

Lex Koller – Fallbeispiele aus der Praxis

Strukturierte Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Trusts



Agenda

- Einleitende Bemerkungen
- Ferienwohnungen
- Strukturierte Beherbergungsbetriebe
- Trustverhältnisse
- Empfehlungen für die Praxis
- Fragerunde / Diskussion

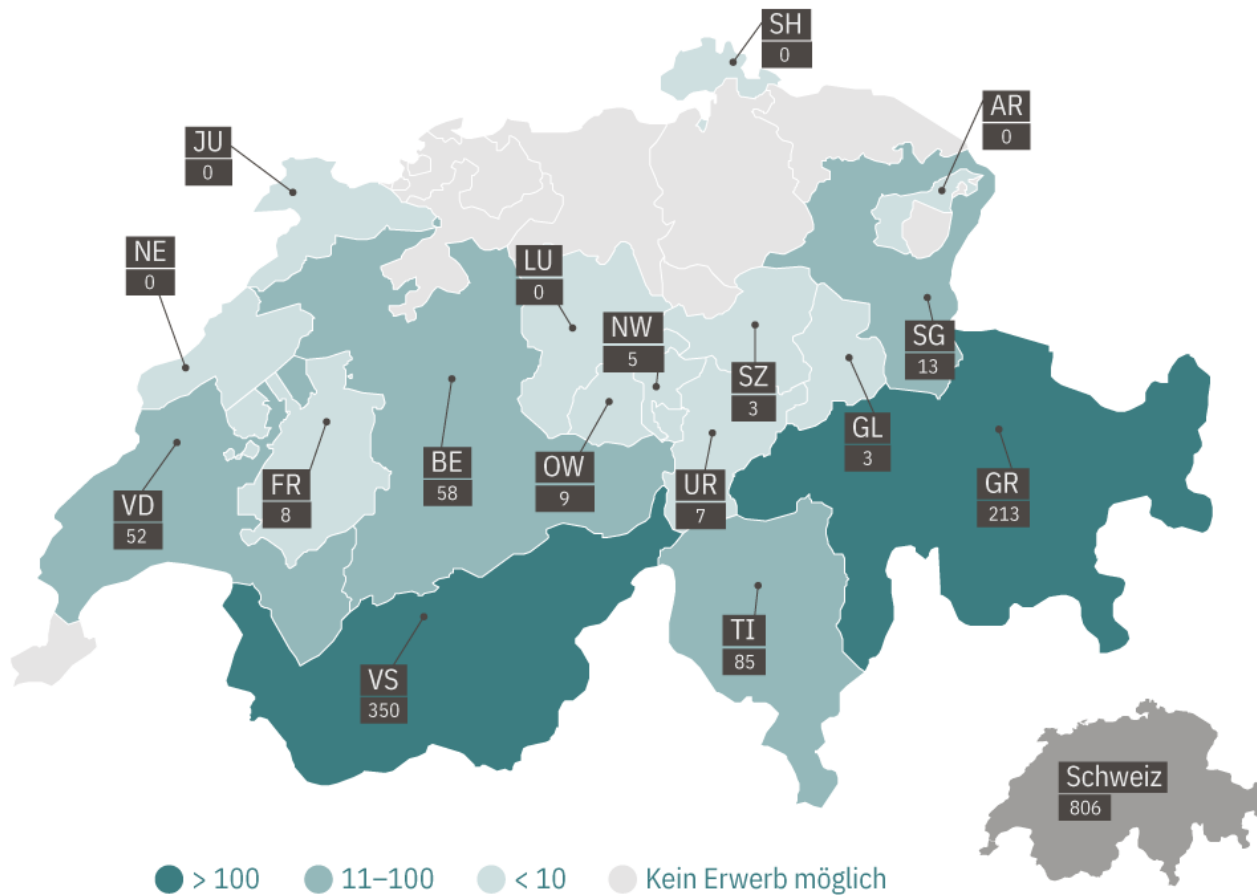
Einleitende Bemerkungen

- Einzelbeispiele aus der Praxis
- Kantonale Unterschiede – Fokus Kanton Bern
- Lex Koller im Kontext von Zweitwohnungsgesetz und kantonalen Bestimmungen
- Handout mit ergänzenden Unterlagen wird bei Interesse per E-Mail zugesendet

Agenda

- Einleitende Bemerkungen
- **Ferienwohnungen**
- Strukturierte Beherbergungsbetriebe
- Trustverhältnisse
- Empfehlungen für die Praxis
- Fragerunde / Diskussion

Wo und wie viele?



Quelle: IRINA MESSERLI,
Ferienwohnungen: Wallis bei
Käufern im Ausland am
beliebtesten (2020), in: Die
Volkswirtschaft, 01.06.22

Kantonale Einschränkungen und Unterschiede



Beispiele:

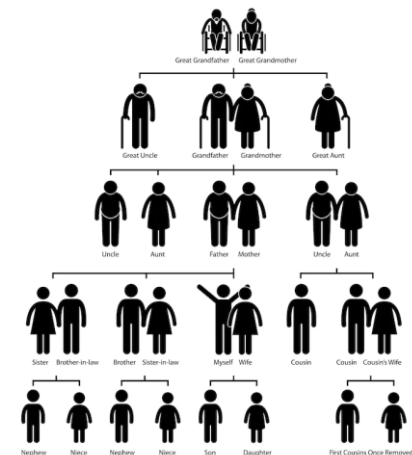
- 1) Schwarzsee (FR)
- 2) Zermatt (VS)
- 3) Saas Fee (VS)
- 4) Sils i.E. (GR)
- 5) Engelberg (OW)
- 6) Grindelwald (BE)

Zulässige Fläche



Nettowohnfläche: **200 m²**
(bei Mehrbedarf: 250 m²)
Gesamtfläche Grundstück: **1'000 m²**
(bei Mehrbedarf: 1'500 m²)

Nutzung



Herausforderungen in der Beratung

- Nicht jeder Tourismusort ist ein Fremdenverkehrsort i.S. des BewG
- 200 m² (bzw. 250 m²) oftmals ungeeignet für Luxuschalets
- Begründung des Mehrbedarfs
- "Kreative Grundrissgestaltung" (Treppenhaus, Zwischengeschosse, über-dimensionierte Keller und Garagen etc.)
- Ferienwohnung vs. Hauptwohnung (Wohnsitznahme)
- Thema "kalte Betten"

Agenda

- Einleitende Bemerkungen
- Ferienwohnungen
- **Strukturierte Beherbergungsbetriebe**
- Trustverhältnisse
- Empfehlungen für die Praxis
- Fragerunde / Diskussion

Zweck

- Sanierung - Finanzierung Hotelausbau- und unterhalt
- Ertragssteigerung des Hotelbetriebs
- Erstellung von Wohneinheiten, die als Ferienwohnungen verkauft und genutzt werden können
- Ausländische Investoren
- Verkauf von Betriebsstätte - Wohnungen



Begriff (Zweitwohnungsgesetz)

- Hotelähnliches Betriebskonzept für die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen
- Hinreichendes Angebot an typischen hotelmässigen Dienstleistungen
- Rezeption und Zimmerdienst
- Gemeinschaftseinrichtungen wie Wellness, Sportanlagen, Restaurant
- Einheitliches Management des Betriebs
- Kommerzielle Vermarktung

Gesetzliche Grundlagen



Voraussetzungen

- Bewilligungserteilung durch die zuständige kantonale Behörde
- Anmerkung im Grundbuch



Gesuchsunterlagen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Business- und Bewirtschaftungsplan für mindestens 3-Sterne Hotel• Finanzplan• Einrichtungskonzept• Hoteldienstleistungskonzept• Stockwerkeigentümerreglement | <ul style="list-style-type: none">• Nutzungs- und Verwaltungsordnung• Hotelbewirtschaftungsvertrag mit Eigennutzungsrecht (Teilnutzung)• Hotelbewirtschaftungsvertrag ohne Eigennutzungsrecht (Betriebsstätte)• Gutachten Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit |
|--|--|

Hotelbewirtschaftungsvertrag **mit** Teilnutzung



Hotelbetrieb und
Eigentümer
Stockwerkeinheit

- Pflicht, Nutzung der Stockwerkeinheit teilweise Hotelbetrieb zu überlassen
- Eigennutzung für Eigentümer, Familie, Freunde und Bekannte
- Entschädigungsmodell für Überlassung der Stockwerkeinheit
- Entschädigung für Hotelbetrieb für Nutzung der Hotelinfrastruktur und –leistungen
- Ausübung der Eigennutzungsrechte mit früh- und vorzeitiger Reservation
- Verbot kommerzieller Vermietung durch Eigentümer Stockwerkeinheit



Vertragsdauer: mind.
15 Jahre

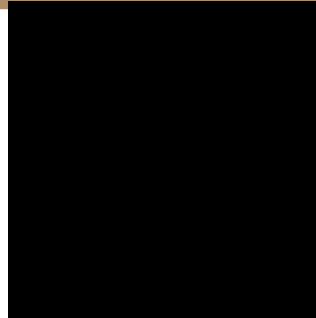
Dauer Eigennutzung:
Hauptsaison: max. 3
Wochen
Ausserhalb
Hauptsaison:
kommunal
unterschiedlich
geregelt

Gesamtnutzungsdauer²³
: gem. Praxis max. 3

Hotelbewirtschaftungsvertrag **ohne** Teilnutzung



Hotelbetrieb und
Eigentümer
Stockwerkeinheit



- Pflicht, die Nutzung der Stockwerkeinheit ganzjährig dem Hotelbetrieb zu überlassen, d.h. vollumfänglicher Verzicht auf Eigennutzung
- Entschädigungsmodell für Überlassung der Stockwerkeinheit
- Ausübung der Eigennutzungsrechte mit früh- und vorzeitiger Reservation



Vertragsdauer: mind.
15 Jahre

Lex Koller

Stockwerkeinheit mit Teilnutzung

- Verkauf an ausländische natürliche Personen nur, wenn Eigentümerschaft des Hotelbetriebs 100% in Schweizer Händen
- Pflicht Erwerbsbewilligung einzuholen
- Ausländer darf nur **1** Wohneinheit in der Schweiz erwerben
- Geltung der Lex-Koller-Bestimmungen für Ferienwohnungen: Grösse der Wohneinheit (200 m²), kantonales Kontingent, touristische

Gemeinde, spezielle kantonale und kommunale Bestimmungen

Stockwerkeinheit ohne Teilnutzung

- (Betriebsstätten) dürfen an ausländische natürliche und juristische Personen verkauft werden
- Eigentümerschaft des Hotelbetriebs muss nicht 100% in Schweizer Händen liegen
- ausländischer Käufer darf mehrere Stockwerkeinheiten ohne Eigennutzung erwerben
- Gesuch um Erlass einer negativen Feststellungsverfügung durch die zuständige Behörde



Stockwerkeigentümerreglement

- Zweckbestimmung beschränkt auf die hotelmässige Bewirtschaftung
- Verpflichtung zum Abschluss eines Hotelbewirtschaftungsvertrages
- Verpflichtung, die Wohneinheit zu unterhalten
- Festlegung der Dauer des Eigengebrauchs (bei Teilnutzung)
- Bildung eines Renovationsfonds
- Ausübung der Stimmrechte

Reglement	
der Stockwerkeigentümergeinschaft der Liegenschaft Grindelwald-Grundbuchblatt Nr. 3093	
A.	Die Aufteilung des Eigentums
<u>Art. 1</u>	<u>Gegenstand des Stockwerkeigentums</u>
1.	An der Liegenschaft Grindelwald-Grundbuchblatt Nr. 3093, auf dem ein Appartementhaus mit 14 Wohnungen und einer unterirdischen Autoeinstellhalle erstellt wird, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 lit. a ff ZGB.
2.	Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen, und zwar nach

Modell Hotel Aspen in Grindelwald

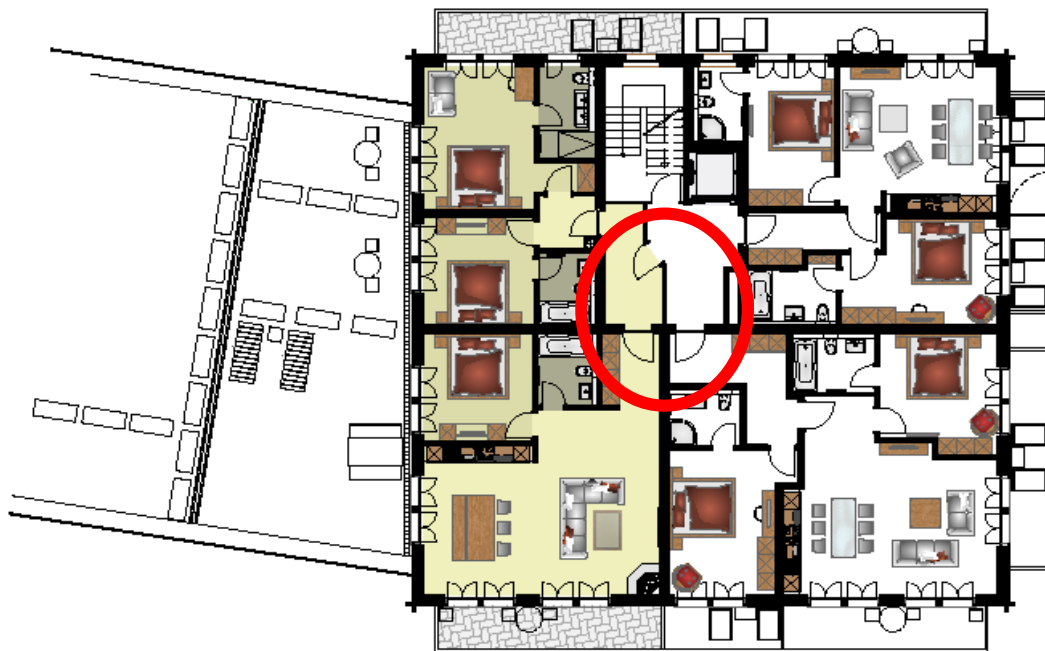


Modell Hotel Aspen in Grindelwald



Modell Hotel Aspen in Grindelwald

2.Obergeschoss | second floor

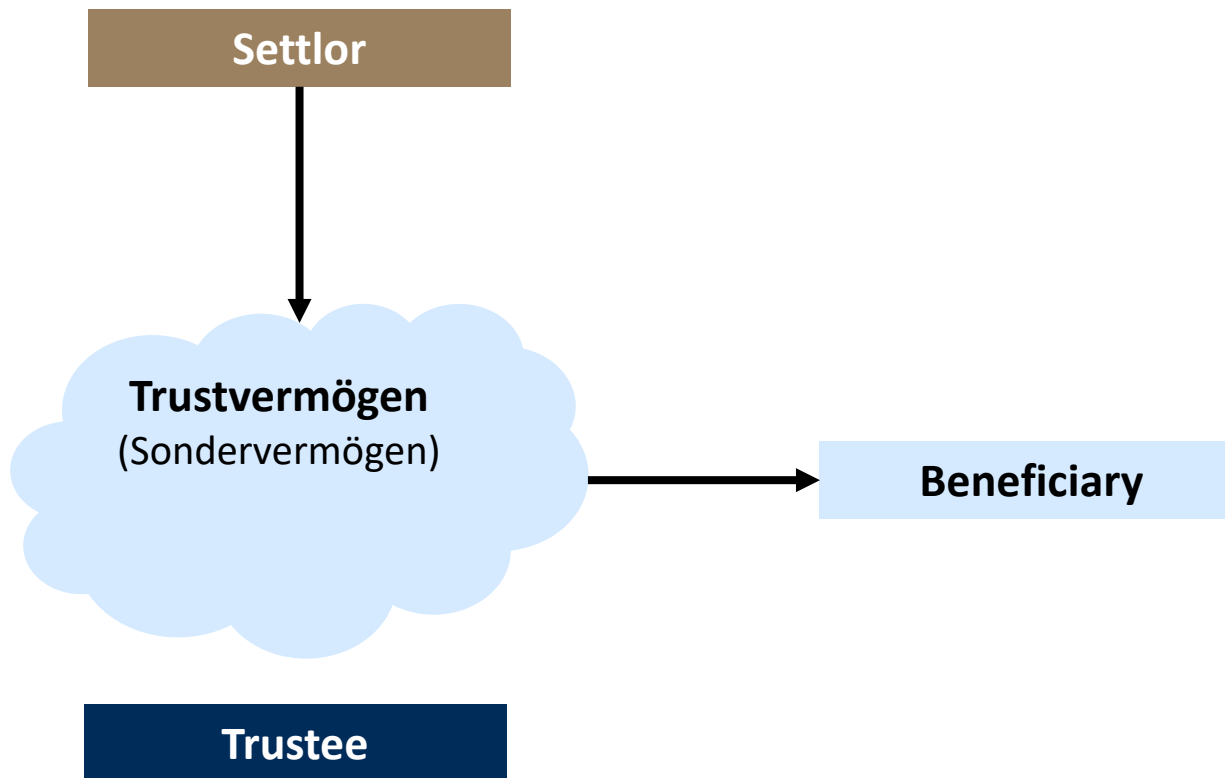


© 2017 GrlwaTreuhand | 13

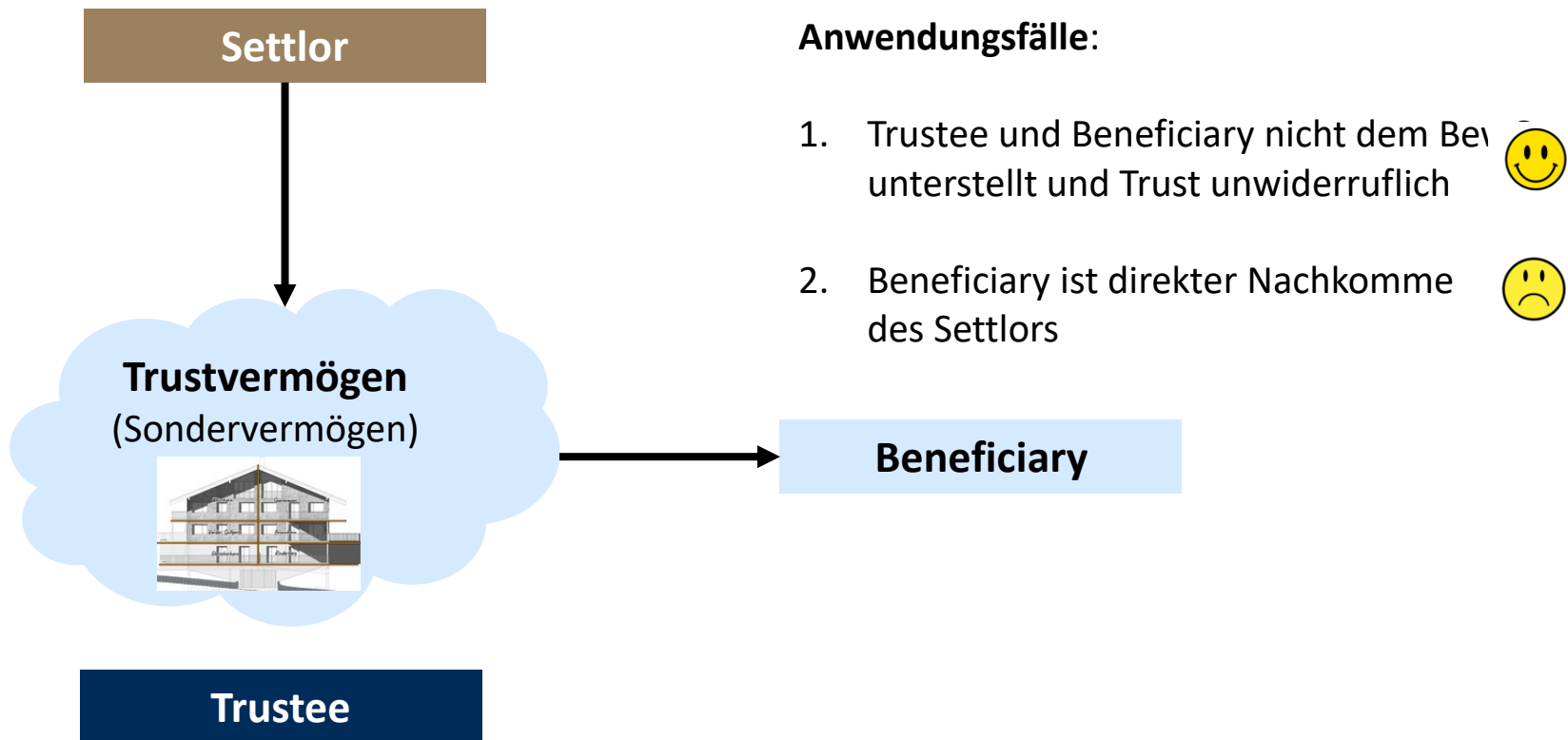
Agenda

- Einleitende Bemerkungen
- Ferienwohnungen
- Strukturierte Beherbergungsbetriebe
- **Trustverhältnisse**
- Empfehlungen für die Praxis
- Fragerunde / Diskussion

Was ist ein Trust?



Trustverhältnisse und Lex Koller



Herausforderungen in der Beratung

- Trust als weit verbreitete Möglichkeit in common law Staaten zur Strukturierung von komplexen Vermögens- und Nachlassverhältnissen
- Keine adäquate Lösung im Schweizer Recht
- Haager Übereinkommen findet seine Grenzen bei der Lex Koller
- "Unmittelbarer Erwerb" vs. Sondervermögen
- Unklare Rechtslage (Rechtsprechung, Merkblatt BJ, Praxis der Lex Koller Behörden)

Agenda

- Einleitende Bemerkungen
- Ferienwohnungen
- Strukturierte Beherbergungsbetriebe
- Trustverhältnisse
- **Empfehlungen für die Praxis**
- Fragerunde / Diskussion

Empfehlungen für die Praxis

- Detaillierte Vorabklärungen sind zwingend notwendig
- Bewilligungskonzept für strukturierte Beherbergungsbetriebe ist vor Baueingabe zu prüfen (Teil des Baugesuches)
- Einbindung der Behörden mit voller Transparenz
- Substantiierungspflicht bei Gesuchen
- Im Zweifelsfall negative Feststellungsverfügung einholen, wobei "Zweifelsfall" weit auszulegen ist

Fragen / Diskussion



GHR Rechtsanwälte AG

GHR Rechtsanwälte AG

Bern: Tavelweg 2
Postfach CH-3074 Bern Muri
T +41 58 356 50 50
F +41 58 356 50 59

Zürich: Seidengasse 13
Postfach CH-8021 Zürich
T +41 58 356 50 00
F +41 58 356 50 09

www.ghr.ch ghr@ghr.ch

Member of LAW
Lawyers Associated Worldwide
Eingetragen im Anwaltsregister