

Februar 2026

GRUNDVERMOEGEN IN DER SCHWEIZ

Kann ein ausländischer Staatsangehöriger nach Wegzug-Abmeldung aus der Schweiz sein Grundvermögen weiterhin behalten, ohne dass dieses zweckgebunden ist (Erst- bzw. Zweitwohnsitz)?

Staatsangehörige der EU-EFTA-Staaten mit rechtlichem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz sowie Staatsangehörige anderer Länder mit einer Niederlassungsbewilligung "C" für die Schweiz sind nicht dem Bewilligungsverfahren "BewG" (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983) unterstellt, um während ihres Aufenthalts in der Schweiz Grundvermögen erwerben zu können.

In der Tat sind diese beiden Personengruppen beim Immobilienerwerb den Schweizer Bürgern gleichgestellt und können alle Arten von Immobilien (einschließlich Mehrfamilienhäuser oder Zweitwohnungen) ohne besondere Genehmigung erwerben.

Ein Drittstaatsangehöriger (Nicht-EU/EFTA-Bürger), der sich in der Schweiz aufhält (aber keine C-Bewilligung besitzt), kann ohne Bewilligung eine Wohnung zu persönlichen Wohnzwecken als Erstwohnsitz nur an seinem tatsächlichen Wohnsitz erwerben, sofern er dort persönlich wohnt, wobei die Möglichkeit der (auch nur teilweisen) Vermietung ausgeschlossen ist.

Wegzug eines Ausländers ins Ausland mit Grundvermögen in der Schweiz.

Wenn die Wohnung oder das Haus rechtmässig erworben wurde, muss der Eigentümer sie nicht verkaufen, wenn er beschließt, die Schweiz zu verlassen. Dies gilt sowohl für Erst- als auch für Zweitwohnsitze (oder so genannte Ferienwohnungen).

Der Ausländer muss jedoch die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, darüber informieren, dass der Hauptwohnsitz aufgegeben wird, wenn er einen neuen Wohnsitz im Ausland (oder auch in einem anderen Kanton) begründet. Er muss sich auch vergewissern, dass die Verlegung des Wohnsitzes (von einem Hauptwohnsitz in einen Zweitwohnsitz) nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan der Gemeinde steht, in der sich die Immobilie befindet. Sofern diese Bedingung erfüllt ist, kann die Immobilie dem Eigentümer weiterhin zur Verfügung stehen und zwar als Zweitwohnsitz bzw. zu Ferienzwecken (ohne jegliche Verpflichtung die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten).

Zudem ist zu beachten, dass seit dem 1. Januar 2016 das Bundesgesetz über den Zweitwohnungsbau (WGG), das den Verfassungsartikel über den Zweitwohnungsbau (Art. 75b der Bundesverfassung) umsetzt, die Gemeinden verpflichtet, jährlich ein Inventar der Zweit- und Erstwohnsitze zu erstellen.

In Gemeinden, in denen der Anteil der Zweitwohnungen 20 % übersteigt, können grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen genehmigt werden, sondern nur die Nutzung als Hauptwohnung oder als touristisch genutzte Wohnung, d.h. die Dritten langfristig für den Kurzzeittourismus zur Verfügung gestellt wird.

Ein Gesetzesverstoß liegt jedoch vor, wenn der ausländische Erwerber nicht von vornherein die Absicht hatte, die Wohnung auf Dauer selbst zu nutzen, insbesondere, wenn er seinen Wohnsitz nur deshalb verlegt, um ohne Genehmigung weitere Wohnungen zu erwerben. Bei Vorliegen von missbräuchlichem Erwerb können die zuständigen Behörden auch die nachträgliche Bewilligungspflicht (Art. 25 Abs. 1bis BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Tatbestandes anordnen (Art. 27 BewG).

Ein Fallbeispiel aus der Praxis

Ein in der Schweiz ansässiger Ausländer hat einen Hauptwohnsitz und ein Ferienhaus in zwei verschiedenen Kantonen erworben und zwar freigestellt von jeglicher BewG-Bewilligung. Zu einem späteren Zeitpunkt zieht die Person jedoch dauerhaft ins Ausland.

Was geschieht mit seinen beiden Immobilien?

Sicherlich muss eine der Immobilien als Zweitwohnsitz umqualifiziert werden. Das ZWG (Bundesgesetz über die Zweitwohnung) erlaubt die freie Nutzung (d.h. mit möglicher Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen) aller Wohnungen, die vor dem Datum der am 11.03.2012 angenommenen Volksabstimmung bestanden haben, unabhängig davon, ob der Anteil der Zweitwohnungen in einzelnen Gemeinden 20% übersteigt. In Gemeinden, die Zweitwohnungen über diesem Schwellenwert haben, gelten die restriktiven Massnahmen für später gebaute Wohnungen.

Gibt es irgendwelche Beschränkungen für den Verkauf der beiden Immobilien an Dritte?

Für die Ferienimmobilie, die bereits als Zweitwohnsitz qualifiziert ist, gäbe es kein Hindernis für den Verkauf an Dritte (entweder an Ausländer oder Schweizer Käufer oder Ausländer mit Aufenthaltsgenehmigung C).

Für die Liegenschaft, die der ins Ausland weggezogene Verkäufer als Hauptwohnsitz benutzt hat (unabhängig davon, ob er Schweizer oder Ausländer ist), muss hingegen der entsprechende Gemeinde - Zonenplan in Betracht gezogen werden, um festzustellen, ob es für die konkrete Liegenschaft unter dem ZWG (Bundesgesetz über Zweitwohnung) Bestimmungsbeschränkungen vorliegen.

Im schlimmsten Fall (wenn die Immobilie nicht als Zweitwohnung umqualifiziert werden kann) kann der Verkauf nur zugunsten eines Erwerbers erfolgen, der die Immobilie als Hauptwohnung nutzt. In diesem Fall gibt es eine Einschränkung für die Bestimmung des Käufers.

Für weitere Informationen über obigen Sachverhalt stehen wir gerne zur Verfügung.

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 den Haftungsausschluss bitten wir um Kontaktaufnahme.