

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland in der Schweiz im Jahre 2007

Im Jahr 2007 wurden für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland rund 15% mehr Bewilligungen erteilt als im Vorjahr. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer ist ebenfalls höher als im Vorjahr, was sich auch auf die bewilligte Fläche auswirkte. Es wurden 1832 Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Nach Abzug der von Schweizern zurückgekauften und unter Ausländern übertragenen Grundstücke ergibt sich ein Nettozuwachs von 1165 Ferienwohnungen. Eine vergleichbare Entwicklung scheint sich für das Jahr 2008 abzuzeichnen.



Am 1. Dezember 2007 hat der Bundesrat das gesamtschweizerische Kontingent an bewilligungspflichtigen Ferienwohnungen von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere in den Kantonen Wallis und Waadt eine grosse Kontingentsknappheit.

Bild: Keystone

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



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

der Veräusserungsgeschäfte zwischen Ausländern, die Anzahl der Rückerwerbe durch Schweizer und die Ausschöpfung der Kontingente.

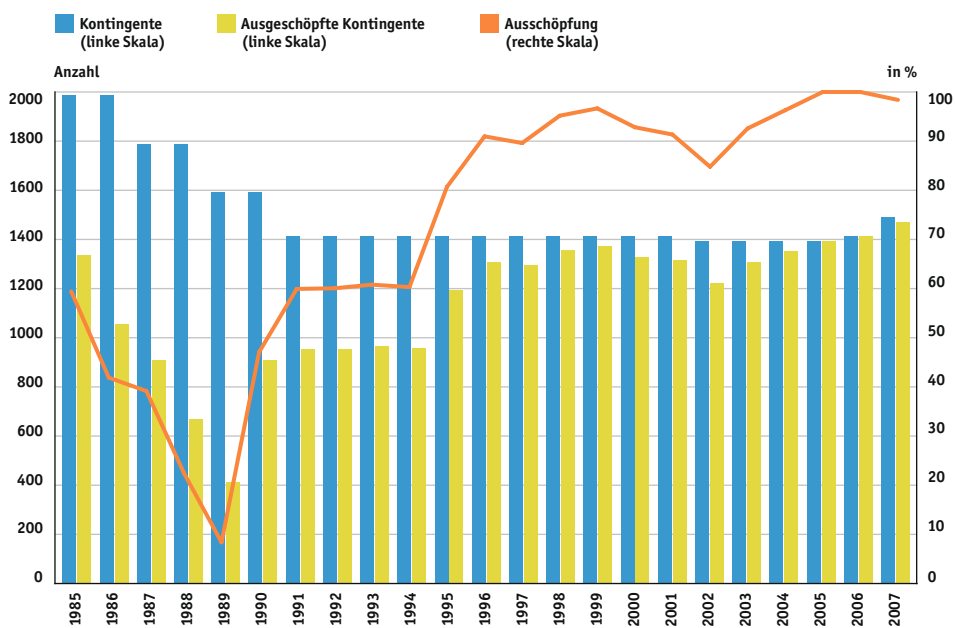
Kontingente

Seit 2002 Jahr muss der Bundesrat nicht mehr wie bis anhin alle zwei Jahre bei der Festsetzung der jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente die gesamtschweizerische Höchstzahl 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. Am 1. Dezember 2007 hat er diese Zahl von 1420 auf die gesetzliche Höchstlimite von 1500 Einheiten erhöht. Trotzdem herrscht insbesondere in den Kantonen Wallis und Waadt eine grosse Kontingentsknappheit.

Wie bis anhin kann ein Kanton die im laufenden Jahr nicht gebrauchten Kontingenteinheiten auf das darauf folgende Jahr übertragen. Ende Oktober des zweiten Jahres

Grafik 1

Entwicklung der Kontingentsausschöpfung, 1985–2007



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

fallen diese 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 Hälfte seines ordentlichen Kontingents zusätzlich zugesprochen werden. Zusätzliche Einheiten aus dem Kontingent 2007 beanspruchten die Kantone Bern, Obwalden, Tessin, Waadt und Wallis.

Das gesamtschweizerische Kontingent von 1500 Einheiten wurde nur zu 98,66% ausgeschöpft (im Vorjahr 100%), weil der Kanton Bern bis Ende 2008 nur einen Teil seines Zusatzkontingents gebrauchte.

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.
- Zweitens können in früheren Jahren erteilte Grundsatzbewilligungen (Zusicherungen von Bewilligungen an Verkäufer) auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden.

Grafik 1 zeigt die Entwicklung der Kontingentsausschöpfung. Zudem wird daraus ersichtlich, dass die Kontingente im langjährigen Durchschnitt nur etwa zu 80% ausgeschöpft wurden.

Bewilligungen

2007 wurden in der Schweiz 2208 Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland erteilt (im Vorjahr 1911). Der Grossteil der Bewilligungen wurde in den Kantonen Wallis (882), Graubünden (360), Waadt (285), Tessin (271) und Bern (215) erteilt (siehe Grafik 2).

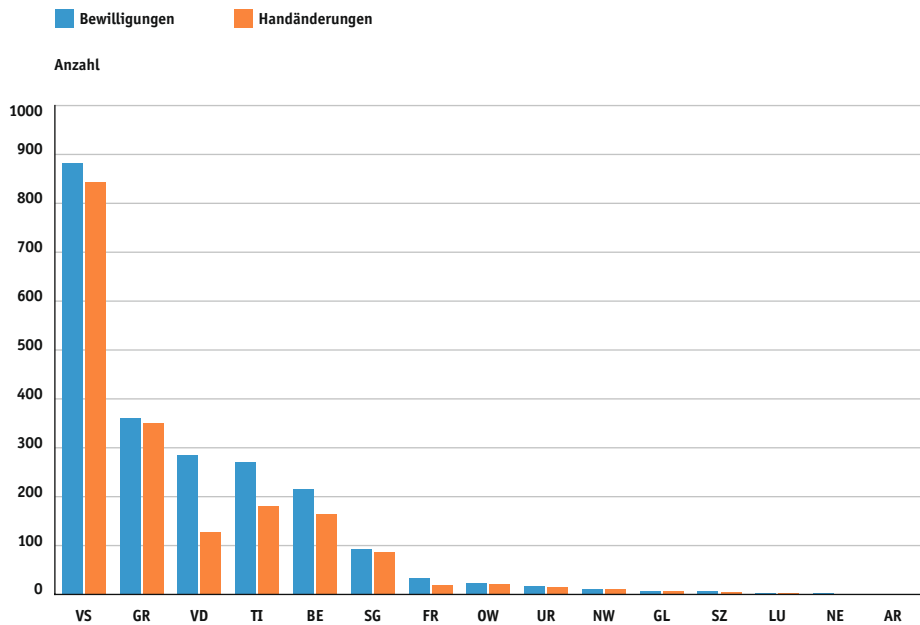
Handänderungen

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 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.

Grafik 2

Bewilligungen und Handänderungen von Ferienwohnungen, 2007

(Total Bewilligungen: 2208; Handänderungen: 1832)



Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

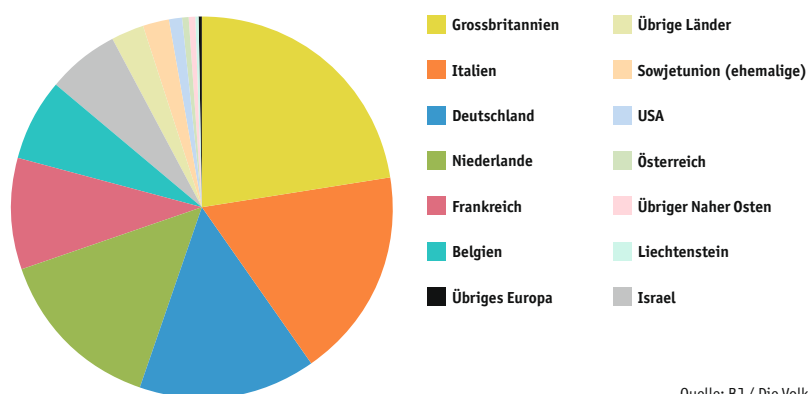
Tabelle 1

Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum, 2007

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
VS	844	227 674	304	75 525	48	11 528	492	140 621
GR	350	76 524	68	11 605	114	28 367	168	36 552
TI	180	53 780	37	12 807	1	160	142	40 813
BE	164	47 664	20	3 693	2	160	142	43 811
VD	127	47 627	42	11 380	3	479	82	35 768
SG	86	14 299	1	185	1	160	84	13 954
OW	21	3 951	0		4	4 327	17	-376
FR	20	14 317	6	1 746	11	5 254	3	7 317
UR	16	2 787	2	225	0		14	2 562
NW	11	3 022	0		0		11	3 022
GL	7	2 374	1	350	0		6	2 024
SZ	4	2 067	1	667	0		3	1 400
LU	2	345	1	160	0		1	185
Schweiz	1832	496 431	483	118 343	184	50 435	1165	327 653

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Grafik 3

Handänderungen nach Nationalität, 2007
(Total Handänderungen: 1832)

Quelle: BJ / Die Volkswirtschaft

Im Jahre 2007 war die Zahl der Handänderungen für Ferienwohnungen mit 1832 deutlich höher als im Vorjahr (1485). Am meisten Grundbucheintragen wurden in den klassischen Fremdenverkehrskantonen verzeichnet: Wallis 844, Graubünden 350, Tessin 180, Bern 164 und Waadt 127. Die Aufteilung der Handänderungen nach der Nationalität der Erwerberrinnen und Erwerber hat sich kaum geändert (siehe *Grafik 3*).

Nettozuwachs

Um den Nettozuwachs von ausländischem Ferienwohnungsseigentum 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 2007 ergibt dies nach Abzug von 483 Übertragungen zwischen Ausländern und 184 Rückübertragungen an Schweizerinnen und Schweizer einen Nettozuwachs von 1165 Ferienwohnungen. Flächenmässig macht dies rund 33 (Vorjahr 24) Hektaren aus. Detaillierte Angaben mit der Verteilung auf die Kantone können der *Tabelle 1* entnommen werden.