

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

Änderung vom 7. Oktober 1994

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 23. März 1994¹⁾,
beschliesst:*

I

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983²⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird wie folgt geändert:

Ingress

gestützt auf die allgemeine Zuständigkeit des Bundes im Bereich der auswärtigen Angelegenheiten sowie die Artikel 64 und 64^{bis} der Bundesverfassung,

Art. 2 Beschränkung

Personen im Ausland bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, wenn sie ein Grundstück erwerben, das ihnen dient:

- a. als blosse Kapitalanlage;
- b. zum Zwecke des gewerbsmässigen Handels;
- c. als Ferienwohnung.

Art. 3 Begriffe

¹⁾ Als blosse Kapitalanlage gilt namentlich der Erwerb eines Grundstückes zum Zwecke der Vermietung, Verpachtung oder Wiederveräusserung.

²⁾ Der Erwerb gilt nicht als blosse Kapitalanlage, wenn das Grundstück:

- a. dem Erwerber hauptsächlich für die Ausübung einer Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Finanztätigkeit, eines Handwerks oder eines freien Berufes dient; von Wohnanteilsvorschriften zwingend vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Nutzflächen können miterworben werden;
- b. vom Erwerber gewerbsmässig und zum grössten Teil selber überbaut wird;
- c. dem Erwerber zur gewerbsmässigen Vermietung von Wohnraum dient und er den Mietern umfassende Dienstleistungen für ihren Aufenthalt anbietet;

¹⁾ BBl 1994 II 509

²⁾ SR 211.412.41

- d. als Kapitalanlage aus der Geschäftstätigkeit einer in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungseinrichtung dient;
- e. einer in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bank oder Versicherungseinrichtung, die ein Pfandrecht an diesem Grundstück besitzt, dazu dient, einen bevorstehenden Verlust aus dem pfandgesicherten Rechtsgeschäft abzuwenden;
- f. zur Personalvorsorge von Unternehmen mit Sitz in der Schweiz dient;
- g. zu ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken dient und der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist.

³ Als gewerbsmässiger Handel gilt der Erwerb eines Grundstückes zum Zwecke der Veräusserung, Verpachtung und Vermietung, wenn der Erwerber sein Einkommen zu einem wesentlichen Teil aus dem Grundstückshandel erzielt.

⁴ Als Ferienwohnung gilt ein Grundstück mit einer Wohnung, die dem Erwerber zu periodischen Aufenthalten dient, welche nicht in Verbindung mit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit stehen.

Art. 4 Abs. 1 Bst. b, d, e und f sowie Abs. 2

¹ Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- b. die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren tatsächlicher Zweck der gewerbsmässige Handel mit Grundstücken ist und zu deren Aktiven ein Grundstück in der Schweiz gehört;
- d. *Aufgehoben*
- e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der gewerbsmässige Handel mit Grundstücken ist und deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, sofern Personen im Ausland dadurch eine beherrschende Stellung erhalten oder verstärken;
- f. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Ferienwohnungen in der Schweiz bestehen;

² *Aufgehoben*

Art. 5 Abs. 1 Bst. a und d sowie Abs. 2 und 3

¹ Als Personen im Ausland gelten:

- a. natürliche Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben oder früher nicht insgesamt während mindestens fünf Jahren gehabt haben; Absatz 3 bleibt vorbehalten;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nach den Buchstaben a und c nicht Personen im Ausland sind, aber ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

² *Aufgehoben*

³ Soweit keine internationalen Verpflichtungen entgegenstehen, kann der Bundesrat Angehörige ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz

niederzulassen, der Bewilligungspflicht unterstellen, falls diese Staaten Schweizer Bürgern nicht Gegenrecht gewähren.

Art. 6 Abs. 2 Bst. a und b sowie Abs. 3 Bst. b

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

- a. mindestens die Hälfte des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen;
- b. über mindestens die Hälfte der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;

³ Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere von ihnen:

- b. der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, welche mindestens die Hälfte der Eigenmittel der Gesellschaft ausmachen;

Art. 7 Bst. a, c, d, g, i und k

Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. Erben und Vermächtnisnehmer;
- c. Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben;
- d. Eigentümer von Ferienwohnungen am selben Ort für deren Tausch;
- g. Erwerber, die eine zusätzliche Fläche zur Abrundung ihres Grundstückes erwerben;
- i. natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland, die sich zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit regelmässig in der Schweiz aufhalten, für den Erwerb eines Grundstückes, das ihnen während ihres Aufenthaltes als Wohnung dient; die Kantone können die zulässige Fläche bestimmen;
- k. natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland, die infolge der Liquidation einer vor 1974 gegründeten Immobiliengesellschaft, deren Aktien ganz oder teilweise in ihrem Eigentum standen, ein Grundstück erwerben.

Art. 8 Sachüberschrift und Abs. 1-3

Bewilligungsgründe für blosse Kapitalanlagen

¹ Der Erwerb eines Grundstückes als blosse Kapitalanlage wird bewilligt, wenn:

- a. es Dritten zum überwiegenden Teil für die Ausübung einer Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Finanztätigkeit, eines Handwerks oder eines freien Berufes dient; von Wohnanteilvorschriften zwingend vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Nutzflächen können miterworben werden;
- b.-d. *Aufgehoben*
- e. sich darauf preisgünstige Mietwohnungen im Sinne des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974¹⁾ oder entsprechender kantonaler Bestimmungen befinden oder darauf solche Wohnungen erstellt werden.

² und ³ *Aufgehoben*

¹⁾ SR 843

Art. 9 Sachüberschrift und Abs. 1–5

Ferienwohnungen

¹ *Aufgehoben*

² Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann.

³ Die Kantone bestimmen periodisch die Orte, die nach einem genehmigten Entwicklungskonzept im Sinne des Bundesrechts über die Investitionshilfe in Berggebieten oder nach einer gleichwertigen amtlichen Planung des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern.

⁴ Einer natürlichen Person, die von einer anderen eine Ferienwohnung in einem Fremdenverkehrsort im Sinne des geltenden (Abs. 3) oder des früheren Rechts¹⁾ erwirbt und dafür mangels kantonalen Bestimmungen oder infolge einer örtlichen Bewilligungssperre keinen Bewilligungsgrund hat, wird eine Bewilligung erteilt, wenn eine Notlage für den Veräusserer vorliegt, die dieser nur abwenden kann, indem er das Grundstück an eine Person im Ausland veräussert.

⁵ Nicht an das Kontingent angerechnet wird eine Bewilligung nach Absatz 4 sowie:

- a. wenn schon dem Veräusserer der Erwerb der Ferienwohnung bewilligt worden ist;
- b. für den Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Ferienwohnung, sofern der Erwerb eines anderen Miteigentumsanteils an derselben Ferienwohnung bereits an das Kontingent angerechnet worden ist.

Art. 10

Aufgehoben

Art. 11 Abs. 1–3 sowie 5 und 6

¹ Der Bundesrat bestimmt nach Anhören der Kantonsregierungen, jeweils für die Dauer von zwei Jahren, die kantonalen Bewilligungskontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen im Rahmen einer gesamtschweizerischen Höchstzahl; er berücksichtigt dabei die staatspolitischen und volkswirtschaftlichen Interessen des Landes.

² Die gesamtschweizerische Höchstzahl darf 4000 Einheiten für eine zweijährige Periode nicht überschreiten.

³ Der Bundesrat bemisst die kantonalen Kontingente nach:

- a. der Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Kantone;
- b. den touristischen Entwicklungsplanungen;

¹⁾ Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (AS 1961 203, 1965 1239, 1970 1199, 1974 83, 1977 1689 Ziff. II, 1982 1914), Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken (AS 1972 1062).

- c. den getroffenen raumplanerischen Massnahmen im Bereich der Ferienwohnungen;
- d. den im Kanton getätigten Veräusserungen von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland an Personen, die nicht der Bewilligungspflicht unterliegen.

⁵ Die Kantone können die Kontingente nach Absatz 1, die sie nicht ausgeschöpft haben, auf die folgende Periode übertragen; werden sie wieder nicht ausgeschöpft, so verfallen sie.

⁶ Die Kantone können ihr Kontingent um höchstens 10 Prozent überschreiten; sie müssen jedoch eine solche Überschreitung dem Kontingent der folgenden Periode belasten.

Art. 12 Bst. a, b und e

Aufgehoben

Art. 13 Abs. 1 Einleitungssatz und Bst. c und f

¹ Die Kantone können durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen weitergehend einschränken, indem sie insbesondere:

- c. für eine Gesamtheit von Ferienwohnungen den Erwerb nur bis zu einer bestimmten Quote des Wohnraums zulassen;
- f. die zulässige Fläche bestimmen.

Art. 16 Abs. 3

Aufgehoben

Art. 17 Abs. 1

¹ Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen.

Art. 18 Abs. 4 und 5

⁴ *Aufgehoben*

⁵ Der Bundesrat bestimmt die Belege, auf die sich der Grundbuchverwalter oder der Handelsregisterführer bei der Prüfung der Frage, ob der Erwerber der Bewilligungspflicht unterliegt, stützen muss.

Art. 21 Abs. 1 Bst. b

¹ Eidgenössische Beschwerdeinstanzen sind:

- b. der Bundesrat für Beschwerden gegen Verfügungen des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten;

Art. 25 Sachüberschrift und Abs. 1^{bis}

Widerruf der Bewilligung und nachträgliche Feststellung
der Bewilligungspflicht

^{1bis} Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung gewesen sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat.

Art. 26 Abs. 2 Bst. a

Aufgehoben

Art. 28 Abs. 1

¹ Wer vorsätzlich ein wegen verweigerter Bewilligung nichtiges Rechtsgeschäft oder ein unwirksames Rechtsgeschäft, für das nachträglich keine Bewilligung erteilt werden kann, vollzieht, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

Art. 29 Abs. 1

¹ 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 Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

Art. 36 Abs. 3

³ Die Bestimmungen, welche die Kantone und Gemeinden erlassen, sind dem Bundesamt für Justiz zur Kenntnis zu bringen.

Art. 39

Aufgehoben

II

Änderung bisherigen Rechts

Das Bundesgesetz vom 23. Juni 1950¹⁾ über den Schutz militärischer Anlagen wird wie folgt geändert:

Art. 3 Abs. 1^{bis}

Aufgehoben

¹⁾ SR 510.518

III

Schlussbestimmungen zur Änderung vom 7. Oktober 1994

1. Übergangsbestimmungen

¹ Die Änderung dieses Gesetzes ist auf Rechtsgeschäfte anwendbar, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen worden und noch nicht rechtskräftig entschieden sind.

² Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstückes geknüpft worden sind, für den der Erwerber nach dem neuen Recht keiner Bewilligung mehr bedürfte, fallen von Gesetzes wegen dahin; sie werden auf Antrag des Erwerbers im Grundbuch gelöscht.

³ Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb einer Wohneinheit in einem Apparthotel geknüpft worden sind, bleiben jedoch bestehen, solange der Kanton nichts anderes regelt.

⁴ Kann der Grundbuchverwalter nicht ohne weiteres feststellen, ob eine Auflage von Gesetzes wegen dahingefallen ist, so verweist er den Anmeldenden an die zuständige Bewilligungsbehörde; dabei verfährt der Grundbuchverwalter sinngemäss nach der Bestimmung in Artikel 18 Absatz 1.

2. Kantonale Ausführungsbestimmungen

Die Kantone können ergänzende Bestimmungen, zu deren Erlass sie durch die Änderung dieses Gesetzes ermächtigt werden, durch nicht referendumpflichtige Verordnung erlassen.

IV

Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 7. Oktober 1994

Der Präsident: Jagmetti

Der Sekretär: Lanz

Nationalrat, 7. Oktober 1994

Die Präsidentin: Gret Haller

Der Protokollführer: Anliker

Datum der Veröffentlichung: 18. Oktober 1994¹⁾

Ablauf der Referendumsfrist: 16. Januar 1995

¹⁾ BBl 1994 III 1837

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) Änderung vom 7. Oktober 1994

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	41
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	18.10.1994
Date	
Data	
Seite	1837-1843
Page	
Pagina	
Ref. No	10 053 181

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.