



Immobilienwerb durch Personen aus dem Ausland und durch ausländisch beherrschte Unternehmen

Die Schweiz ist attraktiv. Dies zeigt sich nicht zuletzt an der stark steigenden Nachfrage von zugezogenen ausländischen Privatpersonen und Unternehmen, welche auf der Suche nach Schweizer Immobilien sind. Diesen ausländischen Interessenten bieten sich verschiedene Möglichkeiten, in der Schweiz Grundeigentum zu erwerben. Zu beachten sind dabei die in den letzten Jahren liberalisierten, aber weiterhin geltenden Bestimmungen zur Bewilligungspflicht („Lex Koller“). Diese Regelungen sind sowohl für den Käufer wie auch für den Verkäufer von entscheidender Bedeutung, da eine Verletzung dieser Normen die Nichtigkeit des Immobiliengeschäfts zur Folge haben kann.

Nachfolgend wird die Rechtslage für den Verkauf und Kauf von Immobilien an und von Personen aus dem Ausland und ausländisch beherrschten Unternehmen im Sinne einer Übersicht in aller Kürze erörtert. Dabei werden neben den Möglichkeiten beim Erwerb von Wohnimmobilien und Liegenschaften zur betrieblichen Nutzung auch die speziellen Regelungen bei Hotels und Ferienresortanlagen behandelt.

Erwerb von Wohnimmobilien

Angehörige aller Staaten können in der Schweiz Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Bauland zur Selbstnutzung ohne Bewilligung erwerben, wenn sie ihren rechtmässigen Wohnsitz in der Schweiz haben und über eine bestimmte Form der Aufenthaltsbewilligung verfügen (in der Regel Inhaber einer Aufenthalts- bzw. Niederlassungsbewilligung B oder C).

In der Praxis kommen seit dem Inkrafttreten des Freizügigkeitsabkommens zwischen der Schweiz und der EU insbesondere Staatsangehörige aus dem EU/EFTA Raum in Genuss dieses Privilegs des bewilligungsfreien Erwerbs von Wohneigentum. Dabei ist auch für EU/EFTA Staatsangehörige erforderlich, dass sie zum bewilligungsfreien Erwerb von Grundeigentum ihren tatsächlichen und rechtlichen Wohnsitz in der Schweiz haben müssen.

Für Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz oder einem anderen als den obgenannten Aufenthaltsstatus gilt, dass für den Kauf von Wohneigentum eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich ist. Für eine Hauptwohnung

wird diese Bewilligung jedoch nur in Härtefällen erteilt. In der Praxis beschränkt sich die Bewilligungserteilung für diese ausländischen Personen deshalb auf den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels in Fremdenverkehrsarten für die ein bestimmtes Kontingent besteht.

Diese für Privatpersonen geltenden Regelungen finden in leicht modifizierter Form auch auf ausländische Unternehmen Anwendung. Dabei gilt, dass einem Unternehmen mit Sitz im Ausland oder mit Sitz in der Schweiz aber mit ausländischer Beherrschung der Erwerb von Wohnimmobilien nur sehr eingeschränkt möglich ist. Als ausländisch beherrscht

bedeutende Darlehen gewährt haben. Auf die entsprechenden Möglichkeiten des Wohnimmobilienerwerbs wird nachfolgend im Einzelnen näher eingegangen.

Grundeigentum zu Betriebszwecken

Aus Sicht einer ausländischen Person oder einer Unternehmung kann der Erwerb von Industrie- oder Gewerbeimmobilien interessant sein. Diese können, soweit sie als Betriebsstätten genutzt werden, auch in bedeutendem Umfang ohne Einschränkungen erworben werden. Darunter fallen beispielsweise Fabrikations- und Bürogebäude, Verkaufsläden, Einkaufszentren, Restaurants oder Arztpraxen.

Dabei hat ein ausländischer Erwerber auch die Möglichkeit das Grundstück einem Dritten zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit zu vermieten oder zu verpachten.

In diesem Zusammenhang zu beachten ist aber, dass der Handel mit Wohnimmobilien nicht als wirtschaftliche Tätigkeit gilt. Entsprechend kann auch der Erwerb von Grundstücken für die Erstellung, den Handel oder die Vermietung von Wohnraum nicht unter den Titel „Betriebsstätte“ erfolgen.

Neben dem Kauf von Betriebsgebäuden besteht oftmals auch ein Bedürfnis Reserveflächen zu erwerben, um beispielsweise eine zukünftige Erweiterung des Betriebs sicherzustellen. Dabei gilt, dass unüberbautes Land bewilligungsfrei erworben werden kann, wenn es innerhalb eines

Jahres überbaut wird oder zumindest die mittelfristige Bebauung sichergestellt ist. Landreserven sollten zudem nicht mehr als ein Drittel - in besonderen Fällen



gelten Schweizer Gesellschaften, wenn ausländische Personen mehr als ein Drittel des Kapitals oder der Stimmrechte kontrollieren oder der Gesellschaft

nicht mehr als die Hälfte - der gesamten erworbenen Fläche ausmachen. Kann ein Bauprojekt bezüglich den Reserveflächen nicht wie geplant innert Frist verwirklicht werden, sind Übergangslösungen gefragt. Diese können in einer Vermietung oder Verpachtung der unüberbauten Grundstücksflächen bestehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch nicht selbst genutzte Raumflächen in einem Geschäftshaus an Dritte vermietet werden können.

Erwerb von gemischt genutzten Liegenschaften

In der Praxis lassen sich Wohnliegenschaften und Betriebsstätten nicht immer klar auseinanderhalten. Solch gemischt genutzte Liegenschaften bieten ausländischen Erwerbern unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, trotz den obgenannten Einschränkungen Wohneigentum zu erwerben. Zu denken ist dabei an Geschäftsliegenschaften, welche aus betrieblichen Überlegungen auch einen bestimmten Wohnanteil aufweisen sollten. Im Ergebnis kann es beispielsweise einem ausländischen Unternehmer erlaubt sein, für seine Unternehmung eine Geschäftsliegenschaft zu erwerben und gleichzeitig einen Wohnanteil in dieser Liegenschaft unter dem Titel „Betriebsnotwendigkeit“ vorzubehalten. Dies kann der Fall sein, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist.

Ausnahmen gelten auch für Grundstücke in bestimmten Zonen (z.B. Gewerbebezonen, Mischzonen), für welche verbindliche Wohnanteile vorgeschrieben sind. In solchen Fällen kann mit dem Erwerb einer Betriebsstätte auch Wohneigentum mit erworben werden. Dabei hat allerdings die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft weiterhin im Vordergrund zu stehen. Die diesbezüglichen Voraussetzungen hängen stark von der kantonalen Praxis ab. Es empfiehlt sich deshalb, diese Frage vorgängig von Fachpersonen abklären zu lassen und allenfalls um eine Feststellungsverfügung der Bewilligungsbehörden zu ersuchen.

Beteiligung an Immobiliengesellschaften

Neben dem klassischen direkten Immobilienerwerb mittels notariell be-



urkundeten Kaufvertrags ist auch ein indirekter formloser Erwerb von Grundstücken möglich. Dies geschieht durch den Erwerb von Anteilen (vornehmlich Aktien) an Immobiliengesellschaften.

Dieser Weg des indirekten Immobilienerwerbs wird häufig gewählt und ist problemlos möglich, wenn es sich um Beteiligungen an Unternehmen handelt, deren Portfolio ausschliesslich aus Grundstücken zu Betriebszwecken besteht. Von den Behörden grundsätzlich akzeptiert wird auch der Erwerb von Beteiligungen an sogenannten gemischten Immobiliengesellschaften, soweit die Unternehmung hauptsächlich in betrieblich genutzte Liegenschaften investiert und daneben in einem geringeren Ausmass auch Wohnimmobilien hält. Der Minimalanteil an betrieblich genutzten Liegenschaften sollte dabei mindestens zwei Drittel des gesamten Immobilienportfolios der Gesellschaft ausmachen. Eine einheitliche kantonale Praxis zu einer „ausländischen Beteiligung“ an solch ge-

mischten Immobiliengesellschaften oder eine Rechtsprechung gibt es aber nicht. Nicht bewilligungsfähig ist dagegen in aller Regel eine „ausländische“ Beteiligung an Immobiliengesellschaften, welche hauptsächlich in Grundstücke zu Wohnzwecken investieren. Eine Ausnahme besteht für Beteiligungen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften. Solche Anteile dürfen auch von Ausländern bewilligungsfrei erworben werden. In der Praxis können sich allerdings Einschränkungen für eine börsenkotierte Gesellschaft ergeben, sollte diese Beteiligung zu einer ausländischen Beherrschung der Gesellschaft führen. In einem solchen Fall könnte die Gesellschaft keine weiteren Wohnimmobilien bewilligungsfrei mehr erwerben.

Hotels als betrieblich genutzte Liegenschaften im Speziellen

Obwohl auch bei einer Hotelanlage die gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum im Vordergrund steht und somit



sondere in der Hauptsaison zur hotelmässigen Bewirtschaftung zu überlassen ist. Überdies darf die Nettowohnfläche einer einzelnen Wohneinheit in der Regel 200 m² und in Ausnahmefällen 250 m² nicht übersteigen.

Betriebliche Nutzung eines „Hotelzimmers“?

Neben den herkömmlichen Hotels hat sich international eine neue Form von Tourismusanlagen („Resorts“) etabliert, welche den Kunden verschiedene über den reinen Beherbergungsbetrieb hinausgehende Einrichtungen, beispielsweise für Sport, Wellness, Einkäufe oder auch medizinische Betreuung anbieten. Solche Resortanlagen benötigen neue Konzepte, damit sich der erhöhte Landbedarf sowie die zusätzlichen touristischen Einrichtungen überhaupt finanzieren lassen. Der einfachste Weg wie zusätzliches Kapital beschafft werden kann, ist der Verkauf von Apartments oder Suiten. Daneben bestehen aber auch andere Konzepte wie beispielsweise die Einräumung von Teilnutzungsrechten („Time Sharing“). Bei der Umsetzung solcher Konzepte zur Kapitalbeschaffung waren bis anhin die Einschränkungen zum Erwerb von Grundeigentum durch ausländische Personen oder ausländisch beherrschte Unternehmen ein entscheidender Hinderungsgrund.

Gestützt auf diese neue touristische Entwicklung hat die Auslegung der Lex Koller vor Kurzem aber eine Praxisänderung durch das Bundesamt für Justiz erfahren. Neu können auch einzelne Teile einer Hotelanlage (z.B. Hotelzimmer / Apartment) als selbständige Betriebsstätteneinheiten betrachtet werden, wenn diese Einheiten weiterhin als Teil der gesamten Anlage funktionieren.

Voraussetzung dafür, dass die einzelne Einheit noch als Teil des gesamten Betriebs gesehen werden kann und damit eine gesamtheitliche Betriebsstätte vorliegt, ist, dass die einzelne Einheit vom Berechtigten nur während einer beschränkten Zeit pro Jahr genutzt werden kann und in der übrigen Zeit dem Hotel zur ausschliesslich Weitervermietung zur Verfügung steht. Schwierigkeiten können entstehen, wenn die jährliche Nutzungsdauer einen bis zwei Monate übersteigt

sowie wenn die einzelne Einheit zu autonom, beispielsweise mit eigener Küche, ausgestattet ist.

Bei der rechtlichen Ausgestaltung eines solchen Konzepts sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. Es können mietähnliche Rechte, dingliche Berechtigungen oder auch Beteiligungsrechte als Lösungen in Betracht gezogen werden. Die Praxis wird diesbezüglich zeigen, wo die Grenze bei der Ausgestaltung solcher Konzepte zu ziehen ist. In welcher Form die Beteiligungen aber tatsächlich ausgestaltet werden, hängt neben den rechtlichen Rahmenbedingungen auch vom (ausländischen) Markt ab, auf dem die Beteiligungen angeboten werden sollen.

Fazit

Die geltende Gesetzgebung bietet ausländischen Unternehmen und Privatpersonen interessante Optionen zum Erwerb von Grundeigentum in der Schweiz. Eine umfassende Beratung soll die konkreten Bedürfnisse analysieren, um basierend darauf im Rahmen der geltenden Bestimmungen eines der verschiedenen Modelle auszuwählen.

eigentlich ein bewilligungsfreier Erwerb einer solchen Liegenschaft durch eine ausländische Person oder eine ausländisch beherrschte Gesellschaft ausgeschlossen wäre, hat sich der Gesetzgeber bezüglich Hotels für eine Ausnahmeregelung entschieden. Die Führung eines Hotels gilt als Betriebszweck, womit solche Liegenschaften bewilligungsfrei erworben werden können.

Liegt eine solche Hotelanlage in einem vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsort, kann zudem mittels Stockwerkeigentumsbegründung eine Aufteilung des Gebäudes in Hotel- und Wohneinheiten vorgenommen werden. Wohneinheiten in solchen sogenannten Apparthotels können dann im Rahmen der kantonalen Bewilligungskontingente von Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz erworben werden. Allerdings ist ein solcher Eigentumserwerb mit der Einschränkung verbunden, dass diese Wohneinheit dem Hotelbetrieb insbe-

Kontakt

Ralph Hoerner
Rechtsanwalt · TEP
(Trust and Estate
Practitioner)



Kaufmann Ruedi Rechtsanwälte AG
Zürichstrasse 12
CH-6004 Luzern

Tel. +41 (0)41 417 10 70
Fax +41 (0)41 417 10 77

ralph.hoerner@krlaw.ch
www.krlaw.ch