
Abteilung Gemeinden

Luzern, 22. Mai 2020

MERKBLATT

Wohnbaugenossenschaften und BewG

Bewilligungspflicht

Gemäss Artikel 2 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41) bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen Behörde.

Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Als Erwerb eines Grundstückes gilt auch der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, sofern die Anteile dieser juristischen Person nicht an einer Börse gehandelt werden (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG).

Wer Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft werden will, muss einen Anteilschein erwerben. Zudem ist ein solcher Erwerb oftmals Voraussetzung für die Miete einer Wohnung. Zu beachten ist dabei, dass bereits der Erwerb eines einzelnen Anteilscheins als Erwerb eines Grundstücks im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e BewG gilt. Das Gesetz verbietet somit Personen im Ausland den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften.

Person im Ausland

Als Personen im Ausland gelten Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben sowie Staatsangehörige anderer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a^{bis} BewG.)

Als Personen im Ausland gelten auch juristische oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz im Ausland haben oder in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c BewG).

Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie die Verwaltung oder Geschäftsführung der Gesellschaft entscheidend beeinflussen kann. Eine ausländische Beherrschung wird namentlich dann vermutet, wenn Personen im Ausland (Art. 6 BewG):

- mehr als einen Drittel des Gesellschaftskapitals besitzen,
- über mehr als einen Drittel der Stimmen an der General- oder Gesellschaftsversammlung verfügen oder
- der Gesellschaft in einem bestimmten Umfang rückzahlbare Mittel zu Verfügung stellen.

Ausländische Staatsangehörige können somit nur dann Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben, wenn sie ihren (tatsächlichen und rechtlichen) Wohnsitz in der Schweiz haben und

- **Staatsangehörige von EU/EFTA-Staaten oder**
- **Staatsangehörige anderer Staaten mit Niederlassungsbewilligung C sind.**

Gesellschaften können Anteilscheine erwerben, wenn sie:

- **ihren Sitz in der Schweiz haben und**
- **nicht ausländisch beherrscht sind.**