

Lex Koller ist ein Buch mit sieben Siegeln!

... könnte man meinen, wenn man die Bestimmungen nicht im Detail kennt.

Wie es sich tatsächlich verhält, lesen Sie in diesem Merkblatt.

Noch immer ist eine schützende Hand über dem Schweizer Immobilienmarkt zu spüren. Die Lex Koller ist ein spezielles Gesetz, wie es nur wenige Länder kennen. Die Einsicht, dass in der Schweiz nicht einfach so Grund und Boden gekauft werden kann, ist bei ausländischen Käufern nicht immer gegeben. Das Gesetz wurde ursprünglich 1961 als Schutz gegen Überfremdung eingeführt, dann aber in den letzten Jahren verschiedentlich gelockert. Eine seit 1967 erhobene Statistik zeigt, dass bis 1993 nur 0.8 % der ausgeschiedenen Bauzonenflächen an Ausländer verkauft wurden. Allerdings ist die Bedeutung bei Zweit- und Ferienwohnungen einiges grösser, denn in diesem Bereich befand sich 1993 rund 1/5 in ausländischen Händen.

In vielen Fällen können Ausländer heute trotz Lex Koller Immobilien in der Schweiz kaufen. Nachfolgend ein Überblick der wichtigsten Ausnahmen und Möglichkeiten, trotz Lex Koller Grundeigentum in der Schweiz zu erwerben:

1. Ausnahmefall: Gewerbliche Immobilien / Betriebsstätten

Seit 1. Oktober 1997 ist der Erwerb von gewerblichen Liegenschaften in der Schweiz erlaubt. Als gewerblich gelten Liegenschaften, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden. Man spricht deshalb von „Betriebsstätten-Grundstücken“ wie Fabrikationsgebäuden, Lagerhallen, Büronutzungen, Einkaufscenter, Verkaufsläden, Hotels, Restaurants, Werkstätten oder auch Arztpraxen.

Es spielt bei gewerblichen Immobilien keine Rolle, ob das Grundstück vom Erwerber selbst genutzt wird oder an Dritte vermietet oder verpachtet wird. Für Ausländer mit Wunsch nach einer Kapitalanlage ist dies die einfachste

Anlageform und Variante zum Erwerb von Grundeigentum in der Schweiz. Problematisch ist der Kauf jedoch, wenn neben dem gewerblichen Zweck gleichzeitig auch eine Wohnnutzung im Kaufobjekt vorliegt. Nur in Ausnahmefällen können Wohnungen zur Betriebsstätte ohne Bewilligung miterworben werden. Ein solcher Ausnahmefall ist, wenn die Wohnnutzung als betriebsnotwendig gilt. Eine andere Ausnahme sind Geschäftsliegenschaften mit behördlichen Wohnanteilsquoten (max. 49 % Wohnanteil). Eine weitere Ausnahme ist dann gegeben, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil für die Wohnflächen praktisch nicht möglich ist und unverhältnismässig wäre.

Allenfalls muss deshalb eine Feststellungsverfügung bei der kantonalen Bewilligungsbehörde eingeholt werden.

2. Ausnahmefall: Ferienliegenschaften

In einzelnen Kantonen ist es möglich, Ferienliegenschaften zu erwerben. Diese fallen nicht unter die Lex Koller, vorausgesetzt, die Grundfläche beträgt weniger als 1'000 m² und die Nettowohnfläche weniger als 200 m². Als Nettowohnfläche gelten alle bewohnbaren Räume wie Schlafzimmer, Küche, Hausflur, Badezimmer, Toilette, geschlossenes Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, nicht aber Balkon, Treppenhaus, Keller und Estrich. Gemäss geltender Praxis wird beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen von bis 250 m² und Grundstücksflächen bis 1'500 m² ohne grössere Probleme bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen dieser Regel-Limiten.

Folgende Kantone verfügen über Ferienwohnungskontingente: Appenzell Ausserrhodan, Bern, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen (nur für Wohneinheiten in Appartmenthotels), Schwyz, Tessin, Uri, Waadt und Wallis.

Alle Kantone haben ausserdem die vom Bund festgelegten Kontingente zu beachten. In der Schweiz dürfen jährlich nur 1'500 Ferienwohnungen an Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz veräussert werden. Die Anzahl variiert kantonal sehr stark. Der Kanton Wallis hat momentan das höchste Kontingent mit 330 Wohneinheiten, diverse kleinere Kantone wie z.B. Appenzell Ausserrhodan, Uri, Nidwalden, Glarus, Obwalden, Jura oder Schaffhausen bekommen nur 20 Einheiten. Ein Käufer muss beim Erwerb einer Ferienwohnung ohne Wohnsitznahme Aufnahme in diesem Kontingent finden oder auf eine Aufnahme warten. Weiter haben auch die Gemeinden Kontingente für den prozentualen Ausländeranteil in einem Mehrfamilienhaus geschaffen. Diese schränken die Kaufmöglichkeiten für Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz je nach Gemeinde weiter ein.

3. Ausnahmefall: Ausländer mit Wohn- und Steuerdomizil in der Schweiz

Grundsätzlich darf jeder Ausländer mit einer gültigen Aufenthaltsbewilligung B oder C eine selbstbewohnte Hauptwohnung kaufen. Selbstbewohnt heisst, der Wohnsitz wie auch das Steuerdomizil wird in die Gemeinde der gekauften Liegenschaft verlegt. Von dieser Möglichkeit des Kaufes einer Hauptwohnung können alle Ausländer Gebrauch machen. Sie müssen beim Kauf beweisen, dass sie im Besitze einer Aufenthaltsbewilligung sind und der tatsächliche Wohnsitz sich im Kaufobjekt befindet wird. Objekte mit Grundstücksflächen über 3'000 m² bedürfen zudem einer Ausnahmegewilligung. Hier steht insbesondere die Frage der „Einheit eines Kaufobjekts“ im Vordergrund.

Bürger aus dem EU- oder EFTA-Raum sind seit dem Inkrafttreten der bilateralen Verträge mit der EU noch weiter privilegiert. Sie können nach Wohnsitznahme in der Schweiz (verbunden mit einer Aufenthaltsbewilligung) unbeschränkt private und gewerbliche Liegenschaften kaufen. Es dürfen auch Mehrfamilienhäuser und Zweitobjekte für die Selbstnutzung erworben werden. So sind diese Personen generell den Schweizern gleichgestellt und gelten nicht als Personen im Ausland im Sinne des BewG.

Durch diese Änderung können sie auch Liegenschaften über Gesellschaften kaufen, welche von ihnen beherrscht und in der Schweiz ansässig sind.

4. Ausnahmefall: Kauf von Aktien von Schweizer Immobiliengesellschaften und Anlagefonds

Der Kauf von Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft ist bewilligungsfrei und untersteht nicht der Lex Koller. Die Immobiliengesellschaft muss aber an einer offiziellen Börse in der Schweiz kotiert sein. Diese werden durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) reguliert.

Problematischer ist der Kauf von Anteilen an einer nicht-kotierten Wohn-Immobilien-Gesellschaft. Als Wohn-Immobilien-Gesellschaft gilt eine nicht börsenkotierte Gesellschaft, deren tatsächlicher Zweck im Erwerb oder Halten von Wohn-Grundstücken oder anderen Nicht-Betriebsstätten-Grundstücken besteht. Hier wird unterschieden, ob

- der ausländische Käufer in der Schweiz oder im Ausland wohnhaft ist,
- welche Art Aufenthaltsberechtigung er für die Schweiz besitzt und ob
- der Käufer aus einem EU-/EFTA-Staat oder einem Drittstaat stammt.

Zu den einzelnen Fällen:

a) Ausländer und Ausländerinnen mit Wohnsitz im Ausland (egal ob aus EU-/EFTA- oder Drittstaaten) dürfen sich gar nicht an Wohn-Immobilien-Gesellschaften in der Schweiz beteiligen, auch nicht in Form einer Minderheitsbeteiligung. Bereits der Erwerb eines einzigen Anteils untersteht der Bewilligungspflicht und wird grundsätzlich nicht bewilligt. Auch eine Beteiligung an der Gründung einer Wohn-Immobilien-Gesellschaft ist nicht erlaubt.

b) EU-/EFTA-Bürger und -Bürgerinnen mit Wohnsitz in der Schweiz können sich grundsätzlich uneingeschränkt an allen Immobiliengesellschaften in der Schweiz beteiligen.

c) Ausländer und Ausländerinnen mit Wohnsitz in der Schweiz, die nicht aus EU-/EFTA-Ländern stammen, dürfen sich nur dann an Wohn-Immobilien-gesellschaften beteiligen, wenn sie über eine gültige Niederlassungsbewilligung C für die Schweiz verfügen. Anderenfalls ist keine Beteiligung an einer Wohn-Immobilien-gesellschaft möglich.

Bei Immobiliengesellschaften mit Gewerbe- und Wohnflächen muss der Hauptzweck des Unternehmens behördlich festgestellt werden. Sobald der Anteil Wohnimmobilien mehr als ein Drittel einer Gesellschaft ausmacht, kann ein Verstoß gegen die Lex Koller bzw. BewG vorhanden sein.

Kurzübersicht					
Kaufobjekt Ausländerstatus (NL = Niederlassung)	Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung als			Mehrfamilienhäuser	Betriebsstätte/ gewerbliche Liegenschaften
	Hauptwohnung	Zweitwohnung	Ferienwohnung**		
Ausländer mit Wohnsitz im Ausland					
EU- oder EFTA Bürger	✘	✘	✔	✘	✔
Nicht EU- oder EFTA-Bürger	✘	✘	✔	✘	✔
Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz					
EU- oder EFTA- Bürger mit NL B oder C*	✔	✔	✔	✔	✔
Nicht EU- oder EFTA-Bürger mit NL B	✔	✘	✔	✘	✔
Nicht EU- oder EFTA-Bürger ohne NL	✘	✘	✔	✘	✔

* Gilt auch für Ausländer aus Nicht EU-/EFTA-Staaten mit Niederlassung (NL) C-Ausweis.

** Vorbehältlich kantonaler Kontingente und der Berücksichtigung der gesetzlichen Maximalgrößen.

Auszug aus dem aktuellen Wikipedia-Eintrag

Lex Koller ist die informelle Bezeichnung des schweizerischen „Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“ (BewG, SR 211.412.41). Der Name des Gesetzes geht auf den ehemaligen Bundesrat Arnold Koller zurück, der bei der Ausarbeitung des Gesetzes Nationalrat war. Zweck der Lex Koller ist die Bekämpfung der „Überfremdung des einheimischen Bodens“. Es beinhaltet eine Beschränkung der Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Liegenschaften durch Ausländer und ersetzte damals die Lex Friedrich, ihrerseits Nachfolgeerlass der Lex Furgler. Bereits in den 1960er / 70er Jahren gab es mit der Lex von Moos und der Lex Celio ähnliche Erlasse.

Aktuell wird darüber diskutiert, die Lex Koller abzuschaffen und es Ausländern zu ermöglichen, ohne kompliziertes Bewilligungsverfahren Grundstücke in der Schweiz zu erwerben. Der Grund für diese Diskussionen sind einerseits die Bilateralen Abkommen mit der Europäischen Union und andererseits der Druck von an einer liberalisierten Regelung aus z.B. steuerlichen Gründen besonders interessierten Kantonen. Eine Liberalisierung würde den Zweitwohnungsbau mit sog. kalten Betten stark begünstigen.

Quellenangaben / Verzichtserklärung:

Die Informationen wurden aus den aktuellen Gesetzen und Publikationen zusammengetragen. Der Autor weist ausdrücklich darauf hin, dass einzelne Textstellen dem Quelltext entnommen wurden und nicht von ihm stammen. Um die Lesbarkeit zu verbessern, wurde auf Fussnoten und Quellverweise in den Texten verzichtet.

Merkblatt des Bundesamtes für Justiz

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (in vier Sprachen erhältlich)

https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/dvi/dokumente_5/arp_1/grundbuch_1/grundstueckerwerb_durch_auslaender/Erwerb_von_Wohngrundstuecken.pdf

Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

(BewV) vom 1. Oktober 1984 (Stand am 1. Januar 2008)

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19840201/200801010000/211.412.411.pdf>

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

(BewG) vom 16. Dezember 1983 (Stand am 1. Januar 2011)

<http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/211.412.41.de.pdf>

Stellungnahme von Ginesta Immobilien AG zu den aktuellen Bestrebungen des Bundesrats, die Lex Koller abzuschaffen

Das Parlament debattiert seit Längerem über die Abschaffung der Lex Koller. Im Gegenzug sind raumplanerische Einschränkungen vor allem im Bereich der Zweitwohnungen geplant, welche sowohl In- als auch Ausländer betreffen würden. Der Nationalrat hat dabei die Vorschläge des Bundesrats mit der Aufforderung zurückgewiesen, bei der Ausarbeitung einer neuen Vorlage folgende drei Punkte zu prüfen:

1. die Einführung einer Mindestwohnsitzfrist in der Schweiz als Voraussetzung zum Erwerb von Grundeigentum
2. Massnahmen zur Lösung der Problematik betreffend Zweitwohnungen („kalte Betten“)
3. Die „Kompatibilität“ der beiden Vorlagen mit der Tandem-Initiative „Rettet den Schweizer Boden“.

Die Befürworter der Lex Koller wollen die Überfremdung der Schweiz und den Kauf von Luxusliegenschaften durch

Ausländer ohne Wohnsitznahme in der Schweiz eindämmen, während die Gegner für eine weitere Öffnung plädieren. Wir Schweizer können weltweit fast überall Wohnliegenschaften erwerben – wieso soll dies Ausländern bei uns nicht auch gewährt werden?

Ginesta Immobilien vertritt keine politische Haltung und orientiert sich an den politischen Gegebenheiten. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass die bisherigen Abschaffungsdiskussionen auf Bundesebene für die Stimmbürger nicht genügend verständlich waren. Der Bundesrat wollte die Lex Koller auf Bundesebene abschaffen, den Gemeinden und den Kantonen jedoch Instrumente geben, diese auf kommunaler Ebene mit raumplanerischen Massnahmen quasi zu ersetzen. Diese Absichten und deren Auswirkungen sind bisher unklar. Sie müssen genau abgewogen werden – sofern deren Auswirkungen dem Stimmbürger dereinst bekannt sind. Daher können wir die zögerliche Haltung des Parlaments nachvollziehen und begrüssen die weitere Prüfung der geplanten Gesetzesänderung.

Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilientreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch