

Die Lex Friedrich ***(Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland)***

Im Jahre 1983 wurde die Lex Friedrich geschaffen. Sie hatte den Zweck den Erwerb von Grundstücken durch "Ausländer" zu erschweren. Die bilateralen Verträge mit der EU führten zu einer Teilrevision dieses Gesetzes. Seit dem 1. Juni 2002 gelten Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben - unabhängig von der Art ihrer Aufenthaltsbewilligung nicht als Personen im Ausland. Somit stehen ihnen die gleichen Rechte wie Schweizer Bürgerinnen und Bürgern zu Immobilien jeder Art zu erwerben.

Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die in der Schweiz aufenthaltsberechtigt sind, den Hauptwohnsitz jedoch nicht in der Schweiz haben, sind Schweizer Bürgerinnen und Bürgern nur hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien, die der Berufsausübung dienen (Betriebsstätte) gleichgestellt. Der Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen sind bewilligungspflichtig. Von Kanton zu Kanton bestehen unterschiedliche Bestimmungen hinsichtlich der Zweit- und Ferienwohnungen, sodass es auch ohne Bewilligung möglich sein kann, eine Ferienwohnung zu erwerben.

Die bisherigen Regelungen der Lex Friedrich und das formelle Verfahren bleiben für Personen im Ausland bestehen. Als Personen im Ausland gelten Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz im Ausland sowie Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaats sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen.

Im Bereich der Hauptwohnungen (= selbstgenutztes Wohneigentum) ist der Grundstückerwerb durch nicht niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer mit einer Bewilligung zur Wohnsitznahme (z.B. Ausländerausweis B) der Volkswirtschaftsdirektion nur vorzulegen, wenn Grundstücke mit mehr als 3'000 m² Grundstücksfläche (die Wohnfläche ist nicht von Belang) erworben werden. Auch in diesem Fall ist keine Bewilligung für den Erwerb nötig, sondern lediglich eine Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht. Der Erwerb grösserer Grundstücksflächen als 3'000 m² ist möglich, wenn die Parzelle derart beschaffen ist, dass eine Parzellierung nicht sinnvoll ist, oder der Bedarf an Mehrfläche (z.B. zu Repräsentationszwecken oder für den Einbau von Sicherheitsanlagen oder anderen Gründen) angezeigt erscheint. Bei Bauland ist durch eine entsprechende Erklärung in der Erwerbsurkunde der Nachweis zu erbringen, dass innert nützlicher Frist (maximal 2 Jahre) eine Überbauung zu eigenen Wohnzwecken erfolgt.

Der Erwerb von Grundstücken zu Betriebszwecken (inkl. Reserveflächen) benötigt keine Bewilligung. Bei dieser Art von Erwerb hat die Erwerbsurkunde den Hinweis zu enthalten, dass das Grundstück und eine allfällige Reservefläche als Betriebsstätte dient. Die Gesetzgebung geht so weit, dass auch nicht selber genutzte Betriebsliegenschaften, die an Dritte vermietet oder verpachtet werden, ohne Bewilligung erworben werden können. Bei unbebauten Grundstücken oder Teilen davon (Bauland) ist durch eine entsprechende Erklärung in der Erwerbsurkunde der Nachweis zu erbringen, dass innert nützlicher Frist (max. 3 Jahre) eine Überbauung zu Betriebszwecken erfolgt.

Die Beteiligung von Personen im Ausland an Immobiliengesellschaften ist in jedem Umfang möglich, sofern es sich bei den Aktiven der Gesellschaft ausschliesslich oder überwiegend um Betriebsgrundstücke (Richtwert: 66 % der Aktiven) handelt. In Zweifelsfällen gibt Ihnen das entsprechende Steueramt gerne Auskunft.

Nach neusten Meldungen soll nun die Lex Friedrich nach dem Willen des Bundesrates innerhalb der nächsten vier Jahre abgeschafft werden. Dies können wir aus unserer Sicht nur begrüßen. Wir gehen jedoch davon aus, dass eine weitere Teilrevision erfolgen wird, da verschiedene Kantone (Waadt, Glarus und Aargau) gegen die Aufhebung der Lex Friedrich sind.

Stand: 3. Juni 2003

Haftungsausschlussbestimmung

Unsere vorstehenden Ausführungen erheben nicht den Anspruch, inhaltlich vollständig, umfassend und im konkreten Einzelfall richtig zu sein. Sie dienen insbesondere nicht dazu, dem Leser eine individuelle Beratung irgendwelcher Art zu bieten. Sofern Sie trotzdem gestützt auf diese Ausführungen Dispositionen treffen, erfolgt dies ausschliesslich auf Ihre Verantwortung. Die Aricon Treuhand AG lehnt jede Haftung ab.