

# Grundstückserwerb in der Schweiz durch Ausländer

Der Grundstückserwerb in der Schweiz durch ausländische Personen ist durch ein Bundesgesetz, auch «Lex Koller» genannt, beschränkt. Zudem sehen sich ausländische Käufer seit dem 11. März 2012 beim Kauf einer Ferienwohnung mit den Einschränkungen der Zweitwohnungsinitiative konfrontiert.



Reto Giger

Immer wieder tauchen Fälle auf, in denen der Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz unterbunden wird, zuletzt in einem Urteil des Bundesgerichts vom 4. November 2016 (BGE 2C\_1093/2015). Diesem Urteil lag ein Fall zugrunde, in welchem die Pfandbelastung das verkehrsübliche Mass überschritten hatte. Das Bundesgericht folgerte daraus, dass dem Pfandgläubiger eine eigentümerähnliche Stellung zukomme, was die Anwendbarkeit des BewG zur Folge hat. Dies wird nach dem erwähnten Urteil in der Regel bei einer ausländischen Finanzierung von 80 % oder mehr angenommen.



Olivier Schwartz

Die nachfolgende Abhandlung soll einen Überblick über die Restriktionen gemäss Lex Koller und Zweitwohnungsgesetz und die Möglichkeiten des Grundstückserwerbs (Hauptwohnsitz oder Zweitwohnung) durch natürliche Personen aus dem Ausland aufzeigen. Wohlwissend, dass

ein Immobilienerwerb durch von ausländischen Personen beherrschte juristische Personen ebenfalls Restriktionen unterliegen kann.

## Lex Koller

Die sogenannte Lex Koller erlaubt den Grundstückserwerb (von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen etc. als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung) durch Ausländer in der Schweiz nur unter bestimmten Voraussetzungen. Grundsätzlich besteht eine Bewilligungspflicht für Ausländer. Unerheblich ist, ob sich das Grundstück bereits in ausländischem Eigentum befindet.

Von vornherein *von der Bewilligungspflicht ausgenommen* sind u. a. folgende Personen aus dem Ausland:

- Staatsangehörige der Europäischen Gemeinschaft bzw. Union (EG) sowie der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA), die ihren Wohnsitz in der Schweiz haben sowie mit einer Aufenthaltsbewilligung B oder einer Niederlassungsbewilligung C;
- Andere Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz mit dauerndem Wohnsitz in der Schweiz und Niederlassungsbewilligung C.

### Zusammenfassend eine vereinfachte Darstellung:

	Aufenthaltsbewilligung B	Niederlassung C
EU und EFTA mit <b>Wohnsitz in der Schweiz</b>	<b>Keine Bewilligungspflicht</b>	<b>Keine Bewilligungspflicht</b>
Übrige Ausländer mit <b>Wohnsitz in der Schweiz</b>	Restriktionen, z.B. Verbot der Verwendung als Kapitalanlageobjekt	<b>Keine Bewilligungspflicht</b>
Übrige Ausländer mit <b>Wohnsitz im Ausland</b>	<b>Grundsätzlich Bewilligungspflicht (mit Ausnahmen)</b>	



Sowohl die Bestimmungen des Lex Koller als auch das Zweitwohnungsgesetz erschweren Personen aus dem Ausland den Immobilienerwerb in der Schweiz.

Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Für folgende Personen gelten gemäss Lex Koller Restriktionen:

- Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, ohne Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaft (EG) bzw. der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) und ohne Niederlassungsbewilligung C: Solche Personen mit einer Aufenthaltsbewilligung B dürfen eine einzige Wohnung bewilligungsfrei unter der Voraussetzung erwerben, dass sie diese als Hauptwohnung unter eigenem Namen tatsächlich bewohnen.
- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland: Solche sind nur in Ausnahmefällen von der Bewilligungspflicht ausgenommen, etwa die gesetzlichen Erben im Sinne des Schweizerischen Erbrechts, wenn ein Grundstück im Erbgang erworben wird, oder Verwandte des Veräusserers in auf- oder absteigender Linie (Grosseltern, Eltern oder Kinder).

Sollte ein ausländischer Erwerber nicht unter die vorgeannten Ausnahmen fallen, ist der Grundstückserwerb nur mit einer Bewilligung möglich. Solche Bewilligungen werden nur unter strengen Auflagen erteilt. Bewilligungen können bspw. einem eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer (welcher nicht unter die oben erwähnte Ausnahme als gesetzlicher Erbe fällt) unter der Auflage der Weiterveräusserung des Grundstücks innerhalb von zwei Jahren erteilt werden. Weiter ist eine Bewilligungserteilung für den Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel in einem vom betreffenden Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsort möglich.

### Zweitwohnungsgesetz

Personen aus dem Ausland, welche gemäss den obigen Ausführungen zum Lex Koller ein Grundstück erwerben können, sehen sich seit einiger Zeit beim Kauf einer Ferienwohnung unter Umständen mit weiteren Einschränkungen

konfrontiert. Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Sollte eine Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % aufweisen, dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung qualifizieren. Solche neuen Wohnungen werden mit einer Beschränkung in Form von einem Nutzungsverbot als Zweitwohnung versehen. Alle altrechtlichen Zweitwohnungen, die vor dem 11. März 2012 bereits erbaut oder rechtskräftig bewilligt waren, sind in der Art und Weise der Nutzung frei und dürfen zu Zweitwohnungen umfunktioniert werden.

### Fazit

Sowohl die Bestimmungen des Lex Koller als auch das Zweitwohnungsgesetz erschweren Personen aus dem Ausland den Immobilienerwerb in der Schweiz. Einerseits spielt dabei deren Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung eine Rolle, andererseits muss im Falle des Erwerbs einer Ferienwohnung ein gemäss Vorschriften des Zweitwohnungsgesetzes geeignetes Objekt gefunden werden. In der Praxis gilt es deshalb sorgfältig abzuklären, welche Möglichkeiten Personen aus dem Ausland für den Immobilienerwerb unter den seit dem 11. März 2012 erschwerten gesetzlichen Bestimmungen haben. Zudem sind auch «ungewöhnliche» Finanzierungen genau unter die Lupe zu nehmen, um nicht einen Umgehungstatbestand zu schaffen.

---

Reto Giger, Partner, lic.iur., dipl. Steuerexperte,  
reto.giger@ghm-partners.com

Olivier Schwartz, Senior Associate bei  
GHM Partners AG, MLaw, Rechtsanwalt und Notar,  
olivier.schwartz@ghm-partners.com