

WALDE



Erwerb von Grund-
stücken in der Schweiz
durch Ausländer

Was ist die Lex Koller?

Seit 1961 schränkt die Schweiz den Erwerb von Grundstücken und Wohneigentum durch Ausländer gesetzlich ein. Das aktuell geltende Gesetz von 1983 ist unter dem Namen «Lex Koller» bekannt. Es regelt die Grundstücksgeschäfte, die für Ausländer bewilligungspflichtig sind. Für den Vollzug des gesamtschweizerisch geltenden Gesetzes sind die Kantone zuständig.



Wer ist in welchen Fällen der Lex Koller unterstellt?

1. Ausländer mit Wohnsitz im Ausland

Der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder Bauland in der Schweiz ist für Ausländer mit Wohnsitz im Ausland bewilligungspflichtig.

Dies gilt auch für juristische Personen mit Sitz im Ausland bzw. mit Sitz in der Schweiz, bei denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben. Erwerber, die grundsätzlich nicht der Lex Koller unterliegen, gelten ebenfalls als Personen im Ausland, wenn sie ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland kaufen.

Wichtige Ausnahmen:

- Von dieser Bewilligungspflicht ausgenommen sind Personen im Ausland, die ein Grundstück als **gesetzliche Erben** im Sinne des schweizerischen Rechts erlangen. Nicht bewilligungspflichtig sind auch Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie und deren Ehegatten oder eingetragene Partner.
- Stockwerkeigentümer, die im selben Objekt **ihre Stockwerke tauschen**.
- **Grenzgänger**, die Staatsangehörige der EU oder EFTA sind, können in der Region ihres Arbeitsorts eine **Zweitwohnung** erwerben.
- In einigen Kantonen bzw. Gemeinden können **Ferienliegenschaften** unter Einhaltung eines schweizweiten Kontingents von jährlich 1'500 Einheiten erworben werden, sofern die Grundstücksfläche weniger als 1'000 m² und die Nettowohnfläche weniger als 200 m² beträgt. (Gemäss geltender Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs auch Grundstücksflächen bis 1'500 m² und Nettowohnflächen bis 250 m² ohne grössere Probleme bewilligt.)
- **Gewerbeliegenschaften und Betriebsstätten** eines Handels-, Fabrikations- oder anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes können von natürlichen und juristischen Personen frei erworben werden. Für Ausländer, die eine Kapitalanlage in der Schweiz suchen, ist dies die einfachste Form zum Erwerb von Grundeigentum. Problematisch ist der Kauf jedoch, wenn das Objekt gleichzeitig zum Wohnen genutzt wird oder werden soll. Dies ist nur in Ausnahmefällen möglich. Bei gewerblichen Immobilien spielt es keine Rolle, ob diese vom Erwerber selbst genutzt oder an Dritte vermietet bzw. verpachtet werden.

- Der **Kauf von Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft** unterliegt nicht der Lex Koller. Bei anderen Immobiliengesellschaften mit Gewerbe- und Wohnflächen gilt der Grundsatz, dass eine Bewilligung eingeholt werden muss, wenn der Anteil der Wohnimmobilien ein Drittel der Gesellschaft übersteigt.

2. Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Bürger eines EU- oder EFTA-Staates sind, noch eine gültige Niederlassungsbewilligung haben

4 Für diese Personen gelten grundsätzlich die gleichen Einschränkungen wie für Ausländer mit Wohnsitz im Ausland. Das bedeutet, dass Ausländer ohne Niederlassungsbewilligung C oder B keine Grundstücke oder Wohneigentum bewilligungsfrei in der Schweiz erwerben können.

Wer ist der Lex Koller nicht unterstellt?

- Schweizer/Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland
- EU-/EFTA-Bürger mit Wohnsitz und Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung (C-Bewilligung) in der Schweiz
- Bürger anderer Staaten mit C-Bewilligung und Wohnsitz in der Schweiz.

In Einzelfällen können auch Bürger mit B-Bewilligung aus nicht EU-/EFTA-Staaten Wohneigentum erwerben, **sofern sie detailliert nachweisen können, dass ihr tatsächlicher Wohnsitz in die erworbene Liegenschaft und das Steuerdomizil in die betreffende Gemeinde verschoben wird.**







Nachweispflicht: Lebensmittelpunkt in der Schweiz belegen

Der Erwerber hat in diesem Fall dem Grundbuchamt (kumulativ) folgende Nachweise zu erbringen (Checkliste der Gemeinde Meilen ZH):

8



Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung

- Wohnsitzbestätigung der Wohn-gemeinde

Nachweis, dass er zusammen mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner und den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt.

- Eheschein/Familienbüchlein oder vergleichbares Dokument
- Geburtsurkunde(n)/Familienbüchlein oder vergleichbares Dokument
- Evtl. amtlich beglaubigte Übersetzungen dieser Dokumente, falls nicht in einer für uns verständlichen Sprache (D, F, I, E)
- Wohnsitzbestätigungen des Ehe-partners oder Lebenspartners und der minderjährigen Kinder, welche auf dieselbe Wohnadresse wie des Erwerbers zu lauten haben

Falls nicht verheiratet und/oder keine Kinder:

- Schriftliche Erklärung des Erwerbers, dass er nicht verheiratet ist und/oder keine (minderjährigen) Kinder hat

Abmeldebestätigung im Ausland (zeit-nah zur Anmeldung in der Schweiz)

- Abmeldebestätigung seiner letzten Wohnadresse im Ausland, datiert zeit-nahe zur Anmeldung in der Schweiz (z.B. im Ausländerausweis ersichtlich) Evtl. amtlich beglaubigte Übersetzung dieser Abmeldebestätigung, falls nicht in einer für uns verständlichen Sprache (D, F, I, E)

Bestätigung des Steueramtes, wonach er in der Schweiz voll steuerpflichtig ist

- Steuerrechnung, Steuererklärung o.ä. ist **nicht ausreichend**; das Steueramt hat explizit zu bestätigen, dass der Erwerber
 - in der Schweiz
 - voll steuerpflichtig ist (kumulatives Erfordernis an der Bestätigung)

Evtl. Arbeitsvertrag, Schulanmeldung, Fahrzeugausweis usw.

Dem Grundbuchamt sind jeweils Originale dieser Dokumente vorzulegen. Kann der Erwerber diese Nachweise nicht erbringen oder bestehen berechtigte Zweifel, verweist ihn das Grundbuchamt künftig generell an die kantonale Bewilligungsbehörde.

Erwerbsmöglichkeiten im Überblick

Vorbemerkung: Personen mit C-Bewilligung (Niederlassungsbewilligung) sind Schweizer Bürgern gleich gestellt. Im Übrigen gilt folgendes:

10

	EFH/ETW als Haupt- wohnsitz	EFH/ETW als Zweit- wohnsitz	EFH/ETW als Ferien- domizil mit Kontingent*	MFH	Gewerbe/ Betriebs- stätte
EU- und EFTA- Bürger mit B-Bewilligung (Aufenthalts- bewilligung B)	Wohnsitz in CH	Wohnsitz in CH	Ja	Wohn- sitz in CH	Ja
Bürger ausser- halb EU und EFTA mit B-Bewilligung	Hauptwohn- sitz im Objekt/ Steuerdomizil in CH	Nein	Ja	Nein	Ja
Bürger ausser- halb EU und EFTA ohne B-Bewilligung	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja

*Kontingent = nur einzelne Kantone bzw. Gemeinden, vgl. S. 3

Legende: EFH = Einfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung, MFH = Mehrfamilienhaus

Fazit: Falls Sie ein EU- oder EFTA-Bürger sind und Ihr Wohnsitz ausserhalb der Schweiz liegt, können Sie bewilligungsfrei ein Feriendomizil im Rahmen der Kontingentbestimmungen oder eine Betriebsstätte erwerben. Falls Sie ein EU- oder EFTA-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz und Bewilligung B sind, können Sie sämtliche Immobilien bewilligungsfrei erwerben. Nachweispflicht vgl. S. 8.



Schlussbemerkung

Bei der Lex Koller handelt es sich um ein komplexes juristisches Regelwerk. Der vorliegende Text geht lediglich auf einige häufige Fragen ein, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien durch Ausländer immer wieder gestellt werden. Für weitere Auskünfte und eine eingehende Beratung stehen Ihnen unsere Immobilienberaterinnen und Immobilienberater sehr gerne zur Verfügung.

WALDE