

# Grundstückerverwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland

Dr. Thomas Wetzel

Wenger Plattner, Basel Zürich Bern  
Goldbach-Center  
Seestrasse 39, CH-8700 Küsnacht



Dr. Thomas Wetzel

## 1. Zur Entstehungsgeschichte der gesetzlichen Regelung

### a) Lex Friedrich

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («Lex Friedrich», AS 1984 1148) wurde als Gegenvorschlag zur

Der Autor ist Mitverfasser des Buches «Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerverwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Von der Lex Friedrich zur Lex Koller (Überblick über die Revision 1997), Zürich 1998». Er praktiziert als Rechtsanwalt mit Spezialgebiet wirtschaftliche und rechtliche Immobilienberatung. Der Autor ist Vizepräsident des Verwaltungsrates der börsenkotierten Swiss Prime Site AG in Olten ([www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch)).

Initiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» erlassen und verschärfte die damals geltenden, einschränkenden Massnahmen gegen Grundstückerverwebe durch Ausländer. Noch heute gilt das Ziel des Zweckartikels, «die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern» (Art. 1 BewG).

### b) Lex Koller

Im Jahre 1997 entschloss sich der Bundesrat, dem Parlament eine Öffnung der Lex Friedrich zu beantragen. Die Vorlage wurde nach einer nur dreitägigen Sondersession am 30. April 1997 vom Parlament verabschiedet; die Referendumsfrist lief unbenutzt ab. Der Bundesrat hat die Revision der Lex Friedrich vom 30. April 1997 (im Folgenden *BewG*, SR 211.412.41) auf den 1. Oktober 1997 in Kraft gesetzt (AS 1997 2086). Die Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Oktober 1984 (im Folgenden *BewV*, SR 211.412.411) wurde der revidierten Lex Friedrich mit Änderungen vom 10. September 1997 angepasst und ebenfalls auf den 1. Oktober 1997 in Kraft gesetzt (AS 1997 2122).

## 2. Die wichtigsten Begriffe

### a) Übersicht

Nach dem BewG ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG) Gültigkeitsvoraussetzung für ein Erwerbsgeschäft, wenn keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorliegt (Art. 2 Abs. 2 lit. a und b und Abs. 3 sowie Art. 7 BewG, unter Ziffern 3 und 4), es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinne von Art. 5 Abs. 1 BewG handelt (*subjektive Voraussetzung*) und ein Grundstückerverwerb im Sinne von Art. 4 BewG vorliegt (*objektive Voraussetzung*).

### b) Natürliche Personen als Personen im Ausland

Natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen, gelten nach der Lex Koller als Personen im Ausland. Darunter fallen alle Personen, die weder Schweizer Bürger sind, noch über eine gültige *Niederlassungsbewilligung* verfügen. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Niederlassungsbewilligung werden nicht im BewG, sondern in den entsprechenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über Aufenthalt und Niederlassung der Ausländer vom 26. März 1931 (ANAG, SR 142.20) und den dazugehörigen eidgenössischen und kantonalen Erlassen, bzw. – wo vorhanden – in den entsprechenden Staatsverträgen, geregelt. Art. 5 BewG knüpft also an das Recht des Schweizer Bürgerrechts bzw. an dasjenige auf Niederlassung an. Die Frage des *Wohnsitzes* ist demgegenüber nur indirekt von Bedeutung, indem die Niederlassungsbewilligung nur denjenigen Ausländern erteilt werden kann, die auch tatsächlich in der Schweiz wohnen. Negativ ausgedrückt ist der Bewilligungspflicht weiterhin der Schweizer Bürger nicht unterstellt und zwar unbeschrieben davon, ob er sich in der Schweiz oder im Ausland aufhält.

Die Lex Koller wurde am 8. Oktober 1999 an das Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (in der Folge: EG) und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit sowie am 14. Dezember 2001 an die Änderung vom 21. 6. 2001 des Übereinkommens zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angepasst. Diese Anpassungen sind am 1. Juni 2002 in Kraft getreten. Durch die Anpassungen sind Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, *die ihren Wohnsitz in der Schweiz haben*, für jeglichen Grundstückerverwerb von der Bewilligungspflicht befreit worden. Zudem können EG- und EFTA-Grenzgänger und -Grenzgängerinnen bewilligungsfrei eine

Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsorts erwerben.

### c) Gesellschaften als Personen im Ausland

Als «Ausländer» gelten auch juristische Personen (Vereine, Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften und Stiftungen) oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die ihren *statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland* haben. Daran vermag auch eine allenfalls gegebene schweizerische Beherrschung des entsprechenden Gesellschafts- bzw. Stiftungskapitals nichts zu ändern. Wie schon das Zivilrecht (Art. 56 ZGB) oder das Steuerrecht geht auch die Lex Koller davon aus, dass neben dem statutarischen ein tatsächlicher Sitz einer Gesellschaft bestehen kann. Unter diesem ist der Ort zu verstehen, an dem die tatsächliche Führung der Gesellschaft erfolgt. Existiert ein solcher tatsächlicher Sitz, geht er für die Belange der Lex Koller dem statutarischen vor.

### d) Beherrschende Stellung durch Personen im Ausland

Der zentrale Art. 6 BewG («Beherrschende Stellung») ist von der Lex Koller unverändert übernommen worden. Eine Person im Ausland hat – dies im Sinn einer Generalklausel – dann eine beherrschende Stellung (z.B. auf eine Gesellschaft) inne, wenn sie aufgrund ihrer *finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechts oder aus anderen Gründen* allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann. Die Mittel, die zu einer beherrschenden Stellung führen, können verschiedenster Art sein.

### e) Grundstückerwerb

Das Gesetz definiert in Art. 4 BewG, was es unter Erwerb von Grundstücken versteht. Darunter fällt jeder Erwerb von Grundstücken in einem eigenen, von den tatsächlichen Wirkungen her zu betrachtenden weiten Sinn. Die Lex Koller versteht unter Grundstückerwerb jede Möglichkeit, die es einer Person erlaubt, in irgendeiner Art – und zwar wirtschaftlich gesehen – auf ein Grundstück zu greifen und darüber die *faktische Verfügungsmacht* zu erlangen. Unter «Erwerb eines Grundstücks» ist zunächst der Übergang des Eigentumsrechts oder eines anderen, dem Eigentum diesbezüglich gleichgestellten Rechts an einem Grundstück zu verstehen. Als Erwerb von Eigentum gilt aber auch der Erwerb von Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB), von Gesamteigentum (Art. 652 ff. ZGB) sowie von Stockwerk-

eigentum (Art. 712a ff. ZGB). Zum «Grundstückerwerb» werden aber auch alle anderen Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen, gezählt.

### 3. Ausnahme von der Bewilligungspflicht: Betriebsstätte-Grundstücke

Betriebsstätte-Grundstücke können auch von Personen im Ausland *bewilligungsfrei* erworben werden. Als Betriebsstätte-Grundstück gilt eine Liegenschaft, wenn sie einer wirtschaftlichen *Tätigkeit eines Unternehmens* dient. Die Lex Koller verzichtet darauf, dass eine Betriebsstätte durch den Erwerber selbst geführt werden muss. Vielmehr kann er solche Grundstücke auch einem Dritten für eine Geschäftstätigkeit vermieten oder verpachten, also als reine Kapitalanlage erwerben.

*Wohnungen* auf Betriebsstätte-Grundstücken können dann mit erworben werden, wenn sie durch Wohnanteilsvorschriften (das sind nutzungsplanerisch festgesetzte Wohnschutzbestimmungen) vorgeschrieben sind. Andere Wohnungen können dann mit erworben werden, wenn sie lediglich einen untergeordneten Anteil an der Gesamtliegenschaft ausmachen.

### 4. Ausnahme von der Bewilligungspflicht: Hauptwohnungen

Durch die Lex Koller wurde auch das selbst genutzte Wohneigentum von der Bewilligungspflicht befreit. Wer als Ausländer über eine gültige Aufenthaltsbewilligung verfügt, kann *an seinem schweizerischen Wohnsitz* ein Haus oder eine Wohnung (als «*Hauptwohnung*») für den Eigengebrauch auf seinen Namen kaufen. Der Erwerber ist zudem nicht mehr verpflichtet, seine Hauptwohnung zu veräußern, wenn er die Schweiz wieder verlässt – er darf sie ohne weitere Einschränkungen behalten.

### 5. Die Zweitwohnung

Der Begriff «*Zweitwohnung*» wird nicht definiert. Er ist von der Ferienwohnung, die rein Ferienzwecken dient, abzugrenzen und zu verstehen als – neben einer Hauptwohnung – relativ oft, intensiv und regelmässig benutzte zweite Wohnung zum Zweck der Wahrnehmung wichtiger Interessen. Voraussetzung für eine Bewilligung für den Erwerb einer Zweitwohnung ist ein kantonales Gesetz und eine aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehung des Erwerbers zum Ort der Zweitwohnung. Eine Zweitwohnung kann nur von

einer natürlichen Person auf ihren eigenen Namen erworben werden (vgl. dazu auch Art. 8 BewV). Zudem ist die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden, dass die Wohnung spätestens zwei Jahre nach Wegfall der geforderten engen Beziehungen zu veräußern ist (Art. 11 Abs. 2 lit. e BewV).

### 6. Die Ferienwohnung und die Wohneinheit in einem Apparthotel

Die Kantone können ausserdem durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person (vgl. dazu auch Art. 8 BewV) der Erwerb einer *Ferienwohnung* oder einer *Wohneinheit in einem Apparthotel* im Rahmen des kantonalen Kontingents (dazu im Einzelnen Art. 11 BewG und Art. 9 BewV) bewilligt werden kann. Am 22.3.2002 (in Kraft seit 1.9.2002) beschloss das Parlament insofern eine Lockerung, als im Fall, in dem eine Person im Ausland eine Ferienwohnung in der Schweiz von einer anderen Person im Ausland erwirbt, die dafür erforderliche Bewilligung nicht mehr an das kantonale Kontingent angerechnet werden muss. Der Erwerb ist nur möglich in den von den Kantonen bestimmten sog. «*Fremdenverkehrsarten*». Das sind Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland zur Förderung des Fremdenverkehrs bedürfen. Anders als bei den Zweitwohnungen muss der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Einheit in einem Apparthotel nicht zusätzlich durch ein schutzwürdiges Interesse des Erwerbers oder eine besonders enge Beziehung gerechtfertigt sein.

### 7. Immobiliengesellschaften und Immobilienanlagefonds

#### a) Allgemeines

Der Erwerb und das Halten von Anteilen an Immobiliengesellschaften bzw. Immobilienanlagefonds blieb von der Lockerung der Lex Friedrich weitgehend ausgeklammert. Der Wortlaut der diesbezüglichen Gesetzesvorschriften erfuhr keinerlei Änderung. Gestrichen wurde aber Art. 4 Abs. 1 lit. d altBewG über die sog. «*Immobiliengesellschaften im weiteren Sinn*»; damit existiert unter der Lex Koller nur noch eine Art von Immobiliengesellschaft. Unverändert gilt die Beteiligung an einer solchen Immobiliengesellschaft als bewilligungspflichtiger Erwerbstatbestand, wenn die Gesellschaft bewilligungspflichtige Grundstücke (sprich Wohnimmobilien) besitzt und dies auch wenn nur eine einzige Aktie oder ein einziger Anteilschein erworben wird; besteht das Immobilienvermögen der Gesellschaft nur aus Betriebsstätte-Liegenschaften, ist keine

Bewilligung für den Erwerb von Anteilen nötig. Der Erwerb von Anteilen an einem *Immobilienanlagefonds* (mit Wohnimmobilien) ist kraft einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung auch dann bewilligungsfrei möglich, wenn die Anteilscheine auf dem Markt regelmässig gehandelt werden. Derzeit ist eine Revision im Gange, welche auch den Erwerb von Anteilen an (Wohnimmobilien-) Gesellschaften von der Bewilligungspflicht ausnehmen will, wenn die Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind.

#### *b) Gemischte Gesellschaften*

Das Gesetz regelt den Fall des Erwerbs von Aktien von Gesellschaften nicht, deren Zweck sowohl im Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken wie auch von Wohngrundstücken oder Bauland liegt. Die Antwort,

wie solche Gesellschaften unter der Lex Koller zu behandeln sind, ist durch Interpretation und Analogieschlüsse zu suchen. Fest steht, dass einzelne der Bewilligungspflicht unterliegende Grundstücke einer Gesellschaft nicht den Charakter einer Immobilien-gesellschaft geben können.

#### **8. Verfahren**

Der Erwerb von nicht bewilligungspflichtigen Grundstücken gemäss Lex Koller, insbesondere von Betriebsstätte-Grundstücken und Hauptwohnungen, kann direkt im Grundbuch eingetragen werden. Die vorgängige Einholung einer Bewilligung bei der zuständigen Behörde ist nicht mehr nötig. So müssen die Kaufverträge bei bewilligungsfreien Grundstückerwerben nicht mehr mit der Bedingung versehen werden, dass die zuständige

Behörde dem Erwerb zustimmt. Falls das Grundbuchamt die Bewilligungspflicht nicht ausschliessen kann, so setzt es das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 BewG). Der Handelsregisterführer hat grundsätzlich wie der Grundbuchverwalter zu verfahren (vgl. Art. 18 Abs. 2 BewG).

#### **9. Ausblick**

Eine Aufhebung der Lex Koller ist in Prüfung. Der Bundesrat hat eine Motion der FDP-Fraktion für die Aufhebung des Gesetzes (Lex Koller, vormals Lex Friedrich) entgegengenommen. Die Folgen einer Liberalisierung sollen aber noch genau abgeklärt werden.