



HÜRDENLAUF

von *Andreas F. Vögeli*

Wie die Schweiz mit jenen
(rechtlich) umgeht, die
unsere Nachbarn werden und
Grundeigentum erwerben wollen.

■ Nicht jede Ausländerin und jeder Ausländer kann in die Schweiz einreisen, sich hier aufhalten oder niederlassen und damit unsere Nachbarin oder unser Nachbar werden. Auch der Erwerb von Grundeigentum in der Schweiz ist für Personen aus dem Ausland nur eingeschränkt möglich. Im Folgenden soll ähnlich einem sportlichen Hürdenlauf dargestellt werden, welche Hindernisse Personen aus dem Ausland zu überwinden haben, wenn sie in die Schweiz kommen und hier ansässig werden möchten. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass für EU-/EFTA-Staatsangehörige andere Bestimmungen gelten als für andere Staatsangehörige (sogenannte „Drittstaatsangehörige“).

HÜRDE 1: DIE EINREISE

Diese Hürde schafft die Person aus dem Ausland noch relativ leicht unter der Voraussetzung, dass sie die Anforderungen

des Schengen-Abkommens erfüllt, welches für die Schweiz seit 12. Dezember 2008 gilt. Für eine Einreise und einen nicht bewilligungspflichtigen Aufenthalt von bis zu drei Monaten benötigen ausländische Staatsangehörige ein gültiges und von der Schweiz anerkanntes Identitätspapier (z. B. Reisepass) und – je nach Staatsangehörigkeit – zudem ein Visum, welches für den Schengen-Raum gilt. Sodann müssen Einreisende aus visumpflichtigen Ländern über genügend finanzielle Mittel verfügen, um den Lebensunterhalt während der Durchreise oder des Aufenthalts in der Schweiz bestreiten zu können.

HÜRDE 2: DER AUFENTHALT

Für einen länger als drei Monate andauernden Aufenthalt brauchen alle Personen aus dem Ausland eine ausländerrechtliche Bewilligung. Diese muss vor der Einreise in die Schweiz beantragt werden, es sei

„Overture au Monde“ heisst die Stahlplastik von Angelo Duarte am Seeufer in Lausanne-Ouchy, die der Stadt Lausanne von Rotary International geschenkt wurde. (Foto: Schweiz Tourismus)

Wenn es handelt sich bei den Einreisenden um EU-/EFTA-Bürger. Der Ausländer oder die Ausländerin hat sich nach der Einreise am neuen Schweizer Wohnort anzumelden. Dabei ist diejenige Gemeinde (oder andere Behörde gemäss kantonalen Regelung) zuständig, in der sich der Mittelpunkt der Lebensverhältnisse der oder des einreisenden Ausländers befindet (Schwerpunkt der familiären, sozialen und privaten Beziehungen). Die meisten eingereisten EU-/EFTA-Bürger haben aufgrund der Personenfreizügigkeit das Recht, sich in der Schweiz länger aufzuhalten, vorausgesetzt, dass sie über eine Schweizer Arbeitsstelle oder ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Aufgrund der Übergangsfristen gilt dieser Rechtsanspruch aber noch nicht für alle EU-Länder. Je nach Zweck des Aufenthalts bekommen die EU-/EFTA-Bürger eine Kurzaufenthaltsbewilligung (L-Bewilligung), eine Grenzgämbewilligung (G Bewilligung) oder eine auf fünf Jahre befristete Aufenthaltsbewilligung (B-Bewilligung). Drittstaatsangehörige bekommen nur dann eine B-Bewilligung, welche zudem auf ein Jahr befristet ist, wenn sie im Rahmen des jährlich zulässigen Kontingents für qualifizierte Arbeitskräfte aufgenommen werden oder älter als 55 Jahre sind und als „wohlhabende Privaters“ in die Schweiz kommen.

HÜRDE 3: DIE ARBEIT

Eine B-Bewilligung wird also in erster Linie ausgestellt für die Arbeitnehmer, die im Besitz eines überjährigen oder eines unbefristeten Arbeitsvertrags sind. Die Bewilligung wird nach dem Ablauf ohne weiteres erneuert, wenn die für den Erhalt notwendigen Voraussetzungen noch gegeben sind. Nachbar kann daher grundsätzlich nur der Ausländer werden, der auch über eine Arbeit in der Schweiz verfügt,

wobei die EU-/EFTA-Bürger wie oben bereits dargelegt vom Personenfreizügigkeitsabkommen profitieren. Drittstaatsangehörige werden nur in beschränktem Ausmass zugelassen. Voraussetzung ist, dass es sich um Führungskräfte, Spezialistinnen und Spezialisten, also qualifizierte Arbeitskräfte handelt, deren Arbeit nicht von einem Schweizer oder einem EU-/EFTA-Bürger ausgeführt werden kann (Vorrangsprinzip). Es ist aber auch möglich, dass Ausländer ohne Erwerbstätigkeit unsere Nachbarn werden. EU-/EFTA-Bürger müssen dann aber den Nachweis erbringen, dass sie über ausreichende finanzielle Mittel zur Deckung der Lebenshaltungskosten ihres Aufenthalts in der Schweiz und über eine alle Risiken abdeckende Kranken- und Unfallversicherung verfügen. Drittstaatsangehörige müssen noch strengere Voraussetzungen erfüllen, damit sie als Erwerbslose in der Schweiz bleiben können.

HÜRDE 4: DIE NIEDERLASSUNG

Nach Ablauf von fünf (Bürger der alten EU-/EFTA-Staaten sowie von Kanada und den USA) resp. von zehn Jahren (grundsätzlich alle anderen Bürger) können die sich in der Schweiz aufhaltenden Personen um eine Niederlassungsbewilligung (C-Bewilligung) ersuchen. An den letztgenannten Personenkreis kann die C-Bewilligung neuerdings bei erfolgreicher Integration, namentlich wenn die betroffene Person über gute Kenntnisse einer Landessprache verfügt, nach einem ununterbrochenen Aufenthalt mit Aufenthaltsbewilligung während der letzten fünf Jahre, erteilt werden. Mit der C-Bewilligung ist der Wechsel des Wohn- und Arbeitsortes frei wählbar, und die Nachbarn sind, mit Ausnahme von politischen Rechten und militärischen Pflichten, den Schweizern gleichgestellt.

HÜRDE 5: DIE STAATSBÜRGERSCHAFT

Eine Vollintegration unter Erhalt sämtlicher Rechte eines Schweizers ist im Normalfall nach einem Aufenthalt von insgesamt 12 Jahren in der Schweiz möglich. Nach erfolgreichem Durchlaufen des dreistufigen Einbürgerungsverfahrens (Bund, Kanton und Gemeinde) und unter der Voraussetzung, dass sämtliche diesbezüglichen Voraussetzungen erfüllt werden, kann ein Ausländer das Schweizer Bürgerrecht und das Bürgerrecht der Wohngemeinde und des Wohnkantons erhalten. Der ausländische Nachbar wird damit zum Schweizer Nachbar.

HÜRDE 6: DER GRUNDSTÜCKERWERB

Seit 1961 ist der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer in der Schweiz eingeschränkt. Der Bundesrat wollte in den Nachkriegsjahren verhindern, dass ausländische Unternehmen Bauland kaufen, sich niederlassen und damit die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Schweiz schwächen. Zur Abwehr der Überfremdung und aus Sorge, dass der Erwerb von Grundstücken für Schweizer unerschwinglich werden könnte, wurden vorerst befristete Bundesbeschlüsse erlassen. Letztere wurden mehrmals verlängert und 1983 durch das Parlament in ein unbefristetes Bundesgesetz (Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) überführt. Seit Inkrafttreten des BewG am 1. Januar 1985 wurde dieses mehrmals revidiert und in weiten Teilen gelockert.

Die wichtigste Revision fand im Jahre 1997 unter der Federführung von Bundesrat Arnold Koller (daher der Name „Lex Koller“) statt. Seit dieser Revision ist es Ausländern möglich, ausschliesslich für wirtschaftliche Zwecke genutzte Immo-

bilien bewilligungsfrei zu erwerben. Alle sogenannten „Betriebsstättegrundstücke“, d. h. Immobilien, welche vollumfänglich und ausschliesslich für eine wirtschaftliche Tätigkeit genutzt werden (z. B. Industrie-, Büro- oder Gewerbeimmobilien), können von Ausländern ohne Einschränkungen erworben werden, unabhängig davon, ob diese Immobilien zur Eigennutzung dienen oder an Dritte vermietet sind und damit reine Kapitalanlagen darstellen. Ferner können Ausländer bewilligungsfrei Aktien von börsenkotierten Immobiliengesellschaften oder Anteile an regelmässig gehandelten Immobilienanlagefonds erwerben, auch wenn diese teilweise in Wohnimmobilien investiert sind. Hingegen ist es Ausländern gemäss den restriktiven Bestimmungen der Lex Koller nicht möglich, eine einzige Aktie an einer nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaft zu erwerben, wenn diese in ihrem Portfolio Wohnimmobilien hält. Aufgrund dieser über die Jahre erfolgten Aufweichung des BewG beschränkt sich die Lex Koller daher heute grundsätzlich nur noch auf den Erwerb von Wohnimmobilien durch Ausländer.

Aber auch beim Erwerb von Wohnimmobilien muss differenziert werden, da unter der Lex Koller nicht alle Ausländer gleich behandelt werden. Vorab zu erwähnen sind die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht. EU-/EFTA-Bürger, welche über eine B- oder C-Bewilligung (in Ausnahmefällen über eine L-Bewilligung) verfügen, sind gemäss der Lex Koller keine Personen im Ausland und können daher im gleichen Umfang wie ihre Schweizer Nachbarn Wohnimmobilien erwerben. Drittstaatsangehörige, welche über eine C-Bewilligung verfügen und ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, werden ebenfalls nicht als Personen im Ausland betrachtet. Einmal erworbene Wohnimmobilien können

diese Ausländer auch nach einem Wegzug behalten. Der Erwerb von Ferienwohnungen ist ebenfalls bewilligungspflichtig. Im Rahmen der jährlichen Kontingente, über welche die Kantone mit den Tourismusorten verfügen, können aber auch Ausländer ohne Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung Ferienwohnungen erwerben. Eine Ferienwohnung, welche ein Ausländer aufgrund eines Kontingentsplatzes rechtmässig erworben hat, kann er ferner an einen neuen ausländischen Käufer weiter veräussern, ohne dass es eine neue Bewilligung braucht. Solange also kein Kontingentsplatz erhältlich ist, kann ein Ausländer, unter Vorbehalt der oben umschriebenen Ausnahme der EU-/EFTA-Bürger in der Schweiz, keine Ferienwohnung kaufen. Die Lex Koller regelt aber nicht nur den eigentlichen Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer, sondern verbietet grundsätzlich alles, was es dem Ausländer ermöglichen würde, im Zusammenhang mit einer Wohnimmobilie eine eigentümerähnliche Stellung einzunehmen. So verstösst es gegen die Lex Koller, wenn ein Ausländer eine Wohnung treuhänderisch durch einen Schweizer erwerben lässt. Ebenfalls nicht zulässig ist es, wenn ein Ausländer mittels einer Aufenthaltsbewilligung vor gibt, es handle sich bei seiner Wohnung im Tourismusort um eine nichtbewilligungspflichtige Hauptwohnung, wenn er seinen Lebensmittelpunkt nicht dort hat. Auch von der öffentlichen Beurkundung eines Kaufvertrages bei einem Notar ohne anschliessende Eigentumsübertragung durch Anmeldung der Handänderung im Grundbuch aufgrund nicht möglicher Bewilligung (z. B. fehlendes Kontingent) sollten Ausländer die Hände lassen. Solche Umwege werden kaufwilligen Ausländern oft als Lösungen angepriesen, da es für die zuständigen Grundbuchämter und Bewilligungsbehörden nicht immer

GESETZGEBUNG FÜR EU-/EFTA- STAATSANGE- HÖRIGE

Das Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedsstaaten andererseits über die Freizügigkeit (Personenfreizügigkeitsabkommen, SR 0.142.112.681) kommt bei EU-/EFTA-Staatsangehörigen zur Anwendung, welche in der Schweiz wohnen und/oder arbeiten möchten.

Die Verordnung über die schrittweise Einführung des freien Personenverkehrs zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Gemeinschaft und deren Mitgliedsstaaten sowie unter den Mitgliedsstaaten der Europäischen Freihandelsassoziation (Verordnung über die Einführung des freien Personenverkehrs, VEP, SR 142.203) enthält Ausführungsbestimmungen zum Personenfreizügigkeitsabkommen.

GESETZGEBUNG FÜR DRITTSTAATS- ANGEHÖRIGE

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 2005 über die Ausländerinnen und Ausländer (AuG, SR 142.20) regelt die Ein- und Ausreise sowie den Aufenthalt von Ausländerinnen und Ausländern (Drittstaatsangehörige) in der Schweiz. Die Verordnung vom 24. Oktober 2007 über Zulassung, Aufenthalt und Erwerbstätigkeit (VZAE, SR 142.201) kommt zur Anwendung, soweit die Schengen-Assoziierungsabkommen keine abweichenden Bestimmungen enthalten.

Weitere Informationen finden Sie unter www.bfm.admin.ch.

GRUNDSTÜCKS- ERWERB DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) enthält eine Reihe von Einschränkungen des Erwerbs von Eigentum und ähnlichen Rechten an Grundstücken durch Personen im Ausland, d. h. durch Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen, oder durch EU-/EFTA-Bürger, welche ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Wohnungen, welche keine Hauptwohnungen, d. h. Ferienwohnungen, sind, können nur im Rahmen der in den Tourismusorten vorhandenen jährlichen Kontingente erworben werden.

Weitergehende Informationen sind aus dem Merkblatt „Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“ ersichtlich (erhältlich beim Bundesamt für Justiz: www.bj.admin.ch).

einmal sein dürfte, die tatsächlichen Absichten zu erkennen. Diese Umgehungstatbestände können zivil- als auch strafrechtliche Sanktionen nach sich ziehen. Unsere ausländischen Nachbarn haben also einen anstrengenden Hürdenlauf zu absolvieren, bevor sie Tür an Tür mit uns leben können. Viele können diesen Lauf aber aus persönlichen und/oder finanziellen Gründen nicht antreten – oder sie beenden ihn auf halber Strecke.

FÄLLT DIE HÜRDE 6?

Der Bundesrat hat entschieden, dass er die Lex Koller abschaffen will. Verbunden mit dieser Zielsetzung hat die Regierung flankierende Massnahmen durch eine gleichzeitige Änderung der Raumplanungsgesetzgebung vorgeschlagen. Um die „kalten Betten“ in den Tourismusorten einzudämmen, sollen die Kantone Gebiete bezeichnen, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Der Ansatz des Bundesrates ist richtig, da das Problem unserer Ferienwohnungsnachbarn nicht darin beruht, dass diese Ausländer sind – vertraut man der Statistik, gehören weniger als 20 Prozent der Ferienwohnungen Ausländern – als dass sie sich meistens nur wenige Tage bzw. Wochen in ihren Ferienwohnungen aufhalten und diese oft auch nicht vermieten. Es geht also nicht um die Frage Inländer- und Ausländerwohnungen, sondern um diejenige von Erst- und Zweitwohnungen. Das Parlament ist dem Vorschlag des Bundesrates aber nicht gefolgt und hat die Botschaft zur Abschaffung der Lex Koller an ihn zur Überarbeitung zurückgewiesen. Hauptargument waren die Befürchtungen von steigenden Miet- und Immobilienpreisen durch einen uneingeschränkten Erwerb von Wohneigentum durch Personen im Ausland. Dies

obwohl die Lex Koller keine Garantie für die Eindämmung von Preistreibern ist. Solange die Verkäufer – welche zum grössten Teil Schweizer sind – nach Preismaximierung streben, werden Immobilien ungeachtet der Nationalität der Käufer an den Meistbietenden verkauft. Letztere sind – glaubt man den Gegnern der Abschaffung der Lex Koller – vor allem unsere reichen Nachbarn aus nördlichen bzw. östlichen Ländern. Das beunruhigt, da wir dann keine erschwinglichen Immobilien an begehrten Wohnsitzen mehr finden und wir übersehen dabei gerne, dass es unseren Nachbarn in den Bergen seit Jahren gleich ergeht, da wir durch den Kauf von Ferienwohnungen die Verdrängung fördern und an der Preisspirale drehen. Die Bereitschaft, für eine Immobilie einen hohen Kaufpreis zu bezahlen, hängt schliesslich bei allen Käufern von den individuellen Vorteilen ab, welche sie sich durch den Immobilienerwerb erhoffen. Bei den oben genannten ausländischen Nachbarn sind dies oft die tiefen oder fehlenden Steuern und Abgaben sowie die Sicherheit und Sauberkeit. Werte, welche auch uns Schweizern zugutekommen. Die Abschaffung der Lex Koller hätte für die Schweiz durchaus viele Vorteile und würde insbesondere einen bisher nur Schweizern zugänglichen Teil des Immobilienmarkts, die Mehrfamilienhäuser, auch ausländischen Investoren zugänglich machen, wovon sowohl Planer als auch Bauunternehmer – gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten – profitieren könnten. ──

Andreas F. Vögeli ist Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, hat einen Master of Science in Real Estate (CUREM) und ist Chartered Surveyor (MRICS). Er arbeitet bei Niederer Kraft & Frey, Rechtsanwälte in Zürich.

www.nkf.ch