

Erwerb von Immobilien durch Personen im Ausland

Als Personen im Ausland gelten:

- a) natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c) 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;
- d) natürliche Personen mit dem Recht auf Niederlassung oder juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Erwerbsarten/Verfahren

1. Betriebsstätte – Grundstücke (Art. 2 Abs. 2 lit.a BewG)

Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (die sogenannten Betriebsstättegrundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle, Büro, Einkauf-Center, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerksstatt, Arztpraxis), können ohne Bewilligung erworben werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können auch als **blosse Kapitalanlage** erworben werden. Dabei ist nicht nur der Erwerb zu Eigentum bewilligungsfrei möglich, sondern auch der Erwerb anderer Rechte am Grundstück wie die Begründung eines Bau-, Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts, die Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Erwerb eines Schuldbriefs.

Wohnungen können unter dem Titel Betriebsstätte nur dann bewilligungsfrei miterworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig sind (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs notwendig ist) oder eine Abtrennung vom Betriebsgrundstück praktisch nicht möglich ist und unverhältnismässig wäre (z.B. eine Wohnhaus inmitten einer Fabrikanlage oder eine Wohnung auf einem Fabrikgebäude). Weiter können einzelne Wohnungen miterworben werden, wenn sie räumlich und nach ihrem Wert von untergeordneter Bedeutung sind (z.B. im obersten Stock eines mehrstöckigen Gewerbe- oder Bürogebäudes) oder wenn sie von raumplanerischen Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben sind. In Zweifelsfällen ist eine Feststellungsverfügung des Grundbuchinspektorates einzuholen, dass der Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf auch der Erwerb von angemessenen Landreserven im Umfang von rund einem Drittel, in speziellen Fällen auch bis zur Hälfte der gesamten Fläche für einen mittelfristigen Ausbau einer bestehenden oder neu zu erstellenden Betriebsstätte.

Keine „Betriebsstätte“ liegt vor, wenn Wohnraum erstellt, vermietet oder verpachtet oder damit Handel getrieben wird. Für solche Zwecke ist – mit Ausnahme von hotelmässig bewirtschaftetem Wohnraum – der Erwerb von Grundstücken bewilligungspflichtig und ausgeschlossen, weil kein Bewilligungsgrund besteht.

2. Hauptwohnungen (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG)

Ebenfalls bewilligungsfrei kann eine natürliche Person im Ausland eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort ihres Wohnsitzes (Hauptwohnung) erwerben. Das gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert 1 Jahr begonnen wird. Vorausgesetzt ist, dass der Erwerber eine Jahresaufenthaltsbewilligung (Ausländerausweis B) besitzt. Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, solange er an diesem Ort seinen Wohnsitz hat.

Der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen des Erwerbers erfolgen. Die Wohnfläche kann beliebig gross sein, es darf sich aber nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Die Fläche des Grundstücks ist an und für sich auch nicht beschränkt. Sie darf aber nicht so gross sein, dass der Grundstückserwerb als blosser Kapitalanlage zu betrachten ist. Deshalb trägt das Grundbuchamt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 3000 m² nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist den Erwerber an die Bewilligungsbehörde.

Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, muss er die Wohnung nicht veräussern und kann frei darüber verfügen. Er kann diese Wohnung dann für sich als Ferienwohnung benutzen oder an Dritte vermieten. Er kann an seinem neuen Wohnsitz auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne dass er die erste veräussern muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn der Erwerber schon von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere auch dann, wenn er seinen Wohnsitz einzig aus dem Grund wechselt, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen erwerben zu können. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden denn auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen.

3. Ferienwohnungen und Wohneinheiten in einem Aparthotel (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewG)

Einer natürlichen Person kann im Kanton Graubünden auch der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel bewilligt werden. Jede Bewilligung wird dem kantonalen Kontingent belastet, das der Bund dem Kanton pro Jahr für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in einem Aparthotel zuteilt. Ein kantonales Gesetz regelt die Zuteilung der Kontingente.

Die Fremdenverkehrsgemeinden können von sich aus Beschränkungen erlassen. Sie können z.B. für einen Ort eine totale Bewilligungssperre beschliessen, den Erwerb nur im Rahmen von Stockwerkeigentum und nur bis zu einer bestimmten Quote zulassen, die Anzahl Bewilligungen pro Jahr limitieren oder nur noch den Erwerb von solchen Wohnungen zulassen, die sich bereits in ausländischem Eigentum befinden.

Ferienwohnungen dürfen nicht ganzjährig, sondern höchstens periodisch vermietet werden. Der Erwerber muss sie jederzeit zum geltend gemachten Zweck selber benutzen können. Ferienwohnungen und Wohneinheiten in einem Aparthotel können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen erworben werden, in keinem Fall über eine Gesellschaft.

Grundstücks- und Nettowohnfläche bestimmt sich bei Ferienwohnungen und Wohneinheiten in einem Aparthotel nach dem Bedarf des Erwerbers und seiner engsten Angehörigen. Die Nettowohnfläche darf 100 m² und die Grundstücksfläche 1000 m² in der Regel nicht übersteigen. Gemäss konstanter Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs bis zu 50% grössere Flächen bewilligt.

Gehört dem Erwerber einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel, seinen Ehegatten oder seinen Kindern unter 20 Jahren bereits eine solche Wohnung oder Zweitwohnung in der Schweiz kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor dem Eintrag des neuen Erwerbsgeschäfts im Grundbuch veräussert wird.

4. Zweitwohnungen (Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG)

Einer natürlichen Person kann der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden, zudem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält. Als solche gelten regelmässige Beziehungen (Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 2-3 Tagen pro Woche), die der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können.

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.

Für die Grundstücks- und Nettowohnfläche von Zweitwohnungen gilt dasselbe wie für die Ferienwohnungen. Gehört dem Erwerber seinem Ehegatten oder seinen Kindern unter 20 Jahren bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung in der Schweiz kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäftes im Grundbuch veräussert wird.

5. Verfahren über die Feststellung der Bewilligungspflicht (Art. 17 BewG)

Kann der Erwerber nicht ohne weiteres ausschliessen, dass es sich um ein nicht bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt, hat er beim Grundbuchinspektorat um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass er keiner Bewilligung bedarf. Bei einem bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft darf ohne rechtskräftige Bewilligung keine Grundbucheintragung und kein ausserbuchlicher Erwerb (z.B. Übertragung von Aktien) vollzogen werden.

Zuständig für die Feststellung der Bewilligungspflicht und für die Erteilung einer Bewilligung ist im Kanton Graubünden das Grundbuchinspektorat. Sollten irgendwelche Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland auftreten, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen

Stand: 12. November 2001

Quelle: Grundbuchamt des Kantons