

# N

Monthly  
Newsletter  
Nov 2024

Real Estate

**Schellenberg  
Wittmer**



# Quo Vadis Lex Koller?

Josef Caleff, Yves Jeanrenaud

## Key Take-aways

- 1.** Die Geschichte der Lex Koller ist geprägt von Bestrebungen der Lockerung und der Verschärfung.
- 2.** Der Erwerb von gewissen Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig, wobei eine Bewilligung grundsätzlich nicht erteilt wird, falls kein Ausnahmetatbestand vorliegt.
- 3.** Als wesentliche Ausnahmen sind kommerzielle Grundstücke (Büros, Handel, Gewerbe, Fabrikation, Hotel, etc.) von der Lex Koller ausgenommen.

# 1 Einleitung

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (**BewG**) verfolgt das Ziel, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Es soll sicherstellen, dass der Boden in erster Linie den Einwohnern der Schweiz vorbehalten bleibt und der Umfang des ausländischen Grundeigentums dauerhaft auf ein tragbares Mass stabilisiert wird. Es wird in der Regel informell **Lex Koller** genannt, nach Bundesrat Arnold Koller, welcher 1997 die letzte grössere Revision des Gesetzes verantwortete.

Die Geschichte der Lex Koller ist geprägt von Bestrebungen der Lockerung und der Verschärfung. In den letzten Jahren ist als weiteres Argument für eine Verschärfung vorgebracht worden, dass eine Lockerung aufgrund der zusätzlichen Nachfrage durch ausländische Investoren zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und damit der Mietpreise führen würde. Es wird befürchtet, dass sich durch eine Lockerung die Wohnungsnot akzentuieren würde. Dabei ist interessant zu beobachten, dass **bei kommerziellen Liegenschaften** (Büros, Handel, Gewerbe, Fabrikation, Hotel, etc.), welche den Einschränkungen der Lex Koller nicht unterstehen, kein knappes Angebot beziehungsweise **keine überhöhten Mietpreise beklagt werden**, also offenbar keine "Not" besteht.

---

## Aktuell bestehen wieder Bestrebungen für eine Verschärfung der Lex Koller

---

Aktuell bestehen wieder **Bestrebungen für eine Verschärfung der Lex Koller**. Im Rahmen der Diskussion über eine Einführung der Kontrolle von ausländischen Investitionen in der Schweiz, hat der Nationalrat im September 2024 beschlossen, auf eine parlamentarische Initiative von Jacqueline Badran einzutreten, wonach **strategische Infrastrukturen der Energiewirtschaft** (Swissgrid, Kraftwerke) der Lex Koller zu unterstellen sind. Damit würde ein (ganzer oder teilweiser) Erwerb durch ausländische Investoren nicht mehr möglich sein. Ebenfalls im September 2024 reichte Thomas Aeschi eine Motion zur Verschärfung der Lex Koller ein. Gemäss dieser Motion sollen **verschiedene Lockerungen der letzten 40 Jahre rückgängig gemacht werden**. Insbesondere sollen Nicht-EU-Angehörige wieder vollumfänglich der Lex Koller unterstellt werden, also grundsätzlich keine Wohnimmobilien mehr in der Schweiz kaufen können, auch wenn sie in der Schweiz leben (gemäss aktueller Regelungen gibt es gewisse Ausnahmen). Weiter sollen EU-Bürger, welche in der Schweiz leben und damit von der Lex Koller ausgenommen sind, verpflichtet werden, **ihre Liegenschaften innert einer bestimmten Frist wieder zu verkaufen**, wenn sie die Schweiz verlassen.

Unter dem Eindruck der Bestrebungen zur Verschärfung in der Gesetzgebung sowie Medienberichten über Umgehungsfälle scheint sich die Praxis der Grundbuchämter

und der Aufsichtsbehörden über die Grundbuchämter, welche für die Durchsetzung der Lex Koller verantwortlich sind, in den letzten Jahren zumindest in gewissen Kantonen deutlich verschärft zu haben. In der Rechtsprechung spiegelt sich dies nicht unbedingt wieder. In den letzten zehn Jahren war die Zahl von Bundesgerichtsentscheide auf tiefem Niveau stabil. Insgesamt sind in diesen Jahren weniger als 20 relevante Bundesgerichtsentscheide zum BewG ergangen.

## 2 Grundsatz

Der Erwerb von gewissen Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig, wobei eine Bewilligung grundsätzlich nicht erteilt wird, sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt. Es gibt gewisse Ausnahmen, welche nicht der Lex Koller unterstehen, sowie Ausnahmen, in welchen eine Bewilligung (unter Umständen mit Auflagen) erteilt werden kann. Ob ein Erwerb unter die Lex Koller fällt, wird im Zeitpunkt des Erwerbs geprüft. Es erfolgt also keine Dauerprüfung nach dem Erwerb. Sofern jedoch Entwicklungen nach dem Erwerb darauf hindeuten, dass im Zeitpunkt des Erwerbs die Voraussetzungen nicht erfüllt waren, also eine Umgehungsabsicht bestand, können die Behörden eine weitere Prüfung veranlassen

Besteht **Unklarheit**, ob ein Erwerb der Lex Koller untersteht und damit in der Regel kein Erwerb möglich wäre, verlangen die Grundbuchämter von den Parteien die Einholung einer Verfügung der Aufsichtsbehörden, welche die **Nichtunterstellung** feststellen soll. Die Frist für den Erlass der Verfügung kann mehrere Wochen betragen. Gegen den Entscheid der Aufsichtsbehörde kann eine übergeordnete kantonale Instanz innert 30 Tage Beschwerde erheben. Falls die übergeordnete kantonale Instanz keine Beschwerde erhebt, kann wiederum das Bundesamt für Justiz (ebenfalls mit einer Frist von 30 Tagen) Beschwerde erheben. Häufig verzichten die kantonalen Behörden oder das Bundesamt für Justiz vorzeitig auf eine Beschwerde. Unter Umständen kann das Verfahren bis zur Rechtskraft **mehrere Monate dauern**.

## 3 Personen im Ausland

Schweizer und Schweizerinnen in der Schweiz und im Ausland, EU-/EFTA-Angehörige mit Wohnsitz in der Schweiz (B-Bewilligung) und Nicht-EU-EFTA-Angehörige, welche in der Schweiz niedergelassen sind (C-Bewilligung), unterstehen nicht der Lex Koller und können uneingeschränkt Grundstücke in der Schweiz erwerben. Personen, welche eine Liegenschaft rechtmässig erwerben, müssen diese nicht veräussern, **auch wenn sie später die Schweiz wieder verlassen**. Als Person im Ausland gilt weiter jede ausländische Gesellschaft sowie **Schweizer Gesellschaften, welche durch Personen im Ausland kontrolliert werden**.

Ausgenommen von der Lex Koller sind (ausländische) **gesetzliche Erben** (gemäss Bundesgericht auch wenn sie lediglich als Vermächtnisnehmer eingesetzt werden) oder (ausländische) Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner bei Schenkungen.

Nicht als Person im Ausland gelten beziehungsweise von der Lex Koller ausgenommen sind ausländische **Versicherungen**, sofern die Liegenschaften als Kapitalanlage

dienen, die allgemein anerkannten Anlagegrundsätze beachtet werden und der Wert aller Grundstücke des Erwerbers die von der Versicherungsaufsichtsbehörde als technisch notwendig erachteten Rückstellungen für das Schweizer Geschäft nicht übersteigt.

---

## Ob ein Erwerb unter die Lex Koller fällt, wird im Zeitpunkt des Erwerbs geprüft. Als Person im Ausland gilt jede ausländische Gesellschaft.

---

### 4 Grundstücke im Sinne der Lex Koller

Als wesentliche Ausnahmen sind **kommerzielle Grundstücke** (Büros, Handel, Gewerbe, Fabrikation, Hotel, etc.) von der Lex Koller ausgenommen. Zwei Bundesgerichtsentscheide haben geklärt, dass Personalhäuser für Hotels nicht als kommerzielle Grundstücke, sondern als Wohnliegenschaften qualifizieren. Damit können sie von Ausländern nicht erworben werden, auch wenn diese ein Hotel in der Schweiz besitzen und betreiben. Im Wesentlichen können Personen im Ausland also **keine Wohnimmobilien oder Landreserven** erwerben (mit gewissen Ausnahmen).

Ebenfalls als kommerzielle Liegenschaften gelten Landreserven, wenn der Erwerber zeigen kann, dass er die zeitnahe Realisierung eines konkreten Bauprojekts nachweisen kann. In einem Fall teilte das Bundesgericht die Ansicht der Behörden, dass der Nachweis der konkreten Absicht nicht genügend erfolgte. Die Anforderungen an den Nachweis sind also erheblich. Schliesslich gelten Landreserven ebenfalls als kommerzielle Liegenschaften, wenn sie Teil einer Überbauung sind und in der Regel nicht mehr als 50% der Fläche der bestehenden kommerziellen Liegenschaften ausmachen.

### 5 Erwerb von Grundstücke

Als Erwerb von Grundstücken gilt im Wesentlichen jedes Rechtsgeschäft, welches einer Person im Ausland **Kontrolle über ein Grundstück** im Sinne der Lex Koller verschafft. Neben dem direkten Erwerb von Liegenschaften unterstehen auch die Gewährung von Kaufrechten sowie Vorkaufsrechten und der Erwerb einer Immobiliengesellschaft sowie Treuhandgeschäfte der Lex Koller. Als Immobiliengesellschaft gilt eine Gesellschaft, deren **tatsächlicher Zweck der Erwerb und das Halten von Grundstücken** ist, welche der Lex Koller unterstehen. Falls es sich um eine Immobiliengesellschaft handelt, ist der Erwerb von Anteilen - **auch von Minderheitsanteilen egal welcher Grösse** - nicht

erlaubt. Ob die Gesellschaft einen solchen Zweck verfolgt, **prüfen die Behörden im freiem Ermessen**. Dies entgegen der Lehre, welche seit langem einen Asset-Test (Anteil der Lex-Koller-Grundstücke an den Gesamtaktiven einer Gesellschaft) vorschlägt.

Ebenfalls als Erwerb kann die langfristige Miete (zehn Jahre und mehr), die Einräumung von Wohnrechten in der Form von Dienstbarkeiten, oder eine aussergewöhnliche Finanzierung gelten. Eine Finanzierung gilt aussergewöhnlich, wenn sie nicht der Finanzierung von Schweizer Banken entspricht, oder wenn eine Gesellschaft übermässig ausländisch finanziert ist. Gemäss Bundesgerichtsentscheiden ist eine Belehnung von mehr als 80% des Grundstückwertes, eine Besicherung von deutlich mehr als dem Darlehensbetrag oder eine Finanzierung durch eine Schweizer Bank, welche nur aufgrund der Vermögenslage des ausländischen Ehegattens gewährt wird, aussergewöhnlich. In diesem Zusammenhang zeigt sich auch die Verschärfung der Behördenpraxis. So verlangte eine kantonale Behörde von einer Gesellschaft beim Erwerb einer Liegenschaft alle zwei Jahre eine Berichterstattung über die Finanzierung des Erwerbs und des Bauprojektes, um sicherzustellen, dass keine aussergewöhnliche ausländische Finanzierung erfolgte. Dies obwohl der Erwerb der Liegenschaft nicht der Lex Koller unterlag. Das Bundesgericht hat die Notwendigkeit einer Berichterstattung verneint.

Kein Erwerb von Grundstücken beziehungsweise von der Lex Koller ausgenommen ist der **Erwerb von Aktien von Immobiliengesellschaften** im Sinne der Lex Koller oder Anteilen von Fonds, welche Grundstücke im Sinne der Lex Koller halten, **wenn diese an einer Börse kotiert sind**. In diesem Fall bestehen keine Einschränkungen. Theoretisch können Personen im Ausland auch eine Mehrheit an solchen Immobiliengesellschaften erwerben. Börsenkotierte Immobiliengesellschaften dürfen jedoch keine Grundstücke im Sinne der Lex Koller mehr erwerben, wenn sie nicht nachweisen können, dass sie schweizerisch kontrolliert werden. Immobiliengesellschaften achten deshalb darauf, dass ein Mehrheitserwerb durch Ausländer nicht möglich ist (zum Beispiel mittels Aktionärbindungsverträgen).

---

## Ebenfalls als Erwerb kann eine aussergewöhnliche Finanzierung gelten.

---

### 6 Ausnahmen

Primäre Möglichkeit der Erteilung der Bewilligung ist der Erwerb von **Ferienwohnungen** durch Personen im Ausland, sofern die Kantone eine solche Möglichkeit vorsehen. Im Wesentlichen haben nur die üblichen Ferienkantone, z.B. Graubünden und Wallis, diese Ausnahme eingeführt (zum Teil nur für bestimmte Gemeinden im Kanton). Die Kantone Zürich und Genf kennen diese Ausnahme nicht. Ferienwohnungen können nur im Rahmen des jährlich vom Bund bestimmten Kontingents erworben werden. Im Jahr 2024 beträgt

das Kontingent 1'500 Wohnungen. Der Bund verteilt das Gesamtkontingent auf die Kantone nach Bedarf. Die Kantone bestimmen das Verfahren der Zuteilung von Bewilligungen. Die Grundstückfläche einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses darf nicht mehr als 1'000 Quadratmeter und die Nettowohnfläche nicht mehr als 200 Quadratmeter betragen. In einem neueren Bundesgerichtsentscheid wurde klargestellt, dass interne Treppen ebenfalls zur Fläche hinzugezählt werden. Ausnahmsweise kann eine Nettowohnfläche bis 250 Quadratmeter bewilligt werden, wenn ein entsprechender Mehrbedarf nachgewiesen wird. Gemäss einem neueren Bundesgerichtsentscheid genügt jedoch die blosser Behauptung, dass das Feriendomizil künftig mit Familie und Freunden benutzt werden soll, nicht.

Ausnahmsweise können **Wohnungen, welche zu einer kommerziellen Liegenschaft** gehören, bewilligungsfrei miterworben werden, wenn die rasche Verfügbarkeit der Bewohner für das Unternehmen betriebsnotwendig ist (z.B. Abwart), oder wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich und unverhältnismässig wäre.

## 7 Verstoss gegen die Lex Koller

Wer gegen die Lex Koller verstösst, kann **strafrechtlich** belangt werden. Wer vorsätzlich ein mangels Bewilligung nichtiges Rechtsgeschäft vollzieht, kann mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft werden. Handelt der Täter gewerbsmässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu drei Jahren. Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Busse bis zu CHF 50'000. Rechtsgeschäfte, welche gegen die Lex Koller verstossen, **sind nichtig und müssen rückabgewickelt werden**. Juristischen Person werden **aufgelöst und das Vermögen geht an die Kantone**. Erweist sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als unmöglich oder unzulässig, so ordnet der Richter die **öffentliche Versteigerung von Grundstücken** an. Der Erwerber kann nur seinen Aufwand gelten machen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.



**Josef Caleff**  
Partner  
[josef.caleff@swlegal.ch](mailto:josef.caleff@swlegal.ch)



**Katherine Bell**  
Partner  
[katherine.bell@swlegal.ch](mailto:katherine.bell@swlegal.ch)



**Yves Jeanrenaud**  
Partner  
[yves.jeanrenaud@swlegal.ch](mailto:yves.jeanrenaud@swlegal.ch)



**Gregory Strohmeier**  
Senior Associate  
[gregory.strohmeier@swlegal.ch](mailto:gregory.strohmeier@swlegal.ch)

The content of this Newsletter does not constitute legal or tax advice and may not be relied upon as such. Should you seek advice with regard to your specific circumstances, please contact your Schellenberg Wittmer liaison or one of the persons mentioned above.

Schellenberg Wittmer Ltd is your leading Swiss business law firm with more than 150 lawyers in Zurich and Geneva, and an office in Singapore. We take care of all your legal needs – transactions, advisory, disputes.



Schellenberg Wittmer Ltd



Schellenberg Wittmer Ltd



**Schellenberg Wittmer Ltd**  
Attorneys at Law

**Zurich**  
Löwenstrasse 19  
P.O. Box 2201  
8021 Zurich / Switzerland  
T +41 44 215 5252  
[www.swlegal.com](http://www.swlegal.com)

**Geneva**  
15bis, rue des Alpes  
P.O. Box 2088  
1211 Geneva 1 / Switzerland  
T +41 22 707 8000  
[www.swlegal.com](http://www.swlegal.com)

**Singapore**  
Schellenberg Wittmer Pte Ltd  
6 Battery Road, #37-02  
Singapore 049909  
T +65 6580 2240  
[www.swlegal.sg](http://www.swlegal.sg)