

WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ/ZÜRICH

## Immobilienverkäufe ins Ausland: Die Gesetzgebung greift



*Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes für ausländische Investoren wird häufig überschätzt*

**ES KURSIEREN GERÜCHTE IN DER IMMOBILIENWELT, WONACH ZÜRICHS LUXUSIMMOBILIEN VON ARABISCHEN ÖSCHEICHS, RUSSISCHEN OLIGARCHEN ODER DER CHINESISCHEN ELITE AUFGEKAUFT WÜRDEN. DIE FAKTEN ZEIGEN EIN ANDERES BILD.**

**RZ.** Seit 1983 können Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz nur eingeschränkt Grundstücke erwerben.

Grundlage bildet in der Schweiz das Gesetz und die Verordnung des Bundes sowie die ergänzenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen, die den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland einschränken. Der Grundstückerwerb von Ausländern, welche nicht in der Schweiz wohnhaft sind, ist aufgrund des Gesetzes Lex Koller in der Schweiz rechtlich nur eingeschränkt möglich. Der Kanton Zürich z.B. kennt keine

Kontingente für «bewilligungsfreien Grundstückerwerb» wie dies zum Teil Tourismusregionen kennen.

### **WANN IST DER WOHSITZ EIN WOHSITZ?**

Prinzipiell gibt es drei Arten von privaten Käufern ohne Schweizer Staatsangehörigkeit. Es sind zum einen Personen, die heute bereits in der Schweiz ihren Lebensmittelpunkt >>>

## NACHRICHTEN

ROMANSHORN  
BAUSTART FÜR MINERGIE-  
SIEDLUNG

Im Mai erfolgte in Witenzelg der erste Spatenstich für eine Wohnüberbauung. Realisiert wird auf dem zentral gelegenen und rund 20.000 qm grossen Areal eine mit Seewasser beheizte Minergie-Siedlung mit 2,5- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnungen, die durch Gewerbeflächen ergänzt werden. Der gesamte Verkehr wird dabei unterirdisch geführt. Im Mittelpunkt der Anlage liegt ein über 7.000 qm grosser Park. Drei Jahre lang werden die Bauarbeiten insgesamt dauern, eine erste Etappe mit 98 Wohnungen soll aber bis Ende 2015 bezugsbereit sein. Bauherrin ist die ASGA Pensionskasse, Totalunternehmerin ist die Implenia Schweiz AG. Die Projektentwicklung und Architektur liegt bei der Felix Partner Architektur AG, die Vermarktung der Wohnungen übernimmt die Thoma Immobilien Treuhand AG.

>>> haben und hier Grundeigentum erwerben möchten. Ferner Personen, welche heute im Ausland wohnen und in der Schweiz Kapital in Form von Grundeigentum sichern wollen; und drittens Personen, welche temporär in der Schweiz sind, jedoch im Ausland ihren Lebensmittelpunkt haben. Keiner Bewilligung beim Erwerb eines Grundstückes bedürfen Personen aus dem EU/EFTA-Raum mit Wohnsitz in der Schweiz. Es gelten die gleichen Rechte beim Kauf von Immobilien wie für Schweizer Staatsangehörige. Staatsangehörige von Drittstaaten können ohne eine Bewilligung Wohneigentum oder Grundstücke erwerben, sofern die folgenden drei Bedingungen erfüllt sind:

1. gültige Aufenthaltsbewilligung
2. die Immobilie muss - solange der Käufer an diesem Ort den Wohnsitz nimmt - von diesem selber bewohnt werden
3. auf einem unbebauten Grundstück muss innert Jahresfrist mit dem Bau begonnen werden.

Ein Punkt, der immer wieder zu Diskussionen führt, stellt hier der Begriff

Wohnsitz dar. Im Zivilgesetzbuch (Art. 23 ff.) ist er wie folgt definiert: «Der Wohnsitz befindet sich dort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, sich der Schwerpunkt ihrer persönlichen Lebensbeziehungen befindet, sie sich in der arbeitsfreien Zeit regelmässig aufhält, familiäre und freundschaftliche Beziehungen pflegt und am gesellschaftlichen Leben teilnimmt.»

Ausländer, die sich für einen bewilligungsfreien Grundstückserwerb auf ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz berufen, müssen einen entsprechenden Nachweis erbringen. Eine fremdenpolizeiliche Aufenthaltsbewilligung und eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügen nicht. Anhaltspunkt für einen tatsächlichen Wohnsitz ist der gemeinsame Haushalt mit dem Ehegatten oder Lebenspartner und sowie der (minderjährigen) Kindern. Weitere Anhaltspunkte – bei allein stehenden Personen - sind etwa das Arbeitsverhältnis, die Immatrikulation eines Fahrzeugs, die volle Steuerpflicht oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz.

## ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE  
LUZERN

## Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

## Medienpartner

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien Magazin

FH Zentralschweiz

## Real Estate 3.0

## Immobilien und neue Technologien

Moderne Technologien und Medien verändern die Immobilienbranche nachhaltig. Die IFZ-Konferenz «Real Estate 3.0» zeigt auf, welche Entwicklungen im Gange sind, wie sie die Immobilienbranche beeinflussen und wie sie das Verhalten der Akteure sowie bestehende Geschäftsmodelle verändern.

**Donnerstag, 5. Juni 2014, 8.45 – 17.15 Uhr**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Grafenauweg 10, Zug  
CHF 790.– inkl. Mittagessen und Unterlagen

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)

T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch), [www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)

**UMGEHUNG DES BEWILLIGUNGS-  
GESETZES IST RISKANT**

Seit Unterzeichnung des Personenfreizügigkeitsabkommen 1999 zwischen EU und der Schweiz werden die Lebens- und Arbeitsbedingungen für EU-Bürgerinnen und -Bürger in der Schweiz vereinfacht. Die gleichen Regelungen gelten für Staatsangehörige der EFTA-Länder. Durch die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative vom 9. Februar dieses Jahres wird die Personenfreizügigkeit zukünftig jedoch kontingentiert. Das Bundesamt für Justiz merkt an, dass in Zürich die zuständigen Notariate bei einem Eintrag ins Grundbuch für die Überprüfung des Wohnsitzes der Käufer zuständig sind. In der Praxis ist eine solche Prüfung nicht wirklich umsetzbar. Grenzgänger - im heutigen Jargon bezeichnet man Stuttgarter, Mailänder wie auch in der Schweiz angemeldete Personen aus England als solche - können mit einer gültigen Niederlassungsbewilligung, Grundeigentum erwerben. Ob diese Grenzgänger tatsächlich sich sieben Tage die Woche, an Wochenenden oder nie in der gekauften

Liegenschaft aufhalten, ist schwer zu überprüfen.

Das Merkblatt über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland, herausgegeben vom Bund, hält allerdings fest: «Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft bleibt unwirksam, solange keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt (Art. 26 Abs. 1 BewG). Die Vertragsparteien sind indessen daran gebunden. Das Rechtsgeschäft wird nichtig mit der Verweigerung oder dem Widerruf einer Bewilligung oder der Abweisung der Grundbuchanmeldung. (...) Die Bewilligungspflicht kann auch noch nachträglich festgestellt werden, wenn der Erwerber über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 BewG).»

Durch eine Umgehung des Bewilligungsgesetzes würden alle Beteiligten straftätig: Käufer, Verkäufer und allfällige Kantonsangestellte. Neben der Strafe wäre das Geschäft auch nichtig und müsste mit finanziellen Folgen rückabgewickelt werden. Ein grosses Risiko für die beteiligten Parteien. >>>

**NACHRICHTEN****LANGNAU: STÄMPFLI-  
AREAL IM WANDEL**

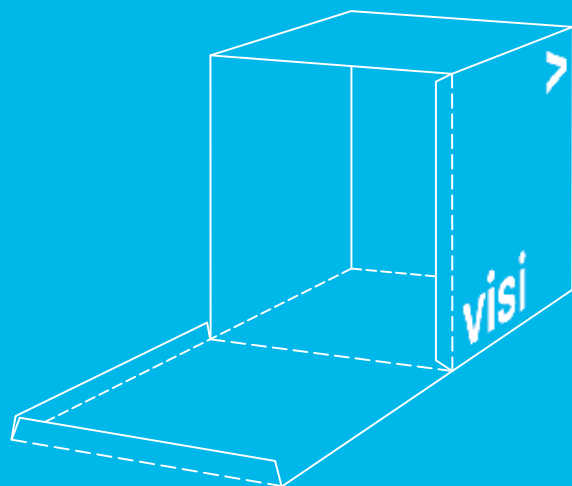
Anfang Mai 2014 wurde auf dem Stämpfliareal in Langnau im Emmental der Grundstein für ein neues Wohnungsbauprojekt gelegt. Die Stämpfli AG arbeitet inzwischen in den früher von der Armee genutzten Hallen auf dem Zeughausareal in Langnau; durch die «Umsiedelung» wurde das Gelände für die neue Wohnüberbauung frei. Bauherr ist die Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB), für die Realisierung zeichnet die Priora AG verantwortlich. Die Bauunternehmen Stämpfli wird die Baumeisterarbeiten ausführen. Auf dem knapp 5.000 Quadratmeter grossen Grundstück entstehen vier neue Wohnhäuser mit insgesamt 48 Mietwohnungen. Die Häuser 17 und 17a bestehen aus drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss; ein Stockwerk weniger findet man in den Häusern 17b und 17c (2 Vollgeschosse plus Attikageschoss).

ANZEIGE

Test it  
www.visimove.com

VisiMove AG  
St. Jakobs-Strasse 54  
CH-4052 Basel

T +41 61 377 95 30  
mail@visimove.com



## SCHLUPFLOCH ZÜRCHER ZWEITWOHNUNGSGESETZ?

>>> Eine legale Art für arabische Ölscheichs, russische Oligarchen oder die chinesische Elite Immobilien zu erwerben, könnte das kantonale Zürcher Gesetz für Zweitwohnungen bieten: Dieses sieht vor, dass einem Ausländer mit Wohnsitz im Ausland der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden kann, zu dem er «aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält» (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG). Im Gesetzestext heisst es weiter: «Als solche gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können. Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen keine engen schutzwürdigen Beziehungen (Art. 6 BewV). Eine Zweitwohnung darf nicht an Dritte vermietet werden und ist innert zweier Jahre zu veräussern,

wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet. Zweitwohnungen können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen und nicht durch eine Gesellschaft erworben werden (Art. 8 BewV).»

Diesen Bewilligungsgrund kennen auch die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Basel-Stadt, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, St. Gallen, Solothurn, Tessin, Uri, Waadt, Wallis. Die Nachfrage beim Bundesamt für Justiz, Abteilung Grundbuch ergibt, dass schweizweit jährlich nur ein bis zwei Bewilligungen verzeichnet werden. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit in Zürich, Abteilung Immobilien, hat ein solches Gesuch noch nie bewilligt. Respektive es wurde auch noch nie ein Antrag individuell durch den Bezirksrat geprüft. Hier bieten sich aber tatsächlich noch Möglichkeiten für Ausländer, welche Immobilien im Kanton Zürich erwerben möchten. Etwa für einen Wiener Uniprofessor, welcher wöchentlich Vorlesungen im Kanton Zürich hält oder eine russische Ge-

schäftsfrau, welche an der Bahnhofstrasse in Zürich ein Uhrengeschäft betreibt und alle sechs Wochen für eine Woche vor Ort sein muss.

## DER BLICK VON AUSSEN

Bei inländischen Investoren sind Immobilien ein beliebtes Anlagegefäss. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften steigt stetig an. Aber ist der Schweizerische Immobilienmarkt auch bei ausländischen Investoren so beliebt, wie wir gerne glauben? Prof. Dr. Markus Schmidiger, vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug meint klar: «Nein.» Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes für ausländische Investoren würde überschätzt: «Ausländisches Kapital sucht meist wesentlich höhere Renditen als sie die Schweiz bieten kann. Die Schweiz kann für Investoren immer nur eine kleine ‚Sicherheitsbeimischung‘ sein. Mit den verschärften Geldwäschereiprüfungen und Steuerauflagen ist das ‚renditelose parkieren‘ von Geldern für immer weniger Ausländer möglich und interessant.»

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ



FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

Erweitern Sie Ihr Know-How und Ihre Karrierechancen!

- Immobilieninvestments gewinnbringend führen
- Immobilien optimal nutzen
- Projekte erfolgreich entwickeln

Start 10. Lehrgang: 3. September 2014

Info-Veranstaltung: 5. Juni 2014, 17.45 Uhr im IFZ, Zug

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

Doch trotz des scharfen Gesetzes gibt es die Scheingesellschaften, Trusts oder Strohleute welche für ausländische Investoren die Gesetze des Grundstückserwerbs durch Ausländer umgehen. Das Bundesamt für Justiz veröffentlicht keine offiziellen Zahlen, doch Insider meinen zu wissen, dass nur wenige Grundstückskäufe durch Falschangaben rückabgewickelt werden können. Aufgrund der hohen Komplexität der Gesellschaftskonstrukte und der fehlenden Gesetze mit ausländischen Behörden, bleiben die Fälle meistens hängig und die Betrüger können nicht zur Rechenschaft gezogen werden.

#### FAZIT

Ein Ausverkauf der Zürcher Luxusimmobilien an Ausländer findet nicht statt. Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland berechtigt Ausländer und Ausländerinnen mit Wohnsitz in der Schweiz zum gleichberechtigten Kauf von Wohnimmobilien als Hauptwohnsitz wie es Schweizer möglich

ist. Die Lex Koller verunmöglicht es Ausländern ohne Wohnsitz in der Schweiz, Gelder direkt in Wohnliegenschaften zu «parkieren». Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz können jedoch eine Zweitwohnung erwerben, wenn aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhalten werden. Die letzten Jahre haben sich Parlamentarier dafür eingesetzt, dass die Lex Koller aufgehoben wird. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen in der Schweiz, so z.B. die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 oder die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative im Februar 2014 bestärken den Bundesrat an der Lex Koller festzuhalten. So wurde eine bereits ausformulierte Abschaffungsvorlage wieder beerdigt.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen wäre es sinnvoll die Diskussion zu führen, ob eine Einschränkung der Teilnehmer am Markt sinnvoll ist oder nicht. Angesichts der aktuellen politischen Grosswetterlage sind Liberalisierungsbestrebungen aber derzeit wenig erfolgsversprechend.

Es laufen sogar Motionen, frühere Lockerungen zur Lex Koller (1997: Ausnahme Gewerbeliegenschaften; 2005: Ausnahme Investitionen in börsenkotierte Schweizer Wohnimmobiliengesellschaften) wieder rückgängig zu machen. Justizministerin Simonetta Sommaruga wäre bereit, eine Vernehmlassung für eine konkrete Verschärfungs-Vorlage innert Kürze zu lancieren. Eine Wirtschaftsallianz, bestehend aus 15 Verbänden und Firmen ist nun aufgewacht und politisiert gegen die Regulierung des Marktes gegen eine neue «Lex Sommaruga». •

#### Der Autor:

Reto Zollinger,  
Halter AG Immobilien. Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



ANZEIGE

## Shoppingcenter

EINE BRANCHE ERFINDET SICH NEU

Mehr über Macher, Märkte und Investitionen im neuen IMMOBILIEN Business.

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.  
[www.immobiliengeschaeft.ch](http://www.immobiliengeschaeft.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin