

"Lex Koller"

Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch juristische Personen

Ausgangslage

Seit 1985 regelt das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ("**BewG**", umgangssprachlich auch "**Lex Koller**" genannt) den Erwerb von Grundstücken durch natürliche und juristische Personen im Ausland.

Die nachfolgenden Informationen beziehen sich nur auf den Erwerb durch juristische Personen im Ausland.

Juristische Person im Ausland

Als juristische Personen im Ausland gelten Gesellschaften oder Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit, wenn sie entweder ihren Sitz im Ausland haben, von Personen im Ausland beherrscht werden oder Grundstücke über Treuhänder erwerben.

Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland liegt vor, wenn letztere auf Grund 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 beherrschende Stellung wird vermutet, wenn die Person im Ausland (a) mehr als ein Drittel des Gesellschaftskapital besitzt, (b) direkt oder indirekt über mehr als ein Drittel der Stimmen verfügt oder (c) der juristischen Person rückzahlbares Fremdkapital (Darlehen, Kontokorrent, etc.) zur Verfügung stellt, das eine bestimmte Verhältniszahl übersteigt.

Grundstückserwerb

Als Erwerb eines Grundstückes gilt nicht nur die grundbuchrechtliche Übertragung von Grundeigentum, sondern jedes Rechtsgeschäft, das einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschafft.

Der Begriff "Grundstückserwerb" beinhaltet sowohl den direkten Erwerb eines Grundstückes, den Erwerb dinglicher Rechte an einem Grundstück wie auch den Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist.

Bewilligungspflicht

Grundsatz

Grundsätzlich müssen Personen im Ausland um eine Bewilligung bei den zuständigen Kantons- und Bundesbehörden ersuchen, bevor sie ein Grundstück in der Schweiz erwerben dürfen.

Ausnahmen

Der Erwerb eines Grundstückes, welches als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient, ist von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Die Betriebsstätte kann auch bloss Kapitalanlage sein.

Sofern keine beherrschende Stellung vorliegt, kann sich eine juristische Person im Ausland auch an anderen Unternehmen beteiligen. Diese Beteiligung ist auch dann möglich, wenn diese Unternehmen in einem bedeutenden Umfang Betriebsgrundstücke besitzen.

Die Beteiligung an oder der Betrieb einer Immobiliengesellschaft mit Tätigkeiten in der Schweiz durch Personen im Ausland ist ausgeschlossen. Für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zwecks Erstellung, Vermietung, Verpachtung oder Handel von Wohnraum besteht kein Bewilligungsgrund unter der Lex Koller.

Fazit

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland ist sorgfältig zu prüfen und vorzubereiten.

(Stand Oktober 2012)

Ansprechpartner bei GHR Rechtsanwälte AG:

Bruno Hunziker, brunohunziker@ghr.ch

Markus Brühlhart, markusbruelhart@ghr.ch

T + 41 (0)58 356 5000

F + 41 (0)58 356 5009

Bern Muri: Tavelweg 2, CH-3074 Bern Muri

Zürich: Bahnhofstrasse 64, CH-8021 Zürich

