

## Vererbung inländischer Grundstücke an Ausländer

**Meine Publikation «Liegenschaften im Erbgang», welche in der Ausgabe vom 01.05.2004 abgedruckt worden ist, hat insbesondere hinsichtlich der Frage, wie in der Schweiz gelegene Liegenschaften an Personen mit ausländischer Nationalität vererbt werden können, erstaunliche Resonanz ausgelöst. Nachdem dieser Themenkomplex in meinem eingangs erwähnten Artikel infolge der von der Redaktion vorgegebenen Länge nur rudimentär und stark vereinfachend dargestellt werden konnte, möchte ich an dieser Stelle eine etwas detailliertere Abhandlung nachliefern.**

### I. Rechtsquellen

Das Bundesgesetz über den Grundstückserwerb von Personen im Ausland (BewG genannt) regelt u.a. die Frage, ob ein Erbe mit ausländischer Staatsangehörigkeit dauerhaft Grundeigentum in der Schweiz erwerben kann.

Ein ganz anderes Thema beschlägt die Frage, ob in jedem Fall für den gesamten Nachlass ausschliesslich schweizerisches Erbrecht zur Anwendung kommt, wenn das

in der Schweiz gelegene Grundstück von einem Erblasser vererbt wird, welcher seinerseits Ausländer ist. Von Bedeutung ist diese Frage deshalb, weil andere Staaten andere gesetzliche Erbquoten festgelegt haben und teilweise kein Pflichtteilsrecht kennen. Dieser vorliegend nicht näher zu behandelnde Komplex wird durch das Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht (IPRG genannt) geregelt. Immerhin sei an dieser Stelle festgehalten, dass grundsätzlich das Wohnsitz-Prinzip gilt, womit also bei einem ausländischen Erblasser mit letztem Wohnsitz in der Schweiz inländisches Erbrecht zur Anwendung kommt und zwar für den gesamten allenfalls weltweit verstreuten Nachlass. Allerdings gibt es gewisse Länder (z.B. Frankreich), deren Rechtsordnung bestimmt, dass hinsichtlich der auf ihrem Staatsgebiet gelegenen Immobilien ausschliesslich und zwingend das eigene Recht zur Anwendung gelangt. Diese drohende sog. Nachlassspaltung kann jedoch meist dadurch umgangen werden, dass die Liegenschaft über eine juristische Person (Gesellschaft) gehalten wird. Im Nachlass befinden sich dann nur noch Gesellschaftsanteile, also Mobilien, die wiederum regelmässig dem Recht des letzten Wohnsitzes des Erblassers unterstehen. Erwähnenswert ist auch, dass ein in

der Schweiz wohnhafter Ausländer durch letztwillige Verfügung oder Erbvertrag den Nachlass seinem Heimatrecht unterstellen kann, wobei diese Unterstellung dahin fällt, wenn er im Zeitpunkt seines Ablebens diesem Staat nicht mehr angehört oder wenn er Schweizer Bürger geworden ist.

Wie immer sind auch die Steuerfolgen zu beachten. Unterwerfen mindestens zwei Staaten identische Steuerobjekte ihrer Steuerhoheit, so entstehen Doppelbesteuerungsprobleme. Typischerweise kollidieren die Steuererhebungs Kompetenzen von verschiedenen Staaten bei den Nachlasssteuern dann, wenn der Wohnsitz-Staat des Erblassers eine unbegrenzte Steuerpflicht vorsieht, also das weltweite Einkommen und Vermögen erfasst, und der Staat, in dem ein Grundstück liegt, diese Immobilie seiner Steuerhoheit unterwirft. Um Doppelbesteuerungen im Bereich der Nachlasssteuern zu vermeiden oder wenigstens zu mildern, hat die Schweiz mit verschiedenen Staaten sog. Doppelbesteuerungsabkommen (DBA genannt) getroffen. Zurzeit bestehen solche DBA mit folgenden Staaten: Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Grossbritannien und Nordirland, Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden und USA.

## II. Grundsätze der Vererbungsmöglichkeit

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von inländischen Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, soweit keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorliegt. Bewilligungsgründe liegen allerdings nur in speziell gelagerten Fällen vor, welche v.a. für ausländische Banken und Versicherungen Bedeutung haben und von einem bewilligungspflichtigen Erben, soweit es sich um eine natürliche Person handelt, kaum in Anspruch genommen werden können.

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind «gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang» (Art. 7 BewG). Das Bundesgericht hat den Passus «gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts» in einem Entscheid aus dem Jahr 1982 so ausgelegt, dass der Erwerb einer Liegenschaft in der Schweiz auch dann nicht bewilligungspflichtig ist, wenn der Erwerber auch nur *potenziell* zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört. Damit kann z.B. der Grossvater eine Liegenschaft an seinen Neffen vererben, auch wenn der Sohn resp. Vater noch lebt. Mit dieser Gesetzesauslegung ist das Bundesgericht über die vom

ZGB festgelegte Begriffsbestimmung der «gesetzlichen Erben», welche an sich nur Personen umfasst, die nach gesetzlicher Erbfolge (keine abweichenden Anordnungen durch Testament oder Erbvertrag) erben, hinausgegangen. Um in der Terminologie des ZGB zu bleiben, können nach BewG «gesetzliche Erben» auch eingesetzte Erben sein, die zu einer weiter entfernten noch erbberechtigten Parentel gehören.

Nicht als «Personen im Ausland» gelten sämtliche Erben mit ausländischer Staatsbürgerschaft, welche in der Schweiz wohnen und über eine *Niederlassungsbewilligung* verfügen; diese Personengruppe untersteht also nicht dem BewG und kann vorbehaltlos Grundstücke in der Schweiz erwerben.

Nicht dem BewG unterliegen natürlich auch Schweizer oder Doppelbürger mit Wohnsitz im Ausland.

Allen übrigen Erben, welche nicht in diese vorerwähnten Kategorien fallen (vorbehältlich EG- und EFTA-Staatsbürger; siehe nachstehend unter Ziff. III), wird von der zuständigen kantonalen Behörde eine Erwerbsbewilligung mit der Auflage erteilt, das Grundstück innert zwei Jahren wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG).

Bei den vorerwähnten Grundsätzen über die Vererbungsmöglichkeit von Grundstücken an ausländische Staatsangehörige sind in Übereinstimmung mit dem Gesetzeswortlaut des BewG stets nur die Erben erwähnt. Nach herrschender Auffassung werden jedoch die Vermächtnisnehmer den Erben gleichgestellt. Mit anderen Worten gilt das für die Erben anwendbare Recht auch für die Vermächtnisnehmer.

### **III. Sonderstatus von Staatsangehörigen der EG und EFTA**

Am 01.06.2002 erfolgte die Umsetzung der bilateralen Abkommen vom 21.06.1999 zwischen der Schweiz und der EU ins inländische Recht. Das BewG wurde dahingehend abgeändert, dass sämtliche Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft und der Europäischen Freihandelsassoziation, *die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben*, nicht mehr als Personen im Ausland gelten, dem BewG somit nicht unterstehen und deshalb beliebig Grundeigentum in der Schweiz erwerben können. Konkret betrifft dies Staatsangehörige von Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Grossbritannien, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden, Spanien (alles

EG-Staaten), sowie Island, Liechtenstein und Norwegen (EFTA-Staaten).

Es ist damit zu rechnen, dass die Staatsbürger jener Länder, die im Rahmen der Osterweiterung der EU beigetreten sind (Lettland, Litauen, Malta, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechische Republik, Ungarn, Zypern), nach Abschluss der Verhandlungsrunde über die Bilateralen II ebenfalls den gleichen Status erwerben werden.

#### **IV. Exkurs: Lebzeitige Erbvorbezüge an ausländische Staatsangehörige**

Bis jetzt haben wir uns einzig mit der Frage befasst, wie inländische Grundstücke an Staatsangehörige mit ausländischer Nationalität *vererbt* werden können. Es wäre ein Irrtum anzunehmen, dass alle bisher gemachten Ausführungen auch für lebzeitige Erbvorbezüge resp. Schenkungen an ausländische Staatsangehörige gelten würden.

Wie bereits angetönt, unterstehen EG- und EFTA-Staatsbürger mit rechtlichem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz, sowie die übrigen Staatsangehörigen, welche in der Schweiz wohnen und über eine Niederlassungsbewilligung verfügen, nicht dem Be-

willigungsgesetz; die Übertragung von inländischen Grundstücken an solche Ausländer unterstehen keinerlei Einschränkungen. Für alle anderen Personen, welche mit einem Erbvorbezug resp. einer Schenkung bedacht werden sollen, ist wiederum das BewG massgebend. Danach können lebzeitige Übertragungen nur an den Ehegatten oder an Verwandte (Blutsverwandte oder Adoptierte) des Veräusserers in auf- und absteigender Linie vorgenommen werden. An Geschwister des Veräusserers können Grundstücke nur lebzeitig übertragen werden, wenn diese bereits Mit- oder Gesamteigentum am zu erwerbenden Grundstück haben. Die übrigen lebzeitigen Übertragungsmöglichkeiten nach BewG sind zu wenig praxisrelevant, als dass diese hier zu behandeln sind.

Nur am Rande sei erwähnt, dass der Bund hinsichtlich der Abgrenzung von Steuererhebungskompetenzen im Bereich der Schenkungssteuer keine DBA abgeschlossen hat, womit also bei lebzeitigen Übertragungen (Erbvorbezug/Schenkungen) in bestimmten Konstellationen Doppelbesteuerungen möglich sind (Beachte: Gewisse Kantone akzeptieren bei fehlenden oder nicht umfassend geregelten DBA den Abzug von ausländischen Erbschafts- und Schenkungssteuern als Gewinnungskosten).