

Übersicht – Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland

-
- 1. Rechtsgrundlagen**
- Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG)
 - Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsverordnung, BewV)
-
- 2. Zweck des Gesetzes**
- Beschränkung des Grundstückerwerbs in der Schweiz durch Personen im Ausland.
 - Für den Erwerb gewisser Grundstücke bedarf es einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.
-
- 3. Personen im Ausland** Wer ist eine Person im Ausland im Sinne des Bewilligungsgesetzes?
- a) Natürliche Personen**
- *EU/EFTA Staatsangehörige:* Art. 5 Abs. 1 lit. a und a^{bis} BewG
- EU/EFTA Staatsangehörige gelten als Personen im Ausland, wenn sie ihren Wohnsitz im Ausland haben.
- EU/EFTA Staatsangehörige mit rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz unterliegen nicht dem BewG.
- *Drittstaatangehörige:*
- Drittstaatangehörige, z.B. US-Staatsbürger, sind Personen im Ausland, wenn sie ihren Wohnsitz im Ausland haben oder wenn sie zwar in der Schweiz ihren Wohnsitz haben, aber keine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen.

Drittstaatangehörige, die eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben, unterliegen nicht dem BewG.

b) Juristische Personen

- Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben, gelten als Personen im Ausland, unabhängig davon, ob sie Schweizern gehören und ob es sich wirtschaftlich betrachtet um eine schweizerische Firma handelt. Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c BewG
Art. 6 BewG
- Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die zwar ihren Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden.

Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen oder bedeutende Darlehen gewährt haben.

4. Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck

a) Hauptwohnungen

- Eine Person im Ausland kann bewilligungsfrei eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort seines tatsächlichen Wohnsitzes erwerben (Hauptwohnung). Art. 2 lit. b BewG

Dies gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert einem Jahr begonnen wird. Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise.

- Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, muss er die Wohnung nicht veräussern, sondern er kann frei darüber verfügen. Er kann sie weiterhin für sich als Zweit- oder Ferienwohnung benutzen oder an Dritte vermieten.

Er kann an seinem neuen Wohnsitz auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne dass er die erste veräussern muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn der Erwerber schon von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere dann, wenn er seinen Wohnsitz einzig aus dem Grund wechselt, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen erwerben zu können.

b) Zweitwohnungen

- Ein EU/EFTA Staatsangehöriger, der als Grenzgänger in der Schweiz arbeitet, kann bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region seines Arbeitsorts erwerben. Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise. Art. 7 lit. j BewG
- Einem Ausländer mit Wohnsitz im Ausland kann der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden, zu dem er aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält. Als solche gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können. Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG
Art. 6 BewV

Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen jedoch keine engen schutzwürdigen Beziehungen.

- Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Aparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Art. 9 Abs. 2 BewG
Art. 11 Abs. 3 BewG

Der Bundesrat bemisst die kantonalen Kontingente nach der Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Kantone. Die Kantone regeln die Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent selbst. Der Kanton Zug hat keine Kontingente für Ferien- und Zweitwohnungen. Im Kanton Zug ist der Erwerb von Ferien- und Zweitwohnungen durch Personen im Ausland folglich nicht möglich.

Achtung: Eine Zweitwohnung darf nicht an Dritte vermietet werden und sie ist innert zweier Jahre zu veräussern, wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet.

c) Betriebsstätten

- Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden, können ohne Bewilligung erworben werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird.

Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG

Betriebsstätten können somit auch als blosser Kapitalanlage erworben werden. Dabei ist nicht nur der Erwerb zu Eigentum bewilligungsfrei möglich, sondern auch der Erwerb anderer Rechte wie die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs-, oder Rückkaufsrechts, die Finanzierung des Grundstückserwerbs oder der Erwerb eines Schuldbriefs.

- Keine wirtschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn Wohnraum erstellt, vermietet oder verpachtet oder damit Handel getrieben wird.

Ausnahmsweise können Wohnungen zu einer Betriebsstätte bewilligungsfrei miterworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig sind. Miterworben werden können Wohnungen auch, wenn sie von raumplanerischen Wohnanteilverordnungen vorgeschrieben sind. Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich oder unverhältnismässig wäre.

d) Unüberbautes Land in der Bauzone

- Der Erwerb von unüberbautem Land in der Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone unterliegt der Bewilligungspflicht, ausser wenn darauf innert einem Jahr mit der Erstellung einer bewilligungsfreien Baute wie z.B. Hauptwohnung oder Betriebsstätte-Überbauung begonnen wird, es sonst wie als Betriebsstätte-Grundstück genutzt wird oder als zulässige Landreserve betrachtet werden kann.

5. Arten des Grundstückerwerbs im Sinne des BewG

– Der Bewilligungspflicht unterliegt nicht nur die grundbuchliche Übertragung von Grundeigentum, sondern jedes Rechtsgeschäft, das die tatsächliche Verfügungsmacht über ein Grundstück verschafft.

Art. 4 BewG

– Als Erwerb eines Grundstücks gelten deshalb auch folgende Rechtsgeschäfte:

- Der Erwerb eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück;
- Der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen dann, wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind.

Somit unterliegt der Erwerb auch nur eines einzigen Anteils an einer nicht börsenkotierten Gesellschaft, die ausschliesslich oder zumindest auch zu einem wesentlichen Teil Wohnimmobilien erworben hat oder mit solchen handelt, der Bewilligungspflicht;

- Die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- Der Erwerb eines Anteils an einem Immobilienfonds, dessen Anteile auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden;
- Die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück;
- Der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen können.

Demnach unterliegen auch ein langjähriger Mietvertrag mit unüblichen Vertragsbestimmungen wie einmalige Zahlung des Zinses zum Voraus oder Verzicht auf Zustimmung zu wesentlichen baulichen Veränderungen, die Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag mit Verrechnung des Mietzinses mit dem Darlehenszins, usw. der Bewilligungspflicht des BewG.