

Grundstückserwerb – Lex Koller

Zum Schutz des Grundstücksmarkts, besteht im schweizerischen Recht eine Beschränkung für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland. Als zentrale Regel gilt für Personen im Ausland, dass Grundstücke zu Wohnzwecken nur unter äusserst einschränkenden Bedingungen erworben werden können. Demgegenüber unterliegen Betriebsgrundstücke dieser strengen Beschränkung nicht. Allerdings ist beim Grundstückserwerb sorgfältig abzuklären, ob gesetzliche Erwerbsbeschränkungen anwendbar sind oder nicht.

Erwerb von Rechten an Grundstücken

Der direkte Erwerb von Rechten an einem Grundstück ist davon abhängig, dass der Berechtigte im Grundbuch eingetragen wird. Vor einem Eintrag im Grundbuch kontrollieren die Grundbuchämter, ob die gesetzlichen Beschränkungen des Grundstückserwerbs für Personen im Ausland eingehalten werden. Zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften ist auch indirekter Erwerb von Rechten, etwa durch Anteile an einer Grundstücksgesellschaft, für Personen im Ausland beschränkt. Eine Verletzung der Vorschriften über den Grundstückserwerb zieht die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts nach sich und wird strafrechtlich geahndet. Es lohnt sich daher, im Vorfeld des Erwerbs die entsprechenden Abklärungen sorgfältig durchzuführen.

DER AUTOR

Dr. iur. David Dussy, Senior Associate, langjähriger Leiter des Bauinspektorates des Kantons Basel-Stadt, berät Klienten mit Schwerpunkt im Bau- und Immobilienrecht. E-Mail: david.dussy@wenger-plattner.ch



Beschränkung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland stellt für die Frage der Bewilligungspflicht eines Grundstückserwerbs auf drei Voraussetzungen ab, welche kumulativ erfüllt sein müssen:

- beim Erwerber muss es sich um eine Person im Ausland handeln (subjektive Bewilligungspflicht)
- das zu erwerbende Grundstück muss seinem Nutzungszweck entsprechend der Bewilligungspflicht unterliegen (objektive Bewilligungspflicht nach Nutzungszweck)
- das zu erwerbende Recht muss als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des Gesetzes gelten (objektive Bewilligungspflicht nach Art des Rechts).

Die Bewilligungsgründe sind im Bundesgesetz im Einzelnen genau aufgezählt. Zusätzlich können einzelne Bewilligungsgründe aufgrund der jeweiligen kantonalen Gesetzgebung zur Anwendung gelangen. Bewilligungen werden äusserst restriktiv gehandhabt. Soweit gesetzlich zulässig und den Interessen des Investors entsprechend, sollte deshalb möglichst versucht werden, ein Grundstück bewilligungsfrei zu erwerben.

Personen im Ausland

Bei natürlichen Personen ist für die Beurteilung der Frage, ob sie als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes gelten, auf die Staatsangehörigkeit abzustellen. Aufgrund der Staatsverträge der Schweiz mit der Europäischen Gemeinschaft EG und der Europäischen Freihandelsassoziation EFTA werden die Angehörigen dieser Staaten allerdings den Schweizern gleichgestellt, sofern sie Wohnsitz in der Schweiz haben.

Bei juristischen Personen ist auf den Gesellschaftssitz abzustellen. Unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen besteht die Bewilligungspflicht somit für alle Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben. Bei juristischen Personen, welche ihren Sitz in der Schweiz haben, muss zusätzlich auf die wirtschaftliche Beherrschung abgestellt werden. Soweit solche Gesellschaften von natürlichen Personen im Ausland beherrscht werden, besteht auch für sie die Bewilligungspflicht. Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird von Gesetzes wegen vermutet, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben.

Objektive Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck

Der Bewilligungspflicht unterliegen Grundstücke mit bestehenden Wohnnutzungen sowie Bauland, das zu Wohnzwecken bebaut werden darf. Allerdings bestehen von dieser Regel drei wichtige Ausnahmen. So darf ein Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz ein Wohngrundstück (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) als Hauptwohnung erwerben. Ferner kann ein Staatsangehöriger eines EG- oder EFTA-Mitgliedsstaates bewilligungsfrei eine Zweitwohnung erwerben, wenn er als Grenzgänger in der Schweiz arbeitet. Schliesslich dürfen auch Grundstücke mit Wohnnutzungen bewilligungsfrei erworben werden, wenn sie Teil einer Betriebsstätte bilden. In diesen Fällen gilt die Befreiung von der Bewilligungspflicht auch für die auf einem Betriebsgrundstück bestehenden Wohnungen.

Grundstücke, welche für den wirtschaftlichen Betrieb eines Gewerbes benötigt werden, unterliegen grundsätzlich nicht der Bewilligungspflicht. Heikel kann im Einzelfall die Abgrenzung sein, ob ein Gewerbe oder das Wohnen als Nutzungszweck des Grundstücks im Vordergrund steht. Klar ist,

dass bei Hotels der gewerbliche Aspekt im Vordergrund steht. Wohl bewilligungspflichtig ist aber eine Nutzung als Appartementhaus oder als Wohnheim. Massgeblich ist, ob die wirtschaftliche Nutzung durch den Grundeigentümer die Wohnnutzung in den Hintergrund zu drängen vermag.

Grundstückserwerb

Aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise des Gesetzes, ist nicht nur der eigentliche Eigentumserwerb an Grundstücken bewilligungspflichtig. Es unterliegen vielmehr alle Rechtsgeschäfte der Bewilligungspflicht, welche einer Person im Ausland an einem bewilligungspflichtigen Grundstück eine eigentumsähnliche Stellung verschaffen sollen. Zu solchen Rechtsgeschäften zählen etwa der Erwerb eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung. Ebenfalls bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Auch der Abschluss von langjährigen Mietverträgen mit Vertragsbestimmungen, welche die Rechtsstellung des Eigentümers gegenüber dem Mieter in unüblicher Weise stark beschränken, unterliegt nach dieser wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Bewilligungspflicht.

Fazit

Der Erwerb einer Immobilie in der Schweiz muss im Hinblick auf die bestehenden gesetzlichen Beschränkungen sorgfältig abgeklärt werden. Nicht vernachlässigt werden dürfen aber auch weitere Aspekte des Grundstückserwerbs, wie etwa die steuerrechtlichen Folgen. Da neben der eigentlichen Transaktion im Fall der Bewilligungspflicht auch ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden muss, ist dem Faktor Zeit hinreichende Beachtung zu schenken.