VPB 67.33

(Gutachten der Direktion für Völkerrecht vom 12. September 2001)

Bilaterales Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Gemeinschaft über die Personenfreizügigkeit. Grenzen der Inländerbehandlung. Frage des Erwerbs von Grundstücken im Raum der Europäischen Union durch Schweizer Bürger.

Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne sur la libre circulation des personnes. Limites du traitement national. Question de l'acquisition, par des citoyens suisses, d'immeubles situés sur le territoire des Etats de l'Union européenne.

Accordo bilaterale tra la Svizzera e la Comunità europea sulla libera circolazione delle persone. Limiti del trattamento nazionale. Acquisizione da parte di cittadini svizzeri d'immobili situati sul territorio di Stati dell'Unione europea.

Der Direktion für Völkerrecht (DV/EDA) wurde die Frage gestellt, unter welchen Bedingungen und gegebenenfalls mit welchen Einschränkungen Schweizer Bürger befugt sind, im Raum der Europäischen Union Grundstücke zu erwerben. Die Antwort lautete:

Art. 7 Bst. f des Abkommens vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit (im Folgenden: Freizügigkeitsabkommen, SR 0.142.112.681), sowie Art. 9 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 25 des Anhangs I stellen die diesbezüglich erheblichen Artikel dar. Die Tatsache, dass ein eigener Abschnitt des Anhangs I dem Immobilienerwerb gewidmet ist, legt es nahe, in Art. 25 Anhang I eine lex specialis zu sehen, die das Thema Grundstückerwerb abschliessend regelt. Aus den oben genannten Artikeln ist folgender Schluss zu ziehen:

1. Schweizer Bürger mit einem Aufenthaltsrecht in einem Staat der Europäischen Union (EU), welches sich aus dem Freizügigkeitsabkommen ableitet, und mit Hauptwohnsitz im EU-Raum sind beim Erwerb von Immobilien auf dem EU-Bodenmarkt den EU-Bürgern gleichgestellt. Diese Gleichstellung ist eine umfassende; Ausnahmen sind keine vorgesehen. Das Motiv, das dem Erwerb zugrunde liegt, spielt keine Rolle.

2. Anders sieht es aus für Schweizer Bürger mit einem Aufenthaltsrecht in einem EU-Staat, die aber ihren Hauptwohnsitz in der Schweiz haben. Sie haben beim Kauf von Grundeigentum nur dann die gleichen Rechte wie die Inländer, wenn die betreffenden Immobilien der Berufsausübung dienen. Ihnen kann der Erwerb einer Zweitwohnung oder einer Ferienwohnung allerdings bewilligt werden. Explizit macht der Anspruch auf Inländergleichbehandlung vor blosser Kapitaleinlage und dem Handel mit unbebauten Grundstücken und Wohnungen halt.

3. Schweizer Grenzgänger haben beim Erwerb einer der Berufsausübung dienenden Immobilie und einer Zweitwohnung die gleichen Rechte wie die Inländer. Allerdings muss die Zweitwohnung, die der Grenzgänger erwirbt, im Grenzgebiet liegen, gemäss den Abkommen zwischen der Schweiz und ihren Nachbarstaaten über den Grenzverkehr. Die geltenden Regeln für die reine Kapitalanlage und den Handel mit unbebauten Grundstücken und Wohnungen bleiben auch in diesem Bereich unberührt.

Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass der Schweizer Bürger, der das Gastland verlässt, das erworbene Grundeigentum deswegen nicht verkaufen muss.

Homepage der DV/EDA