



Merkblatt zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)¹

1. Vorbemerkung

Das Grundbuchamt verweist die Erwerberinnen und Erwerber an die kantonale Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsamt), wenn die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden kann ([Art. 18 BewG](#)).

Dieses Merkblatt entstand in Zusammenarbeit des Grundbuchamts mit dem Volkswirtschaftsamt. Es zeigt auf, welche Unterlagen und Nachweise bei häufig vorkommenden Grundstücksgeschäften in der Regel genügen, damit das Grundbuchamt eine direkte Grundbucheintragung vornehmen kann. Als Grundlage wurde auch die [Wegleitung für die Grundbuchämter des Bundesamts für Justiz vom 1. Juli 2009](#) beigezogen.

Für seinen Entscheid stellt das Grundbuchamt auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen ab. Dazu gehört die Erklärung der erwerbenden Person, die direkt in der Urkunde oder separat auf dem jeweiligen vom Kanton zur Verfügung gestellten Formular festzuhalten ist.

Das Merkblatt dient ausschliesslich der Information und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Das Grundbuchamt behält sich vor, die Erwerberinnen und Erwerber an die kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen.

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 Grundbuchamt nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn in der Erwerbsurkunde (z.B. Kaufvertrag) festgehalten ist, dass die Erwerberin/der Erwerber eine gültige Niederlassungsbewilligung C hat oder der Grundbuchanmeldung eine Kopie des Ausländerausweises beiliegt (rechtlicher Wohnsitz) und eine Erklärung der Erwerberin/des Erwerbers vorliegt, dass sie/er ihren/seinen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz hat.

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

Angehörige von EU- und EFTA-Staaten (Island, Norwegen, Liechtenstein) können Grundstücke bewilligungsfrei erwerben, wenn sie ihren rechtlichen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben.

Der Nachweis des rechtlichen Wohnsitzes ist durch die Vorlage der Aufenthaltsbewilligung B zu erbringen (Kopie Ausländerausweis oder Bestätigung durch die Urkundsperson).

Der Nachweis des tatsächlichen Wohnsitzes in der Schweiz kann durch die folgenden zwei Varianten erbracht werden:

¹ Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41).

Variante 1: Feststellungsurkunde über die Nichtbewilligungspflicht durch die Urkundsperson

Die Urkundsperson stellt im Erwerbsakt fest, dass die verlangten Nachweise vorliegen und die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb gegeben sind. Gemäss [Art. 18 Abs. 2 BewV](#)² erbringen öffentliche Urkunden für durch sie bezeugte Tatsache vollen Beweis, wenn die Urkundsperson darin bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben. Eine reine Parteierklärung ist hingegen nicht ausreichend.

Variante 2: Dem Grundbuchamt direkt eingereichte Unterlagen

Das Grundbuchamt nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn der Nachweis des Lebensmittelpunktes in der Schweiz mit der Anmeldung erbracht wird. Für einen Nachweis können folgende Dokumente eingereicht werden:

- Nachweis, dass die Erwerberin/der Erwerber zusammen mit ihrem/seinem Ehegatten, dem/der Lebenspartner/in und/oder den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt.
- Nachweis, dass sich die Erwerberin/der Erwerber im Ausland abgemeldet hat und in der Schweiz voll steuerpflichtig ist (z.B. Steuerausweis).
- Nachweis einer bestehenden Krankenversicherung in der Schweiz.
- Nachweis über das Anstellungsverhältnis in der Schweiz (z.B. Arbeitsvertrag, Bestätigung Arbeitgeber/in etc.).
- Nachweis über die Immatrikulation eines Fahrzeuges in der Schweiz (z.B. Fahrzeugausweis).
- Nachweis über die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz.
- Nachweis der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung.

Hinweise:

- Um den tatsächlichen Wohnsitz nachzuweisen, müssen mehrere (mindestens drei) der vorstehenden Nachweise vorliegen.
- Für die einzureichenden Dokumente genügen Fotokopien.
- Falls die Erwerberin/der Erwerber noch nicht über einen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz verfügt, wird für den Erwerb einer zukünftigen Hauptwohnung an die Bewilligungsbehörde verwiesen.
- Neben den einzureichenden Dokumenten (Nachweisen) ist das unterschriebene Formular für den Nachweis des tatsächlichen Wohnsitzes abzugeben, sofern die Ehrenerklärung und der Hinweis auf drohende Sanktionen nach [Art. 25 ff. BewG](#) nicht in der Erwerbsurkunde vorhanden sind.
- [Auswirkungen Brexit](#): Für britische Staatsangehörige, die ihren rechtlichen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz vor dem 31. Dezember 2020 erworben hatten, ändert sich nichts. Sind diese beiden Voraussetzungen zum Erwerbszeitpunkt erfüllt, gelten britischen Gesuchsteller/innen auch weiterhin nicht als Personen im Ausland im Sinne des BewG. Britische Staatsangehörige hingegen, welche ihren rechtmässigen Wohnsitz nach dem festgelegten Stichtag, d.h. ab dem 1. Januar 2021, erworben haben oder erwerben, gelten als Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten ([Art. 5 Abs. 1 Bst. a^{bis} BewG](#)).

² Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (SR 211.412.411).

4. Erwerb durch Ausländer/innen anderer ausländischer Staaten (Drittstaaten) mit Aufenthaltsbewilligung B

Ausländer/innen, die nicht Angehörige eines EU- oder EFTA-Staates sind (sog. Drittstaatenangehörige), können bewilligungsfrei eine Hauptwohnung erwerben. Das Grundbuchamt nimmt die direkte Grundbucheintragung des Erwerbs in der Regel vor, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Grundbuchanmeldung liegen Beweise der Erwerberin/des Erwerbers bei, dass sie/er auch ihren/seinen tatsächlichen Wohnsitz, also ihren/seinen Lebensmittelpunkt in der Schweiz hat. Für diesen Nachweis gelten die gleichen Voraussetzungen wie unter Ziffer 3 (inkl. Hinweise, vgl. oben).
- Zusätzlich ist der Nachweis der Erwerberin/des Erwerbers beizubringen, dass es sich um eine Wohnliegenschaft und nur um eine einzige Wohnung handelt (z.B. Bestätigung der Gemeinde, Baupläne, rechtskräftige Baubewilligung, andere Belege).
- Die Grundstücksfläche beträgt maximal 3'000 m².
- Schriftliche Erklärung der Erwerberin/des Erwerbers, dass sie/er die Wohnung nur für sich und ihre/seine Familie benutzen, nicht auch nur teilweise vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird (in der Urkunde oder separat auf dem Formular).

Hinweis:

Erwerberinnen und Erwerber von unbebautem Bauland werden in der Regel an die Bewilligungsbehörde verwiesen.

5. Ausländische Beherrschung von juristischen Personen

Juristische Personen können in der Regel bewilligungsfrei Grundstücke erwerben, wenn diese nicht ausländisch beherrscht sind.

Der Nachweis der Nichtbeherrschung kann durch eine der folgenden zwei Varianten erbracht werden:

Variante 1: Feststellungsurkunde über die Nichtbewilligungspflicht durch die Urkundsperson

Die Urkundsperson stellt im Erwerbsakt fest, dass die verlangten Nachweise vorliegen und die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb gegeben sind. Gemäss [Art. 18 Abs. 2 BewV](#) erbringen öffentliche Urkunden für durch sie bezeugte Tatsache vollen Beweis, wenn die Urkundsperson darin bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben. Eine reine Parteierklärung ist hingegen nicht ausreichend. Die Urkundsperson hat anzugeben, gestützt auf welche Dokumente und Abklärungen die Feststellung erfolgt.

Variante 2: Dem Grundbuchamt direkt eingereichte Unterlagen

Der Nachweis, dass keine Beherrschung durch Personen im Ausland vorliegt, kann durch die erwerbende Person wie folgt erbracht werden:

- Bestätigung der Revisionsstelle, dass keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung haben.
- Eine bestehende kantonale oder ausserkantonale Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht wird anerkannt, sofern die Feststellungsverfügung nicht älter als 12 Monate ist. In der Urkunde muss zudem eine Erklärung vorhanden sein, dass sich die Verhältnisse seit Erteilung der Verfügung nicht massgeblich verändert haben.

- Der direkte Eintrag durch das Grundbuchamt gestützt auf eingereichte Dokumente wird nur bei klaren Verhältnissen vollzogen (z.B. Auszug aus dem Aktienbuch oder dem Aktionärsverzeichnis der Gesellschaft, vom Verwaltungsrat unterzeichnet) zusätzlich ist die unterzeichnete Erklärung der erwerbenden Person einzureichen.

Hinweis:

In Bezug auf die Abklärung einer allfälligen ausländischen Beherrschung wird bei einem erstmaligen Erwerb in der Regel an die Bewilligungsbehörde verwiesen.

6. Betriebsstätte-Grundstücke

Beruft sich die Erwerberin/der Erwerber darauf, dass es sich beim Erwerbsobjekt um ein Betriebsstätte-Grundstück handelt und der Erwerb deshalb gemäss [Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG](#) nicht bewilligungspflichtig ist, so gilt grundsätzlich Folgendes:

- Bei überbauten Grundstücken ohne Landreserven reicht die Erklärung der Erwerberin oder des Erwerbers und zusätzlich die Bestätigung der Einwohnergemeinde, dass keine Wohneinheiten vorhanden sind.
- Bei unbebautem Bauland reicht eine schriftliche Erklärung der Erwerberin oder des Erwerbers, dass das Grundstück innert spätestens zwei Jahren zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbaut wird und keine Wohneinheiten geplant sind.
- Erwerberinnen und Erwerber von unbebautem Bauland mit geplanten Wohneinheiten sowie Betriebsstätten mit Wohneinheiten werden an die Bewilligungsbehörde verwiesen.