

Immobilieninvestitionen

Rechtliche Hürden beim Immobilienbesitz für ausländische Investoren (Lex Friedrich)

Dr. Viktoria Lantos, LL.M., Rechtsanwältin und Urkundsperson,
MME – Meyer Müller Eckert Partners, Zug
viktor.lantos@mmepartners.ch

Dr. Alexander Vogel, LL.M., und lic. iur. Silvia Margraf,
meyerlustenberger Rechtsanwälte, Zug (www.meyerlustenberger.ch)



Viktoria Lantos



Alexander Vogel



Silvia Margraf

1. Ausgangslage

Ausländische Investoren, die im Kanton Zug eine Immobilie erwerben möchten, haben mehrere Hürden zu überwinden. Einerseits ist der Markt stark angebotsgesteuert und die Auswahl sehr beschränkt. Rasche Entscheidungskompetenz ist in dieser Situation unerlässlich. Andererseits stellt die eventuell gegebene gesetz-

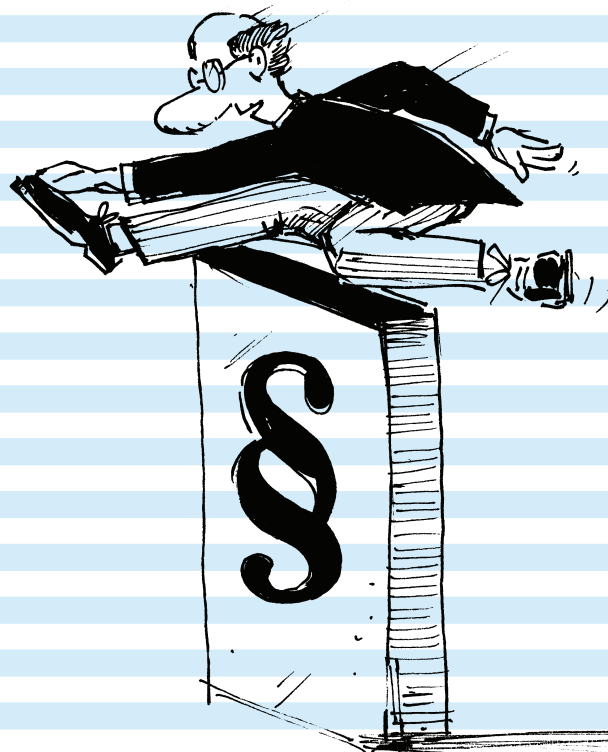
liche Genehmigungspflicht für Verkäufer ein Risiko dar, weshalb diese Schweizer Interessenten bevorzugen. Gelingt es dennoch einem ausländischen Investor, eine Zusage für eine Zuger Immobilie zu erhalten, ist anschliessend die Bewilligungspflicht gemäss den Gesetzesvorschriften zu prüfen. Sollte dies bejaht werden, so

muss der ausländische Investor mit einem Bewilligungsverfahren und mit einer Offenlegungspflicht rechnen. In diesem Fall kann er ausschliesslich beim Vorliegen eines Bewilligungsgrundes die Immobilie erwerben. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die gesetzliche Genehmigungspflicht nach wie vor ein bedeutendes Hindernis beim Immobilienerwerb von ausländischen Investoren darstellt.

1.1 Rechtsquellen

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist in der Schweiz durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken

durch Personen im Ausland (auch als «Lex Friedrich» bzw. «Lex Koller» bekannt, nachfolgend «BewG») sowie durch die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («BewV») geregelt. Zweck des BewG ist die Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens (Art.1 BewG). Das Gesetz versucht, diesen Schutz durch eine besondere Bewilligungspflicht gewisser Personen beim Erwerb von bestimmten Grundstücken zu erreichen (Art.2 BewG). Die BewV enthält die massgebenden Ausführungsbestimmungen. Die diesbezüglichen kantonalen Bestimmungen sind erstens die obligatorischen Ausführungsbe-



Entwicklung von Grundstücken

Kauf, Besitz & Verkauf von Immobilien

Betrieb von Immobilien

Nutzung von Mietflächen



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Aufhebung der Lex Koller, vom 31. März 2008

stimmungen über die kantonalen Behörden sowie fakultative gesetzliche Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen und über Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG) und zweitens die fakultativen gesetzlichen Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 13 Abs. 2 BewG).

1.2 Rolle des BewG

Die Aufhebung des BewG wird seit einiger Zeit diskutiert. Die Auswirkungen einer solchen Massnahme sind zurzeit Thema von kontroversen Dis-

kussionen, was zur Beibehaltung des Gesetzes führte. Das BewG verliert aber kontinuierlich – auch durch die schrittweise Erweiterung der Europäischen Gemeinschaft – an Bedeutung. Die Darstellung oben widerspiegelt den Gegenstand des BewG.

1.3 Bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte

Ein nach dem BewG bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft liegt dann vor, wenn

- der Erwerber eine Person im Ausland im Sinne des BewG ist,
- der Gegenstand des Rechtsgeschäftes ein bewilligungspflichtiges Grundstück im Sinne des BewG beinhaltet sowie

- das erworbene Recht als Erwerb eines Grundstückes im Sinne des BewG gilt.

Diese Voraussetzungen für eine Bewilligungspflicht sind kumulativ.

2. Personen im Ausland

Als Personen im Ausland gelten gemäss Art. 5 BewG

- natürliche Personen ohne Schweizer Bürgerrecht mit Wohnsitz im Ausland;
- natürliche Personen, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedsstaates der Europäischen Gemeinschaft (EG) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA)¹ sind noch über eine gültige Niederlassungsbewilligung C verfügen;
- juristische Personen mit Sitz im Ausland (auch wenn durch Inländer beherrscht);
- juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, welche durch Personen im Ausland beherrscht werden^{2, 3, 4};
- Erwerber, welche ein Grundstück in der Schweiz auf Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

3. Bewilligungspflichtige Grundstücke

Grundsätzlich unterliegt jeder Erwerb von Grundstücken zu Wohnzwecken,

unabhängig ob es sich hierbei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser, um Stockwerkeinheiten oder um für derartige Bauten vorgesehenes Bauland handelt, der Bewilligungspflicht (Art. 2 Abs. 1 BewG).

Allerdings sieht das BewG Ausnahmen von diesem Grundsatz vor, welche nachfolgend unter Ziff. 5 erwähnt werden.

4. Erwerb im Sinne des BewG

Das BewG unterstellt nicht nur die Eigentumsübertragung von Grundstücken durch Personen im Ausland der Bewilligungspflicht. Massgebend für die Beurteilung, ob ein Grundstückserwerb im Sinne des BewG vorliegt, ist, ob die Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsgewalt über das Grundstück erhält. So gilt nebst dem Erwerb des Eigentums durch Personen im Ausland – unabhängig, ob es sich hierbei um Allein-, Gesamt- oder Miteigentum handelt – auch der Erwerb eines Bau- oder Wohnrechtes sowie der Nutzniessung (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG) und die Begründung und Ausübung von Kauf-, Vorkauf- oder Rückkaufrechten (Art. 4 Abs. 1 lit. f BewG) an einem Grundstück, als bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft. Ebenfalls der Bewilligungspflicht unterstellt ist der Erwerb von sowie die Nutzniessung an (nicht ko-

tierten) Anteilen an juristischen Personen, die den Erwerb von Grundstücken bezwecken (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) sowie der Erwerb von Beteiligungen an vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Zweck im Erwerb von Grundstücken besteht (Art. 4 Abs. 1 lit. b) ebenso wie der Erwerb (Eigentum sowie Nutzniessung) von Anteilen von Immobilienanlagefonds (oder ähnlichen Vermögen), deren Anteilsscheine nicht regelmässig auf dem Markt gehandelt werden (Art. 4 Abs. 1 lit. c BewG).

5. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

5.1 Wohnungen

a) Natürliche Personen, welche gemäss BewG als Personen im Ausland gelten (vgl. Ziff. 2), können am Ort des rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz Wohnraum erwerben, sofern dieser durch die Person im Ausland als Hauptwohnung bewohnt wird. Hierbei wird von der Bewilligungsbehörde verlangt, dass das Bestehen des Wohnsitzes in der Schweiz gemäss Art. 23 ff. ZGB, d. h. der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen mit der Absicht des dauernden Verbleibs, nachgewiesen wird. Der Erwerber hat die Wohneinheit selber zu bewohnen, eine – auch teil-

weise – Vermietung ist untersagt. Die Wohnfläche darf grundsätzlich beliebig gross sein, aber nicht eine derartige Grösse erreichen (Richtmass: 3'000 m²), dass der Grundstückerwerb als blosser Kapitalanlage qualifiziert werden könnte. Ein Umgehungspotential kann bejaht werden, wenn ein Teil des Grundstücks verkauft, bebaut, vermietet, usw. werden könnte. Ob diese Gefahr im gegebenen Fall besteht, beurteilt die kantonale Bewilligungsbehörde aufgrund der konkreten Umstände. Bei der Berechnung der Grösse spielt es keine Rolle, ob mehrere Familienmitglieder zu Miteigentum das Grundstück erwerben. Massgebend ist einzig die Gesamtwohnfläche des Grundstücks. Beim bewilligungsfreien Erwerb kann es sich nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Hier spielt es keine Rolle, wenn z. B. mehrere Stockwerkeigentümereinheiten ins Grundbuch eingetragen sind. Einzig zählt die Tatsache, dass die einheitliche Nutzung des Grundstücks physisch möglich ist. Ebenso können natürliche Personen Bauland erwerben, wenn dieses innert rund einem Jahr mit einer derartigen Hauptwohnung überbaut wird. Im Falle eines Wohnsitzwechsels muss der Erwerber die bewilligungsfrei erworbene Wohnung nicht veräussern und kann darüber frei verfügen (Veräusserung, Vermietung

usw.) oder als Zweit- oder Ferienwohnung benutzen. Die Tatsache, dass er zuvor bewilligungsfrei eine Wohnung in der Schweiz erworben hatte, hindert den Erwerber nicht daran, an seinem neuen Wohnsitz eine neue Hauptwohnung ebenfalls bewilligungsfrei zu erwerben. Hatte er aber von Anfang an keine Absicht, die erworbene Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, liegt eine Gesetzesverletzung vor, insbesondere dann, wenn sein Wohnsitzwechsel einzig aus dem Grund erfolgt, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen in der Schweiz erwerben zu können. In solchen Fällen können die zuständigen Behörden auch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1bis BewG) sowie die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

b) Grundsätzlich können Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EU und der EFTA als Grenzgänger bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Nähe ihres Arbeitsortes in der Schweiz erwerben (Art. 7 lit. j BewG). Allerdings gehört der Kanton Zug nicht zum Grenzgänger-Rayon, weshalb diese Personen im Kanton Zug mindestens während der Dauer des sog. Inländervorrangs kein Wohneigentum bewilligungsfrei erwerben können.

5.2 Betriebsstättegrundstücke

Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a ist der Erwerb von Grundstücken, welcher einem Handels-, Fabrikations- oder einem anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbe, einem Handwerksbetrieb oder einem freien Beruf dient, von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Gleiches gilt, wenn unüberbautes Bauland innert einer Frist von rund einem Jahr mit einer einem derartigen wirtschaftlichen Zweck dienenden Immobilie überbaut oder als solche genutzt wird. Als Betriebsstätte gilt ein Grundstück, wenn es beispielsweise als Fabrikationsgebäude, als Lagerhalle, als Büro, als Verkaufsladen, als Werkstatt, als Gastronomiebetrieb oder als medizinische Praxis genutzt wird. Hierbei ist nicht vorausgesetzt, dass die Person im Ausland selbst das Grundstück als Betriebsstätte nutzt. Die Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes an Dritte zur Nutzung als Betriebsstätte ist der Bewilligungspflicht ebenfalls nicht unterstellt. Dies bedeutet, dass es einer Person im Ausland bewilligungsfrei möglich ist, derartige Grundstücke als Kapitalanlage zu erwerben. Nicht als betriebliche Tätigkeit gilt die Erstellung und Vermietung von Wohnraum. Wird jedoch der Wohnraum als Hotel bewirtschaftet, gilt dieser als Betriebsstätte, sodass

der Erwerb oder die Vermietung und der Betrieb einer Immobilie als Hotel nicht der Bewilligungspflicht untersteht.

Wohnungen können mit der Betriebsstätte zusammen bewilligungsfrei erworben werden, wenn dieser Wohnraum aufgrund der Geschäftstätigkeit der örtlichen Nähe bedarf und betriebsnotwendig ist. Mit einer Betriebsstätte miterworben werden können gemäss Art. 2 Abs. 3 BewG ebenfalls Wohnungen oder dafür reservierte Flächen, sofern dieser Wohnraum durch Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben ist.

Für den Fall, dass ein Betriebsstätte-Grundstück, dessen Fläche rund zu zwei Dritteln mit einer Betriebsstätte bebaut ist und die übrige Fläche als Landreserve nicht überbaut und nicht genutzt wird, kann diese Fläche ebenfalls ohne Bewilligung miterworben werden.

5.3 Beteiligung an Immobiliengesellschaften

Eine Beteiligung an Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland untersteht dann nicht der Bewilligungspflicht, wenn die Immobiliengesellschaft nebst Wohnimmobilien Betriebsstättegrundstücke hält, welche mindestens zwei Drittel (Richtwert für den Kanton Zug) der Aktiven ausmachen.

Ebenfalls ohne Bewilligung können Personen im Ausland Anteile einer an einer Schweizer Börse kotierten Immobiliengesellschaft erwerben, selbst wenn diese Wohnliegenschaften hält. Werden jedoch mehr als ein Drittel der Stimmrechte dieser börsenkotierten Immobiliengesellschaft von Personen im Ausland gehalten, kann diese Immobiliengesellschaft keine weiteren Nichtbetriebsstättegrundstücke bewilligungsfrei erwerben, weil diesfalls eine ausländische Beherrschung vermutet wird.

5.4 Übrige Ausnahmen

Weitere Ausnahmen der Bewilligungspflicht sind in Art. 7 BewG statuiert.

U. a. sind nach schweizerischem Recht gesetzliche Erben im Erbgang von der Bewilligungspflicht ausgenommen (Art. 7 lit. a BewG). Hierbei gelten sämtliche Verwandten des Erblassers, welche (auch erst zu einem späteren Zeitpunkt) als gesetzliche Erben des Erblassers gelten könnten.

Ebenso nicht unter die Bewilligungspflicht fallen Rechtsgeschäfte unter Verwandten in auf- und absteigender Linie sowie zwischen den Ehegatten oder eingetragenen Partnern (Art. 7 lit. b BewG).

Hat ein Erwerber bereits Mit- oder Gesamteigentum an einem Grund-

stück, ist dieses Rechtsgeschäft gemäss Art. 7 lit. c BewG ebenfalls von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Nicht unter diese Bestimmung fällt der Erwerb einer weiteren Stockwerkeinheit. Ist die Person im Ausland bereits Eigentümer einer Stockwerkeinheit, unterliegt der Erwerb einer zusätzlichen Stockwerkeinheit der Bewilligungspflicht. Lediglich für den Fall, dass die sich bereits im Eigentum der Person im Ausland befindende Stockwerkeinheit gegen eine andere Stockwerkeinheit in demselben Gebäude getauscht werden soll, ist keine Bewilligung erforderlich (Art. 7 lit. d BewG).

Ebenso von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist die Erweiterung der sich bereits im Eigentum der Person im Ausland befindenden Wohnfläche, soweit diese zusätzliche Fläche nur ein geringfügiges Ausmass hat. Zu denken ist hierbei beispielsweise an einen Parkplatz, einen Abstellraum oder einen Gartensitzplatz. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass die gesamte zulässige Fläche nicht überschritten werden darf (vgl. Art. 10 BewV).

Natürliche Personen im Ausland, welche nach den damals geltenden Vorschriften im entsprechenden Umfang Anteile an einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten Immobiliengesellschaft (juristische Person) erworben haben, unterstehen der Bewilligungs-

pflcht ebenfalls nicht, wenn der Erwerb des Grundstücks aufgrund der Auflösung der Gesellschaft erfolgt (Art. 7 lit. i BewG).

Weitere noch nicht erwähnte Ausnahmen von der Bewilligungspflicht ergeben sich aus Art. 7 lit. e und f BewG sowie Art. 7 lit. h BewG.

6. Bewilligungsgründe

Untersteht das beabsichtigte Rechtsgeschäft über den Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland der Bewilligungspflicht, kann diese nur erteilt werden, wenn gesetzliche Bewilligungsgründe gemäss Art. 8 BewG oder in einem kantonalen Gesetz (Art. 9 BewG) vorliegen. Gemäss EG zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland des Kantons Zug (EG ZG BewG) bestehen keine über die Bewilligungsgründe gemäss BewG hinausgehende Bewilligungsmöglichkeiten (vgl. § 3 EG ZG BewG). Die Bewilligungsgründe gemäss Art. 8 BewG beziehen sich auf

- Kapitalanlagen aus der Geschäftstätigkeit ausländischer und ausländisch beherrschter, in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassener Versicherungseinrichtungen, sofern die allgemein anerkannten Anlagegrundsätze beachtet werden und der Wert aller Grundstücke des Erwerbers die von der

Versicherungsaufsichtsbehörde als technisch notwendig erachteten Rückstellungen für das Schweizer Geschäft nicht übersteigt (Art. 8 Abs. 1 lit. b BewG);

- die Personalvorsorge inländischer Betriebsstätten (Art. 8 Abs. 1 lit. c)
- Grundstücke, welche einem gemeinnützigen Zweck dienen (Art. 8 Abs. 1 lit. c)
- pfandbelastete Grundstücke durch Banken oder Versicherungsgesellschaften, welche in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassen sind und das Grundstück anlässlich der Zwangsverwertung oder eines Liquidationsvergleiches erworben wird (Art. 8 Abs. 1 lit. d);
- Erben und Vermächtnisnehmer, welche der Bewilligungspflicht unterstehen und enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nachweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, wird die Bewilligung an die Auflage geknüpft, das Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG);
- einen Härtefall des Veräusserers, welcher die Immobilie selbst als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Appart-hotel genutzt hat, und dieser nach erfolglosem Verkaufsversuch an eine nicht bewilligungspflichtige Person seine unvorhergesehene Notlage nur mit dem Verkauf an

eine bewilligungspflichtige Person abwenden kann.

7. Bewilligungsverfahren

Zuständig für die Bewilligung ist die kantonale Behörde am Ort des Grundstückes (Art. 15 Abs. 2, 1. Halbsatz BewG) resp. beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen oder bei der Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit die Behörde, in deren Amtsbereich wertmässig der grösste Teil der Grundstücke liegt (Art. 15 Abs. 2, 2. Halbsatz BewG). Im Kanton Zug ist die Volkswirtschaftsdirektion zuständig.

Lässt sich die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, muss spätestens nach Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach dem Erwerb ein Gesuch um Bewilligung oder um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht eingereicht werden. Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug stellt auf ihrer Homepage entsprechende Gesuchsformulare zur Verfügung.

8. Übersicht über die Erwerbsmöglichkeiten von Wohngrundstücken durch Ausländer

Die Möglichkeiten eines Immobilien-erwerbs für ausländische Investoren werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

zu kaufendes Objekt Konstellation	Einfamilienhaus/Eigentums- wohnung zur Benutzung als Hauptwohnung	Einfamilienhaus/ Eigentumswohnung zur B Benutzung als Zweit- wohnung	Einfamilienhaus/ Eigentumswohnung zur Benutzung als Ferienwohnung	Mehrfamilienhaus
Ausländer und Ausländerinnen mit Wohnsitz im Ausland (egal ob aus EU-, EFTA- oder Dritt- staaten)	Sofern ein Umzug in die Schweiz (d. h. in das Kaufobjekt) in Kürze bevor- steht und der Daueraufenthalt in der Schweiz geregelt respektive über- haupt möglich ist, ist ein Erwerb denk- bar. Es ist aber auf jeden Fall bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zu stellen.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug. Ausnahme: EU- oder EFTA-Grenz- gänger und -Grenzgänge- rinnen mit G-Ausweis, siehe Art. 7 lit. j BewG → im Kanton Zug nicht anwendbar, da kein Grenzkanton	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich.
Ausländer und Ausländerinnen mit Wohnsitz in der Schweiz (der bestehende Wohnsitz in der Schweiz, d. h. der Lebensmittel- punkt in der Schweiz) ist nach- zuweisen (vgl. Ziffer 31.12 der BewG-Wegleitung des Bundes vom 1. Juli 2009)	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungs- frei möglich.
• mit C-Niederlassungsbewil- ligung (egal ob EU-, EFTA- Bürger oder Drittstaaten- angehörige)	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungsfrei möglich.	Erwerb bewilligungs- frei möglich.
• B-Aufenthaltsbewilligung für EU-, EFTA-Bürger	Erwerb bewilligungsfrei möglich, sofern eine schriftliche Nutzungserklärung (Benutzung des Kaufobjektes als	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.
• B-Aufenthaltsbewilligung für Drittstaatenangehörige				

	Hauptwohnung) abgegeben wird und bei derzeit noch ausserkantonalem Wohnsitz eine Kantonswechselbewilligung vom Amt für Migration des Kantons Zug vorliegt.	Siehe Ausführungen in der vorhergehenden Spalte «Hauptwohnung».	Siehe Ausführungen in der vorhergehenden Spalte «Hauptwohnung».	Siehe Ausführungen in der vorhergehenden Spalte «Hauptwohnung».
Ausländer und Ausländerinnen in der Schweiz	Bei von vorne herein klar begrenzter, kurzer Aufenthaltssdauer in der Schweiz ist grundsätzlich kein Erwerb möglich; sofern ein längerer Verbleib in der Schweiz beabsichtigt und auch möglich ist, und sofern auch hier in der Schweiz bereits Wohnsitz begründet wurde (im Sinne eines Mittelpunktes der Lebensverhältnisse), ist jedoch ein Erwerb denkbar; es ist aber in einem solchen Fall bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zu stellen.			
• mit L-Kurzaufenthaltsbewilligung für EU-, EFTA-Bürger	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.
• mit L-Kurzaufenthaltsbewilligung für Drittstaatenangehörige	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.	Kein Erwerb möglich im Kanton Zug.
• mit anderem Aufenthaltsstatus, d. h. ohne C-, B- oder L-Ausweis oder eine vorläufige Aufenthaltsgenehmigung: z. B. Asylsuchende, usw.				

EU-Staaten: Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Niederlande, Belgien, Luxemburg, Spanien, Portugal, Grossbritannien, Irland, Griechenland, Dänemark, Schweden, Finnland, Estland, Lettland, Litauen, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien, Malta, Griechisch-Zypern sowie Bulgarien und Rumänien.

EFTA-Staaten (ausser der Schweiz): Lichtenstein, Island und Norwegen.

Drittstaaten: alle Staaten weltweit ausser EU- und EFTA-Staaten.

Quelle: http://www.ag.ch/grundbuchundnotariat/shared/dokumente/pdf/1001_erwerb_von_wohngrundstuecken.pdf sowie eigene Darstellung

¹ grundsätzlich mit einer Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA B oder einer Niederlassungsbewilligung EG/EFTA C, eventuell mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EG/EFTA L oder als Person im Dienste von Botschaften, Konsulaten oder internationalen Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit einem Dienstausweis (Merkblatt des Bundesamtes für Justiz, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1. Juli 2009)

² Gemäss Art. 6 Abs. 1 BewG hat die Person im Ausland eine beherrschende Stellung, wenn sie allein oder zusammen mit anderen Personen im Ausland wegen ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen entscheidenden Einfluss auf die Verwaltung oder die Geschäftsführung hat.

³ Es gilt gemäss Art. 6 Abs. 2 BewG die gesetzliche Vermutung, wonach eine juristische Person durch Personen im Ausland beherrscht ist, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals besitzen, über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen, namhafte Darlehen gewährt haben oder diese die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Destinatäre stellen.

⁴ Bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften wird gemäss Art. 6 Abs. 3 BewG eine beherrschende Stellung vermutet, wenn eine oder mehrere Personen im Ausland unbeschränkt haftende Gesellschafter sind, als Kommanditäre der Gesellschaft mehr als einen Drittel der Eigenmittel zur Verfügung stellen oder der Gesellschaft namhafte Darlehen gewähren.