

# Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

---

## Art. 2 Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

<sup>2</sup> Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- eine Ausnahme nach Artikel 7 vorliegt.

<sup>3</sup> Beim Erwerb von Grundstücken nach Abs. 2 Bst. a können durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden.

## Art. 4 Erwerb von Grundstücken

<sup>1</sup> Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück;
- die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienanlagensfonds, dessen Anteilscheine auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden, oder an einem ähnlichen Vermögen;
- aufgehoben;
- der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, sofern die Anteile dieser juristischen Person nicht an einer Börse in der Schweiz kotiert sind;
- die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts ab einem Grundstück oder an einem Anteil im Sinne der Bst. b, c und e;
- der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen.

<sup>2</sup> Als Erwerb eines Grundstückes gilt auch, wenn eine juristische Person oder eine vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz ins Ausland verlegt und Rechte an einem Grundstück beibehält, das nicht nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a bewilligungsfrei erworben werden kann.

## Art. 5 Personen im Ausland

Als Personen im Ausland gelten:

- Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
- <sup>bis</sup> Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, <sup>bis</sup> und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

## Art. 6 Beherrschende Stellung

<sup>1</sup> Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann.

<sup>2</sup> Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

- mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen;
- über mehr als einen Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;
- die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Begünstigten einer Stiftung des privaten Rechtes stellen;
- der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der juristischen Person und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

- <sup>3</sup> Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere von ihnen:
- unbeschränkt haftende Gesellschafter sind;
  - der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, die einen Drittel der Eigenmittel der Gesellschaft übersteigen;
  - der Gesellschaft oder unbeschränkt haftenden Gesellschaftern rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der Gesellschaft und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

## Art. 29 Unrichtige Angaben

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

<sup>2</sup> Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50'000 Franken bestraft.

# Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)

---

## Art. 1 Erwerb von Grundstücken

<sup>1</sup> Als Erwerb von Grundstücken gelten auch:

- die Beteiligung an der Gründung und, sofern der Erwerber damit seine Stellung verstärkt, an den Kapitalerhöhung von juristischen Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), die nicht nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG ohne Bewilligung erworben werden können;
- die Übernahme eines Grundstückes, das nicht nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG ohne Bewilligung erworben werden kann, zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 OR) oder durch Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung nach dem Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003 (FusG), sofern sich dadurch die Rechte des Erwerbers an diesem Grundstück vermehren;
- der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, der eine Wohnung gehört, die dem Erwerber der Anteile als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung dient.

<sup>2</sup> Als andere Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG) gelten insbesondere:

- die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstückes, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen und den Vermieter oder Pächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter bringen;
- die Finanzierung des Kaufes oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen;
- die Begründung von Bauverböten und ähnlichen Eigentumsbeschränkungen mit dinglicher oder obligatorischer Wirkung, welche ein Nachbargrundstück betreffen.

## Art. 2 Personen im Ausland

<sup>1</sup> Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft (EG) und der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) gelten nicht als Personen im Ausland, wenn sie in der Schweiz Wohnsitz nach den Artikeln 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 des Zivilgesetzbuches (ZGB) haben (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG).

<sup>2</sup> Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt ausserdem eine gültige Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung EG-EFTA (Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 der V vom 23. Mai 2001 über die Einführung des freien Personenverkehrs; VEP) zur Wohnsitznahme voraus.

<sup>3</sup> Als Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Art. 5 Abs. 1 Bst. <sup>bis</sup> BewG), gelten Ausländer ohne gültige Niederlassungsbewilligung (Art. 34 des BG vom 16. Dez. 2005 über die Ausländerinnen und Ausländer; AuG).

<sup>4</sup> Ausländer, die für ihren rechtmässigen Aufenthalt keiner Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen (Art. 5 Abs. 3), unterliegen der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken wie Ausländer, die einer Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen.