

9 Gründe, warum du dein deutsches Haus vor dem Umzug in die Schweiz verkaufen solltest.

Warum sich der Schritt über die Grenze für viele rechnet, welche Steuerfalle fast jeder Eigentümer übersieht, und wie du Vermieten und Verkaufen nüchtern gegeneinander abwägst. Mit Fakten, Paragraphen und Quellen statt Bauchgefühl.

Vier Zahlen, um die es in diesem Ratgeber geht

Dieser Ratgeber ist für dich, wenn du in der Schweiz arbeitest oder es planst, ein Haus oder eine Wohnung in Deutschland besitzt und der Umzug über die Grenze für dich in den nächsten Jahren realistisch ist. Bevor es ins Detail geht, die Lage in vier Zahlen.

36.500+

Grenzgänger pendeln allein aus den Kreisen Lörrach und Waldshut in die Schweiz. Fast die Hälfte der Lörracher arbeitet in Basel-Stadt. Du bist mit dem Gedanken an den Umzug also alles andere als allein.

30–50 %

höhere Bruttolöhne zahlt die Schweiz, bei niedrigerer Einkommensteuer für Ansässige. Der Medianlohn liegt 2026 bei rund 6.800 Franken im Monat. Warum trotzdem nicht jeder Umzug ein Gewinn ist, steht in Teil 1.

1. Euro

Ab dem ersten Euro wird deine deutsche Miete nach dem Wegzug versteuert, weil der Grundfreibetrag entfällt. Das ist die Steuerfalle, die fast jeder Eigentümer übersieht. Was dahintersteckt, steht in Teil 2.

0 Euro

Steuer zahlst du beim Verkauf aus der Eigennutzung heraus, unabhängig davon, wie lange dir die Immobilie gehört. Dieses Privileg endet mit dem Auszug. Warum die Reihenfolge deshalb so entscheidend ist, steht in Teil 6.

Die neun Gründe im Überblick

Neun Gründe, ein Ziel: dass du die Entscheidung über deine Immobilie in Ruhe und mit allen Fakten triffst, bevor der Umzugswagen kommt.

1	Warum so viele über die Grenze ziehen	Seite 4
2	Was sich steuerlich ändert, sobald du umziehst	Seite 5
3	Vermieten oder verkaufen: der ehrliche Vergleich	Seite 6
4	Vermieten aus der Ferne: die vier Haken	Seite 7
5	Wenn du trotzdem vermieten möchtest: mach es richtig	Seite 8
6	Verkaufen vor dem Umzug: warum die Reihenfolge zählt	Seite 9
7	Dein Fahrplan: die letzten zwölf Monate	Seite 11
8	Häufige Fragen	Seite 12
9	Der Selbsttest: Was passt zu deiner Situation?	Seite 13

DAS WICHTIGSTE IN 30 SEKUNDEN

Solange du selbst in deiner Immobilie wohnst, kannst du sie **steuerfrei verkaufen**. Dieses Privileg endet mit dem Auszug. Wer erst umzieht und vermietet, zahlt auf die Miete **ab dem ersten Euro** deutsche Steuern, gibt jedes Jahr zwei Steuererklärungen ab und verliert die Steuerfreiheit für einen späteren Verkauf. Deshalb gilt: Die Entscheidung über deine Immobilie fällt am besten **vor** dem Umzug, nicht danach.

Warum so viele über die Grenze ziehen



Du kennst die Rechnung vermutlich selbst: Der Lohn kommt aus der Schweiz, die Steuern und Abgaben bleiben deutsch. Fünf Gründe, warum immer mehr Menschen aus der Region den Schritt ganz gehen.

1 Die Löhne

Schweizer Bruttolöhne liegen typischerweise 30 bis 50 Prozent über dem deutschen Niveau; der Medianlohn liegt 2026 bei rund 6.800 Franken im Monat. Dazu kommt der starke Franken mit rund 1,07 Euro.

2 Die Steuern

Als Grenzgänger versteuerst du deinen Schweizer Lohn in Deutschland, mit deutschen Steuersätzen. Als Ansässiger in der Schweiz zahlst du dort, und die Steuerbelastung ist in den meisten Kantonen deutlich niedriger. Deutschland gehört bei der Abgabenlast auf Arbeit zur OECD-Spitze.

3 Der Arbeitsweg

Mehr als 36.500 Menschen pendeln allein aus den Kreisen Lörrach und Waldshut täglich über die Grenze, fast die Hälfte der Lörracher nach Basel-Stadt. Jeder von ihnen kennt den Stau vor dem Zoll, morgens um sieben und abends um fünf: Lebenszeit, die niemand bezahlt und niemand zurückbekommt. Wer umzieht, wohnt dort, wo er arbeitet.

4 Ein System statt zwei

Als Grenzgänger verdienst du in Franken und gibst in Euro aus: Jede Kursbewegung verändert dein Monatsbudget. Dazu musst du dich bei der Krankenversicherung zwischen dem deutschen und dem Schweizer System entscheiden. Als Ansässiger verdienst, wohnst und versicherst du dich in einem Land.

5 Die politische Lage

In Deutschland wachsen die Staatsschulden im Sekundentakt, im Bundestag wird über die Vermögensteuer debattiert, und die Regeln für Eigentümer werden Jahr für Jahr enger. Die Schweiz steht mit Schuldenbremse und direkter Demokratie für eine Steuerpolitik, die sich langsamer und berechenbarer ändert. Wer dort wohnt, plant mit verlässlicheren Regeln.

6 Die Gegenrechnung

Ja, Mieten und Lebenshaltung sind in der Schweiz teurer. Aber in realistischen Szenarien bleibt bei Schweizer Lohn und Schweizer Steuern netto häufig mehr übrig. Entscheidend ist eine ehrliche Budgetrechnung für deinen Fall.



Was sich steuerlich ändert, sobald du umziehst

Mit der Abmeldung deines deutschen Wohnsitzes wechselst du in ein anderes Steuerregime. Drei Dinge solltest du kennen, bevor du entscheidest, was mit deiner Immobilie passiert.

1 Du wirst „beschränkt steuerpflichtig“, und das kostet

Behältst und vermietest du deine Immobilie, bleibt die Miete in Deutschland steuerpflichtig. Der Unterschied zu vorher: Der Grundfreibetrag (2026: über 12.000 Euro) wird dir nicht mehr gewährt. Deine Mieteinnahmen werden ab dem ersten Euro versteuert (§ 50 Abs. 1 EStG).

Steuer auf 12.000 Euro Jahresmiete, vorher und nachher

Mit Wohnsitz in Deutschland*		0 €
Nach dem Wegzug in die Schweiz		≈ 3.000 €

*ohne weitere deutsche Einkünfte · vereinfachte Modellrechnung pro Jahr, ohne Werbungskosten

2 Zwei Länder, zwei Erklärungen, jedes Jahr

Das Doppelbesteuerungsabkommen regelt es klar: Die Miete wird in Deutschland besteuert, wo die Immobilie liegt. Die Schweiz besteuert sie nicht noch einmal, rechnet sie aber satzerhöhend auf dein Schweizer Einkommen an. In der Praxis heißt das: jedes Jahr eine deutsche Steuererklärung plus die Angaben in der Schweizer Deklaration. Das deutsche Finanzamt kann zudem verlangen, dass du einen Empfangsbevollmächtigten in Deutschland benennst (§ 123 AO).

3 Der bekannte Ausweg funktioniert für dich nicht

Es gibt einen Antrag, sich trotz Wohnsitz im Ausland weiter wie ein Inländer besteuern zu lassen (§ 1 Abs. 3 EStG). Er setzt aber voraus, dass mindestens 90 Prozent deiner Einkünfte in Deutschland steuerpflichtig sind. Wer in der Schweiz wohnt und dort seinen Lohn verdient, verfehlt diese Grenze in aller Regel deutlich. Der Grundfreibetrag bleibt damit verloren.

Gut zu wissen

Diese Regeln greifen nur, wenn du die Immobilie behältst. Verkaufst du vor dem Umzug, gibt es keine deutschen Mieteinkünfte, keine deutsche Steuererklärung und keinen Empfangsbevollmächtigten. Das Kapitel Deutschland ist steuerlich geschlossen.

Vermieten oder verkaufen: der ehrliche Vergleich



Der Job ist gefunden, die Wohnung drüben auch. Bleibt die Frage: Was passiert mit dem Haus hier? Zwei ehrliche Antworten, beide mit Folgen, die man **vor** dem Umzug kennen sollte.

	Behalten & vermieten	Vor dem Umzug verkaufen
Steuern auf laufende Einnahmen	Miete wird in Deutschland versteuert, nach dem Wegzug ab dem ersten Euro , weil der Grundfreibetrag entfällt. Die Schweiz rechnet die Miete zusätzlich satzerhöhend an.	Keine deutschen Mieteinkünfte, keine deutsche Steuererklärung mehr nötig.
Steuern beim Verkauf	Die Steuerfreiheit aus Eigennutzung verfällt nach der Vermietung . Ein späterer Verkauf innerhalb von 10 Jahren seit Kauf ist steuerpflichtig, auch mit Wohnsitz in der Schweiz (§ 49 EStG).	Aus der Eigennutzung heraus ist der Verkauf steuerfrei , unabhängig davon, wie lange dir die Immobilie gehört (§ 23 EStG).
Bürokratie	Jedes Jahr zwei Deklarationen: deutsche Steuererklärung (beschränkte Steuerpflicht) plus Angabe in der Schweizer Steuererklärung.	Einmaliger Aufwand: Verkauf, Notar, dann ist das Kapitel geschlossen.
Aufwand	Mieterwechsel, Handwerker, Nebenkostenabrechnung, neue Vermieterpflichten. Bleibt deine Aufgabe oder kostet laufend Verwaltung.	Kein laufender Aufwand. Das Kapital ist frei und kann neu angelegt werden.
Risiko	Dein Vermögen bleibt in einem einzigen Objekt gebunden. In einem Land, in dem du nicht mehr lebst, mit wachsender Regulierung.	Marktabhängig: Der Erlös hängt vom Verkaufszeitpunkt und der Nachfrage in deiner Lage ab.

Fair bleibt fair

Vermieten kann sinnvoll sein, etwa bei sehr guter Lage und solider Miete; wie man es richtig macht, steht auf Seite 8. Die nächste Seite zeigt, was viele erst **nach** dem Umzug erfahren, wenn die beste Option schon vom Tisch ist.



Vermieten aus der Ferne: die vier Haken

Die Steuerfolgen aus Teil 2 sind nur die halbe Wahrheit. Dazu kommt der Alltag eines Vermieters, der eine Landesgrenze entfernt wohnt.

1 Vermieten bleibt ein Nebenjob

Mieterwechsel, Handwerkertermine, Nebenkostenabrechnung, Eigentümerversammlung: Diese Verantwortung ziehst du mit in dein neues Leben, egal wie nah Basel an Lörrach liegt. Wer sie an eine Verwaltung abgibt, bezahlt dafür laufend, und jeder Euro Verwaltung geht von der ohnehin überschaubaren Mietrendite ab.

2 Die Pflichten wachsen Jahr für Jahr

Seit 2023 trägst du als Vermieter einen Teil der CO₂-Kosten deiner Mieter, je nach Gebäudezustand bis über 75 Prozent. 2024 kam das Heizungsgesetz mit neuen Vorgaben. Die Mietpreisbremse wurde bis 2029 verlängert, und seit Juli 2026 dämpft das neue Mietrecht zusätzlich Indexmieten. Jede dieser Pflichten organisierst du künftig von der Schweiz aus, und die Richtung der Gesetzgebung ist seit Jahren dieselbe.

3 Dein Vermögen bleibt im falschen Land gebunden

Bei den meisten Eigentümern steckt der größte Teil des Vermögens in genau einem Objekt. Nach dem Umzug liegt dieses Vermögen in einem Land, in dem du nicht mehr lebst, während du es in der Schweiz brauchen könntest, etwa als Eigenkapital für Wohneigentum (mehr dazu auf Seite 9).

4 Die Steuerfreiheit beim Verkauf geht verloren

Solange du selbst in deiner Immobilie wohnst, kannst du sie steuerfrei verkaufen. Sobald du auszieht und vermietest, verfällt diese Ausnahme: Verkaufst du später innerhalb von zehn Jahren seit dem Kauf, wird der Gewinn steuerpflichtig. Der Wegzug schützt davor nicht: Deutsche Immobilien bleiben auch für Auslandsansässige steuerverstrickt (§ 49 Abs. 1 Nr. 8 EStG).

Und die Zehnjahresfrist selbst steht zur Debatte

Seit Juni 2026 liegt im Bundestag ein Gesetzentwurf, der den steuerfreien Verkauf nach zehn Jahren Haltedauer ganz streichen soll. Beschlossen ist das nicht. Aber wer auf „später steuerfrei verkaufen“ setzt, plant mit einer Regel, über deren Abschaffung bereits verhandelt wird.



Wenn du trotzdem vermieten möchtest: mach es richtig

Es gibt Fälle, in denen Vermieten aufgeht: sehr gute Lage, solide Miete, wenig Sanierungsstau. Wenn du diesen Weg gehst, dann mit System. Sechs Punkte, die vor dem Umzug geregelt sein sollten.

1 Verwaltung vor Ort beauftragen

Eine Hausverwaltung oder eine feste Vertrauensperson übernimmt Besichtigungen, Handwerker und Notfälle. Die Kosten dafür gehören von Anfang an in deine Renditerechnung.

2 Steuerberater mit Schweiz-Erfahrung suchen

Beschränkte Steuerpflicht plus Doppelbesteuerungsabkommen ist Spezialwissen. Ein Berater, der beide Seiten kennt, verhindert teure Fehler in beiden Erklärungen.

3 Vollmachten und Zustellung regeln

Das Finanzamt kann einen Empfangsbevollmächtigten in Deutschland verlangen (§ 123 AO). Regle zusätzlich eine Vollmacht für Bank, Verwaltung und Notfälle, bevor du gehst.

4 Rücklagen einplanen

Üblich ist eine Instandhaltungsrücklage von rund einem Euro pro Quadratmeter und Monat. Heizung, Dach und Bad fragen nicht, in welchem Land du gerade wohnst.

5 Mietvertrag auf den neuesten Stand bringen

CO₂-Kostenaufteilung, die gedämpfte Indexmiete seit Juli 2026, Mietpreiskontrolle bis 2029: Ein alter Vertrag bildet die neue Rechtslage oft nicht mehr ab. Vor dem Umzug prüfen lassen.

6 Einen Ausstiegsplan festlegen

Notiere dir, wann deine zehn Jahre seit dem Kauf voll sind, und beobachte die Debatte um die Zehnjahresfrist. Wer vermietet, sollte wissen, wann und zu welchen Bedingungen er wieder aussteigen kann.



Verkaufen vor dem Umzug: warum die Reihenfolge zählt

Beim Verkauf entscheidet nicht nur der Preis, sondern die Reihenfolge: Ob du vor oder nach dem Umzug verkaufst, verändert das Ergebnis um fünfstelligen Beträge. Vier Gründe, warum die Reihenfolge „erst verkaufen, dann umziehen“ gewinnt.

1 Jetzt ist der Verkauf steuerfrei, später vielleicht nicht mehr

Wer die eigene Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden Kalenderjahren davor selbst bewohnt hat, verkauft steuerfrei, egal wie kurz sie ihm gehört. Dieses Privileg endet mit dem Auszug: Es ist an deine Eigennutzung gebunden.

Steuer auf 100.000 Euro Wertzuwachs, je nach Reihenfolge

Verkauf vor dem Umzug
(Eigennutzung)



0 €

Verkauf nach Umzug und Vermietung*



bis 42.000 €

*innerhalb von zehn Jahren seit dem Kauf · besteuert mit dem persönlichen Steuersatz, hier 42 Prozent

2 Erst der sichere Gewinn macht den Neustart planbar

Wer vor dem Umzug verkauft, nimmt den Gewinn sicher mit und kennt seinen Vermögensstand auf den Euro genau. Damit planst du Wohnung, Budget und Anlage in der Schweiz mit echten Zahlen. Wer die Immobilie behält, plant mit einem Schätzwert, der sich jedes Jahr ändern kann.

3 Der Erlös ist dein Schweizer Eigenkapital

Wer in der Schweiz eine Wohnung kaufen will, braucht mindestens 20 Prozent Eigenmittel; bei einem Kaufpreis von 800.000 Franken sind das 160.000 Franken, die Banken sehen wollen. Der Erlös aus der deutschen Immobilie ist für viele Auswanderer genau dieses Eigenkapital.

4 Auf steigende Preise zu warten ist eine Wette

Inflationsbereinigt lagen die Preise für Eigentumswohnungen im zweiten Quartal 2026 bundesweit 2,1 Prozent unter dem Vorjahr, Mehrfamilienhäuser 5,9 Prozent (GREIX). In Waldshut-Tiengen gaben die Angebotspreise zuletzt nach. Ob Warten belohnt wird, weiß niemand. Sicher ist nur, was ein Verkauf heute bringt.

Verkaufen und anlegen oder vermieten: ein Beispiel

Ein fiktives, aber realistisches Beispiel aus der Region: Einfamilienhaus, Marktwert 600.000 Euro, Restschuld 200.000 Euro, erzielbare Kaltmiete 2.100 Euro im Monat, bisher selbst bewohnt. So sehen die beiden Wege nebeneinander aus.

	Verkaufen und in der Schweiz anlegen	Behalten und vermieten
Sofort verfügbar	≈ 400.000 Euro (600.000 Erlös minus 200.000 Restschuld), dank Eigennutzung steuerfrei.	0 Euro. Das Kapital bleibt im Haus gebunden, der Kredit läuft weiter.
Laufender Ertrag	Anlageertrag auf 400.000 Euro. Kursgewinne sind für private Anleger in der Schweiz grundsätzlich einkommensteuerfrei .	25.200 Euro Kaltmiete im Jahr; nach Bewirtschaftung, Rücklage und Ausfallrisiko (rund 25 Prozent) bleiben ≈ 18.900 Euro, also ≈ 3,2 Prozent Rendite vor Steuern .
Steuern und Pflichten	Keine deutsche Steuererklärung mehr. Das Kapital zählt zur kantonalen Vermögenssteuer (Promillebereich).	Deutsche Steuer auf die Miete ab dem ersten Euro, Deklaration in beiden Ländern, dazu weiter Zinsen auf 200.000 Euro Restschuld.
Nach zehn Jahren	Bei 6 bis 7 Prozent Rendite pro Jahr (langjähriger Aktienmarkt-Schnitt): ≈ 720.000 bis 790.000 Euro , also 320.000 bis 390.000 Euro steuerfreier Zuwachs.	≈ 190.000 Euro Mieteinnahmen, vor Steuern und Kreditzinsen , plus oder minus die Wertveränderung des Hauses. Steuerfrei verkaufen geht erst wieder nach Ablauf der Zehnjahresfrist.

Was das Beispiel zeigt

Die Vermietung muss ihre rund 3,2 Prozent gebundene Rendite vor Steuern gegen einen sofort verfügbaren, steuerfreien Betrag und dessen Anlagechancen rechtfertigen. Ob die Rechnung bei dir so ausgeht, hängt an deinen Zahlen: Kaufjahr, Restschuld, erzielbare Miete, Lage. Genau diese Rechnung stellen wir im kostenlosen Gespräch für deinen Fall auf.

Fiktives, vereinfachtes Modellbeispiel zur Einordnung, keine Prognose: ohne Verkaufsnebenkosten, Vorfälligkeitsentschädigung, Wechselkurseffekte und individuelle Steuersätze. Dividenden sind in der Schweiz steuerpflichtig, Kursschwankungen möglich. Historische Renditen sind kein verlässlicher Indikator.



Dein Fahrplan: die letzten zwölf Monate

So sieht ein Verkauf aus, der entspannt neben der Umzugsplanung herläuft, statt ihr hinterherzurrennen. Die Zeitangaben sind Erfahrungswerte aus der Praxis.

12 MONATE VORHER

Klarheit schaffen

Marktwert professionell einschätzen lassen, Restschuld und Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank erfragen, Vermieten und Verkaufen einmal ehrlich durchrechnen.

9 MONATE VORHER

Unterlagen sammeln

Grundbuchauszug, Baupläne, Wohnflächenberechnung, Protokolle der Eigentümerversammlung und der Energieausweis, der beim Verkauf Pflicht ist.

6 MONATE VORHER

Vermarktung starten

Fotos, Exposé, Preisstrategie, Besichtigungen. Mit klarem Zeitplan bis zum Umzug, ohne Hektik am Ende.

3 BIS 4 MONATE VORHER

Käufer festmachen

Finanzierungsbestätigung des Käufers prüfen lassen, Kaufvertragsentwurf abstimmen, Notartermin vereinbaren.

1 BIS 2 MONATE VORHER

Kaufpreis und Übergabe

Kaufpreiszahlung nach Notartermin abwarten. Der Übergabetermin ist Verhandlungssache: Viele Käufer akzeptieren, dass du bis zum Umzug wohnen bleibst.

DER UMZUG

Mit dem Erlös über die Grenze

Steuerfrei verkauft, Kapitel Deutschland geschlossen, Eigenkapital für den Neustart auf dem Konto.

Läuft noch ein Kredit?

Beim Verkauf kannst du dein Darlehen vorzeitig ablösen; die Bank darf dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (§ 490 BGB). Lass dir die Höhe früh ausrechnen und stelle sie dem Steuervorteil und den gesparten Zinsen gegenüber.

Häufige Fragen



Muss ich für den steuerfreien Verkauf schon ausgezogen sein?

Nein, im Gegenteil: Die Steuerfreiheit hängt an deiner Eigennutzung. Wohnen bleiben bis zum Verkauf ist steuerlich genau richtig. Kritisch wird es erst, wenn du ausziehst und zwischenvermietest.

Kann ich verkaufen und trotzdem bis zum Umzug wohnen bleiben?

Ja. Der Übergabetermin wird im Kaufvertrag frei vereinbart. In der Praxis ist es üblich, dass zwischen Notartermin und Übergabe mehrere Monate liegen, genug, um den Umzug in Ruhe zu organisieren.

Was ist mit meinem laufenden Immobilienkredit?

Beim Verkauf löst du das Darlehen aus dem Kaufpreis ab. Die Bank darf dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (§ 490 BGB). Wie hoch sie ausfällt, hängt von Restlaufzeit und Zinsniveau ab. Lass sie dir früh berechnen, sie gehört in die Gesamtrechnung.

Wird der Verkaufserlös in der Schweiz besteuert?

Der Erlös aus dem Verkauf deiner deutschen Immobilie wird in der Schweiz nicht als Einkommen besteuert. Das Geld zählt danach, wie jedes andere Vermögen, zur kantonalen Vermögenssteuer; die liegt meist im Promillebereich pro Jahr.

Wie lange dauert ein Verkauf realistisch?

In der Praxis: drei bis sechs Monate von der Vermarktung bis zum Notartermin, danach vier bis acht Wochen bis zur Kaufpreiszahlung. Deshalb beginnt der Fahrplan auf Seite 11 ein Jahr vor dem Umzug.

Und wenn ich irgendwann nach Deutschland zurückkomme?

Dann entscheidest du neu, mit dem Kapital auf dem Konto und der Marktlage von morgen statt der von gestern. Niemand ist verpflichtet, für ein „vielleicht irgendwann“ jahrelang Fernvermieter zu bleiben.



Der Fünf-Minuten-Selbsttest

Je mehr Kästchen du ankreuzt, desto eher spricht deine Situation für einen Verkauf vor dem Umzug.

- ☐ Ich wohne aktuell **selbst** in meiner Immobilie (oder habe bis vor Kurzem darin gewohnt).
- ☐ Der Umzug in die Schweiz ist für mich in den **nächsten 1–3 Jahren** realistisch.
- ☐ Ich möchte vor dem Umzug **genau wissen, mit welchem Betrag** ich in der Schweiz planen kann.
- ☐ Meine Immobilie ist der **größte Teil meines Vermögens**.
- ☐ Ich habe die Immobilie vor **weniger als zehn Jahren** gekauft.
- ☐ Ich möchte nach dem Umzug **keine deutsche Steuererklärung** mehr abgeben müssen.

DER NÄCHSTE SCHRITT

Ein persönliches Gespräch bringt Klarheit.

Jede Situation ist anders: Kaufjahr, Eigennutzung, Lage, Zeitplan. In einem persönlichen Gespräch gehen wir deine Punkte gemeinsam durch. Du erhältst eine ehrliche Einschätzung, ob Vermieten oder Verkaufen in deinem Fall die bessere Lösung ist, und auf Wunsch eine kostenlose Ersteinschätzung, was deine Immobilie heute wert ist. Das Gespräch verpflichtet dich zu nichts.

Immo Konzept · Immobilienberatung, Region Hochrhein · Telefon: [TELEFONNUMMER] · E-Mail: [E-MAIL]

Wichtiger Hinweis: Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information und ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Steuerliche Aussagen beziehen sich auf den Rechtsstand August 2026; bitte lass deinen Einzelfall vor einer Entscheidung von einem Steuerberater prüfen. Politische Vorschläge (etwa zur Zehnjahresfrist) sind als solche benannt und nicht beschlossen; Erfahrungswerte sind Meinungen des Herausgebers. Beispielrechnungen sind vereinfachte Modellrechnungen ohne Werbungskosten, Soli und Kirchensteuer; die tatsächliche Steuer hängt vom Einzelfall ab.

Quellen (Auswahl): §§ 1, 23, 49, 50 EStG, § 123 AO, § 490 BGB (gesetz-im-internet.de) · Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland–Schweiz, Änderungsprotokoll in Kraft seit 27.11.2025 (ESTV) · EY, „Beschränkte Steuerpflicht und Wohnsitz in der Schweiz“ · Grenzgängerstatistik Wirtschaftsregion Südwest / Bundesamt für Statistik (CH) · GREIX

(German Real Estate Index), Q2/2026 · Angebotspreisdaten immoportal.com / wohnungsboerse.net, 2026 · Beobachter.ch, Grenzgänger-Vergleichsrechnung · CO2KostAufG, GEG, Mietrechtsnovelle 2026.