



SVIT Schweiz  
8005 Zürich  
044/ 434 78 88  
www.svit.ch

Media genre: Print media  
Type of media: Specialist press  
Circulation: 3'083  
Frequency: monthly

Topic n°: 230.048  
Subscription n°: 3001982  
Page: 16  
Size: 45'437 mm<sup>2</sup>

## GESETZLICHE EINSCHRÄNKUNGEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN – QUO VADIS?

● Kann man in der Schweiz noch eine Immobilie kaufen, wo und so oft man will? Für Ausländer, die eine Wohnung kaufen, oder für bereits bestehende Eigentümer, die einen Zweitwohnsitz erwerben möchten, scheint dies komplizierter zu werden.

Der Schweizer Immobilienmarkt unterliegt dabei unter anderem dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Lex Weber) sowie dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Beide wirken sich weitreichend auf den Schweizer Immobilienmarkt – und vor allem den Tourismus – aus.

Durch Annahme der Weber-Initiative im März 2012 hat sich das Schweizer Volk für eine Begrenzung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Anfang 2016 traten das Gesetz über Zweitwohnungen und dessen Durchführungsverordnung in Kraft. Mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wurden die Interessen der vom Tourismus abhängigen Kantone weitestgehend bewahrt, doch die Zahl der verfügbaren Immobilien stieg gewaltig an – bei rückläufiger Nachfrage.

Gemäss Gesetz ist der Bau

von Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% beträgt, nicht zulässig. Von diesem Gesetz sind über 400 Gemeinden betroffen, die sich zum Grossteil in den Kantonen Wallis, Tessin, Graubünden, Bern und Waadt befinden. Erlaubt bleibt hingegen der Bau von Erstwohnungen (sowie von gleichgestellten Wohnungen). Es gibt mehrere Ausnahmen in Bauzonen, darunter die Umnutzung bestehender Wohnungen und unter bestimmten Bedingungen die Erweiterung der vorbestehenden Hauptnutzfläche um maximal 30%. Weitere Ausnahmen gelten für touristisch bewirtschaftete Wohnungen sowie für solche, die zur Querfinanzierung von Hotelprojekten beitragen (Umnutzung der Hälfte der Fläche alter, kaum rentabler Hotels, Schaffung von Wohnraum ohne Nutzungsbeschränkung durch neue Hotelbetriebe, und zwar durch eine Erweiterung um maximal 30% ihrer Fläche), und schliesslich für Wohnungen in geschützten Bauten.

Angesichts der Ausnahmen und schwammiger Konzepte ist leicht vorstellbar, welche Schwierigkeiten die Behörden bei der Umsetzung haben werden. Entsprechend dürfte sich die Lex Weber um-

fassend auf den Immobilienmarkt in mehreren Regionen auswirken und in den nächsten Jahren unsere Gerichte beschäftigen. Da ist das letzte Wort noch nicht gesprochen.

Nicht nur die Zweitwohnungen wirken sich auf den Immobilienmarkt aus. Die Lex Koller beschränkt insbesondere auch den Erwerb von Wohnimmobilien durch Ausländer, die nicht in der Schweiz ansässig sind. Mit dem Gesetz gehen eine Bundesverordnung und kantonale Einführungsgesetze einher. Was Genf angeht, sind beim Immobilienkauf durch eine im Ausland ansässige Person, die folgenden Grundsätze zu beachten: Erlaubt ist der Erwerb einer Geschäftsfläche, es sei denn, die unbebaute Fläche übersteigt ein Drittel der Gesamtfläche. In bestimmten Fällen ist auch der Erwerb von Immobilien mit Mischnutzung oder Wohnimmobilien gestattet (kleiner Wohnflächenanteil, Teil eines Geschäftsgebäudes oder vom Staat beim Bau vorgeschrieben). Gleiches gilt für einen Hauptwohnsitz mit weniger als 3000m<sup>2</sup> Fläche und Zweitwohnungen für Grenzgänger unter bestimmten Bedingungen sowie den sozialen Wohnungsbau vorbehaltlich einer kantonalen Bewilligung.



SVIT Schweiz  
8005 Zürich  
044/ 434 78 88  
www.svit.ch

Media genre: Print media  
Type of media: Specialist press  
Circulation: 3'083  
Frequency: monthly

Topic n°: 230.048  
Subscription n°: 3001982  
Page: 16  
Size: 45'437 mm<sup>2</sup>

Generell ist jeglicher Erwerb (auch durch ein Schweizer Unternehmen, das durch eine im Ausland ansässige Person kontrolliert wird) unzulässig. Die Lex Koller wurde seit ihrer Verabschiedung im Jahr 1983 aufgeweicht; etwa wurden 1997 der Erwerb von Geschäftsflächen und 2005 der Erwerb von Anteilen börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften in der Schweiz aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes gestrichen. Im Übrigen wurde 2007 vom Bundesrat die Aufhebung der Lex Koller vorgeschlagen. 2013 verwarf der Bundesrat diesen Vorschlag wieder. Damals wurden die beiden Badran-Motionen zur Aufhebung der Ausnahmen von 1997 und 2005 eingereicht. Beide Moti-

onen wurden im Juni 2014 abgelehnt. Im letzten Jahr gab der Bundesrat seinen Willen bekannt, die Lex Koller verschärfen zu wollen. Dies betraf insbesondere die Nutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken sowie ausländische Investitionen in börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaften. Das Eidgenössische Justiz- und

Polizeidepartment hat bestätigt, einen ersten Gesetzesentwurf vorzubereiten, der möglicherweise bereits im Laufe dieses Jahres in die Vernehmlassung gehen soll. Entsprechend ist in diesem Bereich mittelfristig mit Änderungen zu rechnen. ●



\*LUDIVINE BOISARD

Die Autorin ist Mitglied von wipswiss – women in property switzerland association – und Rechtsanwältin bei Pestalozzi Avocats SA.