

## Grundstückserwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland

*Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Ausländer ist seit vielen Jahren beschränkt. Der Bundesrat plant nun Verschärfungen.*

### 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 be-

willigungspflichtiges 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 Grundstückgeschäft bewilligungspflichtig ist. Ist es bewilligungspflichtig und wird die Bewilligung nicht erteilt, ist dringend vom Geschäft abzuraten.

### **Künftige Entwicklungen**

Während der Bundesrat 2007 noch über eine generelle Aufhebung der Lex Koller nachgedacht hatte, hat er zwischenzeitlich eine Kehrtwende vorgenommen und sich 2013 für die Beibehaltung der Beschränkungen ausgesprochen. Im Dezember 2016 soll eine Vernehmlassung eröffnet werden, die sogar noch zusätzliche Verschärfungen bringen würde.

Zum einen sollen ausländische Investoren Gewerbeliegenschaften nur noch erwerben können, wenn sie diese auch selber nutzen. Diese zu Anlagezwecken zu erwerben, wäre dann nicht mehr zulässig. Zum anderen sollen ausländische Investoren nicht mehr in Immobiliengesellschaften investieren dürfen, selbst wenn diese börsenkotiert sind. Beide Massnahmen hätten erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Es ist nun abzuwarten, welche Vorschläge der Bundesrat in die Vernehmlassung schicken wird. Für weitergehende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer  
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

Basel, den 22. November 2016