



Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Merkblatt über die Umsetzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Erwerb durch Ausländer/innen mit Niederlassungsbewilligung C	2
3.	Erwerb durch Angehörige von EG- und EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B	2
4.	Erwerb durch Angehörige des Vereinigten Königreiches (UK) / Grossbritannien (England, Wales, Schottland und Nordirland) mit Aufenthaltsbewilligung B	3
5.	Erwerb durch übrige Ausländer/innen mit Aufenthaltsbewilligung B	3
6.	Juristische Personen mit einer bereits bestehenden Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht	4
7.	Betriebsstätte-Grundstücke	5
	7.1. Bei einem überbauten Betriebsstätte-Grundstück ohne Wohnungen	5
	7.2. Bei einem Betriebsstätte-Grundstück mit Wohnungen	5
	7.3. Bei Liegenschaften, in denen noch keine Betriebsstätte betrieben werden kann.....	6
8.	Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte	6

1. Vorbemerkungen

Grundbuchgeschäfte, bei denen beim Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) Zweifel bestehen, ob eine Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorliegt, werden an die kantonale Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsdirektion) verwiesen.

Eine solche Verweisung ist immer mit einem administrativen Mehraufwand für die Vertragsparteien und die Verwaltung sowie mit einer Verzögerung bei der Geschäftsabwicklung verbunden. Beim Entscheid, ob ein Geschäft zu verweisen ist, stellt das AGG auch auf die ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen ab. Dieses Merkblatt zeigt auf, welche Unterlagen und Nachweise bei den häufig vorkommenden Grundstücksgeschäften in der Regel dazu führen, dass das AGG eine direkte Grundbucheintragung eines Geschäftes vornimmt und somit auf eine Verweisung verzichtet.

2. Erwerb durch Ausländer/innen mit Niederlassungsbewilligung C

Ausländer/innen mit einer Niederlassungsbewilligung C können Grundstücke erwerben, wenn sie ihren rechtlichen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben.

Das AGG nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn in der Erwerbsurkunde (z.B. Kaufvertrag) festgehalten ist, dass die erwerbende Ausländerin bzw. der erwerbende Ausländer eine gültige Niederlassungsbewilligung C hat oder der Grundbuchanmeldung eine Kopie des Ausländerausweises beiliegt.

3. Erwerb durch Angehörige von EG- und EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B

Angehörige von EG- und EFTA-Staaten können Grundstücke erwerben, wenn sie ihren rechtlichen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben.

Das AGG nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn die folgenden Bedingungen lit. a und b erfüllt sind:

- a. In der Erwerbsurkunde ist festgehalten, dass die erwerbende Ausländerin bzw. der erwerbende Ausländer Angehörige/r eines EG/EFTA-Staates ist und eine gültige Aufenthaltsbewilligung B hat.
- b. Dem Anmeldebeleg liegen mehrere Nachweise der erwerbenden Person bei, die beweisen, dass sie auch ihren tatsächlichen Wohnsitz, also ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz hat.

Zwingend muss folgendes Dokument beigebracht werden:

- Wohnsitzbescheinigung der Wohngemeinde

Weitere Belege können beispielsweise sein:

- Nachweis, dass die erwerbende Person zusammen mit ihrem Ehegatten oder Lebenspartner/in und den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt;
- Nachweis, dass sich die erwerbende Person im Ausland abgemeldet hat und in der Schweiz voll steuerpflichtig ist (z.B. Steuerausweis);
- Nachweis über das Anstellungsverhältnis in der Schweiz (z.B. Arbeitsvertrag);
- Nachweis über den Abschluss einer Krankenversicherung in der Schweiz (KVG/VVG);
- Nachweis über die Immatrikulation eines Fahrzeuges in der Schweiz (z.B. Fahrzeugausweis);
- Nachweis über die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz

Hinweis: Eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung (Wohnsitzbescheinigung) genügt für sich alleine nicht.

4. Erwerb durch Angehörige des Vereinigten Königreiches (UK) / Grossbritannien (England, Wales, Schottland und Nordirland) mit Aufenthaltsbewilligung B

Das Vereinigte Königreich ist am 1. Februar 2020 aus der EU ausgetreten (Brexit). Die vereinbarte Übergangsphase ist am 31. Dezember 2020 abgelaufen. Somit gelten UK-Staatsangehörige ab 1. Januar 2021 nicht mehr als EU-Bürgerinnen und -Bürger, sondern als Drittstaatsangehörige.

Seit dem 1. Januar 2021 gilt zwischen der Schweiz und dem Vereinigten Königreich das neue bilaterale Abkommen, das die Rechte regelt, welche unter der Geltung des Freizügigkeitsabkommens erworben worden sind (Abkommen vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens, "Abkommen CH-UK" [SR 0.142.113.672](#)).

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Abkommens CH-UK gilt, dass Staatsangehörige einer Partei, die vor dem festgelegten Stichtag ein Kurzaufenthaltsrecht oder ein Aufenthaltsrecht im Hoheitsgebiet der anderen Partei begründet haben, am oder nach dem festgelegten Stichtag nach Artikel 25 Anhang I zum FZA Immobilien erwerben dürfen, sofern zum Erwerbszeitpunkt das Aufenthaltsrecht weiterhin besteht und der betreffende Staatsangehörige seinen Hauptwohnsitz im Aufnahmestaat hat.

Entsprechend sind je nach Erwerbszeitpunkt des Aufenthaltsrechts unterschiedliche Nachweise beizubringen, damit das AGG die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs vornehmen kann.

Wurde der rechtmässige Wohnsitz in der Schweiz vor 01.01.2021 erworben:

Der Nachweis über die rechtmässige Begründung des Wohnsitzes vor 01.01.2021 muss erbracht werden. Die Nachweise über den tatsächlichen Lebensmittelpunkt müssen daher bis ins Jahr 2020 zurückreichen (und haben sich nicht nur auf den Zeitpunkt des Erwerbs zu beziehen). In Bezug auf die Nachweiserbringung vgl. Ziff. 3b vorstehend. Kann der Nachweis erbracht werden, sind die Regelungen «Angehörige von EG- und EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B» (vgl. Ziff. 3 vorstehend) anwendbar.

Wurde der rechtmässige Wohnsitz in der Schweiz nach 01.01.2021 erworben:

Die Regelungen «übrige Ausländer mit Aufenthaltsbewilligung B» (vgl. Ziff. 5 nachfolgend) sind anwendbar.

5. Erwerb durch übrige Ausländer/innen mit Aufenthaltsbewilligung B

Ausländer/innen, die **nicht** Angehörige eines EG- oder EFTA-Staates sind, können bewilligungsfrei **eine (1) Hauptwohnung** erwerben.

Das AGG nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a. In der Erwerbsurkunde ist festgehalten, dass die erwerbende Ausländerin bzw. der erwerbende Ausländer eine gültige Aufenthaltsbewilligung B hat.
- b. Dem Anmeldebeleg liegen mehrere Nachweise der erwerbenden Person bei, die beweisen, dass sie auch ihren tatsächlichen Wohnsitz, also ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz hat.

Zwingend muss folgendes Dokument beigebracht werden:

- Wohnsitzbescheinigung der Wohngemeinde

Weitere Belege können beispielsweise sein:

- Nachweis, dass die erwerbende Person zusammen mit ihrem Ehegatten oder Lebenspartner/in und den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt;
- Nachweis, dass sich die erwerbende Person im Ausland abgemeldet hat und in der Schweiz voll steuerpflichtig ist (z.B. Steuerausweis);
- Nachweis über das Anstellungsverhältnis in der Schweiz (z.B. Arbeitsvertrag);
- Nachweis über den Abschluss einer Krankenversicherung in der Schweiz (KVG/VVG);
- Nachweis über die Immatrikulation eines Fahrzeuges in der Schweiz (z.B. Fahrzeugausweis);
- Nachweis über die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz

Hinweis: Eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung (Wohnsitzbescheinigung) genügt für sich alleine nicht.

- c. Nachweis der erwerbenden Person, dass es sich um eine Wohnliegenschaft und nur um eine einzige Wohnung handelt (z.B. Bestätigung der Gemeinde, aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, rechtskräftige Baubewilligung, andere Belege);
- d. die Grundstücksfläche beträgt maximal 3'000 m²;
- e. Schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass sie/er die Wohnung nur für sich und ihre/seine Familie benutzen und nicht auch nur teilweise vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird;
- f. bei Bauland: Nachweis der erwerbenden Person, dass das Grundstück in einer Zone liegt, in der ein Einfamilienhaus erstellt werden kann sowie schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, darauf innert einem Jahr mit dem Bau des Hauses zu beginnen

6. Juristische Personen mit einer bereits bestehenden Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht

Besteht für eine juristische Person bereits eine Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht der Volkswirtschaftsdirektion Zug (Bewilligungsbehörde des Kantons Zug), so stellt die Erklärung des Organs der Gesellschaft über die Beteiligungs- und Vermögensverhältnisse für das AGG eine wichtige Grundlage für den Entscheid dar, ob das Geschäft verwiesen wird.

Die Erklärung ist auf dem Formular "Erklärung betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland" abzugeben. Dieses [Formular](#) ist beim AGG und bei den Urkundspersonen erhältlich. Es ist auch auf der Website des AGG (www.zg.ch/agg) aufgeschaltet.

Wichtig ist, dass das Formular vollständig (**inkl. Ziff. 6**) und formell korrekt ausgefüllt ist. Dazu sind zu allen gelb gekennzeichneten Stellen Angaben zu machen. Im Weiteren ist zu beachten, dass die Erklärung nur vom Organ (z.B. Verwaltungsrat bei einer Aktiengesellschaft) der Gesellschaft abgegeben werden kann und dabei die Zeichnungsberechtigung gemäss Handelsregister erfüllt sein muss.

Gesellschaften mit einer Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht einer anderen kantonalen Bewilligungsbehörde (nicht Kanton Zug) werden in der Regel während fünfzehn Monaten anerkannt, wobei auch bei diesen Gesellschaften das vorstehend erwähnte Formular auszufüllen ist.

7. Betriebsstätte-Grundstücke

Beruft sich die erwerbende Person darauf, dass es sich beim Erwerbsobjekt um ein Betriebsstätte-Grundstück handelt und der Erwerb deshalb gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG nicht bewilligungspflichtig ist, so gilt grundsätzlich folgendes:

7.1. Bei einem überbauten Betriebsstätte-Grundstück ohne Wohnungen

Das AGG nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a. Nachweis der erwerbenden Person, dass im Gebäude ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird, sich darin also keine Wohnungen befinden;
- b. Nachweis der erwerbenden Person, dass die gesamte Grundstücksfläche mindestens zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- c. Bei Landreserven (höchstens ein Drittel der gesamten Fläche): schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass sie/er die Landreserven nicht mit Wohnungen überbauen wird.

Die vorstehenden beiden Nachweise lit. a und b können erbracht werden durch:

- Nutzungspläne
- Bestätigung der Gemeinde
- aktuelle Grundstücksbeschreibung
- Baupläne
- rechtskräftige Baubewilligung
- andere Belege.

7.2. Bei einem Betriebsstätte-Grundstück mit Wohnungen

Das AGG nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a. Nachweis der erwerbenden Person, dass im Gebäude ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird;
- b. Nachweis der erwerbenden Person, dass die gesamte Grundstücksfläche mindestens zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- c. bei Landreserven (höchstens ein Drittel der gesamten Fläche): schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass sie die Landreserven nicht mit einer betriebsfremden Wohnung überbauen wird (siehe nachstehende lit. d.);

- d. Nachweis der erwerbenden Person, dass eine bestehende oder zu erstellende Wohnung für einen Abwart oder Techniker zur Überwachung der Anlagen betriebsnotwendig ist so- wie schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass diese Wohnung nur den entsprechenden Personen zur Verfügung gestellt wird;
- e. Nachweis, dass das Betriebsstätte-Grundstück in einer Zone mit Wohnanteilsvorschriften liegt und die Wohnungen nicht einen grösseren Anteil ausmachen, als die Vorschriften es verlangen;
- f. Schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, die Wohnungen zu betrieblicher Nutzung umzubauen sowie Nachweis, dass sie dies auch kurzfristig realisieren kann.

Die vorstehenden beiden Nachweise lit. a, b, d, e und f können erbracht werden durch:

- Nutzungspläne
- Bestätigung der Gemeinde
- aktuelle Grundstücksbeschreibung
- Baupläne
- rechtskräftige Baubewilligung
- andere Belege.

7.3. Bei Liegenschaften, in denen noch keine Betriebsstätte betrieben werden kann

Bei Liegenschaften, die nicht oder nur teilweise zu Betriebszwecken oder mit einem für betriebliche Zwecke nicht mehr nutzbaren Gebäude überbaut sind, nimmt das AGG in der Regel die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs vor, wenn die folgenden Bedingungen lit. a und b erfüllt sind:

- a. Schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass das Grundstück innert spätestens zwei Jahren zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbaut wird;
- b. Schriftliche Erklärung der erwerbenden Person, dass sie auf dem Grundstück nur betriebsnotwendige Wohnungen realisiert (siehe vorstehende Ziffer 6.2.)

8. Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte

Bei einem Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht hat das AGG sowohl bei der Begründung (Vormerkung) wie auch bei der Ausübung dieser Rechte zu beurteilen, ob eine Bewilligungspflicht nach BewG vorliegt. Dies kann dazu führen, dass z.B. bei einem Kaufsrecht sowohl bei der Einräumung wie auch bei der Ausübung das Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss (Art. 4 Abs. 1 lit. f BewG).