Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland : was bringt das neue Gesetz?

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Mitteilungsblatt für die Schweizer im Fürstentum Liechtenstein**

Band (Jahr): **- (1984)**

Heft 3

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-938228

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND WAS BRINGT DAS NEUE GESETZ ?

In der Eidgenössichen Volksabstimmung vom 20. Mai 84 hatten die Stimmberechtigten die "Initiative gegen den Ausverkauf der Heimat" der Nationalen Aktion abgelehnt. Damit wird das neue "Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland", das Ende 1983 vom Parlament verabschiedet worden ist, auf den 1. Januar 1985 automatisch in Kraft treten. Sind die Auslandschweizer von den neuen Bestimmungen betroffen? Um dies zu erfahren, unterhielt sich der Auslandschweizerdienst mit Herrn Dr. jur. Elmar Reize, Chef der "Sektion Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland" des Bundesamtes für Justiz.

Welches sind die Hauptneuerungen des Gesetzes?

E.R.: Ganz allgemein strengere Vorschriften kennzeichnen die neuen Bestimmungen. Die Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels werden kontingentiert. Im Vergleich zu den "Boomjahren" - 1980 z.B. wurden 5242 Bewilligungen an Ausländer erteilt - werden die Kontingente tief angesetzt; zu Beginn werden es zirka je 2000 für die Jahre 1985 und 1986 sein. Diese gesetzlich festgelegten Höchstzahlen gelten als oberste Grenze. Der Bundesrat wird zu einer schrittweisen Herabsetzung verpflichtet. Wichtig ist, dass auch Verkäufe unter Ausländern einer Bewilligung bedürfen, somit unter die Kontingentierung fallen, obwohl dadurch das ausländische Grundeigentum nicht zunimmt. Die gemachten Erfahrungen haben den Gesetzgeber zudem veranlasst, den Begriff "Apparthotel" im Gesetz genau zu umschreiben. Demnach müssen die Betriebseinrichtungen und Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 % im Eigentum des Schweizer Betriebsinhabers sein. Sodann können sich Ausländer nicht mehr an Immobiliengesellschaften beteiligen. Hier ist das Gesetz sogar strenger als die Initiative, die ausländische Anteile bis 25 % vorsah.

Schliesslich bringt die neue Regelung mehr Eigenverantwortung für die Kantone und Gemeinden, oder anders ausgedrückt: mehr Demokratie. Die kantonale Gesetzgebung bestimmt, ob Ausländer überhaupt noch Wohnungen erwerben dürfen. Zudem können die einzelnen

Gemeinden die Verkäufe einschränken oder ganz untersagen. Mitsprache und Mitbestimmung des betroffenen Bürgers werden damit erweitert.

Fallen nun die Auslandschweizer aufgrund der neuen Bestimmungen unter die Bewilligungspflicht?

E.R.: Als Ausländer im Sinne des Gesetzes gelten natürliche Personen im Ausland, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen. Auslandschweizer können unbeschränkt in der Schweiz Wohnsitz nehmen. Sie bedürfen folglich keiner Bewilligung für den Erwerb eines Grundstückes. Voraussetzung ist aber, dass der Erwerb dem Eigenbedarf dient. Der Eigenbedarf umfasst selbstverständlich auch den Erwerb eines Grundstückes als Kapitalanlage. Entscheidend ist, dass die Anschaffung mit eigenen Mitteln erfolgt. Ein treuhänderischer Erwerb zugunsten eines Ausländers ist unter allen Umständen rechtswidrig.

Werden vom Grundbuchverwalter besondere Ausweise über die Auslandschweizereigenschaft verlangt?

E.R.: Wie wir gesehen haben, ist der Auslandschweizer formell nicht dem Bewilligungsverfahren unterworfen. Der Grundbuchverwalter wird sich anhand des Passes oder anderer geeigneter Ausweise davon überzeugen, dass der Erwerber Schweizer Bürger ist. Bestehen jedoch Zweifel, ob der Auslandschweizer auf eigene Rechnung oder für einen Ausländer das Grundstück erwerben möchte, wird zusätzlich ein Finanzierungsnachweis verlangt. Das Bundesamt für Justiz erlässt nächstens Weisungen an die Grundbuchämter, die unter anderem auch festhalten, in welchen Fällen Auslandschweizer an die kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen sind. Diese Behörde muss dann abklären, ob der Erwerb einer Bewilligung bedarf. Zweifelsfälle sind u.a. aussergewöhnliche Kapitalanlagen, ungewöhnliche Finanzierungen (z.B. Ausstellung von Inhaberschuldbriefen) oder Erwerb über eine Gesellschaft / juristische Person.

OBERSAXEN.

Fällt eine juristische Person mit Sitz im Ausland unter die Bewilligungspflicht, auch wenn sie im alleinigen Verfügungsrecht des Auslandschweizers steht?

E.R.: Sobald ein Auslandschweizer über eine Gesellschaft ein Grundstück zu erwerben beabsichtigt, wird ungeachtet darauf, wo sich ihr Sitz befindet, die Frage abgeklärt, ob eine Bewilligung für den Erwerb erforderlich ist. Stellt die Bewillungsbehörde fest, dass die Gesellschaft ihren Sitz in der Schweiz hat und nicht von Personen im Ausland beherrscht wird, kann das Grundstück ohne Bewilligung erworben werden. Befindet sich der Sitz der Gesellschaft im Ausland, ist ein Grundstückerwerb in jedem Falle bewilligungspflichtig; handelt es sich um eine reine Immobiliengesellschaft, kann keine Bewilligung erteilt werden. Ob der Auslandschweizer das alleinige Verfügungsrecht besitzt oder nicht, spielt keine Rolle. Der Grund für diese Regelung ist klar. Es ist wohl möglich, dass die Gesellschaft im Moment des Erwerbs von einem Auslandschweizer beherrscht wird. Später könnte dann die Verfügungsgewalt ohne weiteres auf einen Ausländer übertragen werden, ohne dass die Schweizer Behörden eine entsprechende Kontrolle auszuüben vermöchten.

Wie ist das Bewilligungsverfahren ausgestaltet?

E.R.: Der Grundbuchverwalter wird einen Grundstückerwerb in Zweifelsfällen der kantonalen Bewilligungsbehörde unterbreiten. Gegen den Entscheid der kantonalen Behörde - d.h. gegen die erteilte Bewilligung oder Feststellung der Nichtbewilligungspflicht - steht dem Bundesamt für Justiz das Beschwerderecht zu. Für die Behandlung solcher Fälle ist dann eine kantonale Beschwerdeinstanz zuständig, deren Entscheid noch an das Bundesgericht weitergezogen werden kann.

Sind im Gesetz Sanktionen vorgesehen, wenn Umgehungsgeschäfte vorliegen?

E.R.: Wenn ein begründeter Verdacht auf Umgehung des Gesetzes besteht, wird ein Bewilligungsverfahren durchgeführt und, sollte sich der Verdacht bestätigen, die notwendige Bewilligung nachträglich verweigert. Ist diese Verweigerung rechtskräftig, stehen folgende Möglichkeiten zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zur Verfügung:

Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes beziehungsweise öffentliche Versteigerung des Grundstückes oder Klage auf Auflösung der Gesellschaft. Das Vermögen verfällt dann an das Gemeinwesen, wenn die Gesellschaft ausschliesslich zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes gegründet worden ist. In jedem Falle verliert der Eigentümer seine investierten Eigenmittel. Sodann sieht das Gesetz als Strafen Bussen bis zu 100'000 Franken oder Gefängnis vor. Der neue Bussenrahmen entspricht den bei Immobilientransaktionen gewöhnlich auf dem Spiel stehenden Summen.

(aus "Schweizer Revue", Zeitschrift der Auslandschweizer)

Liechtensteinisches Bürgerrecht für einheiratende Ausländerinnen erst nach 12jährigem Wohnsitz in Liechtenstein

Frauen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft die nach dem 2. Juli 1984 einen Liechtensteiner heiraten, müssen mindestens zwölf Jahre in Liechtenstein gewohnt haben, ehe sie einen Anspruch auf die Verleihung der liechtensteinsichen Staatsbürgerschaft erheben können. Die Jahre nach der Eheschliessung werden doppelt gezählt.

Auszug aus dem Gesetz vom 11. April 1984 betreffend die Abänderung des Gesetzes über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts:

- Die ausländische Ehegattin eines liechtensteinischen Landesbürgers hat Anspruch auf Aufnahme in das Landesbürgerrecht und in das Gemeindebürgerrecht ihres Ehegatten, wenn

  *die Bewerberin einen ordentlichen liechtensteinischen Wohnsitz von 12 Jahren nachweisen kann, wobei die Jahre nach der Eheschliessung doppelt zählen;

  *die Bewerberin mit einem liechtensteinsichen Landesbürger seit mindestens 3 Jahren in aufrechter Ehe lebt;

  *die Bewerberin auf ihre bisherige Staatsangehörigkeit verzichtet;