

Löcherige Lex Koller

Was Ausländer bereits heute an Schweizer Immobilien erwerben dürfen

Von Urs Bürgi*

Die Lex Koller war einst eingeführt worden, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Über die Jahre wurden die Bestimmungen revidiert und ergänzt, so dass heute den Ausländern der Immobilienerwerb in vielen Fällen offensteht.

1961 wurde in der Schweiz das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eingeführt. Ziel des Erlasses (früher auch Lex Friedrich und heute nur noch Bewilligungsgesetz genannt) war es, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Welcher Anteil des Schweizer Grundeigentums mittlerweile in ausländischen Händen ist, lässt sich nicht eruieren. Seit 1997 der Erwerb von Betriebsstätten-Grundstücken und Hauptwohnungen von der Bewilligungspflicht befreit wurde, wird nur noch eine Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen geführt. Gemäss dieser Statistik betragen die Kontingente für Ferienwohnungen zwischen 1985 und 2005 zwischen 1400 und 2000 Einheiten pro Jahr, wobei die fünf Fremdenverkehrskantone Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis diese Kontingente meist ausschöpften.

Schlüssel Aufenthaltsbewilligung

Sicher ist jedoch, dass die Regelung über die Jahre aus verschiedensten Gründen (Vermeidung von Härtefällen, Berücksichtigung der Freizügigkeitsabkommen mit EU und Efta, Umsetzungsprobleme bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften usw.) so verändert worden ist, dass der Immobilienerwerb den Ausländern nur noch in wenigen Fällen verwehrt wird (vgl. Tabelle). Unter Beachtung der genauen Voraussetzungen des Bewilligungsgesetzes (BewG) stehen den Ausländern mittlerweile viele Möglichkeiten offen, um in der Schweiz Immobilien zu erwerben.

Einen ersten Schlüssel zu einer Schweizer Immobilie bildet die Aufenthaltsbewilligung, denn EU/Efta-Ausländern mit einer Aufenthaltsbewilligung und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz stehen alle Türen offen, während Ausländer von ausserhalb der EU/Efta immerhin ihre Hauptwohnung kaufen können. Bei den sogenannten Global People stehen die Behörden vor fast unlösbaren Problemen bei der Bestimmung des Hauptwohnsitzes. Die Frage, ob in diesem Fall interessanten Steuerzahlern der Erwerb einer Wohnung eher gestattet wird, sei dahingestellt.

Die immer wieder beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes zur Diskussion stehende Problematik der Flächenbeschränkung von 3000 m² Grundfläche kann über eine Ausnahmegewilligung gelöst werden, wenn der Eigengebrauch objektiv begründet werden kann und es sich um eine «Grundstücks-Einheit» handelt.

Resorts statt Hotels

Im Bereich der Ferienwohnungen ist der Schlüssel, auch ausserhalb der kantonalen Kontingente eine Schweizer Immobilie zu erwerben, in den neuen Betriebsformen der Hotel- und Tourismus-

industrie (Stichwort: Resorts) zu suchen. Zwar wird am klassischen Hotelbegriff nach wie vor festgehalten, erste Anzeichen für eine Aufweichung sind jedoch erkennbar. In Champéry hat das Bundesamt für Justiz (BJ) seine Beschwerde gegen die Erstellung eines Feriendorfes mit 51 Chalet-Wohnungen und deren Verkauf an Personen im Ausland, obwohl sie abseits vom Hotelkomplex stehen, mit der Begründung zurückgezogen, es komme schliesslich darauf an, dass Hoteldienste angeboten und auch in Anspruch genommen würden. Vorausgesetzt werden ein Empfang, ein genügend grosses Restaurant, in dem die Gäste aus den Chalets gepflegt werden können, und die Bezahlung einer Pauschale für die Nutzung von Chalet und Feriendorf-Infrastruktur (Frühstück inklusive). Den ausländischen Erwerbern darf weder das Recht noch die faktische Möglichkeit (z. B. durch vollständig eingerichtete Küche) eingeräumt werden, das Appartement ohne Hotelservice und nur für den eigenen Gebrauch zu nutzen. Die Crux der Sache liegt also nicht in der Erstellung, sondern in der Bewirtschaftung dieser Bauten.

Es gilt also auch heute noch der klassische Hotelbegriff, wonach die üblichen hotelmässigen Dienstleistungen angeboten werden müssen, damit von einem Hotel (Betriebsstätten-Grundstück) die Rede ist. Nach der neuen Praxis des BJ ist es somit auch möglich, ein bestehendes Hotel in Stockwerkeigentum aufzuteilen, um die Stockwerkeinheiten danach einzeln (auch) an Ausländer zu verkaufen, wobei die obgenannten Regeln zu gelten haben. Ein hotelmässiger Betrieb muss jedoch erhalten bleiben.

Kotierte Immobiliengesellschaften

Der Erwerb von Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft fällt nicht unter die Lex Koller. Die Kotierung muss an einer der offiziellen Börsen in der Schweiz erfolgt sein – als solche kommen nur Börsen in Frage, die der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) unterstellt sind. Mit der Übernahme sämtlicher Aktien im Anschluss an ein öffentliches Übernahmeangebot durch ausländische Investoren (bei Erreichen einer kritischen Schwelle) könnten bei einer allfälligen Dekotierung Widersprüche zur Lex Koller entstehen und zum Zwangsverkauf aller Wohnimmobilien führen. Ebenso unterliegt der Erwerb eines Anteils einer nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich oder zu einem wesentlichen Teil Wohnimmobilien erworben hat oder mit solchen handelt, immer der Bewilligungspflicht. An regelmässig gehandelten Immobilienanlagefonds können Ausländer ohne Bewilligungspflicht sämtliche Anteile erwerben. Daran gekoppelte Umgehungsgeschäfte wie langfristige Mieten oder Timesharing sind jedoch verboten. Der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobilienfonds, die nicht regelmässig gehandelt werden, unterliegt jedoch der Bewilligungspflicht. Ein Ausländer kann sich an einer Schweizer Gesellschaft beteiligen, und diese Gesellschaft kann wiederum Wohngrundstücke erwerben. Wenn der Ausländer allerdings über mehr als ein Drittel des Kapitals oder der Stimmen verfügt, gilt die Gesellschaft als ausländisch beherrscht und muss

künftig eine Bewilligung einholen.

Bei Immobiliengesellschaften bestehend aus Betriebsstätten-Grundstücken und Wohnimmobilien muss festgestellt werden, was der Hauptzweck des Unternehmens ist. Grundsätzlich gilt: Macht der Wohnungsanteil nicht mehr als einen Drittel aus, wird in der Regel davon ausgegangen, dass es sich um eine Betriebsgesellschaft handelt. Für die Bewilligungsbehörden sind in diesem Fall die konkreten Verhältnisse besonders wichtig. Würde dem Unternehmen der Kauf von Wohnliegenschaften bewilligt, so ist auch der Kauf von Aktien desselben Unternehmens ohne weiteres möglich.

Auch eine Beteiligung an einer Hotel-AG mit untergeordnetem Timesharing-Verhältnis, welches dem Aktionariat zugänglich ist und vertraglich zugesichert wird (jedoch ohne ausschliessliches Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohneinheit), sollte – unter den gleichen Voraussetzungen wie im Champéry-Entscheid – neu ebenfalls gestattet sein.

Drastische Strafen

Wie die Ausführungen zeigen, sind Liegenschaftenkäufe von Ausländern in der Schweiz mittlerweile in vielen Fällen erlaubt. In den wenigen Bereichen, in denen die Lex Koller noch Verbote aufstellt, wird sie jedoch in der Regel auch durchgesetzt. Wer Umgehungsgeschäfte betreibt oder sich sonstiger illegaler Mittel bedient, wie dem treuhänderischen Grunderwerb durch Schweizer Bürger, muss mit drastischen Strafen rechnen: Es droht eine Zwangsverwertung und Mitteleinziehung durch den Staat, was leider auch schon vorgekommen ist.

* Urs Bürgi ist Partner bei Bürgi Nägeli Rechtsanwälte in Zürich.