



## Merkblatt

# Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland Für juristische Personen

Grundlage ist das **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** vom 16.12.1983 ([BewG; SR 211.412.41](#)).

Unter den Begriff juristische Personen fallen sämtliche Gesellschaftsformen des Schweizerischen Rechts, wie Aktiengesellschaft (AG), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Genossenschaften, Vereine und Stiftungen.

Juristische Personen mit Domizil in der Schweiz können in der Regel bewilligungsfrei Grundstücke erwerben, wenn diese nicht ausländisch beherrscht sind. 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 ([Art. 6 Abs. 1 BewG](#)). Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird u.a. vermutet, wenn diese:

- a. mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen;
- b. über mehr als einen Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;
- c. die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Begünstigten einer Stiftung des privaten Rechts stellen;
- d. 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.

Der Nachweis der Nichtbeherrschung ist mittels einer Feststellungsverfügung betreffend Nichtbewilligungspflicht möglich. Der Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsamt, St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen) ist ein entsprechendes **schriftliches Gesuch** einzureichen.

### **Als Nachweis sind der Bewilligungsbehörde in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:**

Schriftliches Gesuch mit Beschreibung der Ausgangslage und Antrag auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht sowie

- **Gründungsurkunde und Statuten.**
- **Handelsregisterauszug.**
- **Auszug aus dem Aktienbuch<sup>1</sup> oder dem Aktionärsverzeichnis** der Gesellschaft, vom Verwaltungsrat unterzeichnet.
- **Pass- oder ID-Kopien bzw. der Ausländerausweise der Aktionäre** bzw. Gesellschafter usw. (soweit die Nationalität und der Aufenthaltsstatus nicht aus anderen Unterlagen klar hervorgehen).
- Gegebenenfalls **Nachweis**, dass ausländische Aktionäre mit EU-/EFTA-Pass und B-Ausweis ihren **tatsächlichen Wohnsitz** in der Schweiz haben.
- **Unterzeichnete Erklärung der Aktionäre**, dass sie ihre Aktien auf eigene Rechnung halten und nicht treuhänderisch für bewilligungspflichtige Personen nach BewG.

---

<sup>1</sup> Für GmbH gilt analog: Stammanteile.

Für Genossenschaften gilt analog: Genossenschaftskapital bzw. die Genossenschaftsanteile.

Für Stiftungen gilt analog: Bestätigung, dass keine Personen im Ausland zum Kreis der Destinatäre gehören bzw. von der Stiftung begünstigt werden.

Für Vereine gilt analog: Bestätigung, dass nicht mehr als 1/3 der Vereinsmitglieder Personen im Ausland sind.

- **Die revidierte letzte Jahresrechnung** (Bilanz- und Erfolgsrechnung inkl. Anhang) oder wenn diese nicht vorhanden ist: Aufstellung über die gegenwärtigen Aktiven und Passiven der Gesellschaft, vom Verwaltungsrat unterzeichnet.
- **Bestätigung der Gesellschaft**, dass sie derzeit über keine ausländische Fremdmittel verfügt und auch nicht vorhat, solche Mittel in absehbarer Zeit aufzunehmen.
- **Im Falle von bereits an die Gesellschaft erteilten oder zugesicherten Darlehen:** Nähere Angaben zu den Darlehensgebern und zum Darlehensverhältnis (Personalien, Nationalität, allfälliger Aufenthaltsstatus in der Schweiz der Darlehensgeber, die Höhe des Darlehens, bei bedeutenden Darlehenssummen auch eine Kopie des Darlehensvertrages); bei Aktionärsdarlehen: Nachweis, dass die Darlehensmittel aus dem Vermögen des Aktionärs stammen und Erklärung des Aktionärs, dass er die Mittel auf eigene Rechnung leistet respektive geleistet hat und nicht treuhänderisch für Drittpersonen.
- **Genauere Angaben zur Finanzierung des Grundstückerwerbs**, insbesondere Höhe der verwendeten Eigenmittel und Auflistung der verwendeten Fremdmittel unter Angabe der Darlehensgeber und der für das Darlehen gestellten Sicherheiten (Finanzierungszusicherungen von Banken sind beizulegen); wird das Grundstück in absehbarer Zeit überbaut, sind auch die entsprechenden Finanzierungsangaben zur Überbauung zu machen.
- **Entwurf des Grundstückkaufvertrages oder Kopie des bereits unterzeichneten Vertrages**, zumindest aber ein Grundbuchauszug über das zu erwerbende Grundstück

Die Einforderung von weiteren notwendigen Unterlagen bleibt in jedem Falle vorbehalten.

Bei Fragen können Sie sich gerne an folgende Adresse wenden:

Volkswirtschaftsamt  
St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen  
Tel. 041 666 62 21  
[volkswirtschaftsamt@ow.ch](mailto:volkswirtschaftsamt@ow.ch)