

WISSENSWERTES

Ratgeber Lex Koller

Artikel vom 06. Februar 2021



«Wie kommt der Ausländer 'ans Land'?»

Die Schweiz gilt als sicher und attraktiv, der Boden ist knapp und begehrt. Das weiss man auch jenseits der Landesgrenzen. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Grundstücken seitens ausländischer Interessenten. Wie reguliert man diese?

Das «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» (die sog. «Lex Koller») ist das aktuelle Instrument dazu. Es regelt die Grundstücksgeschäfte, welche für Ausländer bewilligungspflichtig sind. Zweck ist die **Beschränkung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland**, um – so wörtlich – die «Überfremdung des einheimischen Bodens» zu verhindern. Das Gesetz gilt gesamtschweizerisch, der Vollzug liegt bei den Kantonen.

«Befremdende Fremdenfeindlichkeit»?

Typische Schweizer Mentalität? Nein, keinesfalls... die Bestrebungen sind in Anbetracht der 'hiesigen' Verhältnisse verständlich und nachvollziehbar. Der Boden ist nicht vermehrbar, die Bevölkerung bekanntlich schon. Und: Selbst die freiheitsliebenden Eidgenossen befürworten einschränkende Regulierungen, wenn sie verbindliche Ordnung schaffen und (eigene) Werte sichern. Sprich: Wenn sie Sinn machen und/oder der eigenen Sache dienen.

Bewilligungspflichtiger Erwerb von Wohneigentum

Grundsätzlich benötigen alle Personen im Ausland (Ausländer mit Wohnsitz im Ausland) eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken. Auch Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Bürger der EU noch EFTA sind resp. keine Aufenthaltsbewilligung C haben, unterstehen der Bewilligungspflicht.

Von der 'Lex Koller' respektive Bewilligungspflicht ausgenommen sind u.a.:

- Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten **rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz** (Nachweispflicht) in der Schweiz
- Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die eine gültige **Niederlassungsbewilligung C** besitzen und auch **tatsächlich in der Schweiz Ihren Wohnsitz** haben
- **Gesetzliche Erben** im Sinne des schweizerischen Rechts und Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte oder eingetragene(r) Partner(in)
- Erwerber, welche bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben

Sonderfall Ferienliegenschaften

In mehreren Kantonen ist der Erwerb von Ferienliegenschaften unter gewissen Bedingungen bewilligungsfrei. Voraussetzung: Die Grundfläche beträgt maximal 1'000 m² und die Nettowohnfläche maximal 200 m². Die vom Schweizer Volk knapp angenommene **Zweitwohnungsinitiative**, welche den prozentualen Anteil an Zweitwohnungen (Ferienwohnungen etc.) mit einer 20%-Klausel regelt, tangiert den Markt mit Objekten dieser Art ebenfalls.

«Spiel mit Grenzen»...

Das Gesetz ist komplex. Wir beleuchten hier nur die allgemeinen Fälle und häufigsten Fragen. Streichan & Partner befasst sich in ihrem internationalen Umfeld häufig mit dieser Materie. Dank entsprechender Erfahrung und Routine führen wir unsere internationale Kundschaft problemlos durch diesen «Dschungel». Die wichtigen Kontakte und Beziehungen helfen uns dabei. Oft finden sich in scheinbar aussichtslosen Situationen Mittel und Wege, ohne dabei in die Illegalität abzudriften.

Links:

Das Bundesamts für Justiz stellt folgendes [Merkblatt](#) zum Grundstückserwerb durch Ausländerinnen und Ausländer zur Verfügung.

Das [Merkblatt](#) vom Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Thema? Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen sehr gerne bei Fragen beratend zur Seite.



Jenny Streichan