

"Lex Koller"

Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch natürliche 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 natürliche Personen im Ausland.

Natürliche Person im Ausland

Als Ausländer gilt jede Person, die nicht die Schweizer Staatsangehörigkeit besitzt. Angehörige aus EU/EFTA Staaten mit gültiger Niederlassungs-, Aufenthalts- oder Kurzaufenthaltsbewilligung (C-, B- oder L-Permit) oder sog. Drittstaatsangehörige mit gültiger Niederlassungsbewilligung (C-Permit) werden jedoch in rechtlicher Hinsicht genau gleich wie Schweizer behandelt, sofern sie ihren Lebensmittelpunkt in die Schweiz verlegt haben. Diese Ausländer unterliegen deshalb nicht den Bestimmungen der Lex Koller.

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

Folgende Rechtsgeschäfte sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen (nicht abschliessende Aufzählung):

- Erwerb einer Hauptwohnung, sofern diese Wohnung der Person im Ausland als rechtmässiger Wohnsitz dient und tatsächlich bewohnt wird. Bedingt die Erteilung einer Aufenthaltsbewilligung.
- Erwerb einer Zweitwohnung durch Grenzgänger oder durch Personen im Ausland, die eine aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehung zum Ort der Zweitwohnung unterhalten.
- 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. Die Betriebsstätte kann auch blosser Kapitalanlage sein, so z.B. eine hotelmässig bewirtschaftete Wohnung ohne Eigennutzungsrecht.
- Erwerb von Grundstücken durch Erbgang (nur gesetzliche Erben nach schweizerischem Erbrecht) sowie durch Veräusserung an Verwandte in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte oder eingetragene(r) Partner(in).

Die vorerwähnten Ausnahmefälle werden kantonal unterschiedlich gehandhabt. Ferner ist in der Regel behördlich festzustellen, dass der Erwerb nicht einer Bewilligung unterliegt.

Pro Jahr und Kanton kann nur eine bestimmte Anzahl von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels erworben werden. Der Bau und der Erwerb von Ferienwohnungen sind aufgrund der ab 1. Januar 2013 in Kraft tretenden Regelung sehr stark eingeschränkt.

Fazit

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland ist sorgfältig zu prüfen und vorzubereiten. Allenfalls sind Alternativen wie der Erwerb von hotelmässig bewirtschaftetem Wohnraum zu prüfen.

(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

