



Immobilienwerb in der Schweiz durch EU-Bürger (2001)

Die Nachfrage nach schweizerischem Grundbesitz durch Ausländer ist seit jeher gross. Um einer "Überfremdung des einheimischen Bodens" vorzubeugen, sind die Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Immobilien durch Ausländer eingeschränkt. Seit 1997 gilt aber die sogenannte "lex koller", mit der die Beschränkungen zum Teil erheblich gelockert wurden.

I. Der bewilligungsfreie Immobilienwerb

1. Erwerb einer Hauptwohnung

Der Erwerb eines Grundstücks, das einer natürlichen Person als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient, ist bewilligungsfrei. Nach schweizerischem Recht liegt der Wohnsitz einer Person dort, wo sich ihr allgemeiner Lebensmittelpunkt befindet. Vorausgesetzt ist, dass der Erwerber mindestens über eine Jahresaufenthaltsbewilligung verfügt (Ausländerausweis B). Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, solange er an diesem Ort seinen Wohnsitz hat.

Der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen des Erwerbers erfolgen. Die Wohnfläche kann beliebig gross sein, es darf sich aber nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Die Fläche des Grundstücks ist an und für sich nicht beschränkt. Sie darf aber nicht so gross sein, dass der Grundstückserwerb als blosser Kapitalanlage betrachtet werden könnte. Deshalb trägt das örtliche Grundbuchamt regelmässig ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 3'000 m² nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist den Erwerber an die Bewilligungsbehörde.





Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, so muss er die Wohnung nicht veräussern. Er kann frei darüber verfügen. Einzig wenn der Erwerber bereits beim ersten Kauf die Absicht hatte, die Wohnung nicht längerfristig zu bewohnen, wird der Erwerb nachträglich der Bewilligungspflicht unterstellt.

2. Exkurs zur Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz

Eine Aufenthaltsbewilligung B setzt die Wohnsitznahme in der Schweiz voraus. Bei einer Erwerbstätigkeit ist zusätzlich zur Aufenthaltsbewilligung auch eine Arbeitsbewilligung nötig. Diese kann regelmäßig dadurch erwirkt werden, dass ein schweizerischer Arbeitgeber dringend eine Arbeitskraft einstellen muss, deren Qualifikation er in der Schweiz trotz vorgenommenen Bemühungen nicht findet. Eine ordentliche Aufenthalts- und Arbeitsbewilligung erhält ein Ausländer auch dann, wenn er selbst ein Unternehmen mit einer gewissen Wertschöpfungskraft in der Schweiz gründet und sich dann als Geschäftsführer anstellen lässt. In der Regel setzt diese Art der Aufenthalts- und Arbeitsbewilligung voraus, dass zusätzliche Arbeitsplätze für Schweizer Bürger in diesem Unternehmen geschaffen werden. Schliesslich ist auch der sogenannte erwerbslose Aufenthalt in der Schweiz möglich. Dieser ist jedoch nur zulässig, wenn der Ausländer mindestens 55 Jahre alt ist, enge Beziehungen zur Schweiz aufweist und weder in der Schweiz noch im Ausland erwerbstätig ist. Er muss den Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse in die Schweiz verlegen und über die für den Lebensunterhalt notwendigen finanziellen Mittel verfügen. Interessant ist die Verknüpfung der letzteren Variante mit der sogenannten Pauschal- oder Aufwandbesteuerung. Bei dieser wird das steuerbare Einkommen aufgrund des Lebensaufwandes in der Schweiz bemessen. Einkommen und Vermögen im Ausland werden von der Besteuerung grundsätzlich nicht erfasst.

3. Erwerb von Anteilen an Gesellschaften





Grundstücke können indirekt auch durch den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften erfolgen. Beim Erwerb von Anteilen an vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit und bei juristischen Personen ist der Erwerb bewilligungsfrei, wenn der tatsächliche Zweck der Gesellschaft nicht ausschliesslich im Erwerb von Grundstücken liegt und es sich nicht um eine eigentliche Immobiliengesellschaft im engeren Sinne handelt. Handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft, die Betriebsstätte-Grundstücke nutzt, die ohne Bewilligung erworben werden dürfen, so ist auch der Erwerb von Anteilen an solchen Gesellschaften bewilligungsfrei. Schwieriger sind diejenigen Fälle zu beurteilen, bei denen die Immobiliengesellschaften sowohl Betriebsstätte-Grundstücke als auch Wohnliegenschaften besitzen.

II. Der bewilligungspflichtige Immobilienerwerb

Der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen unterliegt im übrigen grundsätzlich der Bewilligungspflicht durch die zuständigen kantonalen Behörden. Unter den Erwerb von Grundstücken fallen dabei alle Transaktionen, die es einer Person erlauben, auf irgendeine Art auf ein Grundstück zuzugreifen und darüber die faktische Verfügungsmacht zu erlangen. Massgeblich ist folglich eine wirtschaftliche Betrachtungsweise.

Die Pflicht zur Einholung einer Bewilligung besteht für natürliche Personen, welche nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen, oder die über keine Jahresaufenthaltsbewilligung verfügen. Juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz im Ausland gelten ebenfalls als Ausländer im Sinne des Gesetzes. Umgekehrt unterstehen auch juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften, die zwar ihren Sitz in der Schweiz haben, in denen aber Personen mit Wohnsitz im Ausland eine beherrschende Stellung haben, der Bewilligungspflicht.





Die Bewilligungspflicht kann auch nicht durch Treuhandgeschäfte umgangen werden.

Die Bewilligung wird nur unter bestimmten, engen Voraussetzungen erteilt. Bewilligungsgründe sind z.B. vorgesehen für Banken und Versicherungsgesellschaften, zur Personalvorsorge und zu gemeinnützigen Zwecken, für eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer sowie in bestimmten Härtefällen.

Die Kantone selbst können zusätzliche Bewilligungsgründe für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels vorsehen. Die Grundstücks- und Nettowohnfläche bestimmt sich in diesen Fällen nach dem Bedarf des Erwerbers und seiner engsten Angehörigen. Die Nettowohnfläche darf 100 m² und die Grundstücksfläche 1'000 m² in der Regel nicht übersteigen. Ferienwohnungen dürfen nicht ganzjährig, sondern höchstens periodisch vermietet werden. Der Erwerber muss sie jederzeit zum geltend gemachten Zweck selber benützen können. Wohneinheiten in Apparthotels müssen dem Hotelbetriebsinhaber insbesondere in der Hauptsaison zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen bleiben. Der Bund legt jährlich für die Kantone die entsprechenden Kontingente fest. Auch kann einer natürlichen Person der Erwerb einer Zweitwohnung an einem Ort bewilligt werden, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält. Schliesslich können Personen im Ausland auch Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau erwerben. Auf jeden Fall ausgeschlossen ist der Erwerb eines Grundstückes zur reinen Kapitalanlage.

III. Eigentumsformen und Eigentumsschutz

Ein Grundstück oder eine Liegenschaft kann den Berechtigten im Volleigentum zustehen. Möglich sind auch Miteigentum, bei dem mehrere Personen die Sache in Bruchteilen besitzen sowie Gesamteigentum, bei dem jede Person Eigentümer der gesamten Sache wird.





Beim Wohnungseigentum spricht man vom sogenannten Stockwerkseigentum. Darunter ist der Miteigentumsanteil an jedem Grundstück zu verstehen, der den Miteigentümer berechtigt, Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und auszubauen. Sogenannte Teilnutzungsrechte (Time-sharing) sind als Eigentumsform in der Schweiz unbekannt. Mittels eines sogenannten selbständigen und dauernden Baurechtes kann der Berechtigte für maximal 100 Jahre ein Bauwerk auf fremdem Boden errichten oder ein bereits errichtetes Bauwerk nutzen. Nach Ende der Baurechtszeit fällt das Eigentum an den Bauwerken an den Eigentümer des Bodens heim. Er hat im Gegenzug für den Heimfall eine angemessene Entschädigung zu leisten.

IV Verfahren des Eigentumserwerbs

Der Erwerb einer Immobilie setzt die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages vor einer mit notariellen Funktionen ausgestatteten Behörde voraus. Ist der Erwerber nicht ganz sicher, ob für den Erwerb eine Bewilligung nötig ist, so kann er bei der entsprechenden Behörde eine Feststellung einholen.

1. Bewilligungsfreier grundbuchlicher Erwerb

Beim bewilligungsfreien Erwerb ist der Eigentümerwechsel unter Einreichung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages beim Grundbuch anzumelden. Der Grundbuchverwalter hat zu prüfen, ob es sich um einen bewilligungsfreien Erwerb handelt. Dabei wird er bei der Hauptwohnung feststellen, ob der Ausländer eine gültige Aufenthaltsbewilligung (B) besitzt und eine Wohnsitzbestätigung einverlangen. Weiter wird er eine schriftliche Bestätigung des Erwerbers erhalten, dass dieser das Grundstück als Hauptwohnung für sich und allenfalls seine Familie nutzen





wird. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass die Fläche eines Grundstückes 3'000 m² nicht übersteigt.

Bestehen Zweifel darüber, ob ein bewilligungsfreier Erwerb vorliegt, verweist das Grundbuchamt den Erwerber an die zuständige Bewilligungsbehörde des jeweiligen Kantons und setzt ihm eine Frist von 30 Tagen, damit dieser die Bewilligung oder die Feststellung einholt, dass es keiner Bewilligung bedarf.

2. Bewilligungsfreier aussergrundbuchlicher Erwerb

Eine Immobilie kann auch indirekt durch den Kauf einer Beteiligung einer juristischen Person oder einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit erfolgen. Stellt der Handelsregisterführer einen solchen Beteiligungsverkauf an einer Gesellschaft fest, deren Zweck der Erwerb oder der Handel mit Grundstücken ist, die nicht als Betriebsstätten dienen, hat er gleich vorzugehen wie der Grundbuchverwalter.

V. Abgaben auf Immobilienerwerb und Immobilieneigentum

1. Abgaben beim Erwerb und beim Verkauf

Beim Immobilienerwerb fällt für den Käufer in den meisten Kantonen die sogenannte Handänderungssteuer an. Weiter sind beim Erwerb auch Notariatsgebühren und Gebühren des Grundbuchamtes zu bezahlen. Die Höhe der Abgaben variiert von Kanton zu Kanton und beträgt etwa 1 % - 2% des Kaufpreises. Diese Gebühren werden in der Regel hälftig zwischen Veräusserer und Erwerber aufgeteilt.





Erzielt der Veräusserer beim Verkauf des Grundstückes einen Gewinn, so hat er eine Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Es ist wichtig, dass der Erwerber sich darüber vergewissert, dass die Grundstückgewinnsteuer vom Veräusserer abgeführt wird. Ansonsten könnte er für die Bezahlung Sicherstellung verlangen. Der Gewinn stellt die Differenz zwischen Veräusserungserlös und früherem Erwerbspreis dar, abzüglich während der Haltedauer getätigter wertvermehrender Investitionen. Je länger das Grundstück gehalten worden ist, um so mehr vermindert sich der Gewinn um den sogenannten Haltedauerabzug. Der Verkauf von Grundstücken ist von der Mehrwertsteuer bzw. Umsatzsteuer befreit. Sowohl die Bezahlung der Handänderungssteuern wie auch der Grundstücksgewinnsteuern werden aufgeschoben, wenn der Veräusserer innerhalb von zwei Jahren eine Ersatzbeschaffung in der Schweiz tätigt.

2. Laufende Besteuerung

Die Schweiz kennt nach wie vor in den Kantonen die - allerdings geringe - Vermögenssteuer. Grundstücke werden zum amtlichen Schätzwert dem Vermögen zugerechnet. Der amtliche Schätzwert ist in der Regel tiefer als der Verkehrswert. Zur Förderung des Wohneigentums gewähren die meisten Kantone zudem auf diesen amtlichen Schätzwerten zusätzlich eine Steuerermässigung in der Regel von ca. 20 %. Juristische Personen entrichten eine Kapitalsteuer; dabei werden für deren Berechnung die Grundstücke zum Buchwert eingesetzt.

Des Weiteren ist jährlich eine sogenannte Liegenschaften- oder Grundstücksteuer in der Höhe von ca. 0,5 Promille des amtlichen Schätzwertes zu entrichten.

Miet- und Pachtzinserträge müssen sowohl natürliche wie auch juristische Personen im Rahmen des ordentlichen Einkommens bzw. Gewinnes versteuern. Bei Wohneigentum unterliegt der sogenannte - fiktive -



MURI RECHTSANWÄLTE



Eigenmietwert ebenfalls der Einkommenssteuer. Der Eigenmietwert basiert gleichfalls auf der amtlichen Schätzung und wird jeweils um 20 % - 40 % - wiederum aus Gründen der Wohneigentumsförderung - reduziert. Dagegen können Schuldzinsen und auch Liegenschaftunterhaltungskosten von diesem Eigenmietwert abgezogen werden. Häufig ergibt sich dadurch ein Negativsaldo, der die Höhe der Einkommenssteuer reduziert. Die Aufhebung des Eigenmietwertes und des Schuldzinsenabzuges sowie allenfalls auch des Liegenschaftunterhaltsabzuges ist momentan Gegenstand einer politischen Debatte.

