

6431 Schwyz, Postfach 1180

Verband Schwyzer Notare  
c/o Notariat und Grundbuchamt Küsnacht  
Herr Sven Spörri  
Seemattweg 6  
Postfach 218  
6403 Küsnacht

Ihr Zeichen

Direktwahl

E-Mail

Datum

041 819 18 00

andreas.barraud@sz.ch

11. März 2020

## **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Empfehlungen zu den Abklärungspflichten des Grundbuchverwalters

Sehr geehrter Herr Spörri

Mit E-Mail vom 5. Dezember 2019 haben Sie uns das Schreiben des Bundesamts für Justiz (BJ) vom 28. November 2019 in obenvermerkter Angelegenheit zugestellt. Sie ersuchen uns darin um unsere Einschätzung zu den vom Grundbuchinspektor dem BJ gestellten Fragen zu den Abklärungspflichten bei involvierten juristischen Personen. Wir danken Ihnen für den Einbezug in diese Thematik und können aus unserer Sicht als zuständige Bewilligungsbehörde folgendes zur Abklärungspflicht des Grundbuchverwalters festhalten:

### 1. Einleitende Anmerkungen

Die Grundlage für die Prüfungspflicht der Grundbuchverwalter bildet Art. 18 Abs. 1 BewG: Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keine Bewilligung bedarf.

Wir teilen die Auffassung des BJ, dass den Grundbuchverwaltern lediglich eine summarische Prüfungspflicht zukommt. Diese vorgelagerte Prüfungspflicht hat in der Praxis eine zentrale Bedeutung, indem die klaren Fälle bereits bei dieser Prüfung aussortiert werden können. Damit wird verhindert, dass alle Geschäfte – unbeachtet der Grösse und Komplexität des Falls – von den Grundbuchverwaltern an die zuständige Bewilligungsbehörde überwiesen werden. Dies wäre nicht im Sinne des Gesetzgebers, der in Art. 18 Abs. 1 BewG ausdrücklich ein mehrstufiges Verfahren normiert und den Grundbuchverwaltern einen entsprechenden Ermessensspielraum zuweist. Daraus folgt aber auch, dass Geschäfte, bei welchen insbesondere aufgrund der Grösse oder der Komplexität der Beherrschungs- und/oder Beteiligungsverhältnisse Unklarheiten bestehen, ohne Weiteres an das Volkswirtschaftsdepartement verwiesen werden sollten. Es ist nicht Sache des Grundbuchverwalters, umfassendere Prüfungen und Abklärungen im Zusammenhang mit der Bewilligungspflicht vorzunehmen.

Eine Pflicht zur Nachforschung seitens des Grundbuchverwalters besteht nicht. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass den Grundbuchverwaltern ein erheblicher Ermessensspielraum bei der Beurteilung zusteht und sie frei entscheiden können, ob sie den unverbindlichen Praxisempfehlungen der Bewilligungsbehörde folgen wollen.

Fraglich ist hingegen, wie weit diese Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters gehen soll. Ergänzend zur Wegleitung für die Grundbuchämter vom 1. Juli 2009 kann das eingangs erwähnte Schreiben des BJ hinzugezogen werden, aus welchem abgeleitet werden kann, dass sich die summarische Prüfung des Grundbuchverwalters bei juristischen Personen in der Regel auf die folgenden drei kumulativ zu prüfenden Aspekte beschränken kann:

## 2. Vorschlag für die Vorgehensweise bei der Prüfung durch die Grundbuchverwalter

### 2.1. Prüfung der Beteiligungsstruktur

Vorgängig hat sich der Grundbuchverwalter über die Aktionärs- bzw. Gesellschafterstruktur der Gesellschaft informieren zu lassen, indem er sich entsprechende Belege (z.B. Aktien- oder Anteilbuch und Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen, separate Aktionärs- oder Gesellschafterbestätigungen, Wertschriftenverzeichnis in Steuererklärungen oder ähnliches) vorlegen lässt. Der Grundbuchverwalter kann zudem eine Bestätigung einholen, dass der Aktionär- oder Gesellschafter die Anteile auf eigenen Namen und Rechnung hält. Die Bewilligungsbehörde stellt hierfür unter [www.sz.ch/lexkoller](http://www.sz.ch/lexkoller) ein geeignetes Formular (Formular 3: Aktionärs- und Gesellschafterbestätigung) zur Verfügung. Bei einer Beteiligung durch eine juristische Person ist ein Verweis an die Bewilligungsbehörde zu empfehlen. Ist offensichtlich, dass keine natürliche Person im Ausland gemäss BewG am Gesellschaftskapital beteiligt ist (z.B. alle Aktionäre oder Gesellschafter sind Schweizer Bürger) kann mit der Prüfung der Jahresrechnung gemäss nachfolgender Ziffer 2.2 fortgefahren werden. Sobald nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Person im Ausland am Gesellschaftskapital beteiligt ist, hat der Grundbuchverwalter das Verfahren i.S.v. Art. 18 Abs. 1 BewG auszusetzen und die erwerbende Partei an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Mit dieser Vorgehensweise erübrigt sich für die Grundbuchverwalter auch die aufwendige Beurteilung, ob es sich um eine Immobiliengesellschaft im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG handelt oder nicht.

### 2.2. Prüfung der Jahresrechnung

Der Grundbuchverwalter lässt sich die aktuell letzte Jahresrechnung vorlegen. Der Stichtag der Jahresrechnung darf nicht älter als 18 Monate sein. So kann beispielsweise eine Jahresrechnung mit Stichtag vom 31. Dezember 2018 bis am 30. Juni 2020 akzeptiert werden. Ist auf der Passivseite der Bilanz lediglich Fremdkapital aufgeführt, das eindeutig an nicht bewilligungspflichtige Personen zugeteilt werden kann (z.B. Darlehen von Schweizer Banken oder von Schweizer Bürgern), so kann mit der Prüfung der konkreten Finanzierung gemäss nachfolgender Ziff. 2.3 fortgefahren werden. Werden hingegen Fremdmittel aufgeführt, welche nicht eindeutig an nicht bewilligungspflichtige Personen zugeteilt werden können oder von anderen Gesellschaften stammen, so soll das Verfahren i.S.v. Art. 18 Abs. 1 BewG ausgesetzt und die Erwerberin an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden.

### 2.3. Prüfung der konkreten Finanzierung

Da gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG i.V.m. Art. 1 Abs. 2 Bst. b BewV auch die Finanzierung des Erwerbs und einer allfälligen Überbauung zur Bewilligungspflicht führen kann, hat sich der Grundbuchverwalter die Finanzierung offenlegen zu lassen. Kann die Erwerberin dem Grundbuchverwalter nicht glaubhaft darlegen, dass für die Finanzierung keine ausländischen Mittel nötig sind oder dem Grundbuchverwalter im Rahmen der Eintragung des Grundpfands Anhaltspunkte für eine allfällige

Bewilligungspflicht vorliegen, so ist das Verfahren auch hier auszusetzen und die Erwerberin an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

#### 2.4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass wenn nach dem oben dargelegten Ausschlussprinzip keine Anhaltspunkte für eine allfällige Bewilligungspflicht vorliegen, der Grundbuchverwalter das Geschäft direkt und ohne Verweis an die Bewilligungsbehörde im Grundbuch eintragen kann. Das vom Grundbuchverwalter durchzuführende Prüfverfahren hat das Volkswirtschaftsdepartement im Rahmen eines Ablaufdiagramms dargestellt, welches wir Ihnen in der Beilage zukommen lassen und den Grundbuchverwaltern als Hilfestellung für den Vollzug der «Lex Koller» dienen soll.

#### 3. Weitere Anmerkungen

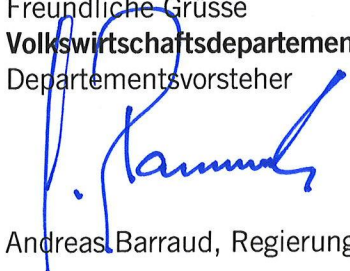
Sollte bereits eine rechtskräftige Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht eines früheren Erwerbs vorliegen, welche nicht älter als ein Jahr ist, genügt es aus Sicht der Bewilligungsbehörde, wenn sich der Grundbuchverwalter explizit bestätigen lässt, dass sich seit der letzten Überprüfung keine Veränderungen in den Finanzierungs- und Beteiligungsverhältnissen ergeben haben und die Finanzierung des neuen Grundstückerwerbs nicht mit Mitteln von Personen im Ausland erfolgt (vgl. Ziffer 32.31 der Wegleitung für die Grundbuchämter). Die konkrete Finanzierung ist indes mit entsprechenden Nachweisen vollständig offenzulegen. Wenn immer möglich, ist in diesen Fällen die gegenüber dem Grundbuchverwalter abzugebenden Bestätigungen direkt in die öffentliche Urkunde zu integrieren, um ihnen erhöhte Beweiskraft zukommen zu lassen. Kann der Grundbuchverwalter nicht ausschliessen, dass an der Finanzierung keine Personen im Ausland beteiligt sind, so sind die Erwerber auch in diesem Fall an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die erwähnte und für die Grundbuchämter nach wie vor verbindliche Wegleitung des BJ sowie das Schreiben des BJ vom 28. November 2019, welche unseren unverbindlichen Praxisempfehlungen vorgehen.

Bislang haben wir positive Erfahrungen gemacht und sind überzeugt, dass die zuständigen Schwyzer Grundbuchverwalter die oben beschriebene Prüfung sorgfältig durchführen. Die Grundbuchverwalter tragen wesentlich dazu bei, dass das Prinzip der Verhältnismässigkeit angemessen gewürdigt wird. Sie leisten damit einen massgebenden Beitrag zu einem wirtschafts- und kundenfreundlichen Vollzug der «Lex Koller» im Kanton Schwyz. Gerne nutzen wir an dieser Stelle die Gelegenheit, den Grundbuchverwaltern unseren Dank für die effiziente und gut funktionierende Zusammenarbeit mit uns als Bewilligungsbehörde auszusprechen.

Abschliessend möchten wir Sie noch darauf aufmerksam machen, dass die Bewilligungsbehörde nicht nur für das eigentliche Prüfverfahren zuständig ist, sondern den Grundbuchämtern gerne auch beratend für die Besprechung von einzelnen Fällen zur Seite steht. Wir bedanken uns, dass wir unsere Ansichten zu diesem Thema auch bereits an der heutigen Sitzung Ihres Verbands vorstellen durften. Die daraus entstandenen Diskussionen waren für uns sehr interessant und aufschlussreich.

Freundliche Grüsse  
**Volkswirtschaftsdepartement**  
Departementsvorsteher

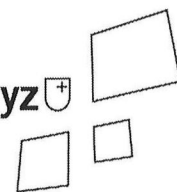
  
Andreas Barraud, Regierungsrat

Beilagen:

- Hilfestellung zu den Abklärungspflichten des Grundbuchverwalters im Zusammenhang mit juristischen Personen
- Schreiben des Bundesamts für Justiz vom 28. November 2019
- Schreiben des Grundbuchinspektors vom 11. November 2019
- Schreiben des Grundbuchinspektors vom 5. Februar 2020
- Formular 3: Aktionärs- und Gesellschafterbestätigung

Kopie an:

- Grundbuchinspektorat des Kantons Schwyz
- Bundesamt für Justiz, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht



**Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Summarisches Prüfverfahren des Grundbuchverwalters im Zusammenhang mit juristischen Personen<sup>1</sup>

Prozessschritt	Beschreibung
<pre> graph TD     A[1. Prüfung Beteiligungsstruktur] --&gt; B{Ausländische Staatsangehörige oder andere Gesellschaft beteiligt?}     B -- Ja --&gt; C[Verweis an Bewilligungsbehörde]     B -- Nein --&gt; D[2. Prüfung Jahresrechnung]     D --&gt; E{Fremdkapital von ausländischen Staatsangehörigen/ Gesellschaften?}     E -- Ja --&gt; C     E -- Nein --&gt; F[3. Prüfung konkrete Finanzierung]     F --&gt; G{Finanzierung durch ausländische Staatsangehörige/ Gesellschaften?}     G -- Ja --&gt; C     G -- Nein --&gt; H[Eintragung im Grundbuch]                     </pre>	<p><b>1. Prüfung Beteiligungsstruktur</b> Prüfung der Beteiligungsstruktur durch Vorlage entsprechender Nachweise wie z.B. Aktien- oder Anteilbuch, separate Aktionärs- oder Gesellschafterbestätigungen, Wertschriftenverzeichnis in Steuererklärungen oder ähnliches:</p> <p>Ausländische Staatsangehörige oder Gesellschaft beteiligt: → Verweis an Bewilligungsbehörde</p> <p>Keine ausländischen Staatsangehörige oder Gesellschaft beteiligt: → Weiter mit Prüfung der Jahresrechnung (Ziff. 2)</p> <p><b>2. Prüfung Jahresrechnung</b> Prüfung der finanziellen Beteiligung durch Personen im Ausland durch Vorlage der Jahresrechnung:</p> <p>Fremdkapital nicht eindeutig an nicht bewilligungspflichtige Personen zuteilbar (z.B. Gläubiger ist eine andere Gesellschaft oder nicht Schweizer): → Verweis an Bewilligungsbehörde</p> <p>Fremdkapital eindeutig nicht bewilligungspflichtigen Personen zuteilbar: → Weiter mit Prüfung der konkreten Finanzierung des Erwerbs (Ziff. 3)</p> <p><b>3. Prüfung konkrete Finanzierung</b> Erwerberin muss glaubhaft darlegen, dass Finanzierung nicht mit ausländischen Mitteln erfolgt (Nachweis Eigenmittel, Grundpfand von Schweizer Finanzinstitut):</p> <p>Anhaltspunkt für ausländische Finanzierung liegt vor: → Verweis an Bewilligungsbehörde</p> <p>Keine ausländische Finanzierung: → Eintragung im Grundbuch</p>

<sup>1</sup> Dieses Ablaufdiagramm dient als Hilfestellung und entbindet den Grundbuchverwalter nicht, den Einzelfall entsprechend zu würdigen. Es ist hingegen nicht Sache des Grundbuchverwalters, umfassendere Prüfungen und Abklärungen im Zusammenhang mit der Bewilligungspflicht vorzunehmen.