

# **BGer 2C\_1103/2018 vom 18. Mai 2020**

Bundesgericht, 2020-05-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_1103\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_1103_2018)

FR: TF 2C\_1103/2018 du 18 mai 2020

IT: TF 2C\_1103/2018 del 18 maggio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin ist als vom angefochtenen Urteil unmittelbar betroffene Gesellschaft und Erwerberin der streitbetroffenen Grundstücke zur Beschwerde berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten ( Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG ).

### **E. 1.2**

Das Bundesgericht prüft frei die richtige Anwendung von Bundesrecht mit Einschluss der Bundesverfassung ( Art. 95 lit. a BGG ). Es wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) allerdings nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 142 I 135 E. 1.5 S. 144 ). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232; 136 II 304 E. 2.5 S. 314 ).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ist von Amtes wegen ( Art. 105 Abs. 2 BGG ) oder auf Rüge hin ( Art. 97 Abs. 1 BGG ) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig, sprich willkürlich sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 142 I 135 E. 1.6 S. 144 f. ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen; auf rein appellatorische Kritik an der (vorinstanzlichen) Sachverhaltsfeststellung geht das Gericht nicht ein ( BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 139 II 404 E. 10.1 S. 444 f. ).

### **E. 2.1**

Nach Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Die Bewilligungspflicht hat (kumulativ) eine objektive ( Art. 4 BewG : "Erwerb eines Grundstücks" ) und eine subjektive Seite ( Art. 5 f. BewG : "Personen im Ausland" ); zudem sieht das Gesetz selber Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vor ( Art. 2 Abs. 2 und Art. 7 BewG : Betriebsstätte, Hauptwohnung, Erbschaft usw. ). Es enthält (alternativ) spezifische,

bundesrechtliche Bewilligungsgründe ( Art. 8 BewG : Versicherungsgesellschaft, Personalvorsorgeeinrichtungen, gemeinnützige Zwecke usw.); daneben sind die Kantone befugt, im Rahmen des Bundesrechts weitere solche vorzusehen ( Art. 3 Abs. 2, Art. 9 ff. BewG : Zweit- und Ferienwohnung usw.). Neben den Bewilligungsgründen bestehen bundesrechtlich vorgegebene Verweigerungssachverhalte, welche die Bewilligungserteilung zwingend ausschliessen ( Art. 12 BewG ; Urteil 2C\_1070/2016 vom 3. Oktober 2017 E. 2.1). Besteht eine Bewilligungspflicht, ist demnach für den Übergang des Eigentums am Grundstück ein Bewilligungsgrund erforderlich und darf kein zwingender Verweigerungsgrund vorliegen.

Als Erwerb eines Grundstücks gilt unter anderem der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück ( Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG ). Als Personen im Ausland gelten unter anderem juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben ( Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG ). Letztere "wird vermutet, wenn diese [Personen im Ausland] 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 ( Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG ).

#### **E. 2.2.1**

Gemäss unbestrittener, vorinstanzlicher Sachverhaltsfeststellung wies die Erfolgsrechnung der A.\_\_\_\_\_ AG für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016 einen Verlust von Fr. 3'987.-- aus, wobei keine Ausgaben für den Grundstückserwerb ersichtlich waren. Auf der Aktivseite ihrer Bilanz wies die genannte Gesellschaft per 31. Dezember 2016 Aktiven im Umfang von Fr. 2'660'374.08 aus, während auf der Passivseite neben weiteren Passiven ein Hypothekarkredit der Bank B.\_\_\_\_\_ im Betrag von Fr. 1'725'000.-- sowie ein ausländisches Darlehen im Umfang von Fr. 680'000.-- zu verzeichnen waren. Der Hypothekarkredit sollte dem Erwerb der genannten Liegenschaften dienen.

#### **E. 2.2.2**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG sei zwar erfüllt, was jedoch noch nicht automatisch zu einer beherrschenden Stellung führe. Vielmehr bedürfe es dafür weiterer Indizien, welche vorliegend nicht gegeben seien. Die Beschwerdeführerin rügt damit sinngemäss die Verletzung von Art. 6 BewG . Sie führt diesbezüglich aus, eine beherrschende Stellung könne nur vorliegen, wenn die Person im Ausland massgeblichen Einfluss auf die Willensbildung einer juristischen Person habe. Eigentümer sämtlicher Aktien der Beschwerdeführerin sei jedoch ein Schweizer Bürger, welcher alleine über sämtliche Handlungen der Beschwerdeführerin entscheide. Die Gläubiger der Lieferantenkredite hätten zudem keine Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke, da die Kredite nicht durch letztere gesichert seien.

Ob es sich bei dieser Kreditposition um einen Lieferantenkredit handelt, ist sachverhaltsmässig nicht festgestellt worden, kann jedoch offen bleiben, denn dieser Kredit bzw. dieses Darlehen im Umfang von Fr. 680'000.-- wurde unbestrittenermassen durch Personen im Ausland gewährt.

#### **E. 2.2.3**

Die Vorinstanz hat diesbezüglich erwogen, selbst wenn neben weiteren Passiven bloss der genannte Hypothekarkredit (Fr. 1'725'000.--) von den Aktiven der Beschwerdeführerin (Fr. 2'660'374.08) abgezogen werde, übersteige das ausländische Darlehen (Fr. 680'000.--) die hälftige Differenz zwischen Aktiven und Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen (Fr. 935'374.08 : 2 = Fr. Fr. 467'687.-- [im angefochtenen Urteil fälschlicherweise Fr. 467'678.--]), weshalb die Vermutung der ausländischen Beherrschung gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG eingetreten sei. Die Beschwerdeführerin habe nichts vorgebracht, was diese Vermutung umstosse.

### **E. 3.1**

Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG statuiert eine gesetzliche Vermutung, wonach bei Vorliegen bestimmter Tatsachen (Personen im Ausland stellen der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung, etc.), die Vermutungsbasis, die Vermutung der ausländische Beherrschung, anzunehmen ist (vgl. generell zu den Vermutungsregeln und der gesetzlichen Vermutung Urteil 2C\_411/2014 vom 15. September 2014 E. 2.3.4 und 2.3.5; KASPAR PLÜSS, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A. 2014, N. 140 zu § 7 VRG). Diese Vermutung ist durch den Beweis des Gegenteils widerlegbar (GEISSMANN/HUBER/WETZEL, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Von der Lex Friedrich zur Lex Koller, 1998, Rz. 81; URS MÜHLEBACH/HANSPETER GEISSMANN, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, N. 3 und 9 zu Art. 6 BewG ). Während die Behörden die Beweislast für die Vermutungsbasis tragen, obliegt es dem Erwerber, sofern letztere nachgewiesen ist, den Nachweis des Fehlens der ausländischen Beherrschung zu erbringen. Die gesetzliche Vermutung bewirkt demnach bei Vorliegen der Vermutungsbasis eine Umkehr der Beweislast bezüglich ausländischer Beherrschung zulasten des Erwerbers (vgl. Urteil 2C\_219/2015 vom 20. November 2015 E. 7.5.1; vgl. Urteil 2C\_854/2012 vom 12. März 2013 E. 6.4 und 6.5 als Beispiel für das Misslingen des Nachweises der Vermutungsbasis; MARC BERNHEIM, Die Finanzierung von Grundstückkäufen durch Personen im Ausland, 1993, S. 49 f.).

### **E. 3.2**

Entgegen der Beschwerdeführerin ist die Konsequenz des Nachweises der Vermutungsbasis bzw. der entsprechenden Tatsachen gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG die Annahme einer beherrschenden Stellung der Personen im Ausland. Der Nachweis weiterer Indizien ist hierzu nicht erforderlich. Die entsprechenden Tatsachen, insbesondere der Umstand, wonach das ausländische Darlehen den hälftigen Differenzbetrag zwischen Aktiven und Schulden (gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen) der Beschwerdeführerin übersteigt, sind vorinstanzlich festgestellt bzw. seitens der Behörden bewiesen worden (vgl. E. 2.2.1 oben). Den Beweis des Gegenteils hätte die Beschwerdeführerin bei dieser Ausgangslage nur erbringen können, in dem sie nachgewiesen hätte, dass trotz dem Missverhältnis zwischen Eigenmitteln und ausländischem Darlehen keine finanzielle Abhängigkeit der Beschwerdeführerin von den ausländischen Geldgebern bestand, etwa durch die kurzfristige Zusage weiterer Eigenmittel zugunsten der Beschwerdeführerin durch den Schweizer Aktionär (oder sonstige, nicht bewilligungspflichtige Personen). Der Umstand, dass die Aktien der Beschwerdeführerin bei einem schweizerischen Aktionär konzentriert sind und die betroffenen Grundstücke nicht mit einem Pfandrecht zugunsten der ausländischen Darlehensgeber belastet sind, ändert nichts an der gesetzlich vermuteten Abhängigkeit. Die subjektive Voraussetzung der Bewilligungspflicht (Person im Ausland)

ist somit erfüllt. Die Vorinstanz hat demnach Art. 6 BewG bundesrechtskonform angewendet.

#### **E. 4**

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens ( Art. 65, Art. 66 Abs. 1 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.