

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland (BewG)

Wird der Kauf einer Liegenschaft in der Schweiz massgeblich durch ausländische Mittel finanziert, kann eine Bewilligungspflicht gegeben sein. Das gilt vor allem dann, wenn der Schweizer, der formell als Eigentümer auftritt, in finanzieller Perspektive eine unbedeutende Rolle spielt (Bundesgericht, 2C_1093/2015).

Sachverhalt

A ist Schweizerin und mit einem Engländer B verheiratet. Beide wohnen in Dubai. A wollte zwei Grundstücke im Kanton Freiburg als Alleineigentümerin erwerben. Der Kaufpreis war ursprünglich auf CHF 1'750'000.- festgesetzt. A sollte CHF 100'000.-, B CHF 495'000.- und eine ausländische Bank CHF 1'155'000.- finanzieren. B sollten am Grundstück keine dinglichen oder vertraglichen Rechte eingeräumt werden. Der Bankkredit wurde nur aufgrund des Einkommens von B gewährt. In der Folge reduzierte sich der Kaufpreis auf CHF 1'660'000.-. Der Bankkredit blieb aber gleich hoch.

Beurteilung

Bewilligungspflicht als Kernproblem

Die Frage war, ob der Kauf unter das BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) fällt, und deshalb einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde nach Art. 2 Abs. 1 BewG bedarf. Gemäss dieser Bestimmung brauchen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Eigentumsbetrachtung: Erwerb des Eigentums

In Art. 5 BewG werden die Personen im Ausland aufgezählt, die bei einem Erwerb eine Bewilligung brauchen. Schweizer mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz werden dort nicht aufgeführt. Entsprechend ist der Erwerb des Eigentums durch Schweizer grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig, auch wenn sie im Ausland wohnen.

Wirtschaftliche Betrachtung: Erwerb einer ähnlichen Stellung wie der Eigentümer

Gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG gilt als Erwerb eines Grundstückes neben dem Erwerb des Eigentums auch der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (eigentümerähnliche Stellung). Stehen diese anderen Rechte einer Person im Ausland zu, führt dies ebenfalls zur Bewilligungspflicht.

Als solche andere Rechte wird die Finanzierung des Kaufes eines Grundstückes verstanden, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV). Der Eigentümer und Schuldner ist dann nur Mittelsperson des Gläubigers; der Gläubiger ist „indirekter“ Eigentümer. In einem solchen Fall ist zu prüfen, ob der Gläubiger eine Person im Ausland ist.

Zur Beurteilung, ob eine eigentümerähnliche Stellung vorliegt, kommt der Drittvergleich zum Zug. Hätte der erwerbende Grundeigentümer von einem unbeteiligten Dritten den entsprechenden Kredit nicht erhalten, was vor allem dann gegeben ist, wenn der Kredit die übliche Höhe übersteigt, dann liegt eine solche Abhängigkeit vor. Dies gilt vor allem dann, wenn der Schuldner auch noch wirtschaftlich schwach ist. Gemäss regelmässiger Praxis wird die Schranke bei 80% angesetzt.

Entscheidung

Im vorliegenden Fall betrug der angepasste Kaufpreis für die zwei Grundstücke CHF 1'660'000.-. B finanzierte den Kauf mit CHF 405'000.-. Auch der Bankkredit einer ausländischen Bank von CHF 1'155'000.- wurde nur aufgrund des Einkommens von B gewährt. Von B kamen also direkt CHF 405'000.- und indirekt CHF 1'155'000.-. Die ausländischen Mittel betragen insgesamt 94% des Kaufpreises. Die eigentümerähnliche Stellung von B war damit belegt. Da B eine Person im Ausland war, war die Bewilligungspflicht nach BewG erstellt. A konnte ohne Bewilligung der kantonalen Behörde die beiden Grundstücke deshalb nicht erwerben.

Fazit

Beim Kauf eines Grundstückes ist immer neben der eigentumsrechtlichen Betrachtung auch eine wirtschaftliche Betrachtung anzustellen. Letztere Betrachtung ist an erster Stelle die Frage nach der Herkunft der Mittel, d.h. der Finanzierung. Sind bei diesen beiden Aspekten Personen im Ausland involviert, ist der Anwendungsbereich des BewG zu prüfen.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 22.02.2017