

# Welche Ausländer können welche Schweizer Liegenschaften erwerben? Eine Auslegeordnung

*Nadia Tarolli\*, VISCHER AG*

**Zum Zeitpunkt der Einführung des Gesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland waren die Investitionsmöglichkeiten von Ausländern empfindlich eingeschränkt. Heute bestehen zwar nach wie vor Restriktionen, aber insbesondere EU- und EFTA-Bürger haben mittlerweile durchaus die Möglichkeit, in der Schweiz Grundstücke zu erwerben.**

**Betrieblich genutzte Grundstücke sind für alle unproblematisch**

Liegenschaften, die betrieblich genutzt werden, können von in- und ausländischen Investoren ohne Bewilligungen erworben werden. Derartige Grundstücke sind etwa Fabrikationsgebäude, Hotels (im Gegensatz zu Appartements ohne Serviceleistungen), Verkaufsläden, Werkstätten oder Arztpraxen. Die Erstellung und die Vermietung von Wohnraum gelten hingegen nicht als betriebliche Tätigkeit. Nicht schädlich ist allerdings der Miterwerb von nicht ins Gewicht fallenden Wohnimmobilien, wie bspw. Hauswartwohnungen.

Wenn zusätzlich zu den gewerblichen Liegenschaften unüberbaute Landreserven erworben werden sollen, ist dies nur in beschränktem Umfang und nur dann zulässig, wenn diese innerhalb eines Jahres überbaut werden.

**Selbst genutzte Wohnliegenschaften sind ebenfalls unproblematisch**

*Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz*  
Sämtliche Ausländer mit rechtmässigem Wohnsitz in der Schweiz (meistens mit Aufenthaltsbewilligungen) können an ihrem Wohnsitz eine Hauptwohnung bzw. -haus bis zu 3000m<sup>2</sup> erwerben. Derartige Liegenschaften müssen bei einem Wohnsitzwechsel nicht veräussert werden, solange keine Umgehungsabsicht vorliegt.

In seltenen Fällen wird auch der Erwerb von Grundstücken mit einer Grösse von über 3000m<sup>2</sup>

bewilligt. Dafür ist der Eigengebrauch der Fläche nachzuweisen.

EU- und EFTA-Bürger, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, können zusätzlich (mehrere) Liegenschaften zu Kapitalanlagezwecken kaufen.

**Ausländer mit Wohnsitz im Ausland**

EU- und EFTA-Bürger, welche als Grenzgänger qualifizieren, können in der Region ihres Schweizer Arbeitsortes eine Zweitwohnung kaufen.

Zusätzlich stellt der Bund den Kantonen jährlich ein Kontingent an Ferienwohnungen zur Verfügung, für welche Bewilligungen an Ausländer erteilt werden dürfen. Diese werden von den Kantonen Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis regelmässig ausgeschöpft, während dies bei anderen Kantonen nicht der Fall ist. Den Bewilligungsgrund für Ferienwohnungen sehen gar nicht alle Kantone vor. Die Nettowohnfläche von Ferienwohnungen darf grundsätzlich bis zu 200m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche bis zu 1000m<sup>2</sup> gross sein. Regelmässig werden aber auch Flächen bis 250m<sup>2</sup> bzw. 1500m<sup>2</sup> bewilligt, wenn ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

**Erwerb fremd genutzter Wohnimmobilien ist problematisch**

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch ausländische oder ausländisch beherrschte Unternehmen ist gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (auch Lex Koller oder Lex Friedrich genannt) grundsätzlich nicht möglich, und zwar weder in Form einer Direktinvestition noch in Form eines Erwerbs bereits einer einzigen (!) Aktie an einer Wohnimmobiliengesellschaft. Die Investition in Wohnimmobilien ist aber dann relativ problemlos möglich, wenn Aktien einer Unternehmung gehalten werden, die neben den betrieblich genutzten Grundstücken auch Wohnimmobilien hält. Hier wird ein Bestand zwischen 20% und maximal 33% toleriert, je nach Einzelfall und Praxis der zuständigen Behörden.

Zusammen mit (einem oder) mehreren Schweizer Partner(n) sind Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien möglich, solange die Schweizer Partner die tatsächliche Kontrolle über die gemeinsame Investition haben. Weiter können Aktien an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften ohne Bewilligung erworben werden. Allenfalls kann daher die Kotierung an einer kleineren Börse in Betracht gezogen werden.

Grundsätzlich wird aber von einer ausländischen und damit schädlichen Beherrschung ausgegangen, wenn mehr als ein Drittel der Anteile von Personen im Ausland beherrscht wird.

Möglich ist hingegen die Beteiligung von Ausländern an regelmässig gehandelten Immobilienfonds.

In eher seltenen Fällen werden Investitionen in Wohnimmobilien aus übergeordneten staatspolitischen Interessen vom Bundesrat genehmigt. Dies war etwa bei der umstrittenen Investition des ägyptischen Unternehmens Orascom Hotels & Development in die strukturschwache Region Andermatt oder bei Grundstückserwerben durch die FIFA der Fall.

**Von Umgehungen wird dringend abgeraten**

Das Gesetz wendet eine wirtschaftliche Betrachtungsweise an. Aus diesem Grund sind die Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft über anonyme Inhaberaktien oder die Zwischenschaltung eines Schweizer Treuhänders, der Abschluss von ewigen Mietverträgen sowie die Finanzierung von Wohnimmobilien über ungewöhnlich hohe Kredite rechtswidrig. Dies scheint nach Praxis einzelner Behörden selbst für die Begründung von bedingten Kaufrechten, ausübbar bei Aufhebung des einschränkenden Gesetzes, zu gelten.

Neben strafrechtlichen Konsequenzen hat eine Umgehung des Gesetzes die Nichtigkeit des Grundstücksgeschäfts zur Folge. Immobilienge-

sellschaften können im schlimmsten Fall aufgelöst und das Vermögen kann dem Staat zugeschlagen werden.

**Neu auch Einschränkungen für Schweizer durch eingereichte Initiative?**

Gemäss der Initiative «Schluss mit uferlosem Wohnungsbau», über welche im März 2012 abgestimmt wird, soll die Anzahl von Zweitwohnungen in der Verfassung auf 20% pro Gemeinde beschränkt werden, und zwar unabhängig davon, ob die Wohnungen einem Schweizer oder einem Ausländer gehören. Bei rund einem Viertel aller Gemeinden vor allem in Tourismusgebieten liegt der Anteil zurzeit über dieser Schwelle. Obwohl heute keine Verpflichtung, sondern nur die Möglichkeit zur Regelung des Zweitwohnungsbaus besteht, verfügen bereits zahlreiche Gemeinden über Vorschriften, die allerdings – anders als bei der vorliegenden Initiative – lokale Gegebenheiten berücksichtigen und unterschiedliche Mechanismen vorsehen.

**Kurzfassung**

Der Erwerb von betrieblich genutzten Liegenschaften ist für Ausländer unproblematisch. Ebenso ist es für sie möglich, in der Schweiz eine Liegenschaft für ihren Erstwohnsitz zu erwerben, sofern eine entsprechende Aufenthaltsbewilligung vorliegt. Für EU- und EFTA-Bürger bestehen zusätzlich weitergehende Möglichkeiten. Der Kauf von fremd genutzten Wohnimmobilien ist hingegen grundsätzlich ausgeschlossen.

Für Ferienwohnungen bestehen in den meisten Kantonen Kontingente. Allenfalls werden derartige Zweitwohnungen inskünftig zahlenmässig auch für Schweizer beschränkt werden. Dies hängt vom Ausgang der Abstimmung sowie von der Entwicklung der Gesetze der Gemeinden ab.

*\*Nadia Tarolli, Advokatin und dipl. Steuerexperten, Partnerin Tax Team VISCHER AG*