als Wollerau», ist er überzeugt.

Zumal sehr vermögende Privatleute durchaus auch die Möglichkeiten nutzen, die Stiftungen, Trusts oder Holdings zur Steueroptimierung bieten. Gleichzeitig macht sich bei vielen aber auch ein gewisses Verantwortungsbewusstsein bemerkbar. «Man anerkennt, dass Vermögen fair besteuert und verteilt sein muss, da sonst ein sozialer Unfrieden entsteht», ist Ginesta bei seinen Kunden und Kundinnen aufgefallen. Ohnehin seien die Steuern in der Schweiz im internationalen Vergleich sehr tief angesetzt.



HERGISWIL In der Riedmattstrasse werden insgesamt sieben Luxuswohnungen angeboten.

Quelle: Doris Bader Immobilien

Oft entscheidet das Gesamtpaket

Am Ende ist ein Immobilienkauf – egal wie gross das Vermögen der Käuferinnen und Käufer ist – sowieso von einer Gesamtsicht geleitet, bei der die Steuerbelastung nur ein Aspekt unter vielen ist. «Ebenso wichtig sind die Attraktivität der Gemeinde und deren Infrastruktur wie beispielsweise die Schulen», sagt Georges Luks, CEO & Chairman von Zurich Sotheby's International Realty. Unter diesem Aspekt sind die Zürcher Seegemeinden nach wie vor die wichtigsten Hotspots in

der Region. «Dank ihrer attraktiven Lage, der hohen Lebensqualität und den interessanten Steuerkonditionen bieten sie ein überzeugendes Gesamtpaket», sagt Luks.

Deshalb seien die Käufer und Käuferinnen auch bereit, für ihre Wunschimmobilie einen entsprechenden Preis zu bezahlen und allenfalls etwas suboptimale Steuerverhältnisse in Kauf zu nehmen. «Auf der rechten Zürichseeseite, der sogenannten Goldküste, sind es nach wie vor die Seegemeinden bis und mit Erlenbach, die aufgrund diverser Faktoren wie der Nähe zur Stadt, äusserst attraktiv und nachgefragt sind», hat auch Stamm festgestellt. Diese Gemeinden würden eine optimale Kombination aus attraktivem Steuerfuss und Wohnqualität bieten. Und wohl auch den einen oder anderen belebten Kinderspielplatz.

So viel Steuern zahlen Sie in Ihrem Kanton

Wo sind die Steuern in Ihrem Kanton am tiefsten und wo am höchsten? Und wie sieht es im Nachbarkanton aus? Weiterlesen. Abo.

THEMEN UNSERER ZEIT.

Handelszeitung Insights

Jede Woche liefert die Redaktion der Handelszeitung Hintergründe und Analysen zu einem aktuellen Thema aus Wirtschaft, Politik und Finanzen.

[Jetzt Reinhören](#)

THEMEN PER E-MAIL FOLGEN

#Abo

[Folgen](#)

#Immobilien

[Folgen](#)

#Villa

[Folgen](#)

[Mehr anzeigen](#) 