

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2008

Im Jahr 2008 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 17% weniger Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist ebenfalls niedriger, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1502 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 796 Ferienwohnungen. Für das Jahr 2009 ist wieder mit einer erhöhten Anzahl Bewilligungen zu rechnen.



Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten zum Erwerb von Ferienwohnungen durch ausländische Personen wurde im Berichtsjahr zu 100% ausgeschöpft.

Bild: Keystone

Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen

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

Folgende Daten werden erhoben: Anzahl der erteilten Bewilligungen, tatsächlich ausgeführte Handänderungen, Fläche der Grundstücke, Staatsangehörigkeit der Erwer-



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

berinnen und Erwerber, Anzahl der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und Schweizerinnen sowie Ausschöpfung der Kontingente.

Schweizer Kontingente werden ausgeschöpft

Am 1. Dezember 2007 hat der Bundesrat die gesamtschweizerische Höchstzahl der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere im Kanton Wallis eine grosse Kontingentsknappheit.

Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingentseinheiten auf das darauf folgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres fallen diese aber an den Bund zurück und können auf Gesuch einem anderen Kanton zugeteilt werden, wenn dieser sein Kontingent des laufenden Jahres bereits aufgebraucht hat. Es darf ihm aber höchstens die Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Zusätzliche

Tabelle 1

Handänderungen nach Nationalitäten pro Kanton, 2008

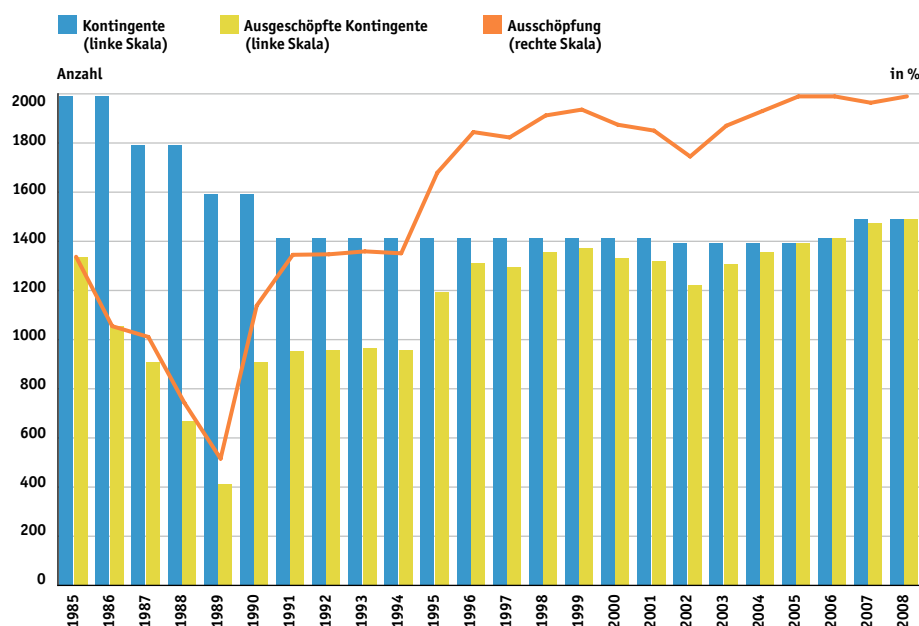
(Total Handänderungen: 1502)

	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Deutschland	12	4	4	88	1	5	4	7	0	59	0	3	51
Frankreich	10	7	0	6	0	1	2	0	0	2	0	18	83
Italien	5	1	0	95	0	0	1	0	0	147	3	4	62
Fürst. Liechtenstein	0	1	0	2	0	0	0	1	0	5	0	0	0
Österreich	0	0	1	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Belgien	6	3	0	3	0	1	1	0	0	3	0	5	74
Grossbritannien	24	5	0	24	0	0	2	1	0	8	1	40	152
Niederlande	23	3	1	34	1	2	4	48	0	13	0	11	77
Übriges Europa	15	13	0	15	0	0	5	0	1	15	3	5	38
USA	5	0	0	5	0	0	0	0	1	3	0	5	3
(ehem.) Sowjetunion	4	2	0	4	2	0	0	0	0	17	0	5	10
Israel	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Übriger Naher Osten	4	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	1	3
Übrige Länder	4	0	0	5	0	0	2	1	0	12	0	3	16
Total	112	39	6	285	4	8	22	58	2	288	7	100	570

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2008



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Einheiten aus dem Kontingent 2008 beanspruchten die Kantone Tessin, Waadt und Wallis. *Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde zu 100% ausgeschöpft (im Vorjahr 98,66%).*

In einem Jahr stimmt die Ausschöpfung der Kontingente nicht unbedingt mit den erteilten Bewilligungen 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.
- Zweitens können in früheren Jahren erteilte Grundsatzbewilligungen – Zusicherungen von Bewilligungen an Verkäufer – auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden.

Zur Entwicklung der Kontingentsausschöpfung siehe *Grafik 1*, welcher auch entnommen werden kann, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Bewilligungen und Handänderungen

2008 wurden in der Schweiz 1891 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 2208). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (602), Tessin (360), Graubünden (302), Waadt (289) und Bern (148) verfügt (siehe *Grafik 2*).

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 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.

Tabelle 2

Nettozuwachs 2008

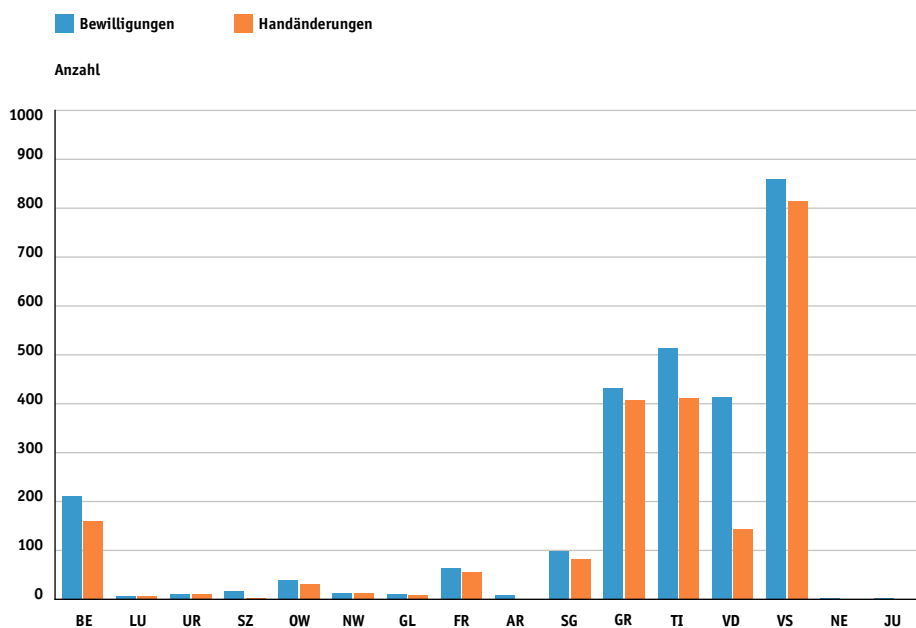
Kanton	Total Handänderungen		Handänderungen zwischen Ausländern		Rückwerb durch Schweizer		Nettozuwachs	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
BE	112	38 092	17	4116	6	3034	89	30 942
LU	4	1726	1	628	6	3389	-3	-2291
UR	7	1825	2	370	2	320	3	1135
SZ	2	385	0		0		2	385
OW	22	5796	2	385	10	22 904	10	-17 493
NW	9	2817	0		0		9	2817
GL	6	1731	2	754	1	160	3	817
FR	39	18 642	10	3679	9	4745	20	10 218
SG	58	12 395	4	640	6	7639	48	4116
GR	285	65 347	52	12 433	166	37 261	67	15 653
TI	288	69 563	40	10 381	4	640	244	58 542
VD	100	48 671	22	5535	24	9182	54	33 954
VS	570	176 432	253	76 081	67	15 185	250	85 166
Schweiz	1502	443 422	405	115 002	301	104 459	796	223 961

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2008

(Total Bewilligungen: 1891; Handänderungen: 1502)

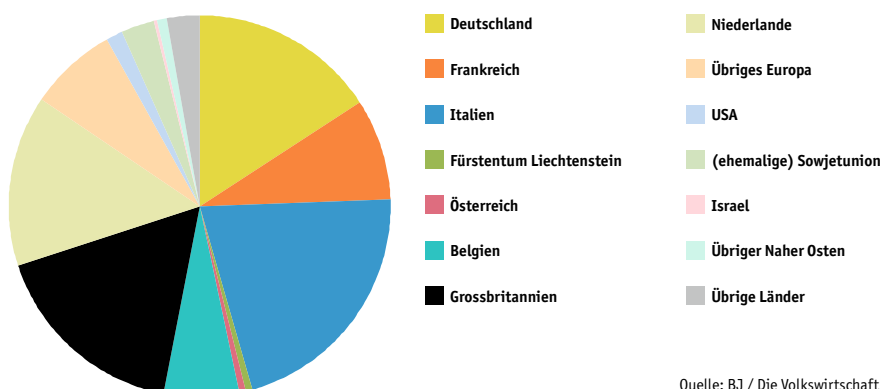


Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalitäten, 2008

(Total Handänderungen: 1502)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Im Jahre 2008 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1502 deutlich niedriger als im Vorjahr (1832). Am meisten Grundbucheintragungen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 570, Tessin 288, Graubünden 285, Bern 112 und Waadt 100. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Tabelle 1* und *Grafik 3*).

Nettozuwachs der Veräusserungsgeschäfte

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungeigentum in der Schweiz zu berechnen, sind vom Total der Handänderungen einerseits die Rückverbe durch Schweizerinnen und Schweizer sowie die Veräusserungen von Ausländern an Ausländer in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2008 ergibt dies nach Abzug von 405 Übertragungen zwischen Ausländern und 301 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 796 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 22 (Vorjahr 33) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 2* entnommen werden.