

## Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Timesharing-Modell			Bewilligungs- pflicht
Modellart	Untervariante	Ausgestaltung	
<i>Vertrags-Modell</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anbieter ist nicht auf Beiträge der Erwerber angewiesen</li> <li>Keine dingliche Absicherung der ts-Verträge</li> <li>Nutzungsrecht nicht für best. Wg, sondern nur für Wg-Typ</li> </ul>	Nein
	Einzelner ausländischer Erwerber	Nutzungsdauer: 1-2 Wochen p.a.	Nein <sup>8</sup>
	Mehrere ausländische Erwerber	Nutzungsdauer: 1-2 Wochen p.a.	wenn Beherrschung gegeben: Ja <sup>9</sup>
<i>Sachenrechts-Modell</i>	Grundsätzlich	BewG 4 I lit. a	Ja
<i>Gesellschaftsrechts-Modell</i>	Gesellschaft ohne Rechtspersönlichkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>Einf. Gesellschaft</li> <li>KLG</li> <li>KMG</li> <li>➤ Grundstück steht im Gesamt- oder Miteigentum des Erwerbers</li> <li>➤ Grundstück steht nicht im Gesamt- oder Miteigentum des Erwerbers</li> </ul>	BewG 4 I lit. a + b  vide Grundsätze Vertragsmodell	Ja  Nein
	Gesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit <sup>10</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>AG</li> <li>GmbH               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Immobiliengesellschaften                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bleibende schweiz. Beherrschung (&lt; 33 % Ausländer)</li> <li>○ Ausländische Beherrschung (&gt; 33 % Ausländer)</li> </ul> </li> <li>➤ Betriebsgesellschaften (zB klassische Hotels)</li> <li>➤ Aparthotels</li> </ul> </li> </ul>	ts bewegt sich hier in Grauzone  BewG 4 I lit. d  BewG 10	Ja (Regel für ts)  Nein  Ja  Nein auf Anfrage
<i>Trust-Modell</i>	Echter Trust	keine Praxis	Einzelfallprüfung
	Stiftungsmodell	BewG 4 I lit. g vide Grundsätze Vertragsmodell	Einzelfallprüfung
<i>Fractional ownership</i>	Aktionär mit privilegierter Nutzungsmöglichkeit	Vorprüfung empfehlenswert	Nein

---

<sup>8</sup> Voraussetzung: eine Vielzahl von Einheiten (wenn nur 2 Einheiten fraglich); Prüfung im Einzelfall notwendig.

<sup>9</sup> Meinung: Solange den ausländischen Erwerbern insgesamt keine eigentümerähnliche Stellung zukommt, ist der „Erwerb eines Anteils“ durch einen Ausländer nicht bewilligungspflichtig (keine beherrschende Stellung).

<sup>10</sup> Annahme: Objekt in der Schweiz liegend.