

Medienmitteilung

Der Staat, stiller Gewinner des Immobilienbooms

- **Auch nach der Abschaffung des Eigenmietwertes profitiert die öffentliche Hand stark von den Immobilienbesitzern**
- **Steigende Immobilienpreise treiben die staatlichen Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuer und Handänderungsabgaben markant nach oben**
- **Das «Auslaufmodell» Einfamilienhaus erfreut sich weiterhin grosser Beliebtheit**
- **Der hohe Kapitalzufluss in den Mietwohnungsmarkt verpufft in Preisanstiegen, statt neue Wohnungen zu schaffen**

St.Gallen, 13. November 2025. Durch die Abschaffung des Eigenmietwertes drohen dem Fiskus im aktuellen Tiefzinsumfeld hohe Steuerausfälle. Allerdings treibt die öffentliche Hand unabhängig von dieser Steuerreform staatliche Steuererträge bei den Besitzerinnen und Besitzern inländischer Immobilien ein. Denn dank der Grundstückgewinnsteuer und den diversen Handänderungsabgaben sind Kantone und Gemeinden direkt am Vermögenszuwachs der Immobilienbesitzer beteiligt. «Die hohen und in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise haben die staatlichen Einnahmen aus Immobilientransaktionssteuern deutlich erhöht. Auf den heutigen Preisniveaus sind Steuereinnahmen von über 100'000 Franken bei einer Eigenheimtransaktion keine Seltenheit mehr», stellt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, fest. Folglich sind die durch Handänderungen generierten Einnahmen für Gemeinden und Kantone immer wichtiger geworden. Im Schweizer Durchschnitt sind beispielsweise die Einnahmen aus der Vermögensgewinnsteuer pro Kopf zwischen 2012 und 2022 um knapp 80 Prozent gestiegen, wovon der Grossteil auf die Grundstückgewinnsteuer zurückfällt. Auch der Anteil dieser Steuereinnahmen am gesamten Fiskaleinkommen wächst stetig und beträgt in zwei Dritteln der Kantone bereits zwischen vier und acht Prozent, in drei Kantonen sogar noch mehr. «Angesichts der anhaltend hohen Preisdynamik, werden diese Steuern für den Fiskus in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen», erklärt Hasenmaile.

Grosse kantonale Unterschiede

Obwohl die staatlichen Einnahmen aus Immobilientransaktionen in den meisten Kantonen zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Staatshaushalts geworden sind, variiert die kantonale Besteuerung von Immobilienverkäufen stark. Nicht alle Kantone erheben beispielsweise eine Handänderungssteuer. Auch bei der Berechnung der jeweils fälligen Grundstückgewinnsteuer gibt es grosse Unterschiede. Bei einem typischen Einfamilienhaus, einer 30-jährigen Haltedauer und einem Grundstücksgewinn von 660'000 Franken resultiert ein durchschnittlicher kantonaler Steuersatz von 12,6 Prozent (CHF 83'000) auf diesen Gewinn. Die Bandbreite reicht bei diesem Beispielobjekt aber von bloss zwei Prozent (CHF 13'000) im Kanton Genf bis zu 26 Prozent (CHF 170'000) im Kanton St.Gallen. «Obwohl für die Besteuerung der Grundstücksgewinne schweizweit dieselben Grundsätze gelten, nutzen die Kantone ihren grossen Spielraum bei der konkreten Ausgestaltung offensichtlich aus. Unterschiedlichste Berechnungsmethoden der erzielten Gewinne, der Steuersätze sowie der vorgeschriebenen Haltedauerabschläge führen zu einer sehr heterogenen Steuerbehandlung der Immobilienverkäufer je nach Standort des verkauften Objektes», konstatiert Fredy Hasenmaile.

Das Einfamilienhaus: Ein beliebtes Auslaufmodell

Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes wird Wohneigentum noch attraktiver. Die Anreize für einen Eigenheimkauf sind aber unabhängig von der beschlossenen Steuerreform gross. Denn je nach Finanzierung können angehende Wohneigentümerinnen und -eigentümer im Vergleich zur Miete aktuell bis zu einem Drittel ihrer Wohnkosten einsparen. «Die hohen Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden bleiben auch nach der Steuerreform für die grosse Mehrheit der Schweizer Haushalte hoch. Dies hindert viele Interessenten daran ihre Kaufabsichten umzusetzen, weshalb nicht mit einer grossen Zusatznachfrage und starken Preiseffekten durch die Eigenmietwertabschaffung zu rechnen ist», erklärt Hasenmaile. Trotzdem bleibt die Preisdynamik beim Wohneigentum ausgeprägt – insbesondere beim vermeintlichen Auslaufmodell Einfamilienhaus. Die in den letzten Jahren vielerorts revidierten Bauordnungen sehen zumeist deutlich höhere Ausnutzungsziffern vor und ermöglichen den Bau von Mehrfamilienhäusern, wo einst nur Einfamilienhäuser erstellt werden konnten. In der Folge entstehen nicht zuletzt aus Renditeüberlegungen immer weniger neue Einfamilienhäuser. Die grosse Knappheit und die starke Nachfrage, die sich aufgrund der Nutzungskonkurrenz durch Mehrfamilienhäuser akzentuiert, lassen die Preise für Einfamilienhäuser weiter kräftig steigen.

Trotz günstigem Marktumfeld fehlen bauliche Impulse

Die im Tiefzinsumfeld hohe relative Attraktivität von Immobilienanlagen lässt wieder markant mehr Kapital in den Immobilienmarkt fließen. Die Kapitalströme sind bereits grösser als zu Zeiten des «Anlagenotstands» während der letzten Jahre der Negativzinsära. «Bedauerlicherweise führt der starke Kapitalzufluss nicht zur dringend benötigten Ausweitung der Wohnbautätigkeit. Stattdessen verpuffen die Investitionen angesichts der raumplanerischen Rahmenbedingungen fast vollständig in Preisanstiegen bei bestehenden Liegenschaften», stellt Hasenmaile fest. Die wieder spürbar rückläufige Zahl von Wohnungen in neuen Baugesuchen dämpft auch die zuletzt aufgekommene Hoffnung auf eine Entspannung bei den seit Jahren sinkenden Leerständen und stark steigenden Angebotsmieten. «Nur die konjunkturbedingt tiefere Zuwanderung verhindert derzeit eine noch stärkere Akzentuierung der herrschenden Wohnraumknappheit. Die sich aktuell etwas abschwächende Knappheitsdynamik verschleiert die nach wie vor bestehenden strukturellen Probleme und droht deren Lösung zu verschleppen. Eine Bauoffensive bleibt auch bei tieferem Zuwanderungsniveau dringend notwendig, um die Knappheitserscheinungen nachhaltig zu lindern und die flächendeckenden Mietpreisanstiege zu stoppen», so Hasenmaile.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Fotos: Fotos unserer Expertinnen und Experten sowie weitere Bilder zu Ihrer Verfügung finden Sie unter www.raiffeisen.ch/medien

Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe im Schweizer Bankenmarkt und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,75 Millionen Kundinnen und Kunden und unterhält Kundenbeziehungen zu über 227'000 Unternehmen in der Schweiz. Die Raiffeisen Gruppe ist an 768 Bankstellen in der ganzen Schweiz präsent. Die 212 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet die Raiffeisen Gruppe Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30. Juni 2025 Kundenvermögen in der Höhe von 272 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 239 Milliarden Franken. Die verwalteten Vermögen in den Anlagelösungen und -produkten von Raiffeisen belaufen sich auf 24,6 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekargeschäft beträgt 18,3 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 312 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.

Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.