

Februar 2026

BESITZ VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND **ANORDNUNGEN ZUR BENUTZUNG VON FERIENWOHNUNGEN**

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex-Koller) beschränkt den Grundstückserwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland. Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen diese einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, ansonsten ist der Kaufvertrag ungültig.

Einem bewilligungspflichtigen Ausländer kann der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel bewilligt werden. Die Wohnung muss sich in einem vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsamt befinden. Eine Bewilligung muss zudem dem Kontingent belastet werden, das der Bund dem Kanton pro Jahr für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels zuteilt. Kantone und Gemeinden können zudem weitere Einschränkungen anwenden mit Bezug auf Wohnfläche oder persönliche und zeitliche Nutzung der Ferienwohnung.

Ausserdem müssen Grundstücke zwingend in eigenem Namen erworben werden. Der Kauf durch eine Gesellschaft ist a priori ausgeschlossen.

Das Gesetz erlaubt eine zeitlich beschränkte Vermietung der Ferienwohnung, welche jedoch grundsätzlich dem Eigentümer jederzeit zur Verfügung stehen muss. Eine ganzjährige Vermietung an Dritte ist ausgeschlossen.

Auch der Kanton Tessin erlaubt eine teilweise Vermietung der Ferienwohnungen. Die Kantonale Behörde, welche das Einhalten des Bundesgesetzes überwacht, hat kürzlich Weisungen zur Benutzung von Ferienwohnungen herausgegeben:

- Die Ferienwohnung darf nur als solche genutzt werden. Der ausländische Eigentümer muss die Möblierung der Ferienwohnung persönlich vornehmen. Die Ferienwohnung muss während der Hauptsaison, welche im Kanton Tessin vom April bis Oktober dauert, mindestens während 15 Tagen vom Eigentümer besetzt sein;
- Grundsätzlich darf die Ferienwohnung als solche an Drittpersonen vermietet werden, jedoch nur für kurze, beschränkte Zeitabschnitte;
- Die Vermietung an eine Drittperson, welche eine Aufenthaltsbewilligung für den Kanton Tessin erhalten hat, ist ausgeschlossen;
- Die einmalige Vermietung für eine beschränkte Zeitdauer von 2-3 Monaten ist jedoch erlaubt;

- Die Vermietung an Studenten ist ausgeschlossen.
- Wenn der Mieter einer von einem Ausländer erworbenen Ferienwohnung Antrag auf eine Aufenthaltsbewilligung stellt und diese erhält, muss er die Ferienwohnung bei Ablauf des Mietvertrages sofort verlassen und seine Abreise bei der zuständigen Einwohnerkontrollbehörde melden. Ebenfalls muss er die Fremdenpolizei (B- oder C-Ausweis) innerhalb der gesetzlichen Fristen über seine neue Adresse informieren. Kurz gesagt, der Mieter muss nachweisen können, dass er die Ferienwohnung effektiv verlassen hat. Das Gesetz schliesst aus, dass der Mieter in der Zukunft dasselbe Objekt wieder mietet.

Für weitere Informationen über obigen Sachverhalt stehen wir gerne zur Verfügung

Ausführlichere Informationen über die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Schweiz, Kanton Tessin finden Sie auf unserer Website www.steimle-consulting.ch,

Der Inhalt dieses Dokumentes ist nicht als rechtliche Beratung zu betrachten, sondern dient ausschliesslich als allgemeine Informationen. Die Nutzung der Inhalte erfolgt auf eigene Gefahr und Verantwortung des Lesers und ersetzt insbesondere eine rechtliche Beratung in keinem Fall. **Steimle & Partners Consulting AG** schliesst jegliche Haftung und Verantwortung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Inhalte grundsätzlich aus. Bei Fragen betreffend des Haftungsausschlusses bitten wir um Kontakt aufnahme.