



Merkblatt

Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland Voraberwerb Hauptwohnung

Ausländerinnen und Ausländer, die ihren Wohnsitz im Kaufzeitpunkt noch im Ausland haben, können vorab eine Liegenschaft als Hauptwohnung erwerben.¹ Es muss aber mittels Unterlagen glaubhaft dargelegt werden, dass die zu erwerbende Liegenschaft effektiv in Kürze als Hauptwohnung genutzt wird.

Zudem ist immer eine Feststellungsverfügung betreffend Nichtbewilligungspflicht nötig. Der Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsamt, St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen) ist ein entsprechendes **schriftliches Gesuch** einzureichen. Das Gesuch muss von allen Erwerbern oder deren bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet werden.

In der Regel wird auf folgende Punkte/einzureichende Unterlagen abgestellt:

Schriftliches Gesuch mit Beschreibung der Ausgangslage und Antrag auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht sowie

- **Angaben zur Erwerberin und/oder Erwerber**, das heisst vollständige Personalien mit Vorname, Name, Geburtsdatum, Zivilstand, Staatsangehörigkeit und derzeitiger Adresse.
- **Angaben zur Finanzierung des Grundstückerwerbs** in der Schweiz (Höhe der eingesetzten Eigenmittel und Fremdmittel. Bei den Fremdmitteln: genaue Bezeichnung des Kapitalgebers und des jeweiligen Forderungsbetrages).
- **Angaben zum voraussichtlichen Übersiedlungszeitpunkt** in die Schweiz; ebenso Angaben zur zukünftigen Erwerbssituation in der Schweiz; wenn möglich Zusicherungen für eine Beschäftigung oder eine Kopie eines bereits abgeschlossenen Arbeitsvertrages (Lohnsummen und andere vertrauliche Vertragsdaten können geschwärzt werden); ebenso ist eine allfällig vorhandene behördliche Zusicherung für eine Aufenthaltsbewilligung beizulegen.
- **Angaben zu bereits bestehendem Grundeigentum im Ausland und/oder in der Schweiz** (Ort der Liegenschaften; Art und Weise der Nutzung, insbesondere des ausländischen Grundeigentums nach Umzug in die Schweiz [evtl. Verkauf, Vermietung etc.]; Gründe für die Art und Weise der Nutzung).
- **Hauptwohnungserklärung**, das heisst schriftliche Erklärung der Erwerber, dass ihnen das Erwerbsobjekt ab dem [Datum] als Hauptwohnsitz dienen wird. Diese Hauptwohnungserklärung kann auch in einem bereits unterzeichneten Kaufvertrag über das Grundstück enthalten sein.
- sofern bereits vorhanden: **Notarieller Kaufvertragsentwurf oder Kopie des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages**; liegt weder ein Entwurf noch ein abgeschlossener Kaufvertrag vor, ist zumindest ein aktueller Grundbuchauszug über das zu erwerbende Grundstück beizulegen.

Die **Feststellungsverfügung wird zudem mit Auflagen** verbunden, damit sichergestellt ist, dass

- die Wohnung bezogen wird und
- der rechtliche und tatsächliche Wohnsitz in der Schweiz begründet wird.

Nach Abschluss des Kaufvertrags sind der Nachweis der tatsächlichen Wohnsitznahme und der Wegzugbestätigung am bisherigen Wohnort sowie ggf. die Kopie der Zollbescheinigung Hausrat oder alternativ die Rechnung des Umzugsunternehmens nachzureichen.

¹ Vgl. dazu das Bundesgerichtsurteil [2C_876/2011](#): Gemäss Erwägung 4.2 muss es für eine Person aus der EU/EFTA bewilligungsfrei möglich sein, ihren Wohnsitz "Zug um Zug" mit dem Grundstückerwerb in die Schweiz zu verlagern, sofern ihr das zu erwerbende Grundstück als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen wird (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG).

Die Einforderung von weiteren notwendigen Unterlagen bleibt in jedem Falle vorbehalten.

Bei Fragen können Sie sich gerne an folgende Adresse wenden:

Volkswirtschaftsamt
St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen
Tel. 041 666 62 21
volkswirtschaftsamt@ow.ch