



Lex Koller-Erklärung

Der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an in der Schweiz gelegenen Grundstücken kann bewilligungspflichtig sein, wenn (1.) der oder die Erwerber(in) eine sog. *Person im Ausland* ist und (2.) die erworbenen Grundstücke keine sog. *Betriebsstätte-Grundstücke* sind (Art. 2+4 BewG). Für *Personen im Ausland* auch bewilligungspflichtig sind:

- die Beteiligung an der Gründung und, sofern sie damit ihre Stellung verstärken, an der Kapitalerhöhung von jurist. Personen, deren tatsächlicher Zweck den Erwerb von Grundstücken umfasst, die keine *Betriebsstätte-Grundstücke* sind (Art. 1 Abs. 1 lit. a BewV);
- der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an nicht an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an jurist. Personen, deren tatsächlicher Zweck den Erwerb von Grundstücken umfasst, die keine *Betriebsstätte-Grundstücke* sind (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG);
- die Beteiligung an einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, deren tatsächlicher Zweck den Erwerb von Grundstücken umfasst, die keine *Betriebsstätte-Grundstücke* sind (Art. 4 Abs. 1 lit. b BewG);
- die Übernahme von Grundstücken, die keine *Betriebsstätte-Grundstücke* sind, zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft nach Art. 181 OR oder durch Fusion, Spaltung, Rechtsformumwandlung oder Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz, sofern sich dadurch ihre Rechte an diesen Grundstücken vermehren (Art. 1 Abs. 1 lit. b BewV).

Kann das Handelsregisteramt das Bestehen einer Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so hat es das Eintragungsverfahren auszusetzen und die Anmeldenden an die zuständige Bewilligungsbehörde zu verweisen (Art. 18 BewG; Art. 18b BewV).

In diesem Sinne erklärt das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan der

[Firmenbezeichnung und -nummer (z.B. CHE-123.456.789) gemäss Handelsregister]

Folgendes zum angemeldeten Eintragungsgeschäft (Zutreffendes anklicken; fehlende Angaben können die Verweisung an die zuständige Bewilligungsbehörde zur Folge haben; unrichtige oder unvollständige Angaben sind strafbar):

Ja **Nein**

1. *Personen im Ausland* oder Personen, die für Rechnung von *Personen im Ausland* handeln, sind an obgenannter Rechtseinheit beteiligt.
2. *Personen im Ausland* oder Personen, die für Rechnung von *Personen im Ausland* handeln, erwerben im Zusammenhang mit dem angemeldeten Eintragungsgeschäft an obgenannter Rechtseinheit neu eine Beteiligung.
3. *Personen im Ausland* oder Personen, die für Rechnung von *Personen im Ausland* handeln, haben im obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgan der obgenannten Rechtseinheit eine *beherrschende Stellung* gemäss Art. 6 BewG inne.
4. Das angemeldete Eintragungsgeschäft enthält eine Sacheinlage, Vermögensübertragung, Fusion, Rechtsformumwandlung oder Spaltung, bei welcher die obgenannte Rechtseinheit in der Schweiz gelegene Grundstücke übernimmt, die keine *Betriebsstätte-Grundstücke* sind.
5. Das angemeldete Eintragungsgeschäft enthält eine Kapitalherabsetzung, nach deren Durchführung *Personen im Ausland* oder Personen, die für Rechnung von *Personen im Ausland* handeln, an obgenannter Rechtseinheit neu eine *beherrschende Stellung* gemäss Art. 6 BewG innehaben.

Datierte Unterschrift eines Mitglieds des obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans der obgenannten Rechtseinheit:

[Vor- und Familiennamen]

.....
[Datum und Unterschrift]

Rechtsgrundlagen und Begriffserläuterungen vgl. Rückseite

Person im Ausland (Art. 5 BewG; Art. 2 BewV):

- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;
- Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die keine gültige Aufenthaltsbewilligung C besitzen oder die keine Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EU oder der EFTA oder des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland sind;
- jurist. Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne jurist. Persönlichkeit, die entweder ihren Sitz im Ausland haben oder ihren rechtlichen und tatsächlichen Sitz zwar in der Schweiz haben, aber von *Personen im Ausland* beherrscht werden;
- natürliche und jurist. Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, die selber nicht dem BewG unterliegen, aber auf Rechnung einer *Person im Ausland* ein Grundstück erwerben (Treuhandgeschäft).

Betriebsstätte-Grundstück (Art. 2 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 BewG):

Grundstück, das als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient. Beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken können durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen bewilligungsfrei miterworben werden.

Beherrschende Stellung (Art. 6 BewG):

Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann.

Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

- mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen;
- über mehr als einen Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;
- die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Begünstigten einer Stiftung des privaten Rechts stellen;
- der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der juristischen Person und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere von ihnen:

- unbeschränkt haftende Gesellschafter sind;
- der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, die einen Drittel der Eigenmittel der Gesellschaft übersteigen;
- der Gesellschaft oder unbeschränkt haftenden Gesellschaftern rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der Gesellschaft und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

[...]

Die Beherrschung einer Immobilien-SICAV durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn deren Verwaltung im Sinne dieses Gesetzes von einer Person im Ausland wahrgenommen wird und Personen im Ausland:

- über mehr als ein Drittel der Stimmen für das Unternehmeraktienkapital verfügen;
- die Mehrheit des Verwaltungsrats stellen;
- rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven des Anlegeraktienkapitals der Immobilien-SICAV und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

Unrichtige Angaben (Art. 29 BewG):

Wer vorsätzlich dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörde arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft. Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu CHF 50'000 bestraft.

Bewilligungsbehörde (Art. 15 BewG; Art. 15 ff. BewV):

Örtlich zuständig ist die Behörde am Ort des Grundstückes; beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen oder bei der Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ist die Behörde zuständig, in deren Amtsbereich wertmässig der grösste Teil der Grundstücke liegt. Die für den Kanton Basel-Stadt zuständige Bewilligungsbehörde ist die **Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel (Tel. +41 61 267 85 21)**.