

BGer 2C_437/2024 vom 5. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_437_2024

FR: TF 2C_437/2024 du 5 février 2026

IT: TF 2C_437/2024 del 5 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 150 II 346 E. 1.1; 150 II 273 E. 1).

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG). Umstritten ist, ob die Übertragung von Eigentum an der Ferienwohnung auf den Trust bzw. auf die in den Trust eingebundenen natürlichen Personen einer Bewilligung nach dem BewG bedarf. Die Streitsache fällt unter keinen gesetzlichen Ausschlussgrund (Art. 83 BGG e contrario).

E. 1.2

Das Bundesamt ist zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 21 Abs. 2 BewG und Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG ; Urteile 2C_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 1.1; 2C_589/2020 vom 22. März 2021 E. 1.1 [nicht publ. in: BGE 147 II 281]; 2C_1082/2016 vom 2. Juni 2017 E. 1.1).

E. 1.3

Das Bundesamt beantragt vor Bundesgericht die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Feststellung der Bewilligungspflicht. Das Feststellungsbegehren ist zulässig, da ein hinreichendes Feststellungsinteresse besteht und die Klärung der Frage der Bewilligungspflicht einem Leistungsbegehren vorliegend nicht zugänglich ist (vgl. Urteile 2C_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 1.2; 2C_589/2020 vom 22. März 2021 E. 1.2 [nicht publ. in: BGE 147 II 281]).

E. 1.4

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 Satz 1 BGG) - nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 145 V 215 E. 1.1 ; 142 I 135 E. 1.5).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Von diesen Feststellungen weicht es nur ab, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG).

Das beschwerdeführende Amt rügt eine offensichtlich unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung. Es bringt vor, aus dem angefochtenen Urteil werde nicht deutlich, wer von den Trustees die strittige Ferienwohnung entsprechend ihrem Zweck als Feriendomizil nutzen dürfe. Die Trusturkunde lasse darauf schliessen, die Beschwerdegegner 2 bis 4 hätten lediglich einen Anspruch auf Auszahlung eines Nettoeinkommens. Zudem bestünden erhebliche Zweifel daran, ob der Beschwerdegegner 1 als Grantor die Kontrolle über das Treugut tatsächlich gänzlich aufgegeben habe. Im Übrigen sei es widersprüchlich, wenn das kantonale Gericht einen indirekten Erwerb verneine, aber offenlasse, wer welche Berechtigung an der Liegenschaft erlange.

Ob diese Rügen begründet sind, braucht nicht geprüft zu werden. In Anbetracht des Nachstehenden (E. 5 hiernach) sind die vorgebrachten Mängel - soweit sie nicht ohnehin Rechtsfragen betreffen - für den Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens nicht entscheidend.

E. 3

Vor Bundesgericht ist umstritten, ob der Beschwerdegegner 1 die Ferienwohnung in U._____ gestützt auf das BewG bewilligungsfrei auf den A._____ Trust übertragen darf.

E. 3.1

Zunächst ist die rechtliche Ausgangslage gemäss dem BewG darzulegen.

E. 3.1.1

Das BewG beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Die in diesem Artikel zum Ausdruck kommende Zielsetzung stellt den einzigen Gesetzeszweck dar. Der Umfang des Grundeigentums von Personen im Ausland soll auf einem tragbaren Mass stabilisiert werden (BGE 147 II 281 E. 4.2). Zu diesem Zweck unterstellt das Gesetz den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen einer Bewilligungspflicht.

E. 3.1.2

Die Bewilligungspflicht weist (kumulativ) eine objektive (Art. 4 BewG : "Erwerb eines Grundstücks") und eine subjektive Seite (Art. 5 f. BewG: "Personen im Ausland") auf (Urteile 2C_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.1; 2C_182/2023 vom 6. Februar 2024 E. 3.1). Grundsätzlich bedarf eine ausländische Person mit Wohnsitz im Ausland einer Bewilligung, wenn sie ein Grundstück in der Schweiz erwirbt (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 BewG). Was unter einem Erwerb zu verstehen ist, umschreibt das Gesetz in Art. 4 BewG : Nicht nur die Übertragung von Eigentum (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG), sondern darüber hinaus jeder Vorgang, welcher der erwerbenden Person eine eigentümerähnliche Stellung verschafft (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG), löst im Grundsatz die Bewilligungspflicht aus.

E. 3.1.3

Besteht eine Bewilligungspflicht, zählt das Bundesrecht die allgemeinen Bewilligungsgründe auf (Art. 8 BewG). Daneben sind die Kantone befugt, weitere Bewilligungsgründe vorzusehen, soweit sie das BewG dazu ermächtigt (vgl. Art. 3 Abs. 2 und Art. 9-11 BewG ; Urteile 2C_1103/2018 vom 18. Mai 2020 E. 2.1; 2C_1070/2016 vom 3. Oktober 2017 E. 2.1). Die Bewilligungsgründe werden im BewG abschliessend aufgezählt (vgl. MÜHLEBACH / GEISSMANN, Lex. F. - Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, N. 1 zu Art. 3 BewG). Es gilt gemäss Art. 3 Abs. 1 BewG das Enumerationsprinzip: Liegt keiner der in Art. 8 oder (mit Blick auf das kantonale Recht) in Art. 9 BewG genannten Gründe vor, darf der Erwerb nicht bewilligt werden.

E. 3.1.4

Das Gesetz kennt gewisse Ausnahmen von der Bewilligungspflicht, die teils an die Nutzung des Grundstücks, teils an die erwerbende Person anknüpfen (Art. 2 Abs. 2 und Art. 7 BewG ; vgl. MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 1 zu Art. 7 BewG). Bewilligungsfrei sind insbesondere der Übergang auf gesetzliche Erben im Erbgang (Art. 7 lit. a BewG) und die Übertragung auf Verwandte des Veräusserers in auf- oder absteigender Linie sowie auf dessen Ehegatten, eingetragene Partnerin oder eingetragenen Partner (Art. 7 lit. b BewG). Die bewilligungsfreien Tatbestände sind restriktiv auszulegen (vgl. MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 1 zu Art. 7 BewG ; vgl. betreffend Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG auch BGE 147 II 281 E. 4.6; Urteil 2C_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.1 mit Hinweisen; vgl. zur Auslegung von Ausnahmen ausserdem BGE 138 II 251 E. 2.3.3; Urteil 4A_416/2024 vom 13. März 2025 [zur Publikation vorgesehen] E. 4.6.1). Hinsichtlich Art. 7 lit. b BewG ergibt sich dies nicht allein aus dem Gesetzeszweck bzw. dem weit zu verstehenden Grundsatz der Bewilligungspflicht, sondern auch aus der dieser Bestimmung innewohnenden erheblichen Missbrauchsgefahr (vgl. MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 8 zu Art. 7 BewG).

E. 3.1.5

Nach Art. 9 Abs. 2 BewG können die Kantone durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Apparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Von dieser Möglichkeit hat der Kanton Bern Gebrauch gemacht und u.a. U. _____ als Fremdenverkehrsgemeinde bezeichnet (vgl. Art. 6 Abs. 3, Art. 7 und den Anhang des Berner Einführungsgesetzes zum BewG [EG BewG/BE; BSG 215.126.1] i.V.m. Art. 9 Abs. 3 BewG). Art. 8 lit. a BewV hält konkretisierend fest, dass der Erwerb durch eine natürliche Person unmittelbar und auf deren Namen erfolgen muss. Der Zweck von Art. 8 lit. a BewV besteht u.a. darin, den indirekten Erwerb von Ferienwohnungen zu verhindern. Jeder treuhänderische Erwerb, jede Zwischenschaltung eines irgendwie gearteten juristischen Gebildes zwischen das zu erwerbende Objekt und den eigentlichen Erwerb ist ausgeschlossen (MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 15 zu Art. 9 BewG). Da bei Ferienwohnungen ein bewusst restriktives Regime gilt (vgl. Botschaft vom 26. März 1997 über besondere konjunkturpolitische Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen, in: BBl 1997 II 1221 ff., S. 1244), ist der für Umgehungsgeschäfte anfällige indirekte Erwerb untersagt.

E. 3.1.6

Art. 8 BewV wurde per 1. März 2021 geändert. In Bezug auf natürliche Personen führte die Verordnungsrevision zu keiner materiellen Änderung (AS 2002 1115 und AS 2021 87). Die zwischen dem initialen Eigentumserwerb durch die Beschwerdegegner 1 und 2 und dem vorliegend zu beurteilenden Rechtsvorgang eingetretene Rechtsänderung bleibt daher ohne Relevanz. Massgebend ist im Übrigen - in Anwendung eines allgemeinen Grundsatzes des intertemporalen Rechts (vgl. BGE 150 II 334 E. 4; 149 II 187 E. 4.4; 139 II 263 E. 6) - die aktuelle Fassung von Art. 8 lit. a BewG .

E. 3.2

Einzugehen ist weiter auf die Merkmale des Trusts und dessen Behandlung im Schweizer Recht im Allgemeinen sowie unter dem BewG im Besonderen.

E. 3.2.1

Der Trust ist ein Rechtsinstitut, das seinen Verbreitungsschwerpunkt in den Common Law-Staaten hat. Der Begriff bezeichnet ein Rechtsverhältnis, bei dem bestimmte Vermögenswerte treuhänderisch auf eine oder mehrere Personen (Trustees) übertragen werden, welche diese zu verwalten und für einen vom Treugeber (Grantor oder Settlor) vorgegebenen Zweck zu verwenden haben. Dieser Zweck kann allgemeiner Natur sein oder die Begünstigung bestimmter Personen (Beneficiaries) beinhalten. Wie der Settlor den Trust ausgestaltet, liegt weitgehend in seinem Belieben. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind erheblich. Der Settlor kann sich u.a. vorbehalten, das Trustverhältnis zu widerrufen oder einzelne Vermögenswerte wieder an sich zu ziehen (GUILLAUME GRISEL, *Le trust en Suisse*, 2020, S. 34 f.).

Neben den persönlichen Rechtsbeziehungen, die durch den Trust begründet werden, bildet dieser ein rechtliches Sondervermögen. Der Trust selbst ist indes nicht rechts- und vermögensfähig (Urteile 7B_622/2024 vom 10. Dezember 2024 E. 4.2.3; 5A_30/2020 vom 6. Mai 2020 E. 3.1; 2C_409/2009 vom 15. Januar 2010 E. 3.1; vgl. Botschaft vom 2. Dezember 2005 zur Genehmigung und Umsetzung des Haager Übereinkommens über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung, in: BBl 2006 551 ff. [Botschaft HTÜ] Ziff. 1.3.1 und 1.3.3; GRISEL, a.a.O., S. 5; N OBEL / BÄRTSCHI / KAEMPF, *Internationales und transnationales Gesellschaftsrecht*, 3. Aufl. 2024, S. 245). Er kann daher nach Schweizer Recht nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Stattdessen erwirbt der Trustee das Eigentum, wobei das Trustverhältnis im Grundbuch angemerkt werden kann (Art. 149d Abs. 1 IPRG ; BGE 143 II 350 E. 4.2 und 4.3; Urteil 2C_409/2009 vom 15. Januar 2010 E. 3.2; FLORENCE GUILLAUME, *Fragen rund um die Eintragung eines im Trustvermögen befindlichen Grundstücks ins Grundbuch*, in: ZBGR 90/2009, S. 6 f.).

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass ein Trust ein juristisches Gebilde ohne Rechtspersönlichkeit in der Form eines verselbständigten Vermögens ist (vgl. Urteil 2C_409/2009 vom 15. Januar 2010 E. 3.2; THOMAS URS ZWEIFEL, *Ausländische Investitionen in schweizerische Kapitalgesellschaften*, 2025, N. 533).

E. 3.2.2

Der Trust wurde bislang nicht ins Schweizer Recht eingeführt (vgl. dazu den Bericht des Bundesrates zur Abschreibung der Motion 18.3383 der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates "Einführung des Trusts in die schweizerische Rechtsordnung", in: BBl 2023 2248 ff., sowie die Interpellation "Wie weiter mit dem Schweizer Trust" vom 27.

September 2023, Curia Vista 23.4076). Gleichwohl ratifizierte die Schweiz das Haager Übereinkommen vom 1. Juli 1985 über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung (HTÜ; SR 0.221.371). Dieses trat am 1. Juli 2007 in Kraft. Der Bund setzte das Abkommen im nationalen Recht um durch Änderung des Bundesgesetzes vom 18. Dezember 1987 über das internationale Privatrecht (IPRG; SR 291) und des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1). Art. 22 Abs. 1 HTÜ hält fest, dass das Übereinkommen ohne Rücksicht auf den Tag anzuwenden ist, an dem der Trust errichtet worden ist. In materieller Hinsicht untersteht der Trust dem vom Begründer gewählten Recht (Art. 6 Satz 1 HTÜ). Er muss als Trust anerkannt werden, wenn er nach dem vom Begründer gewählten Recht wirksam errichtet wurde (vgl. Art. 11 Abs. 1 HTÜ; GRISEL, a.a.O., S. 106 i.V.m. S. 109; NOBEL / BÄRTSCHI / KAEMPF, a.a.O., S. 254 f.).

E. 3.2.3

Als zwingend anwendbares Recht findet das BewG ungeachtet des HTÜ Anwendung (Art. 16 Abs. 1 HTÜ; vgl. Urteil 2C_409/2009 vom 15. Januar 2010 E. 3; GUILLAUME, a.a.O., S. 7; THOMAS M. MAYER, Die Behandlung von Trusts im Rahmen der Lex Koller, in: AJP 2017, S. 46; MARIE-NOËLLE VENTURI-ZEN-RUFFINEN, Lex Koller et trust, in: AJP 2009, S. 1126). Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang bereits entschieden, dass für die Bewilligungspflicht nach dem BewG in erster Linie massgebend ist, ob die Trustees oder die Beneficiaries als Personen im Ausland gelten (vgl. Urteil 2C_409/2009 vom 15. Januar 2010 E. 3.5; vgl. auch BJ, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Wegleitung für die Grundbuchämter, 2009, Rz. 33.2; ETIENNE TRANDAFIR, Lex Koller: acquisitions indirectes, 2019, S. 292). Auch bei weiteren Personen, die Rechte am Trustvermögen erwerben, ist entscheidend, ob sie als Personen im Ausland einen Erwerbstatbestand gemäss Art. 4 BewG erfüllen.

Um Umgehungen auszuschliessen, ist bei der Prüfung der Bewilligungspflicht eine wirtschaftliche Betrachtungsweise einzunehmen und danach zu fragen, welche Befugnisse den betreffenden Personen am Grundstück zukommen sollen (vgl. Art. 1 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]; BGE 107 Ib 12 E. 4; 106 Ib 11 E. 3a; 105 Ib 321 E. 1a; Urteile 2C_1070/2016 vom 3. Oktober 2017 E. 4.3; 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 E. 3.3).

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, der Trust könne selbst kein Eigentum an der Ferienwohnung erwerben. Er sei folglich nicht als Person im Ausland im Sinn des BewG zu betrachten. Massgeblich seien vielmehr die einzelnen am Trustverhältnis beteiligten Personen (angefochtenes Urteil, E. 5.2). In der Folge analysierte die Vorinstanz die Rechtsstellung der einzelnen Personen (angefochtenes Urteil, E. 5.3-5.6) und kam auf dieser Grundlage zum Zwischenergebnis, dass für die subjektive Bewilligungspflicht auf alle beteiligten Akteure abzustellen sei, soweit sie im Sinn eines Grundstückerwerbs nach Art. 4 BewG Rechte an der Ferienwohnung erwerben. Damit sei vorliegend die Bewilligungspflicht zu bejahen, sofern nicht eine Ausnahme gegeben sei (angefochtenes Urteil, E. 5.7). Dies sei aber der Fall: Trustees und Beneficiaries seien die Ehefrau und die Söhne des Grantors. Die Ausnahmebestimmung von Art. 7 lit. b BewG komme zur Anwendung. Daher sei die Eigentumsübertragung im Ergebnis bewilligungsfrei (angefochtenes Urteil, E. 6.3 und 6.4).

E. 4.2

Das beschwerdeführende Bundesamt kritisiert die vorinstanzliche Auslegung von Art. 7 lit. b BewG und bringt vor, die Beschwerdegegner 2 bis 4 würden die Ferienwohnung nicht unmittelbar als Individuen erwerben - wie dies das Gesetz vorsehe -, sondern indirekt über ihre Rollen innerhalb des Trustverhältnisses. Der von Art. 8 lit. a BewV verlangte direkte Erwerb lasse sich nur über ein gedankliches Konstrukt herleiten, indem das formelle Eigentum der Trustees und die materielle Berechtigung zusammengefügt würden. Die Vorinstanz verkenne, dass ein Grundstück mit dem bewilligungsfreien Erwerb gestützt auf Art. 7 lit. b BewG nicht aus dem Anwendungsbereich des BewG entlassen werde. Der bewilligungsfreie Erwerb könne nicht dazu führen, dass die ursprünglich bewilligte Nutzung der Ferienwohnung verändert werde.

E. 4.3

Die Beschwerdegegner 1 bis 4 argumentieren, die Bewilligungsgründe von Art. 9 Abs. 2 BewG (und damit auch Art. 8 lit. a BewV) seien gar nicht anwendbar, wenn der Erwerbstatbestand von der Bewilligungspflicht befreit sei. Und selbst wenn Art. 9 Abs. 2 BewG und Art. 8 lit. a BewV anwendbar wären, seien die Vorbringen des beschwerdeführenden Amtes nicht stichhaltig: Wenn die Trustees zugleich Beneficiaries seien, sei die Voraussetzung des unmittelbaren Erwerbs durch eine natürliche Person nach Art. 7 lit. b BewG erfüllt.

E. 5

Zu prüfen ist nach dem Gesagten, ob das Eigentum an der Ferienwohnung aufgrund von Art. 7 lit. b BewG bewilligungsfrei auf den Trust übertragen werden darf oder ob dies - wie das Bundesamt vorbringt - gesetzlich nicht vorgesehen ist. Diese Frage ist durch Auslegung zu klären.

E. 5.1

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Normwortlaut. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss das Gericht unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm suchen. Dabei hat es insbesondere den Willen des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historische Auslegung). Weiter hat das Gericht nach dem Zweck, dem Sinn und den dem Text zugrunde liegenden Wertungen zu forschen, namentlich nach dem durch die Norm geschützten Interesse (teleologische Auslegung). Wichtig ist auch der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt, und das Verhältnis, in welchem sie zu anderen Gesetzesvorschriften steht (systematische Auslegung). Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetznormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 151 II 710 E. 4.2; 151 II 640 E. 5.1; 149 II 43 E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 5.2

Art. 7 lit. b BewG lautet wie folgt:

"Keiner Bewilligung bedürfen [...] Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner".

Bereits der Normwortlaut legt nahe, dass ausschliesslich natürliche Personen (Verwandte, Ehegatte, Partnerin oder Partner) von der Bewilligungsfreiheit des Erwerbs profitieren können.

E. 5.3

Der Erwerb von Grundstücken durch nahe Angehörige von ausländischen Personen untersteht seit der erstmaligen bundesrechtlichen Regelung dieser Materie mit Erlass des Bundesbeschlusses vom 23. März 1961 (BewB 1961; AS 1961 203) einem besonderen Regime. Ursprünglich lautete die Privilegierung dahingehend, dass einem "Blutsverwandten" des Veräusserers die Bewilligung nicht verweigert werden darf (Art. 6 Abs. 3 lit. a BewB 1961). Mit Bundesbeschluss vom 30. September 1965 über die Weiterführung der Bewilligungspflicht (BewB 1965; AS 1965 1239) dehnte der Bundesgesetzgeber die Privilegierung naher Angehöriger auf Ehegatten aus (vgl. Art. 5 lit. b bis BewB 1965) und ordnete sie neu bei den Ausnahmen von der Bewilligungspflicht ein. Im Rahmen des Bundesbeschlusses vom 24. Juni 1979 über die Weiterführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland blieb Art. 5 BewB 1965 unverändert (vgl. AS 1970 1199). Schliesslich knüpft das am 1. Januar 1985 in Kraft getretene BewG in Bezug auf die Privilegierung naher Angehöriger an die Bundesbeschlüsse vom 30. September 1965 und vom 24. Juni 1979 an (vgl. BBl 1981 III 585, S. 622). Mit Ausnahme einer Anpassung an das Partnerschaftsgesetz vom 18. Juni 2004 (vgl. AS 2005 5685, S. 5702) steht Art. 7 lit. b BewG nach wie vor und unverändert in Kraft.

Damit lässt sich festhalten, dass der heute in Art. 7 lit. b BewG verankerte Ausnahmetatbestand von Beginn weg und bis heute allein die Übertragung von Grundstücken auf bestimmte Familienmitglieder, d.h. auf natürliche Personen, erfasst.

E. 5.4

Im Rahmen der Anpassungen des Bundesrechts, die der Bundesgesetzgeber aufgrund des Inkrafttretens des HTÜ vornahm (vgl. E. 3.2.2 hiervor), blieben Art. 7 lit. b und Art. 9 Abs. 2 BewG unverändert. In der Botschaft zum HTÜ findet sich der explizite Hinweis, dass das BewG "unberührt" bleibe (Botschaft HTÜ, S. 580; vgl. auch GRISEL, a.a.O., S. 176; TRANDAFIR, a.a.O., S. 269). Auch Art. 8 lit. a BewV erfuhr im Zuge der Umsetzung des HTÜ keine Änderung. Der Gesetzgeber verzichtete mithin darauf, den Trust im BewG einer Regelung zuzuführen; insbesondere wurde davon Abstand genommen, den indirekten Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Rahmen von Trustverhältnissen für bewilligungsfrei zu erklären.

Das historische Auslegungselement spricht folglich dafür, dass die Übertragung einer Ferienwohnung auf einen Trust nicht gestützt auf Art. 7 lit. b BewG bewilligungsfrei möglich ist.

E. 5.5

Art. 7 BewG findet sich im zweiten Kapitel des Gesetzes mit dem Titel "Bewilligungspflicht". Art. 9 BewG ist im dritten Kapitel mit dem Titel "Bewilligungs- und Verweigerungsgründe" eingeordnet. Aus dieser Systematik folgt nach der Rechtsprechung, dass ein von der Bewilligungspflicht ausgenommener Erwerb gemäss Art. 7 BewG nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen zu den Bewilligungsgründen fällt (vgl. in Bezug auf Art. 7 lit. a BewG Urteil 2C_10/2014 vom 4. September 2014 E. 4.5; vgl. auch Urteil 2A.262/1995 vom 17. März 1997 E. 4d). Soweit die Beschwerdegegner 1 bis 4 argumentieren, diese Rechtsprechung lasse sich "eins zu eins" auf den vorliegenden Fall übertragen, übersehen sie, dass die genannten Urteile Erwerbstatbestände betrafen, auf die Art. 7 BewG anwendbar war. Dass die Übertragung einer Ferienwohnung auf einen Trust

ohne Bewilligung möglich sei, lässt sich aus der Rechtsprechung mithin nicht ableiten. In systematischer Hinsicht ist vielmehr bedeutsam, dass sowohl Art. 7 lit. b wie auch Art. 9 Abs. 2 BewG (und Art. 8 lit. a BewV) auf den direkten Erwerb durch natürliche Personen ausgerichtet sind. Insofern legt es das systematische Auslegungselement nahe, dass der Erwerb einer Ferienwohnung nur dann in den Geltungsbereich von Art. 7 lit. b BewG fällt, wenn sie

unmittelbar auf privilegierte Familienangehörige übergeht. Des Weiteren liefe es dem in Art. 3 BewG statuierten Enumerationsprinzip (vgl. E. 3.1.3 hiervor) zuwider, wenn nicht bewilligungsfähige (indirekte) Erwerbskonstellationen über eine extensive Auslegung von Art. 7 lit. b BewG der Bewilligungspflicht entzogen würden.

E. 5.6

Vor dem Hintergrund des in Art. 1 BewG verankerten Gesetzeszwecks (vgl. zu diesem E. 3.1.1 hiervor) ist das Vorliegen einer Ausnahme von der weit gefassten gesetzlichen Bewilligungspflicht (vgl. E. 3.1.2 hiervor) nicht leichthin anzunehmen (vgl. E. 3.1.4 hiervor). Der Gesetzeszweck verlangt, mit anderen Worten, im Zweifelsfall eine einschränkende Lesart von Art. 7 BewG . Bedient sich der Veräusserer zur Übertragung eines wie auch immer gearteten juristischen Gebildes, ist der Erwerb ein indirekter, und zwar unabhängig davon, ob dem Gebilde Rechtspersönlichkeit zukommt oder nicht (vgl. E. 3.1.5 hiervor). Um einen solchen indirekten Erwerb geht es auch bei der Übertragung einer Ferienwohnung auf einen Trust. Entscheidend ist dabei, dass der Trust ein juristisches Gebilde darstellt (vgl. E. 3.2.1 hiervor), welches zwischen das zu erwerbende Objekt und den Erwerber eingefügt wird. Der Erwerb erfolgt damit nicht unmittelbar und darf entsprechend nicht privilegiert werden (vgl. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, a.a.O., S. 1139; MAYER, a.a.O., S. 49; vgl. ferner GIAN SANDRO GENNA, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum, in: HAP Ausländerrecht, 3. Aufl. 2022, S. 1720). Aufgrund der fehlenden Unmittelbarkeit des Erwerbs sind insbesondere auch die Verhältnisse innerhalb des Trusts nicht massgebend (a.M. TRANDAFIR, a.a.O., S. 317; GRISEL, a.a.O., S. 180) : Abgesehen davon, dass der Kreis der Beneficiaries im hier zu beurteilenden Fall nicht restlos geklärt ist (vgl. E. 2.2 hiervor), vermag der Umstand, dass die Trustees zugleich Beneficiaries sind, nichts daran zu ändern, dass die Ferienwohnung - infolge der Zwischenschaltung eines juristischen Gebildes - nicht direkt auf eine natürliche Person übergeht.

Die teleologische Auslegung von Art. 7 lit. b BewG legt dementsprechend ebenfalls nahe, dass Ferienwohnungen nicht bewilligungsfrei auf Trusts übertragen werden können.

E. 5.7

Die Auslegung von Art. 7 lit. b BewG führt nach dem Gesagten zum Ergebnis, dass diese Bestimmung auf die Übertragung eines Grundstücks auf einen Trust nicht zur Anwendung kommt. Die in Art. 7 lit. b BewG vorausgesetzte persönliche Eigenschaft, mit dem Veräusserer verheiratet oder mit ihm in auf- oder absteigender Linie verwandt zu sein, besteht bei einem Trust von vornherein nicht.

E. 6

Zusammenfassend ist die Bewilligungspflicht sowohl in subjektiver wie auch in objektiver Hinsicht gegeben. Das kantonale Gericht verletzt Bundesrecht, indem es die strittige Erwerbskonstellation als bewilligungsfrei qualifiziert. Auf die weiteren Rügen des

beschwerdeführenden Bundesamts einzugehen, erübrigt sich.

E. 7.1

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten begründet. Sie ist gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Es ist ausserdem festzustellen, dass die Übertragung der streitgegenständlichen Grundstücke auf den Trust nach dem BewG bewilligungspflichtig ist.

E. 7.2

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdegegner 1 bis 4 unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Vorinstanz neu regeln müssen.

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