

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2006

Im Jahr 2006 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland etwas mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer lag im Berichtsjahr ebenfalls etwas höher, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1485 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 789 Ferienwohnungen. Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich für das Jahr 2007 ab.

Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen

Personen im Ausland können nur in jenen Kantonen Ferienwohnungen erwerben, welche dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage eingeführt haben. Zurzeit sind das 17 Kantone, wobei nur in etwa der Hälfte davon auch tatsächlich eine Nachfrage besteht.

Erhoben werden folgende Daten: Die Anzahl der erteilten Bewilligungen, die tatsächlich ausgeführten Handänderungen, die Fläche der Grundstücke, die Staatsangehörigkeit der Erwerberinnen und Erwerber, die Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, die Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und die Ausschöpfung der Kontingente.

Emanuela Gramegna
Fachbereich Zivilrecht
und Zivilprozessrecht,
Bundesamt für Justiz BJ,
Bern

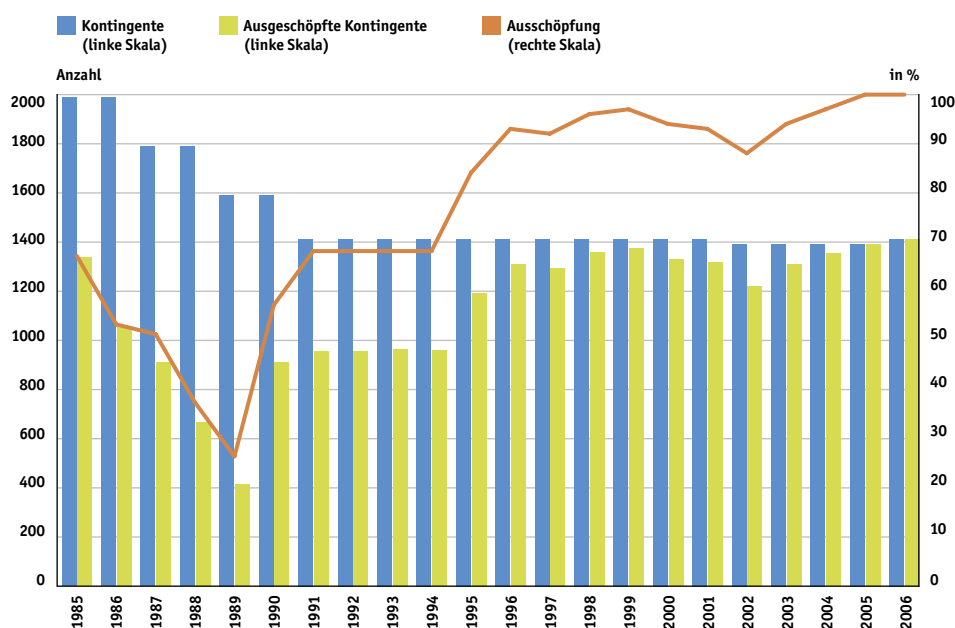
Kontingente

Seit 2002 muss der Bundesrat nicht mehr wie bis anhin alle zwei Jahre bei der Festsetzung der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente die gesamtschweizerische Zahl dieser Kontingente herabsetzen, sondern kann sie im Rahmen einer obersten Grenze von 1500 Einheiten – unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen und staatspolitischen Interessen des Landes – nach seinem Ermessen bestimmen. Er hat sie auf 1420 Einheiten festgelegt.

Mit dieser Lockerung und der im Jahre 1996 eingeführten so genannten Pool-Lösung konnte der konstante Kontingentsmangel in den Kantonen Tessin, Waadt und Wallis wesentlich gemildert werden. Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingentseinheiten auf das darauffolgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese aber an den Bund zurück und können auf Gesuch einem Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres bereits aufgebraucht hat. Es darf ihm aber höchstens die

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2006



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

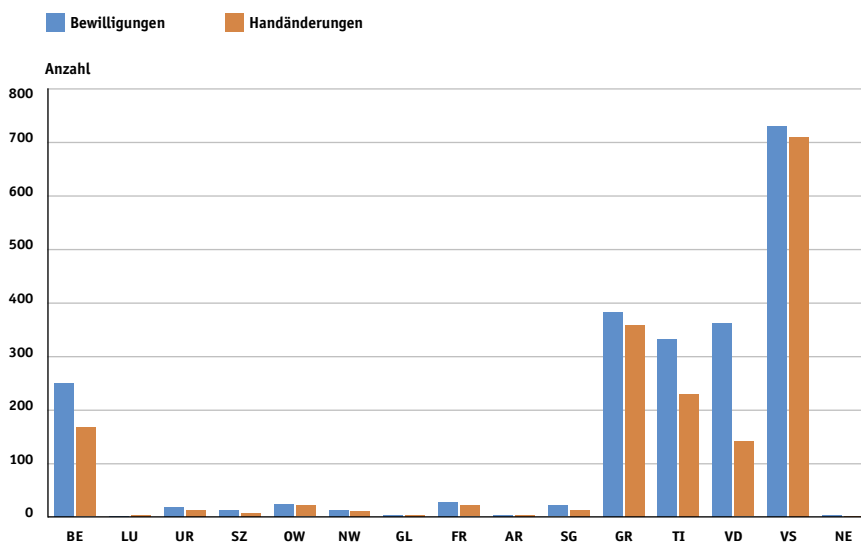


Bild: Keystone

Im Jahr 2006 wurden in der Schweiz 1911 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt (im Vorjahr 1845). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (640), Graubünden (336), Waadt (318), Tessin (291) und Bern (219) erteilt.

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2006
(Total Bewilligungen: 1911; Handänderungen 1485)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Zusätzliche Einheiten aus dem Kontingent 2006 beanspruchten die Kantone Bern, Tessin, Waadt und Wallis.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1420 Einheiten wurde zu 100% ausgeschöpft (im Vorjahr ebenfalls 100%). Die Ausschöpfung der Kontingente stimmt in einem bestimmten Jahr mit den erteilten Bewilligungen nicht unbedingt überein. Die Zahl der erteilten Bewilligungen kann insgesamt oder auch nur in einzelnen Kantonen etwas höher als das Jahreskontingent liegen, dies aus zwei Gründen: Erstens sind die Kontingentseinheiten, die in einem Jahr nicht gebraucht werden, auf das folgende Jahr übertragbar, und zweitens können in früheren Jahren erteilte Grundsatzbewilligungen (Zusicherungen von Bewilligungen an Verkäufer) auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden. Zur Entwicklung der Kontingentausschöpfung siehe *Grafik 1*, welcher auch entnommen werden kann, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Tabelle 1

Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum, 2006

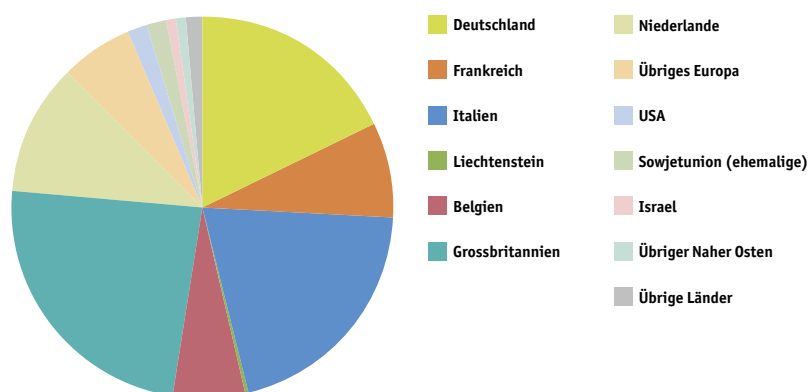
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	146	43 982	9	2225	6	1681	131	40 076
LU	3	2210	1	959	5	1173	-3	78
UR	10	2261	0	0	0	0	10	2261
SZ	5	1385	2	940	1	760	2	-315
OW	18	3797	3	240	7	851	8	2706
NW	9	1565	0	0	1	267	8	1298
GL	3	1444	1	481	1	160	1	803
FR	18	10 878	4	2518	3	212	11	8148
AR	2	370	0	0	0	0	2	370
SG	10	4963	1	100	3	991	6	3872
GR	314	67 228	53	8824	161	33 457	100	24 947
TI	201	54 725	38	10 960	1	185	162	43 580
VD	123	52 459	41	12 924	17	5768	65	33 767
VS	623	167 143	277	63 602	60	18 200	286	85 341
Schweiz	1 485	414 410	430	103 773	266	63 705	789	246 932

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalität der Erwerber, 2006

(Total Handänderungen: 1485)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grundbuch in der Regel mehrere Monate verstreichen und die Statistik auf die Handänderungen des erhobenen Jahres abstellen muss. Weiter kann es vorkommen, dass die Ausländer auf den Erwerb verzichten.

Im Jahre 2006 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1485 etwas tiefer als im Vorjahr (1653). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 623, Graubünden 314, Tessin 201, Bern 146 und Waadt 123. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum verändert (siehe *Grafik 3*).

Bewilligungen

2006 wurden in der Schweiz 1911 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt (im Vorjahr 1845). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (640), Graubünden (336), Waadt (318), Tessin (291) und Bern (219) erteilt (siehe *Grafik 2*).

Handänderungen

Die Handänderungsstatistik gibt im Unterschied zur Bewilligungsstatistik Aufschluss über die tatsächlich ausgeübten Erwerbsgeschäfte. Im langjährigen Durchschnitt führen etwa 85% aller Bewilligungen zu einem Grundbucheintrag. Die Differenz zwischen der Handänderungs- und der Bewilligungsstatistik ergibt sich, weil zwischen der Erteilung einer Bewilligung und dem Eintrag im

Nettozuwachs

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückübertragungen durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2006 ergibt dies nach Abzug von 430 Übertragungen zwischen Ausländern und 266 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 789 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 24 (Vorjahr 15) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 1* entnommen werden.