

## Grundstückserwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland

*Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Ausländer ist seit vielen Jahren beschränkt. In der Folge sollen die Grundsätze dargestellt werden, die zu beachten sind, wenn ein Ausländer Grundeigentum in der Schweiz erwerben möchte.*

### Das geltende Recht

Der Erwerb von Grundstücken zu Wohnzwecken durch Personen im Ausland unterliegt einer Bewilligungspflicht. Voraussetzung ist, dass es sich um eine **Person im Ausland handelt, die ein bewilligungspflichtiges Grundstück erwerben will**.

Als **Person im Ausland** gelten:

- Ausländische Staatsangehörige ohne Wohnsitz in der Schweiz
- Ausländische Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz, die nicht EU/EFTA Bürger sind und keine Niederlassungsbewilligung haben
- Gesellschaften mit Sitz im Ausland, selbst wenn sie durch Schweizer beherrscht sind
- Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ausländisch beherrscht sind

**Bewilligungspflichtige Grundstücke** sind:

- Wohnungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen)
- Bauland

Nicht bewilligungspflichtig sind:

- Hauptwohnung eines Ausländers (EU-/EFTA Bürger gelten nach dem Zuzug nicht als Ausländer, fallen also nicht darunter)
- Gewerblich genutzte Liegenschaften und Grundstücke
- Bauland, sofern innert Jahresfrist mit dem Bau einer bewilligungsfreien (sprich gewerblichen) Baute begonnen wird
- Zweitwohnungen für EU-/EFTA Bürger, die als Grenzgänger (EU/EFTA Bewilligung G) in der Schweiz arbeiten

Als **Erwerb** im Sinne des Gesetzes gelten nicht nur der Kauf, sondern auch wirtschaftliche Geschäfte, die dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung und damit eine Kontrolle über das Immobilium einräumen. Unter Umständen kann auch ein Mietvertrag mit unüblichen Bedingungen eine Bewilligungspflicht auslösen. Kann nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Geschäft handelt, besteht die Möglichkeit, eine Verfügung von der zuständigen Behörde zu verlangen.

Eine Bewilligung kann unter anderem erteilt werden, wenn es sich um den Erwerb eines Feriendomizils handelt. Diesen Grund kennen allerdings nicht alle Kantone (sondern nur Appenzell Ausserrhoden, Bern, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz, Tessin, Uri, Waadt und Wallis). Ausserdem sind die Bewilligungen kontingentiert. Das gesamtschweizerische Kontingent beträgt derzeit 1'500 pro Jahr, verteilt auf die genannten Kantone.

Solange die Bewilligung nicht vorliegt, ist das Rechtsgeschäft unwirksam. Wird die Bewilligung nicht erteilt, ist das Geschäft nichtig und muss rückabgewickelt werden. Wird die Bewilligungspflicht umgangen, drohen Freiheits- oder Geldstrafe.

Es lohnt sich also in jedem Fall, sorgfältig abzuklären, ob ein Grundstücksgeschäft bewilligungspflichtig ist. Ist es bewilligungspflichtig und wird die Bewilligung nicht erteilt, ist dringend vom Geschäft abzuraten.

### **Künftige Entwicklung**

In den letzten Jahren wird über eine generelle Abschaffung der Bewilligungspflicht diskutiert. Der Vorschlag des Bundesrates sieht vor, dass zuerst das Raumplanungsrecht angepasst wird, bevor die Bewilligungspflicht aufgehoben werden kann. Ende 2010 beschloss das Parlament, dass raumplanerisch die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken sei, Hotels und preisgünstige Erstwohnungen zu fördern seien und Massnahmen zu einer besseren Auslastung bestehender Zweitwohnungen zu ergreifen seien. Es dürfte noch Jahre dauern, bis die Bewilligungspflicht für Wohneigentum generell abgeschafft wird.

Für weitergehende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer  
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte, TEP

Basel, den 19. April 2011