Urteilskopf

107 Ib 20

5. Auszug aus dem Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 15. Mai 1981 i.S. Futterknecht gegen Erben Teves und Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.

Art. 1 Abs. 2 lit. c und e BRB vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken: Umgehung des Verbotes durch Kauf von Aktien einer Gesellschaft, deren Vermögen ausschliesslich oder weitgehend aus Aktien einer Immobiliengesellschaft besteht.

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.

Art. 1 al. 2 lettres c et e ACF du 26 juin 1972 concernant l'interdiction d'investir des fonds étrangers dans des immeubles en Suisse: cette interdiction est éludée en cas d'achat des actions d'une société dont le capital se compose exclusivement ou en grande partie d'actions d'une société immobilière.

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

Art. 1 cpv. 2 lett. c, e DCF del 26 giugno 1972 che vieta l'investimento di capitali stranieri in immobili svizzeri: tale divieto è eluso in caso di acquisto delle azioni di una società il cui capitale è composto esclusivamente o in gran parte di azioni di una società immobiliare.

Erwägungen ab Seite 21

BGE 107 Ib 20 S. 21

Aus den Erwägungen:
Wie das Bundesgericht bereits zu den analogen Art. 1 und 2 BewB entschieden hat, hängt die Bewilligungspflicht im Sinne dieser Bestimmungen von den Verhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes oder der anderen Rechte ab, welche das Umgehungsgeschäft ausmachen und dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung am Grundstück verschaffen. Für eine solche Stellung genügt, dass sie sich mit den Geschäften, welche die Parteien abgeschlossen haben, wirtschaftlich erreichen lässt. Mehrere Vereinbarungen sind dabei gesamthaft zu würdigen, Inhalt und Umfang der Rechte, welche die Stellung des Erwerbers kennzeichnen, als solche zu prüfen (BGE 106 Ib 13 E. 3a, BGE 105 Ib 322 E. 1a, BGE 101 Ib 386 E. 2). Diese Rechtsprechung gilt auch für das in Art. 1 BRB enthaltene Verbot, das den BewB ergänzte und Umgehungsgeschäfte aus währungspolitischen Gründen verhindern wollte.
Teves erteilte Bock 1970 weitgehende Vollmachten, um sein Vermögen in der Schweiz anzulegen. Durch den Kauf der Tretax-Pharma AG-Aktien vom 21. Dezember 1972 verschaffte Bock ihm die Verfügungsgewalt über die Immobiliengesellschaft Belaurore SA und damit auch über deren einziges Aktivum, die Liegenschaft mit den 64 Wohnungen in Marly-le-Petit. Damit erwarb Teves in Umgehung des Verbotes Vermögen einer juristischen Person im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. c BRB, das ausschliesslich aus einem Grundstück bestand und das

er aus Gründen der Anonymität aktienmässig besitzen und verwalten wollte.
Als Immobiliengesellschaften gelten diesfalls nicht nur solche

mit eigenen Liegenschaften, die ihr ganzes oder grösstes Vermögen ausmachen und von ihnen verwaltet werden; zumindest im wirtschaftlichen, wenn nicht sogar im rechtlichen Sinne gehören dazu auch Gesellschaften, deren Vermögen ausschliesslich oder weitgehend aus Aktien einer oder mehrerer Immobiliengesellschaften besteht. Für ihre Gleichbehandlung hat sich die Lehre schon seit Inkrafttreten des BewB in dessen ersten Fassung von 1961 ausgesprochen und daran hat sich seither nichts geändert (CH. A. JUNOD, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes domiciliées à l'étranger, in Deuxième journée juridique de la Faculté de droit de Genève, 1963 S. 116). Zu diesem Schluss gelangt man im vorliegenden Fall auch gestützt auf Art. 1 Abs. 2 lit. e BRB, da im Aktienkauf durch Teves ein Erwerb von anderen Rechten im Sinne dieser Bestimmung zu erblicken ist, den der BRB ausdrücklich dem Erwerb von Grundstücken gleichstellt.