

**Erwerb von
Grundstücken
durch Personen
im Ausland**

**Wegleitung
für die
Grundbuchämter**

Diese Wegleitung, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und die einschlägige Verordnung sind in deutscher, französischer und italienischer Sprache im Internet abrufbar unter <http://www.bj.admin.ch/bj/de/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kapitel: Einleitung	1
11 Zweck der Wegleitung	1
12 Rechtsgrundlagen	1
13 Anlass für eine Ergänzung der Wegleitung	1
14 Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 30. April 1997	2
15 Die Gesetzesänderungen vom 8. Oktober 1999 und 14. Dezember 2001	3
16 Die Gesetzesänderung vom 8. Oktober 2004	3
17 Aufbau der Wegleitung	4
2. Kapitel: Behandlung einer Anmeldung	4
21 Grundbuchrechtliche Grundsätze	4
22 Einschreibung in das Tagebuch	5
23 Eintragung in das Hauptbuch	5
24 Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde	5
25 Abweisung	6
3. Kapitel: Personen im Ausland im Sinne des BewG	6
31 Natürliche Personen	6
32 Juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit	8
33 Treuhandgeschäfte, Trusts	9
4. Kapitel: Betriebsstätte-Grundstücke	9
41 Grundsatz	9
42 Eintragung in das Hauptbuch	10
5. Kapitel: Hauptwohnungen	12
51 Grundsatz	12
52 Eintragung in das Hauptbuch	12
6. Kapitel: Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	13
61 gesetzliche Erben und Vermächtnisnehmer	13
62 Verwandte, Ehegatte, eingetragene Partnerin, eingetragener Partner	14
63 Mit- oder Gesamteigentümer	14
64 Stockwerkeigentümer für einen Tausch	14
65 Realersatz, Arrondierung	14
66 Staatspolitisches Interesse des Bundes	15
67 Liquidation von Mieter-Immobilien-gesellschaften	15
68 EG- und EFTA-Grenzgänger	15
69 ausländische Staaten, internationale Organisationen	15
7. Kapitel: Der Grundstückerwerb im Sinne des BewG	15
71 Alleineigentum, Gesamteigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum	16
72 Baurecht	16

73	Nutzniessung, Wohnrecht	16
74	Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht	16
75	Übernahme eines Vermögens oder Geschäfts, Fusion, Spaltung oder Umwandlung von Gesellschaften, Vermögensübertragung.....	16
76	langfristiger Miet- oder Pachtvertrag	16
77	Grundpfandrecht	16
78	Bauverbot.....	17
8. Kapitel:	Auflagen	17
81	Anmerkung.....	17
82	Löschung	17
83	Übertragung und Weiterbestand	18
9. Kapitel:	Statistik	18
91	Grundsatz	18
92	Meldungen an das Bundesamt für Justiz	19

1. Kapitel: Einleitung

11 Zweck der Wegleitung

- 11.1 Diese Wegleitung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland soll den Grundbuchämtern als Vollzugshilfe dienen und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

12 Rechtsgrundlagen

- 12.1 Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41).
- 12.2 Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411).
- 12.3 Kantonale obligatorische Ausführungsbestimmungen über die kantonalen Behörden (Art. 36 Abs. 1) sowie fakultative gesetzliche Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen und über Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG).
- 12.4 Fakultative gesetzliche Beschränkungen der Gemeinden für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 13 Abs. 2 BewG).

13 Anlass für eine Ergänzung der Wegleitung

- 13.1 Seit der letzten Änderung dieser Wegleitung vom 1. April 2005 sind nur wenige Änderungen untergeordneter Natur des BewG und der BewV in Kraft getreten, nämlich Anpassungen an das
- Partnerschaftsgesetz (SR 211.231) in Artikel 7 Buchstabe b und Artikel 12 Buchstabe d BewG sowie in Artikel 11 Absatz 1 BewV,
 - Verwaltungsgerichtsgesetz SR (173.32) in Artikel 21 und Artikel 22 Absatz 2 BewG,
 - Ausländergesetz (SR 142.20) in Artikel 2 Absatz 3 und Artikel 5 Absatz 2 BewV,
 - Gaststaatgesetz (SR 192.12) in Artikel 7 Buchstabe h, Artikel 7a und Artikel 16 Absatz 2 BewG und an die Gaststaatverordnung (SR 192.121) in Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe a und Artikel 15 Absatz 2 BewV,

sowie die Änderung vom 14. November 2007 des Anhangs 1 zur BewV betreffend Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.

Inzwischen hat sich aber gezeigt, dass nicht wenige kantonale BewG-Behörden und auch Grundbuchämter wichtige Bestimmungen des BewG und der BewV unterschiedlich anwenden, insbesondere jene zum bewilligungsfreien Erwerb von Wohneigentum durch Ausländerinnen und Ausländer, die im Besitze einer Aufenthaltsbewilligung sind und vorgeben, in der Schweiz Wohnsitz zu haben.

Klarheit über die richtige Anwendung dieser Bestimmungen haben in letzter Zeit ergangene Entscheide des Bundesgerichts und kantonaler Beschwerdeinstanzen ergeben. Daher sieht sich unser Amt veranlasst, die Wegleitung für die Grundbuchämter diesbezüglich anzupassen und zu ergänzen.

- 13.2 Die Wegleitung vom 1. April 2005 ist, von kleinen Korrekturen abgesehen, vollumfänglich in die vorliegende Fassung übernommen worden. Die Änderungen und Ergänzungen sind am linken Rand mit einem Strich markiert.

14 Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 30. April 1997

- 14.1 Nach Artikel 2 Absatz 1 BewG ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde Gültigkeitsvoraussetzung für ein Erwerbsgeschäft, wenn es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 BewG handelt (subjektive Voraussetzung), keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a oder b und Absatz 3 oder Artikel 7 BewG und ein Grundstückerwerb im Sinne von Artikel 4 BewG vorliegt (objektive Voraussetzung).
- 14.2 Am 30. April 1997 verabschiedete die Bundesversammlung eine Änderung des BewG, welche der Bundesrat mit Beschluss vom 10. September 1997 auf den 1. Oktober 1997 in Kraft setzte (AS 1997 2086). Gleichzeitig passte er die BewV an (AS 1997 2122). Mit der Gesetzesänderung ist der Erwerb eines Grundstücks, das der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (so genanntes Betriebsstätte-Grundstück, Art. 2 Abs. 2 Bst. a sowie Abs. 3 BewG) oder dem Erwerber als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG) dient, von der Bewilligungspflicht befreit worden. Weiter ist Artikel 7 BewG mit einer Ausnahme für die Liquidation von Mieteraktiengesellschaften ergänzt (Bst. i) und in Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe d BewG die Veräusserungsverpflichtung für ausländische und ausländisch beherrschte Banken und Versicherer aufgehoben worden.
- 14.3 Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und Hauptwohnungen stellt den Kerngehalt dieser Gesetzesänderung dar. Sie bringt auch eine zentrale Änderung für den grundbuchlichen Vollzug des Gesetzes mit sich. Solche Erwerbsgeschäfte sind nunmehr direkt in das Grundbuch einzutragen, wobei den Grundbuchämtern eine beschränkte materielle Prüfungspflicht obliegt (Art. 18a BewV). Das Grundbuchamt amtet dabei nicht als Registerführer, sondern als Vollzugsbehörde des BewG mit einer vergleichsweise erweiterten Kognition. In den meisten Fällen stellt das Grundbuchamt anhand von Belegen und Erklärungen selber fest, dass es sich um einen bewilligungsfreien Erwerb handelt. Die Verweisung des Erwerbers eines Betriebsstätte-Grundstücks oder einer Hauptwohnung an die Bewilligungsbehörde erfolgt nur noch ausnahmsweise, wenn das Grundbuchamt trotz der beschränkten materiellen Prüfung die Bewilligungspflicht nicht ausschliessen kann (Art. 18 Abs. 1 BewG). Es wäre mit dem Zweck der Gesetzesrevision nicht vereinbar, wenn es - wie bis anhin - jeden Erwerber von solchen Grundstücken, dessen subjektive Bewilligungspflicht feststeht oder nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann, zur Einholung einer Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweisen würde.

15 Die Gesetzesänderungen vom 8. Oktober 1999 und 14. Dezember 2001

- 15.1 Am 1. Juni 2002 trat das Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft (in der Folge: EG) und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit in Kraft. Die Bundesversammlung passte am 8. Oktober 1999 unter anderem auch das BewG an dieses Abkommen an (AS 2002 701 f.), der Bundesrat am 23. Januar 2002 die BewV (AS 2002 1115). Diese Anpassungen traten ebenfalls am 1. Juni 2002 in Kraft (AS 2002 722 und 1117).
- 15.2 Ebenfalls am 1. Juni 2002 trat das Abkommen vom 21. Juni 2001 zur Änderung des Übereinkommens vom 4. Januar 1960 zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) in Kraft. Die Bundesversammlung passte am 14. Dezember 2001 unter anderem auch das BewG an diese Änderung an (AS 2002 685 f.), der Bundesrat am 23. Januar 2002 die BewV (AS 2002 1115). Diese Anpassungen traten ebenfalls am 1. Juni 2002 in Kraft (AS 2002 700 und 1117).
- 15.3 Die Anpassungen des BewG und der BewV umfassen in der Hauptsache lediglich zwei Punkte (die übrigen Änderungen sind redaktioneller Art). Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, gelten nicht mehr als Personen im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG, Art. 2 BewV; siehe Kommentar zu Ziff. 31). Somit gelten auch Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die solchen Personen gehören, nicht mehr als Personen im Ausland (siehe Kommentar zu Ziff. 32.2). EG- und EFTA-Staatsangehörige, die als Grenzgänger in der Schweiz arbeiten, können bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts erwerben (Art. 7 Bst. j BewG, Art. 18a Abs. 3 BewV; siehe Ziff. 68).

16 Die Gesetzesänderung vom 8. Oktober 2004

- 16.1 Hauptpunkt dieser Änderung ist eine Lockerung für den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften im engeren Sinne (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), den so genannten Wohnimmobiliengesellschaften. Personen im Ausland können bewilligungsfrei solche Anteile erwerben, sofern diese an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Für die Grundbuchämter hat diese Änderung keine Bedeutung.
- 16.2 Von den sechs weiteren Lockerungen ist einzig diejenige für Mit- und Gesamteigentümer für die Grundbuchämter von Bedeutung. Nicht nur wie bis anhin Geschwister des Veräusserers, sondern alle Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben, sind für den Erwerb eines zusätzlichen Anteils an diesem von der Bewilligungspflicht befreit (Art. 7 Bst. c BewG; für das Stockwerkeigentum siehe Kommentar zu Ziff. 63).

17 Aufbau der Wegleitung

- 17.1 Der Aufbau dieser Wegleitung entspricht der Reihenfolge der Prüfungsschritte, welche das Grundbuchamt vom Zeitpunkt der Anmeldung eines Rechtsgeschäfts an vorzunehmen hat.
- 17.2 Im 2. Kapitel wird nebst einem Hinweis auf die grundbuchlichen Grundsätze aufgezeigt, wie das Grundbuchamt vorzugehen hat, wenn eine zuständige Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) bereits rechtskräftig über die Bewilligungspflicht verfügt oder eine Bewilligung erteilt oder verweigert hat, wann und wie weiterhin eine Verweisung an die Bewilligungsbehörde erfolgt und unter welchen Voraussetzungen eine Anmeldung abzuweisen ist.
- 17.3 Das Grundbuchamt prüft wie bisher, ob es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handelt. Davon handelt das 3. Kapitel. Kann dies ausgeschlossen werden, trägt das Grundbuchamt das Rechtsgeschäft direkt in das Grundbuch ein.
- 17.4 Im 4. Kapitel wird umschrieben, wann ein Erwerb unter dem Titel "Betriebsstätte-Grundstück" direkt in das Grundbuch einzutragen ist, auch wenn es sich beim Erwerber allenfalls um eine Person im Ausland handelt.
- 17.5 Das 5. Kapitel nennt die Voraussetzungen, unter denen ein Erwerb einer Hauptwohnung direkt in das Grundbuch einzutragen ist.
- 17.6 Im 6. Kapitel werden die übrigen Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nach Artikel 7 BewG aufgeführt, welche ebenfalls einen direkten Eintrag des Rechtsgeschäfts in das Grundbuch zur Folge haben können.
- 17.7 Schliesslich ist anhand der Angaben im 7. Kapitel zu prüfen, ob es sich beim erworbenen Recht um einen Grundstückerwerb im Sinne des BewG handelt. Ist dies zu verneinen, trägt das Grundbuchamt das Rechtsgeschäft direkt in das Grundbuch ein. Andernfalls ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen (vgl. dazu Ziff. 24.1).
- 17.8 Im 8. Kapitel werden die Anmerkung, die Löschung, die Übertragung und der Weiterbestand von Auflagen erörtert.
- 17.9 Das 9. Kapitel enthält Angaben zur Meldung von Handänderungen, welche unserem Amt zwecks Führung einer Statistik zu melden sind.

2. Kapitel: Behandlung einer Anmeldung

21 Grundbuchrechtliche Grundsätze

- 21.1 Die Verordnung über das Grundbuch (GBV, SR 211.432.1) enthält allgemeine Bestimmungen darüber, wie Geschäfte zu behandeln sind, die einer Bewilligungspflicht unterliegen. Diese Bestimmungen beziehen sich namentlich auf die Angaben, die in den Anmeldungsbelegen enthalten sein müssen (Art. 13a GBV), die Voraussetzungen, unter welchen das Grundbuchamt die anmeldende Person an die Bewilligungsbehörde verweisen soll (Art. 24a GBV), und die Fäl-

le, in denen die Anmeldung abgewiesen werden muss (Art. 24 GBV). Ferner muss das Grundbuchamt bei jedem Erwerb von Eigentum den Ausweis über den Erwerbsgrund prüfen (Art. 18 GBV) und die Vorschriften zur Eintragung in das Hauptbuch beachten (Art. 31 GBV).

22 Einschreibung in das Tagebuch

- 22.1 In jedem Fall ist eine Anmeldung in das Tagebuch einzuschreiben, also auch dann, wenn der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden muss.

23 Eintragung in das Hauptbuch

- 23.1 Das Erwerbsgeschäft ist der Anmeldung entsprechend in das Hauptbuch einzutragen (vorbehältlich, dass die übrigen Eintragungsvoraussetzungen nach Art. 965 und 966 ZGB erfüllt sind), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- 23.11 Es liegt eine rechtskräftige Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor (Rechtskraftbescheinigung durch die Bewilligungsbehörde verlangen).

- 23.12 Es liegt eine rechtskräftige, noch nicht abgelaufene Bewilligung der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor (Rechtskraftbescheinigung durch die Bewilligungsbehörde verlangen).

Das Grundbuchamt hat die Identität des Erwerbsgeschäftes mit der Bewilligung oder der Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht zu prüfen. Es prüft zudem, ob die Bewilligung noch gültig ist. Nach Artikel 12 Absatz 1 BewV verfällt die Bewilligung mit Ablauf von drei Jahren, beginnend mit der Rechtskraft des erstinstanzlichen Entscheids bzw. mit der Mitteilung des Entscheids derjenigen Beschwerdebehörde, die sich zuletzt mit der Sache befasst hat. Gegebenenfalls ist vom Anmeldenden ein Entscheid über die Verlängerung der Bewilligung beizubringen.

- 23.13 Das Grundbuchamt hat festgestellt, dass die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb (vgl. 3. - 7. Kapitel) erfüllt sind (vgl. auch Ziff. 14.3 - 14.7).

- 23.2 Ist eine Bewilligung an die Bedingung geknüpft, dass vorerst ein anderes Grundstück veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV), darf das Grundbuchamt das Erwerbsgeschäft nur eintragen, wenn das Veräusserungsgeschäft vorher zumindest im Tagebuch eingetragen worden ist oder spätestens gleichzeitig darin eingetragen wird. Liegen die Grundstücke nicht in demselben Grundbuchkreis, ist eine Bescheinigung des zuständigen Grundbuchamtes über die Eintragung des Veräusserungsgeschäfts beizubringen.

24 Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde

- 24.1 Kann das Grundbuchamt - nachdem es die Prüfung gemäss den Angaben in den Kapiteln 3 bis 7 vorgenommen hat - die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so "setzt es das Verfahren aus" und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 BewG). "Aussetzen des

Verfahrens" bedeutet, dass das Grundbuchamt zwar die Anmeldung in das Tagebuch einschreibt, aber den Erwerber an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweist und mit der Vornahme von weiteren grundbuchlichen Handlungen zuwartet, bis die dem Erwerber angesetzte Frist abgelaufen ist bzw., wenn die Frist gewahrt worden ist, ein rechtskräftiger Entscheid der Bewilligungsbehörde vorliegt. Das Grundbuchamt kann die Verweisung an die Bewilligungsbehörde zudem mit der Aufforderung und dem Hinweis verbinden, dass ihm eine Bestätigung über die Gesuchseinreichung vorzulegen sei und es nach unbenutztem Fristablauf die Anmeldung abweisen werde. Die Verweisung an die Bewilligungsbehörde ist keine selbständig anfechtbare (Verwaltungs-) Verfügung des Grundbuchamtes (BGE 101 Ib 441 E.1b am Ende = Pra 65, 1976, Nr. 192).

25 Abweisung

25.1 Die Anmeldung ist abzuweisen, wenn:

25.11 die Bewilligung verwirkt ist (Art. 12 Abs. 1 BewV; vgl. Kommentar zu Ziff. 23.12);

25.12 der Erwerber die ihm gesetzte Frist von 30 Tagen nicht eingehalten hat, um eine Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 3 BewG);

25.13 ihr eine nach dem BewG oder dem früheren Recht angemerkte Auflage entgegensteht (vgl. 8. Kapitel);

Dies betrifft insbesondere den Fall der Weiterveräußerung während der Sperrfrist nach Art. 11 Abs. 2 Bst. c BewV. Für die Abkürzung der Sperrfrist ist eine Bewilligung nötig, um die jedoch nicht der Erwerber, sondern der Veräusserer nachsuchen muss.

25.14 die Bewilligung für den Erwerb verweigert oder (vor der Anmeldung) widerrufen worden ist (Art. 18 Abs. 1 am Ende und Art. 19 Abs. 3 BewG).

25.2 Weist das Grundbuchamt eine Anmeldung aus einem Grund ab, der im BewG liegt, kann dagegen Beschwerde an die nach dem BewG zuständige Beschwerdeinstanz erhoben werden (Art. 18 Abs. 3 BewG). Diese Beschwerde tritt an die Stelle der Grundbuchbeschwerde nach Artikel 103 GBV. Weist das Grundbuchamt dieselbe Anmeldung aus anderen Gründen ab, ist in dieser Hinsicht die Grundbuchbeschwerde gegeben. Das Grundbuchamt muss die Rechtsmittelbelehrung in der abweisenden Verfügung entsprechend formulieren.

3. Kapitel: Personen im Ausland im Sinne des BewG

31 Natürliche Personen

31.1 Als natürliche Personen im Ausland gelten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a^{bis} BewG, Art. 2 BewV):

31.11 Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;

- 31.12 Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EG oder der EFTA sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen.

Nicht dem BewG unterliegen somit Schweizer und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland, Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die ihren rechtmässigen und auch tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, sowie Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben.

Das Grundbuchamt trägt ein Rechtsgeschäft direkt, also ohne Verweisung des ausländischen Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, aber nur in das Hauptbuch ein, wenn dieser eine gültige Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA B, Niederlassungsbewilligung EG/EFTA C (Art. 2 Abs. 2 BewV) oder Niederlassungsbewilligung C (Art. 2 Abs. 3 BewV) sowie einen Beweis vorlegt, dass er auch seinen tatsächlichen Wohnsitz, also seinen Lebensmittelpunkt, in der Schweiz hat. Eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügt deshalb für sich allein nicht. Der Erwerber muss also beispielsweise den Nachweis erbringen, dass er zusammen mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner und den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt, sich im Ausland abgemeldet hat und in der Schweiz voll steuerpflichtig ist. Weitere Anhaltspunkte für den tatsächlichen Wohnsitz können das Anstellungsverhältnis, die Immatrikulation eines Fahrzeugs oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz sein. Fehlt ein solcher Nachweis oder bestehen dennoch berechtigte Zweifel an einem tatsächlichen Wohnsitz, muss das Grundbuchamt den Erwerber an die kantonale Bewilligungsbehörde verweisen.

Personen im Dienste institutioneller Begünstigter nach dem Gaststaatgesetz (SR 192.12), die eine Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten besitzen, sowie von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz, die einen Dienstausweis besitzen (vgl. Art 5 Abs. 1 und 3 BewV), und die deswegen für ihren rechtmässigen Aufenthalt in der Schweiz keiner Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen, unterliegen dann nicht mehr dem BewG, wenn sie als Staatsangehörige eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz oder als Staatsangehörige eines anderen ausländischen Staates eine der Niederlassungsberechtigung entsprechende Aufenthaltsdauer nachweisen können (5 oder 10 Jahre, je nach Nationalität; für den bewilligungsfreien Erwerb einer Hauptwohnung siehe Ziff. 52.11). Das Grundbuchamt überlässt in der Regel die Prüfung der Bewilligungsbehörde.

Ausländische Erwerber mit anderen fremdenpolizeilichen Bewilligungen verweist das Grundbuchamt in der Regel ebenfalls an die Bewilligungsbehörde. Dies gilt auch für solche mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EG/EFTA L, weil nicht ohne weiteres festzustellen ist, ob sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben. Zur Ausnahme für Grenzgänger - sie behalten ihren Wohnsitz im Ausland - siehe Ziffer 68.

32 Juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

32.1 Als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben, auch dann, wenn es sich wirtschaftlich um schweizerische Firmen handelt (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BewG).

32.2 Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, bei denen aber Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 Bst. c in Verbindung mit Art. 6 BewG).

Somit gelten Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die Ausländern gehören, welche nicht dem BewG unterliegen (siehe Kommentar zu Ziff. 31.12), nicht als Personen im Ausland.

32.3 Ob eine Beherrschung durch Personen im Ausland vorliegt, ist nicht immer leicht festzustellen. Die subjektive Bewilligungspflicht kann aber in der Regel verneint werden:

32.31 wenn eine Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung eine Feststellungsverfügung über ihre Nichtbewilligungspflicht vorlegt, die bezüglich eines anderen Grundstückserwerbs erlassen worden ist, sofern diese Verfügung nicht älter als rund ein Jahr ist, und die Organe der Erwerberin glaubhaft machen, dass sich die Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse in der Zwischenzeit nicht verändert haben und für die Finanzierung des neuen Erwerbs keine ausländischen Mittel nötig sind;

32.32 bei einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, wenn kein Gesellschafter eine Person im Ausland ist;

32.33 bei einer Aktiengesellschaft, wenn nur Schweizerbürger Aktionäre sind;

32.34 bei einer Genossenschaft, wenn nur Schweizerbürger Genossenschafter sind;

Gesellschaften oder Genossenschaften gemäss den Ziffern 32.32 - 32.34, die hauptsächlich den Erwerb von und den Handel mit Wohnungen bezwecken (so genannte Wohnungs-Immobilien-Gesellschaften im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), sind jedoch in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

32.35 bei einer gemeinnützigen Baugenossenschaft, an der das Gemeinwesen (Gemeinden, Kantone, Bund) beteiligt ist;

32.36 bei einer Genossenschaft mit einem weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaftern;

32.37 bei einer Personalvorsorgestiftung, die dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40) unterstellt ist, und bei einer Personalvorsorgestiftung von Gesellschaften und Genossenschaften, die gemäss den vorstehenden Ausführungen als nichtbewilligungspflichtig gelten.

Das Grundbuchamt unternimmt eine summarische Prüfung auf Grund der eingereichten Anmeldungsbelege, seiner persönlichen Kenntnis der Verhältnisse und weiteren vom Anmeldenden vorgelegten Urkunden (z.B. Handelsregisterauszüge, notarielle Bestätigungen, Aktienregister, Bilanz und Jahresrechnung). Notarielle Bestätigungen dürfen nur berücksichtigt werden, soweit sie einen Sachverhalt darstellen. Der Notar bestätigt z.B., dass alle Aktionäre Schweizerbürger sind und sie die Aktien den Steuerbehörden deklariert haben. Eine notarielle Bestätigung, wonach Personen im Ausland keine beherrschende Stellung innehaben, hat keine Beweiskraft.

33 Treuhandgeschäfte, Trusts

- 33.1 Als Personen im Ausland gelten auch diejenigen Erwerber, die zwar grundsätzlich nicht dem BewG unterstellt sind (z.B. Schweizer Bürger, niederlassungsrechtliche Ausländer, schweizerisch beherrschte Gesellschaften), wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Eine solches Treuhand- oder Strohmanngeschäft ist für das Grundbuchamt nicht leicht erkennbar. Bestehen auf Grund der eingereichten Anmeldungsbelege Anzeichen für ein Treuhandgeschäft, verweist es den Erwerber an die Bewilligungsbehörde.

- 33.2 Das Einbringen eines Grundstücks in ein Trustvermögen unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG, wenn einer der Treuhänder (Trustees) oder eine der berechtigten Personen (Beneficiaries) eine Person im Ausland ist.

Ein Trust kann nicht als Eigentümer eines Grundstücks in das Grundbuch eingetragen werden. Als formeller Eigentümer ist der Trustee einzutragen. Nach bisheriger Praxis kann die Bewilligungspflicht zumindest dann verneint werden, wenn es sich bei den Trustees und Beneficiaries um Personen handelt, die nicht dem BewG unterstellt sind, und eine Ausdehnung auf weitere Beneficiaries in einem späteren Zeitpunkt gemäss Trusturkunde nicht möglich ist. Die Bewilligungspflicht ist wohl auch zu verneinen, wenn die (ausländischen) Beneficiaries Nachkommen in direkter Linie des Trust-Begründers (Settlor) sind, der Beneficiary mit diesem identisch ist oder die Beneficiaries keine eigentümerähnlichen Rechte am Grundstück erwerben. Zurzeit besteht hierzu noch keine konstante und unbestrittene Praxis. Zudem ist die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb gegeben sind, wohl in den meisten Fällen mit erheblichem Aufwand verbunden. Deshalb sind Trustgeschäfte in jedem Fall an die kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen.

4. Kapitel: Betriebsstätte-Grundstücke

41 Grundsatz

- 41.1 Der Erwerb eines Grundstücks, das als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes oder - anders gesagt - für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient (z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle oder -platz, Büro, Einkaufs-Center, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis), bedarf keiner Bewilligung (Art. 2 Abs. 2

Bst. a und Abs. 3 BewG). Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück zu diesem Zweck dem Unternehmen des Erwerbers dient oder dazu einem Dritten vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können also auch als blosse Kapitalanlage erworben werden.

- 41.2 Handelt es sich nach Angaben des Erwerbers um ein solches Betriebsstätte-Grundstück, muss das Grundbuchamt prüfen, ob dies tatsächlich auch stimmt, bevor es das Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch einträgt. Das Grundbuchamt muss also prüfen, ob nicht eine verbotene Kapitalanlage getätigt wird (Art. 12 Bst. a BewG), also - mit Ausnahmen - keine Wohnungen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) miterworben oder erstellt werden. Zudem darf die Fläche nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG), weshalb das Grundbuchamt auch prüfen muss, ob nicht mehr Land als die zulässigen Landreserven für einen mittelfristigen Ausbau des Unternehmens erworben wird (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV), das nicht kurzfristig, d.h. etwa innert zwei Jahren, betrieblich genutzt wird (schriftliche Erklärung des Erwerbers verlangen, Art. 18a Abs. 1 Bst. b BewV). Das Horten von Bauland, auch wenn es nicht in einer Wohnzone, sondern in einer Gewerbe- oder Industriezone liegt, gilt als verbotene Kapitalanlage (leerstehende Bauten, die mittelfristig nicht mehr für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sind zudem ebenfalls als Bauland zu betrachten).

- 41.3 Wohnungen können unter dem Titel Betriebsstätte ausnahmsweise dann bewilligungsfrei miterworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist) oder von raumplanerischen Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben sind (Art. 2 Abs. 3 BewG). Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich ist und völlig unverhältnismässig wäre (z.B. ein Wohnhaus inmitten einer Fabrikanlage, einzelne Wohnungen in einem Fabrik- oder mehrstöckigen Gewerbegebäude, insbesondere wenn der Zugang nur durch betrieblich genutzte Räume möglich ist). Auch Land ausserhalb der Bauzone kann unter dem Titel Betriebsstätte erworben werden, wenn es für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit wie etwa einem Land- oder Holzwirtschaftsbetrieb dient.

- 41.4 Die Ausführungen in diesem Kapitel gelten nicht nur für einen Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks zu Eigentum, sondern für jeglichen Erwerb eines Rechts an einem solchen Grundstück im Sinne von Artikel 4 BewG (vgl. 7. Kapitel). Dies bedeutet, dass beispielsweise auch die Finanzierung eines Erwerbs, der Erwerb eines Schuldbriefs oder die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts nicht bewilligungspflichtig ist.

42 Eintragung in das Hauptbuch

- 42.1 Das Grundbuchamt trägt ein Rechtsgeschäft über ein überbautes Grundstück direkt, also ohne Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, in das Hauptbuch ein, wenn:

42.11 der Erwerber nachweist, dass im Gebäude ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird (Art. 18a Abs. 1 Bst. a BewV), sich also darin keine Wohnungen befinden;

42.12 er zudem nachweist, dass die gesamte Grundstücksfläche mindestens zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV);

Die beiden Nachweise können durch Nutzungspläne, eine Bestätigung der Gemeinde, eine aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, eine Baubewilligung oder andere Belege erbracht werden. Für das Grundbuchamt muss klar ersichtlich sein, dass die Reservefläche nicht grösser als ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche ist (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV). Das Grundstück muss allerdings nicht zwingend zu zwei Dritteln mit einem Gebäude überbaut sein. Auch Lagerplatz, Parkplatz, Zufahrtsweg und für ähnliche Zwecke genutzte Flächen gelten als betrieblich genutzt.

42.13 bei Landreserven (höchstens ein Drittel der gesamten Fläche, Ziff. 42.12) der Erwerber zudem schriftlich erklärt, diese nicht mit Wohnungen zu überbauen.

42.2 Bei einem Betriebsstätte-Grundstück mit Wohnungen trägt das Grundbuchamt ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch ein, wenn die Voraussetzungen nach den Ziffern 42.12 und 42.13 erfüllt sind und:

42.21 der Erwerber nachweist, dass eine bestehende oder zu erstellende Wohnung für einen Abwart oder Techniker zur Überwachung der Anlagen betriebsnotwendig ist, und eine Erklärung unterzeichnet, die Wohnung nur den entsprechenden Personen zur Verfügung zu stellen;

42.22 das Grundstück in einer Zone mit Wohnanteilvorschriften liegt (Art. 2 Abs. 3 BewG) und die Wohnungen nicht einen grösseren Anteil ausmachen, als die Vorschriften es verlangen;

Wohnanteilvorschriften sind Erlasse der Gemeinden, wonach für bestimmte Grundstücke oder Zonen eine bestimmte Anzahl Wohnungen, meistens in Prozent der Bruttogeschossfläche, vorgeschrieben sind. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht nach Artikel 2 Absatz 3 BewG gilt aber nicht generell für alle Grundstücke, für die Wohnanteilpläne vorgeschrieben sind, sondern nur für hauptsächlich betrieblich genutzte Grundstücke mit einem untergeordneten Anteil vorgeschriebener Wohnungen. Der effektive Anteil an Wohnungen darf aber nicht grösser sein, als die Vorschriften es als Minimum verlangen.

42.23 eine einzelne Wohnung von klar untergeordneter Bedeutung ist;

Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich eine Wohnung in einer Gewerbeüberbauung befindet.

42.24 der Erwerber schriftlich erklärt, die Wohnungen zu betrieblicher Nutzung umzubauen (Art. 18a Abs. 1 Bst. a BewV), und nachweist, dies auch kurzfristig realisieren zu können.

Als Nachweis muss eine rechtskräftige Umbaubewilligung oder eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde vorgelegt werden. Bestehende Wohnungsmietverträge müssen spätestens innert einem halben Jahr aufgelöst sein (Bestätigungen, dass die Kündigungen unangefochten geblieben sind). Die

Erklärung über die Umnutzung kann in der notariellen Urkunde über den Grundstückserwerb enthalten sein.

- 42.3 Bei einer Liegenschaft, die nicht oder nur teilweise zu Betriebszwecken oder mit einem für betriebliche Zwecke nicht mehr nutzbaren Gebäude überbaut ist, trägt das Grundbuchamt ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch ein, wenn:
- 42.31 der Erwerber schriftlich erklärt, das Grundstück innert spätestens zwei Jahren zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens zu überbauen (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV);
- 42.32 er zudem schriftlich erklärt, keine Wohnungen ausser solchen gemäss den Ziffern 42.21 und 42.22 zu erstellen.

Diese Erklärungen können in der notariellen Urkunde über den Grundstückserwerb enthalten sein.

5. Kapitel: Hauptwohnungen

51 Grundsatz

- 51.1 Keiner Bewilligung bedarf eine natürliche Person im Ausland für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, d.h. wenn sie ein Grundstück erwirbt, das ihr als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG). Weil Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die in der Schweiz Wohnsitz haben, keine Personen im Ausland sind (Ziff. 3), gelten die Bestimmungen über die Hauptwohnung nur für Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten.
- 51.2 Handelt es sich nach Angaben des Erwerbers um einen solchen Erwerb, muss das Grundbuchamt prüfen, ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, bevor es das Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch einträgt. Der Erwerber muss zur Wohnsitznahme am Ort des Grundstücks berechtigt sein (in der Regel mit Aufenthaltsbewilligung B). Er muss schriftlich bestätigen, dass er das Grundstück für sich und seine Familie als Hauptwohnung benutzen wird (Art. 18a Abs. 2 Bst. a und b BewV). Zudem muss das Grundbuchamt prüfen, dass keine verbotene Kapitalanlage (Art. 12 Bst. a BewG) getätigt wird, also nicht mehr als eine Wohnung erworben oder erstellt wird (wobei aber die Nettowohnfläche nicht limitiert ist). Wird Bauland erworben, muss das Haus innert kurzer Frist, d.h. in ein bis zwei Jahren, erstellt sein. Zudem darf die Grundstücksfläche nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG, Art. 18a Abs. 2 Bst. c BewV). Insbesondere muss die Möglichkeit ausgeschlossen werden können, dass das Grundstück weiter überbaut, allenfalls parzelliert und veräussert werden kann.

52 Eintragung in das Hauptbuch

- 52.1 Das Grundbuchamt trägt den Erwerb einer Hauptwohnung direkt, also ohne Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, in das Hauptbuch ein (Art. 18a Abs. 2 BewV), wenn (kumulative Voraussetzungen):

- 52.11 er eine Aufenthaltsbewilligung B, eine Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder einen Dienstaussweis von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (Art. 5 BewV) sowie einen Nachweis vorlegt, dass er seinen tatsächlichen Wohnsitz, also seinen Lebensmittelpunkt, in der Schweiz hat (zu diesem Nachweis siehe Kommentar in Ziff. 31.12 dritter Abschnitt).
- 52.12 und er nachweist, dass es sich um eine Wohnliegenschaft und nur um eine einzige Wohnung handelt;
Dieser Nachweis kann durch eine Bestätigung der Gemeinde, eine aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, eine Baubewilligung, andere Belege oder eigene Kenntnisse des Grundbuchamtes erfolgen.
- 52.13 und die Fläche des Grundstücks 3'000 m² nicht übersteigt;
- 52.14 oder bei Flächen über 3'000 m² für das Grundbuchamt anhand Plänen, Fotografien oder eigener Kenntnis ohne weiteres ersichtlich ist, dass eine Parzellierung des Grundstücks unverhältnismässig wäre (Grenzverlauf, Steilhang, Waldrand, Böschung, Mauern), oder der Erwerber ein Mehrbedarf nachweisen kann (z.B. für Pferdekoppel, Parkanlage, Schwimmbad);
- 52.15 und er schriftlich erklärt, dass er die Wohnung nur für sich und seine Familie benutzen, nicht auch nur teilweise vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird;
- 52.16 und er beim Erwerb von Bauland nachweist, dass das Grundstück in einer Zone liegt, in der ein Einfamilienhaus erstellt werden kann, und schriftlich erklärt, darauf innert einem Jahr mit dem Bau des Hauses zu beginnen.
Die Erklärungen können in der notariellen Urkunde über den Grundstückerwerb enthalten sein.

6. Kapitel: Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Neben den im 4. und 5. Kapitel erwähnten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und Hauptwohnungen bedürfen im Übrigen folgende Erwerber keiner Bewilligung (Art. 7 und 7a BewG):

- 61 gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang (Art. 7 Bst. a), sowohl beim Erwerb der Erbengemeinschaft zu gesamter Hand wie bei der Erbteilung;
Als gesetzliche Erben gelten der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner und alle Verwandten, die als Erben in Betracht fallen könnten, also auch eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer, sofern sie zu einer noch erbberechtigten Parentel gehören (BGE 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, Nr. 123). Die Erbquote ist für die Frage der Bewilligungspflicht nicht massgeblich.

- 62 Verwandte des Veräusserers in auf- oder absteigender (gerader) Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner (Art. 7 Bst. b);

Nicht von der Bewilligungspflicht befreit ist die Übertragung eines Grundstücks unter Seitenverwandten, z.B. unter Geschwistern. Deshalb besteht hier die Gefahr von Umgehungsgeschäften. Ein solches wäre beispielsweise gegeben, wenn ein Kind ein Grundstück seinen Eltern veräussert und diese es nur kurz darauf an ein anderes Kind weiter übertragen, obwohl jedes Geschäft für sich allein betrachtet nicht bewilligungspflichtig wäre. Auch schon die erste Übertragung könnte ein Umgehungsgeschäft sein, nämlich dann, wenn das Kind das Grundstück erst kurze Zeit vor der Veräusserung an die Eltern erworben hat. Erfolgen solche Übertragungen innert ein bis zwei Jahren, muss das Grundbuchamt den Erwerber an die Bewilligungsbehörde verweisen.

- 63 Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben (Art. 7 Bst. c);

Der Stockwerkeigentümer hingegen ist für den Erwerb einer weiteren Stockwerkeinheit bewilligungspflichtig, da es sich beim Stockwerkeigentum um eine besondere Form von Miteigentum handelt.

- 64 Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt (Art. 7 Bst. d);

Dabei kann eine kleinere gegen eine etwas grössere Wohnung getauscht werden. Die zulässige Fläche (Art. 10 Abs. 2 und 5 BewV) darf aber nicht überschritten werden. Ein bewilligungsfreier Tausch ist auch dann möglich, wenn sich die Wohnungen zwar nicht auf der gleichen Grundparzelle, aber innerhalb derselben Gesamtüberbauung befinden.

- 65 der Erwerber, der ein Grundstück als Realersatz bei einer Enteignung, Landumlegung oder Güterzusammenlegung zugewiesen erhält (Art. 7 Bst. e), es als Ersatz für ein anderes erwirbt, das er an eine öffentlichrechtliche Körperschaft oder Anstalt veräussert hat (Art. 7 Bst. f), oder eine geringfügige Fläche infolge Grenzbereinigung oder infolge einer Erhöhung der Wertquote von Stockwerkeigentum erwirbt (Art. 7 Bst. g);

Handelt es sich um eine Landumlegung oder Güterzusammenlegung, die mit behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird, so kann das Erwerbsgeschäft direkt in das Grundbuch eingetragen werden.

Unter Buchstabe f fällt auch der freihändige Erwerb eines Ersatzgrundstücks für ein solches, das unter Enteignungsdrohung veräussert worden ist. Für das Grundbuchamt ist die Art des Ersatzerwerbs oft nicht leicht abzuklären, weshalb der Erwerber in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen ist.

Der Begriff "Grenzbereinigung" ist im weiteren Sinne zu verstehen. Darunter fällt jeglicher Erwerb einer zusätzlichen Fläche zur Abrundung eines bereits rechtmässig erworbenen Grundstücks, beispielsweise eine Arrondierung mit einem Parkplatz, Zufahrtsweg oder Gartensitzplatz sowie ein Zusatzerwerb von Wohnraum, eines Einstellraums oder eines Einstellplatzes in einer Garage. Als geringfügig gilt eine Fläche von etwa 50 - 100 m² und bei Stockwerkeigentum eine Erhöhung der Wertquote von 10 - 20 Prozent. Übersteigt die zusätzliche

Fläche oder Wertquote diese Limiten oder die zulässige Fläche nach Artikel 10 BewV, ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

- 66 der Erwerber, dessen Erwerb im staatspolitischen Interesse des Bundes geboten ist (Art. 7 Bst. h);

Der Bundesrat entscheidet die Gesuche betreffend staatspolitisches Interesse (Art. 16 Abs. 1 Bst. a BewG). Das Grundbuchamt verweist den Erwerber in jedem Fall an die Bewilligungsbehörde, an die der Erwerber ein Gesuch zuhanden der Bundesbehörde richten muss (Art. 15 Abs. 2 BewV).

- 67 natürliche Personen, die infolge der Liquidation einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten Mieter-Immobilien-gesellschaft von dieser eine Wohnung erwerben, wenn sie früher im Einklang mit den damals geltenden Vorschriften im entsprechenden Umfang Anteile an der Gesellschaft erworben haben (Art. 7 Bst. i);

Fehlen klare Belege, welche die Rechtmässigkeit des damaligen Rechtsgeschäfts nachweisen, ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

- 68 EG- und EFTA-Grenzgänger, die in der Region ihres Arbeitsorts eine Zweitwohnung erwerben (Art. 7 Bst. j).

Ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, ist in den meisten Fällen nicht ohne weiteres ersichtlich. Deshalb ist der Erwerber in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Davon absehen und ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch eintragen sollte das Grundbuchamt nur (Art. 18a Abs. 3 BewV), wenn der Erwerber eine gültige Grenzgängerbewilligung EG/EFTA G vorlegt (Bst. a), er schriftlich erklärt, das Grundstück als Zweitwohnung zu benutzen (Bst. b), die Fläche des Grundstücks 1'000 m² nicht übersteigt (Bst. c) und zudem Nachweise und Erklärungen analog den Ziffern 52.12, 52.15 und 52.16 (zum bewilligungsfreien Erwerb von Hauptwohnungen)

- 69 ausländische Staaten und internationale Organisationen und andere Begünstigte gemäss Artikel 2 des Gaststaatgesetzes (SR 192.12), die ein Grundstück für dienstliche Zwecke erwerben (Art. 7a BewG, Art. 16 und 17 des Gaststaatgesetzes).

Solche Grundstückserwerbe unterstehen aber ausschliesslich dem Gaststaatgesetz. Die Eintragung eines Grundstückserwerbs im Grundbuch setzt eine positive Verfügung des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten (EDA) voraus. Einen Erwerber ohne solche Verfügung verweist das Grundbuchamt deshalb an das EDA. Das Verfahren ist in Artikel 16 des Gaststaatgesetzes und Artikel 25 der Gaststaatverordnung vom 7. Dezember 2007 (SR 192.121) geregelt.

7. Kapitel: Der Grundstückserwerb im Sinne des BewG

Folgende im Grundbuch eintragbare oder vormerkbare Rechte gelten als Grundstückserwerb (einschliesslich ausserbuchlicher Erwerb) im Sinne des BewG (objektive Voraussetzung der Bewilligungspflicht, Art. 4 Abs. 1 BewG):

- 71 der Erwerb von Alleineigentum, Gesamteigentum und Miteigentum einschliesslich Stockwerkeigentum;
- 72 der Erwerb eines Baurechts (in allen seinen Formen);
- 73 der Erwerb einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts;
- 74 die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts;
- 75 die Übernahme eines Rechts nach den Ziffern 71 - 74 zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 OR) oder durch Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung nach dem Fusionsgesetz (SR 221.301), sofern sich dadurch die Rechte des Erwerbers vermehren (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BewV);
- 76 der Abschluss eines langfristigen, d.h. mindestens zehn Jahre dauernden Miet- oder Pachtvertrags mit (als zusätzliche Voraussetzung) aussergewöhnlichen oder unüblichen Vertragsbestimmungen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV);

Ein bewilligungspflichtiger Mietvertrag liegt z.B. dann vor, wenn eine einmalige Zahlung des Mietzinses zum voraus erfolgt, der Mieter andere wesentliche Vorleistungen erbringt oder sich das Recht einräumen lässt, ohne Zustimmung des Eigentümers wesentliche bauliche Veränderungen vornehmen zu können. Ebenfalls der Bewilligungspflicht unterliegt die Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag, wenn der Mietzins mit dem Darlehenszins verrechnet wird (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV, BGE 105 Ib 321). Bei der Anmeldung eines Miet- oder Pachtvertrages zur Vormerkung muss dem Grundbuchamt der vollständige Vertrag vorgelegt werden.

- 77 die Errichtung eines Grundpfandrechts (Schuldbrief, Grundpfandverschreibung) für ein Darlehen, wenn (als zusätzliche Voraussetzung) aussergewöhnliche oder unübliche Abreden oder die Höhe des Kredits den Schuldner/Eigentümer/Käufer/Bauherrn zufolge seiner Vermögensverhältnisse in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BewV);

Die Bewilligungspflicht ist in der Regel zu bejahen, wenn die Belastung des Grundstücks das verkehrsübliche Mass deutlich übersteigt und der Eigentümer ein entsprechendes Darlehen von einem unbeteiligten Dritten - in der Regel einer Schweizer Bank - nicht erhalten würde (BGE 107 Ib 12 Erw. 4). Beim Wohneigentum liegt diese Belastungsgrenze zur Zeit bei rund 80 Prozent des Verkehrswerts. Banken gewähren ausnahmsweise auch Darlehen von über 80 bis sogar 100 Prozent des Verkehrswerts, namentlich wenn der Eigentümer noch weitere Sicherheiten wie die Verpfändung des Berufsvorsorgeguthabens oder einer Lebensversicherungspolice leistet. Gewährt eine ausländische oder ausländisch beherrschte Bank oder Versicherungseinrichtung ein 80 Prozent des Verkehrswerts des Grundstücks übersteigendes Darlehen, kann aber in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese die Kreditwürdigkeit des Eigentümers vertieft geprüft hat und entsprechend auch eine Schweizer Bank ihm ein Darlehen in gleicher Höhe gewähren würde. Das Grundbuchamt sollte deshalb grundsätzlich die Eintragung des entsprechenden Grundstückerwerbs in das Grundbuch und die Errichtung von entsprechenden Grundpfandrechten zu Gunsten der ausländischen oder ausländisch beherrschten Bank oder Versicherungseinrichtung direkt vornehmen, ohne vorher den Erwerber oder die

Darlehensgeberin an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Allerdings muss die Darlehensgeberin schriftlich bestätigen, dass sie das Darlehen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung und nicht treuhänderisch für eine Person im Ausland gewährt und ihr keine Personal- oder Realsicherheiten von Personen im Ausland geleistet worden sind oder noch geleistet werden, wie dies in gleicher Weise eine Schweizer Bank oder Versicherungseinrichtung bei einem Darlehen von über 80 Prozent bestätigen muss (für eine solche Bestätigung hat die Schweizerische Bankiervereinigung ihren Mitgliedbanken mit Zirkular Nr. 6355 vom 11. März 1986 ein Formular zur Verfügung gestellt; die Bestätigung muss nicht mit diesem Formular, sie kann - mit gleichem Wortlaut – individuell erfolgen).

- 78 die Begründung von Bauverboten (als Personal- oder als Grunddienstbarkeit) oder ähnlichen Eigentumsbeschränkungen (Art. 1 Abs. 2 Bst. c BewV).

8. Kapitel: Auflagen

81 Anmerkung

- 81.1 Der Entscheid der Bewilligungsbehörde über die Erteilung der Bewilligung wird in der Regel an Auflagen geknüpft, die im Grundbuch anzumerken sind (Art. 14 BewG, Art. 11 Abs. 2 BewV).
- 81.2 Auflagen sind anzumerken, soweit dies im Bewilligungsentscheid ausdrücklich angeordnet ist. Um eine unnötige Belastung der Kolumne "Anmerkungen" zu vermeiden, soll anstelle des vollumfänglichen Wortlauts im Hauptbuch bloss folgender Text eingeschrieben werden, wobei allenfalls die Sperrfrist besonders aufgeführt werden kann:
"Auflagen nach BewG, gemäss Bewilligung vom ... (insbes. Sperrfrist für die Veräusserung bis ...)".
- 81.3 Bei einer Anmeldung, der eine angemerkte Auflage entgegensteht, vgl. Ziffer 25.13.
- 81.4 Nicht angemerkt werden können Auflagen, die den Erwerb eines Rechts betreffen, für das kein eigenes Grundbuchblatt eröffnet wird (wie z.B. Nutzniessung, Wohnrecht, unselbständiges Baurecht).

82 Löschung

- 82.1 Von Amtes wegen können gelöscht werden:
- 82.11 Anmerkungen über die Sperrfrist für die Weiterveräusserung, wenn die Frist abgelaufen ist;
- 82.12 sämtliche übrigen angemerkten Auflagen nach dem BewG und dem früheren Recht, wenn das Grundstück an eine nichtbewilligungspflichtige Person (vgl. dazu 6. Kapitel) übertragen wird, ausgenommen die Auflagen betreffend Apparthotels (Art. 10 BewG, Art. 7 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 Bst. g BewV);

- 82.13 sämtliche angemerkten Auflagen nach dem BewG und dem früheren Recht, wenn das Grundstück mit Bewilligung an eine andere bewilligungspflichtige Person übertragen wird (für sie gelten die in der "neuen" Bewilligung verfügbaren Auflagen).
- 82.2 Nach den Absätzen 2 und 3 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 30. April 1997 des BewG fallen folgende Auflagen von Gesetzes wegen dahin und können auf Antrag des Erwerbers gelöscht werden (kann das Grundbuchamt nicht ohne weiteres feststellen, ob eine Auflage von Gesetzes wegen dahingefallen ist, verweist es den Anmeldenden an die Bewilligungsbehörde, wobei es sinngemäss nach Art. 18 Abs. 1 BewG und Art. 18 Abs. 1 BewV verfährt):
- 82.21 Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks (aufgehobener Art. 8 Abs. 1 Bst. a BewG) oder einer Hauptwohnung (aufgehobener Art. 9 Abs. 1 Bst. b BewG) geknüpft worden sind;
- 82.22 die Veräusserungsverpflichtung, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks durch eine Bank oder Versicherungseinrichtung geknüpft worden ist (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG, aufgehobener zweiter Satzteil);
- 82.23 Auflagen, die vom Eidgenössischen Militärdepartement oder von der Bewilligungsbehörde an eine Bewilligung oder einen Feststellungsentscheid über die Nichtbewilligungspflicht für den Erwerb eines Grundstücks in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage geknüpft worden sind (die Bestimmungen über die militärische Sicherheit, Art. 5 Abs. 2 und Art. 12 Bst. e BewG, sind aufgehoben worden).
- 82.3 Auf Antrag können angemerkte Auflagen gelöscht werden, deren Aufhebung von der Bewilligungsbehörde verfügt worden sind.

83 Übertragung und Weiterbestand

- 83.1 Beim Erwerb durch gesetzliche Erben, Verwandte in gerader Linie und Mit- und Gesamteigentümer nach Artikel 7 Buchstaben a, b und c BewG gelten die Auflagen unverändert auch für den Erwerber. Die Anmerkungen bleiben also auf dem Grundbuchblatt bestehen.
- 83.2 Im Falle von Artikel 7 Buchstaben d, e und f BewG (nicht bewilligungspflichtige "Tauschgeschäfte") sind die Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

9. Kapitel: Statistik

91 Grundsatz

- 91.1 Das Bundesamt für Justiz führt eine Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 24 Abs. 3 BewG, Art. 20 Abs. 1 BewV).

92 Meldungen an das Bundesamt für Justiz

- 92.1 Die Grundbuchämter melden dem Bundesamt für Justiz unverzüglich, direkt oder über eine kantonale Behörde (Art. 20 Abs. 2 BewV), mit Angaben über Ort, Art und Fläche des Grundstücks sowie die Staatsangehörigkeit des Erwerbers (Art. 20 Abs. 1 Bst. a BewV) mit dem Formular, das im Internet an derselben Stelle wie diese Wegleitung zu finden ist.
- 92.11 Handänderungen von allen bewilligten Erwerben von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 9 Abs. 2 BewG), inkl. Bau-, Wohn-, Nutzungs-, Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte sowie bewilligungspflichtige Arrondierungen (Zusatzerwerbe);
- 92.12 Handänderungen von früher mit Bewilligung erworbener Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels infolge Rückerwerb durch Schweizer und Ausländer, die nicht dem BewG unterliegen;
- 92.13 Eintragungen infolge Namensänderung des Erwerbers (z.B. Heirat oder Scheidung) bei bewilligten Erwerben von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.
- 92.2 Die Meldungen sind zu senden an (Begleitschreiben ist nicht nötig): Bundesamt für Justiz, EGBA, Bundesrain 20, 3003 Bern.

OFFICE FÉDÉRAL
DE LA JUSTICE

Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Instructions aux offices du registre foncier

Berne, le 1^{er} juillet 2009

Ces instructions, la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger et l'ordonnance d'application peuvent être téléchargées en français, allemand et italien sur Internet à l'adresse
<http://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

TABLE DES MATIERES

Chapitre premier: Introduction	1
11 But de ces instructions.....	1
12 Bases légales	1
13 Pourquoi compléter les instructions?	1
14 Contenu et conséquences de la modification de la loi du 30 avril 1997.....	2
15 Les modifications des 8 octobre 1999 et 14 décembre 2001.....	3
16 Les modifications du 8 octobre 2004	3
17 Structure des instructions	4
Chapitre 2 Traitement des réquisitions	4
21 Principes du droit du registre foncier	4
22 Inscription dans le journal	5
23 Inscription dans le grand livre	5
24 Renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance	5
25 Rejet	6
Chapitre 3 Personnes à l'étranger au sens de la LFAIE	6
31 Personnes physiques	6
32 Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir.....	8
33 Opérations à titre fiduciaire, Trusts	9
Chapitre 4 Acquisition d'immeubles servant d'établissement stable	10
41 Principes	10
42 Inscription dans le grand livre	11
Chapitre 5 Acquisition de résidences principales.	12
51 Principes	12
52 Inscription dans le grand livre	13
Chapitre 6 Autres exceptions à l'assujettissement.....	14
61 Héritiers légaux et légataires	14
62 Parents, conjoint, partenaire enregistré	14
63 Copropriétaires ou propriétaires communs.....	14
64 Echange entre propriétaires d'unités d'étages	14
65 Acquisition de remplacement et rectification de limites.....	15
66 Intérêt supérieur de la Confédération	15
67 Liquidation de sociétés immobilières d'actionnaires-locataires.....	15
68 Frontaliers CE et AELE.....	16
69 Etats étrangers, organisations internationales	16
Chapitre 7 Acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE.....	16
71 Propriété individuelle, propriété commune, copropriété, propriété par étages..	16
72 Droit de superficie	16
73 Usufruit, droit d'habitation	16

74	Droit d'emption, de préemption et de réméré.....	16
75	Reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise, fusion, scission ou transformation de sociétés, transfert de patrimoine	16
76	Bail ou bail à ferme de longue durée	16
77	Gage immobilier.....	17
78	Servitude d'interdiction de bâtir.....	17
Chapitre 8 Charges.....		18
81	Mention.....	18
82	Radiation	18
83	Report et maintien	19
Chapitre 9 Statistique.....		19
91	Principes.....	19
92	Annonces à l'Office fédéral de la justice	19

Chapitre premier: Introduction

11 But de ces instructions

- 11.1 Ces instructions concernant la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sont établies en vue de faciliter l'application de la loi par les offices du registre foncier. Elles n'ont pas de caractère obligatoire.

12 Bases légales

- 12.1 Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41).
- 12.2 Ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411).
- 12.3 Dispositions cantonales d'exécution obligatoires relatives aux autorités cantonales (art. 36, al. 1) ainsi que celles, facultatives, relatives à l'adoption dans les cantons de motifs d'autorisation supplémentaires ou de restrictions plus sévères s'agissant de l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels (art. 3, al. 2, art. 9 et 13, al. 1, LFAIE).
- 12.4 Restrictions légales facultatives des communes concernant les logements de vacances et les appartements dans des appartôtels (art. 13, al. 2, LFAIE).

13 Pourquoi compléter les instructions?

- 13.1 Depuis la dernière modification de ces instructions, le 1er avril 2005, seules quelques modifications mineures de la LFAIE et de l'OAIE sont entrées en vigueur, soit:

- Les articles 7, lettre b, et 12, lettre d, LFAIE, ainsi que l'article 11, alinéa 1, OAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur le partenariat enregistré (RS 211.231),
- Les articles 21 et 22, alinéa 2, LFAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur le Tribunal administratif fédéral (RS 173.32),
- Les articles 2, alinéa 3, et 5, al. 2, OAIE, en raison de l'entrée en vigueur de la loi sur les étrangers (RS 142.20),
- Les articles 7, lettre h, 7a et 16, alinéa 2, LFAIE ainsi que 5, alinéa 3, lettre a, et 15, alinéa 2, OAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur l'Etat hôte (SR 192.12) et de l'ordonnance sur l'Etat hôte (RS 192.121),

ainsi que la modification du 14 novembre 2007 de l'annexe 1 à la l'OAIE relative aux contingents d'autorisation portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels.

Entretemps, il est apparu que plus d'une autorité cantonale compétente en matière de LFAIE ainsi que des offices du registre foncier appliquaient de manière différente d'importantes dispositions de la LFAIE et de l'OAIE, en particulier celles concernant l'acquisition sans autorisation d'un logement par

des étrangers en possession d'un permis de séjour et prétendent avoir leur domicile en Suisse. Dernièrement, des arrêts du Tribunal fédéral ainsi que des autorités de recours cantonales ont apporté une certaine clarté sur l'application correcte de ces dispositions. C'est pourquoi, notre office en profite pour adapter et compléter les instructions aux offices du registre foncier.

- 13.2 A l'exception de légères corrections, les instructions du 1er avril 2005 sont reprises entièrement dans la version actuelle. Les modifications ainsi que les compléments ont été marquées en marge au moyen d'un trait vertical.

14 Contenu et conséquences de la modification de la loi du 30 avril 1997

- 14.1 Selon l'art. 2, al. 1, LFAIE, un acte d'acquisition est, quant à sa validité, subordonné à autorisation de l'autorité cantonale compétente, si l'acquéreur est une personne à l'étranger au sens de l'article 5, al. 1, LFAIE (condition subjective), si l'acquisition ne constitue pas une exception au régime de l'autorisation (art. 2, al. 2, let. a ou b; art. 2, al. 3; art. 7 LFAIE), et si elle doit être considérée comme acquisition d'immeuble en vertu de l'article 4 LFAIE (condition objective).
- 14.2 Le 30 avril 1997, l'Assemblée fédérale a accepté une modification de la LFAIE, dont l'entrée en vigueur a été fixée, par décision du Conseil fédéral du 10 septembre 1997 (RO 1997 2086), au 1er octobre 1997. La modification de l'OAIE du 10 septembre 1997 est entrée en vigueur en même temps que la loi (RO 1997 2122). La révision de la loi a exempté du régime de l'autorisation, d'une part, l'acquisition d'immeubles servant à l'exercice d'une activité économique (autrement dit les immeubles servant d'établissement stable) (art. 2 al. 2 let. a, et art. 2, al. 3, LFAIE) et, d'autre part, l'acquisition d'un immeuble servant de résidence principale à l'acquéreur au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE). De plus, on a complété l'article 7 LFAIE par une exception relative à la liquidation de sociétés d'actionnaires-locataires (let. i). Enfin, l'obligation d'aliéner imposée à l'article 8, al. 1, let. d, LFAIE aux banques et institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère a été abrogée.
- 14.3 La suppression de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable et de résidences principales a constitué le cœur de cette révision de la loi. Celle-ci a amené par ailleurs un changement radical quant à l'exécution par les offices du registre foncier, dès lors qu'ils sont désormais tenus d'inscrire directement les acquisitions exemptées du régime de l'autorisation. En d'autres termes, ils doivent procéder à un examen matériel limité et leur pouvoir d'examen s'en trouve élargi d'autant (art. 18a OAIE). Dans la plupart des cas, l'office du registre foncier constate lui-même, au vu de pièces justificatives et de déclarations, le non-assujettissement de l'acquisition au régime de l'autorisation. Le renvoi devant l'autorité de première instance de l'acquéreur d'un immeuble servant d'établissement stable ou d'une résidence principale n'intervient qu'à titre exceptionnel, à savoir si l'office du registre foncier ne peut pas exclure assujettissement malgré l'examen matériel limité (art. 18, al. 1, LFAIE). En effet, en cas de renvoi systématique, comme par le passé, de tous les acquéreurs de ce type d'immeubles dont l'assujettissement sur le plan subjectif est établi ou ne peut être d'emblée exclu, l'autorité cantonale compétente rendrait la

plupart du temps des décisions constatant le non-assujettissement. Cette conséquence serait incompatible avec le but de la révision de la loi.

15 Les modifications des 8 octobre 1999 et 14 décembre 2001

- 15.1 Au 1^{er} juin 2002, l'Accord du 21 juin 1999 entre la Communauté européenne (ci-après : CE) et ses Etats membres, d'une part, et la Confédération suisse, d'autre part, sur la libre circulation des personnes est entré en vigueur. Le 8 octobre 1999, l'Assemblée fédérale a adapté, entre autres, la LFAIE à cet Accord (RO 2002 701ss), le Conseil fédéral en faisant de même, le 23 janvier 2002, pour l'OAIE (RO 2002 1115ss). Ces adaptations sont donc aussi entrées en vigueur au 1^{er} juin 2002 (RO 2002 722 et 1117).
- 15.2 Toujours au 1^{er} juin 2002 est entré en vigueur l'Accord du 21 juin 2001 amendant la Convention du 4 janvier 1960 instituant l'Association européenne de Libre-Echange (AELE). Le 14 décembre 2001, l'Assemblée fédérale a adapté, entre autres, la LFAIE à ces modifications (RO 2002 685 ss) et le Conseil fédéral en a fait de même pour l'OAIE, le 23 janvier 2002 (RO 2002 1115 ss). Ces adaptations sont aussi entrées en vigueur au 1^{er} juin 2002 (RO 2002 700 et 1117).
- 15.3 Les modifications de la LFAIE et de l'OAIE se résument essentiellement à deux objets (les autres modifications étant d'ordre rédactionnel). Les ressortissants des Etats membres de la CE et de l'AELE, qui ont leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse, ne sont plus des "personnes à l'étranger" (Art. 5, al. 1, let. a, LFAIE, art. 2 OAIE; cf. commentaire sous ch. 31). Par conséquent, les sociétés ayant siège en Suisse, qui appartiennent à ces personnes, ne sont plus des "personnes à l'étranger" (cf. ch. 32.2). Les ressortissants de la CE et de l'AELE, qui travaillent en Suisse en tant que frontaliers, peuvent acquérir sans autorisation une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail (art. 7, let. j, LFAIE; Art. 18a, al. 3, OAIE; cf. ch. 68).

16 Les modifications du 8 octobre 2004

- 16.1 Le point principal de ces modifications est un assouplissement s'agissant de l'acquisition de parts de sociétés immobilières au sens strict (art. 4, al. 1, let. e, LFAIE), soit de sociétés d'immobilier d'habitation. Des personnes à l'étranger peuvent acquérir de telles parts sans autorisation, pour autant que celles-ci soient cotées au sein d'une bourse en Suisse. Pour les offices du registre foncier cette modification est sans conséquence.
- 16.2 Des sept autres assouplissements, seul concerne les offices du registre foncier celui intervenu en faveur des copropriétaires et des propriétaires communs. Ce ne sont plus seulement les frères et sœurs de l'aliénateur, mais aussi tous les acquéreurs, pourvu qu'ils soient déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble, qui sont « libérés » de l'assujettissement à autorisation pour l'acquisition d'une part supplémentaire à l'immeuble (art. 7, let. c, LFAIE ; pour la propriété par étages, voir ch. 63).

17 Structure des instructions

- 17.1 La structure des présentes instructions correspond à l'ordre dans lequel s'effectue l'examen par l'office du registre foncier à partir de la réquisition d'inscription.
- 17.2 Le chapitre 2, après un rappel des principes du droit du registre foncier, expose d'abord la marche à suivre par l'office du registre foncier lorsqu'une autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a déjà rendu une décision, entrée en force, constatant le non-assujettissement, octroyant une autorisation ou la refusant, puis indique le moment et la manière d'opérer un renvoi à l'autorité de première instance et enfin décrit les conditions de rejet d'une réquisition.
- 17.3 L'office du registre foncier examine comme auparavant si l'acquéreur est une personne à l'étranger au sens de la LFAIE. C'est l'objet du chapitre 3. Si l'examen permet d'exclure cette éventualité, l'office du registre foncier inscrit directement l'acte juridique.
- 17.4 Le chapitre 4 définit les conditions auxquelles une acquisition doit être inscrite directement au registre foncier à titre d'immeuble servant d'établissement stable, même si l'acquéreur est une personne à l'étranger.
- 17.5 Le chapitre 5 énonce les conditions auxquelles l'acquisition d'une résidence principale doit être inscrite directement au registre foncier.
- 17.6 Le chapitre 6 aborde les autres exceptions à l'assujettissement figurant à l'article 7 LFAIE et qui ont aussi pour effet de pouvoir inscrire directement l'affaire au registre foncier.
- 17.7 En fin de compte, l'office du registre foncier doit, sur la base des éléments donnés au chapitre 7, déterminer si le droit acquis constitue une acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE. Dans la négative, l'office inscrit directement l'acte juridique au registre foncier. Dans l'affirmative, il renvoie l'acquéreur devant l'autorité de première instance (cf. alors chiffre 24.1).
- 17.8 Le chapitre 8 traite de la mention, de la radiation, du report et du maintien des charges.
- 17.9 Le chapitre 9 renseigne quant à la communication à notre Office des transferts de propriété, qui font l'objet d'une statistique.

Chapitre 2 Traitement des réquisitions

21 Principes du droit du registre foncier

- 21.1 L'ordonnance sur le registre foncier (ORF, RS 211.432.1) contient des dispositions générales sur la manière de traiter les actes qui sont assujettis à autorisation. Ces dispositions définissent notamment les indications que doivent contenir les pièces justificatives déposées avec la réquisition (art. 13a ORF), les conditions de renvoi à l'autorité de première instance de la personne qui

a déposé la réquisition (art. 24a ORF), ainsi que les cas de rejet de la réquisition (art. 24 ORF). En outre, lors de chaque acquisition, l'office du registre foncier doit examiner les pièces justificatives relatives au motif de l'acquisition (art. 18 ORF) et observer les règles propres à l'inscription dans le grand livre (art. 31 ORF).

22 Inscription dans le journal

- 22.1 Les réquisitions doivent toujours être inscrites dans le journal, même en cas de renvoi de l'acquéreur à l'autorité de première instance.

23 Inscription dans le grand livre

- 23.1 L'acte doit être inscrit directement au grand livre (demeurent réservées les autres conditions prévues aux art. 965 et 966 CC), si l'une des conditions suivantes est remplie:

- 23.11 L'autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a rendu une décision de constatation du non-assujettissement, entrée en force (requérir une attestation d'entrée en force auprès de l'autorité de première instance);

- 23.12 L'autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a octroyé une autorisation entrée en force et encore valide (requérir une attestation d'entrée en force auprès de l'autorité de première instance);

L'office du registre foncier doit contrôler l'identité de l'acte avec l'autorisation ou la décision de constatation du non-assujettissement au régime de l'autorisation. Il vérifie aussi que l'autorisation est encore valable. Selon l'article 12, 1^{er} alinéa, OAIE, l'autorisation d'acquérir se périme si elle n'est pas utilisée dans un délai de trois ans. Celui-ci commence à courir dès l'entrée en force de la décision de l'autorité de première instance ou dès la notification de la décision de l'autorité de recours qui s'est occupée de l'affaire en dernière instance. Le requérant produira, le cas échéant, une décision prolongeant l'autorisation.

- 23.13 L'office du registre foncier a constaté que les conditions du non-assujettissement de l'acquisition (cf. chapitres 3 à 7) sont remplies (cf. aussi chiffres 14.3 à 14.7).

- 23.2 Si l'autorisation est liée à la condition d'aliéner d'abord un immeuble acquis précédemment (art. 11, al. 1, OAIE), l'inscription de l'acquisition ne pourra intervenir qu'après - ou éventuellement simultanément à - l'inscription, au moins au journal, de l'aliénation. Si les immeubles ne sont pas situés dans le même arrondissement, il faut une attestation de l'office du registre foncier compétent établissant l'inscription de l'aliénation.

24 Renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance

- 24.1 Si l'office du registre foncier, après examen conformément aux chapitres 3 à 7, ne peut pas sans autre exclure l'assujettissement, il doit suspendre la procédure et impartir à l'acquéreur un délai de trente jours pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autori-

sation (art. 18, al. 1, LFAIE). Il "suspend la procédure"; en d'autres termes, il doit procéder à l'inscription dans le journal, puis renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance compétente tout en suspendant les autres opérations au registre foncier jusqu'à l'écoulement du délai imparti ou, si l'acquéreur a saisi pendant ce délai l'autorité de première instance, jusqu'à ce que celle-ci ait pris une décision entrée en force. L'office du registre foncier peut assortir le renvoi devant l'autorité de première instance d'une demande tendant à ce qu'une attestation confirmant le dépôt de la requête dans le délai lui soit remise et indiquant qu'à défaut la réquisition sera écartée. Le renvoi à l'autorité de première instance par l'office du registre foncier ne constitue pas une décision (administrative) séparément susceptible de recours (ATF 101 Ib 441, consid. 1 b in fine = Pra 65, 1976, n° 192).

25 Rejet

25.1 La réquisition doit être écartée si:

25.11 L'autorisation est périmée (art. 12, al. 1, OAIE; cf. chiffre 23.12);

25.12 L'acquéreur n'a pas observé le délai de 30 jours pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autorisation (art. 18, al. 1, et 19, al. 3, LFAIE);

25.13 Une charge mentionnée conformément à la LFAIE ou au droit antérieur s'oppose à la réquisition (cf. chapitre 8);

Tel est notamment le cas d'une revente pendant le délai d'interdiction de revente prescrit à l'article 11, al. 2, let. c, OAIE. Une autorisation est nécessaire pour réduire la durée de l'interdiction; elle doit être demandée par l'aliénateur, et non par l'acquéreur.

25.14 L'autorisation d'acquisition a été refusée ou encore a été révoquée, avant la réquisition (art. 18, al. 1 in fine et art. 19, al. 3, LFAIE).

25.2 Si l'office du registre foncier écarte la réquisition pour un motif relevant de la LFAIE, sa décision est sujette à recours devant l'autorité de recours compétente en vertu de la LFAIE (art. 18, al. 3, LFAIE). Ce recours remplace le recours en matière de registre foncier selon l'article 103 ORF. Si l'office du registre foncier a écarté la réquisition pour d'autres motifs, c'est par contre le recours en matière du registre foncier qui sera ouvert. L'office du registre foncier doit indiquer les voies de droit en conséquence dans sa décision de rejet.

Chapitre 3 Personnes à l'étranger au sens de la LFAIE

31 Personnes physiques

31.1 Par personnes physiques à l'étranger, on entend (art. 5, al. 1, let. a et a^{bis}, LFAIE, et 2 OAIE) :

31.11 les étrangers qui ont leur domicile à l'étranger;

- 31.12 les étrangers qui ont leur domicile en Suisse, et ne sont, ni ressortissants d'un Etat membre de la CE ou de l'AELE, ni détenteurs d'une autorisation d'établissement C valable.

Ne relèvent ainsi pas de la LFAIE les Suisses (y compris double-nationaux) domiciliés en Suisse ou à l'étranger, les ressortissants des Etats de la CE et de l'AELE qui ont leur domicile légal et effectif en Suisse, ainsi que, lorsqu'ils sont au bénéfice d'une autorisation d'établissement C valable et ont leur domicile effectif en Suisse, les ressortissants d'autres Etats.

L'office du registre foncier n'inscrit l'acte au grand livre directement, soit sans renvoi de l'acquéreur étranger à l'autorité d'autorisation, que si ce dernier est au bénéfice d'un permis de séjour B CE/AELE ou de résidence C CE/AELE valable (art. 2, al. 2, OAIE) ou d'un permis d'établissement C (art. 2, al. 3, OAIE), et fait la preuve qu'il a également son domicile effectif, soit le centre de son existence, en Suisse. Une attestation de la commune selon laquelle cette personne s'est annoncée auprès d'elle, en soi, ne suffit pas. L'acquéreur doit par exemple prouver qu'il vit dans le même ménage que son épouse et ses enfants en Suisse, qu'il s'est annoncé partant dans le pays étranger et qu'il s'acquitte de la totalité de ses impôts en Suisse. Constituent d'autres circonstances plaidant en faveur de la reconnaissance d'un domicile effectif en Suisse, l'existence d'un contrat d'engagement, l'immatriculation d'un véhicule ou la participation régulière à une société en Suisse. S'il manque une telle preuve ou s'il existe des doutes légitimes concernant le domicile effectif, l'office du registre foncier doit renvoyer l'acquéreur à l'autorité cantonale en matière d'autorisation.

Les personnes au service de bénéficiaires institutionnels au sens de la loi sur l'Etat hôte (RS 192.12) et qui sont au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de même que de bureaux d'administrations étrangères de chemins de fer, de postes ou de douanes et qui sont au bénéfice d'un certificat de service (art. 5, al. 1 et 3, OAIE) – personnes qui de ce fait n'ont pas besoin d'une autorisation de la police des étrangers pour s'établir légalement en Suisse – ne sont plus assujetties au régime de l'autorisation, lorsqu'elles ont leur domicile effectif en Suisse, qu'elles sont ressortissantes d'un Etat membre de la CE ou de l'AELE, ou, pour les ressortissants d'un autre pays, qu'elles établissent avoir séjourné en Suisse pendant une durée qui leur permettrait d'obtenir l'autorisation d'établissement ou permis C (soit 5 ou 10 ans selon leur nationalité ; pour l'acquisition non-soumise à autorisation d'une résidence principale, cf. ch. 52.11). En règle générale, l'office du registre foncier laissera l'examen de ces cas à l'autorité d'autorisation.

Les acquéreurs étrangers au bénéfice d'autres types d'autorisation devront en principe aussi être renvoyés à l'autorité d'autorisation. Cela vaut également pour les permis de séjour de courte durée L CE/AELE, du fait que, pour ces personnes, un domicile effectif en Suisse ne peut être admis sans autre. Est réservé le cas des frontaliers, qui conservent leur domicile à l'étranger: cf. ch. 68.

32 Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir

32.1 Par personnes à l'étranger, on entend les personnes morales et les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger, même s'il s'agit, économiquement, d'entreprises suisses (art. 5, al. 1, let. b, LFAIE).

32.2 Par personnes à l'étranger on entend aussi les personnes morales et les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir (société en nom collectif et en commandite), qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante (art. 5, al. 1, let. c, en relation avec art. 6 LFAIE).

Ainsi, les sociétés ayant siège en Suisse qui appartiennent à des étrangers non soumis à la LFAIE (cf. commentaire au ch. 31.12), ne sont pas considérées comme personnes à l'étranger.

32.3 Il est souvent difficile d'établir si des personnes à l'étranger ont une position dominante. L'assujettissement (subjectif) au régime de l'autorisation peut en règle générale être nié:

32.31 Dans le cas de sociétés, sociétés coopératives et fondations qui ont fait l'objet d'une décision constatant, relativement à une autre acquisition, le non-assujettissement du point de vue subjectif, pour autant que cette décision ne date pas, en règle générale, de plus d'une année, que les organes de la personne morale rendent vraisemblables que les rapports de participation et de financement ne se sont pas modifiés entre-temps et que le financement de la nouvelle acquisition ne nécessite pas de financement étranger;

32.32 Dans le cas de sociétés en nom collectif ou en commandite si aucun associé n'est une personne à l'étranger;

32.33 Dans le cas de sociétés anonymes si les actionnaires sont exclusivement des citoyens suisses ou des entreprises suisses (holding);

32.34 Dans le cas de sociétés coopératives si les associés sont exclusivement, des citoyens suisses;

Les sociétés selon ch. 32.32 à 32.34, dont le but principal est l'acquisition ou le commerce d'immobilier d'habitation au sens de l'art. 4, al. 1, let. e LFAIE, doivent cependant en règle générale être renvoyées à l'autorité d'autorisation.

32.35 Dans le cas de sociétés coopératives de construction d'intérêt public auxquelles une corporation publique (commune, canton, Confédération) participe financièrement;

32.36 Dans le cas de sociétés coopératives dont le cercle des associés est largement ouvert au public;

32.37 Dans le cas de fondations de prévoyance en faveur du personnel soumises à la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP, RS 831.40) et dans le cas de fondations de pré-

voyance en faveur du personnel de sociétés ou de sociétés coopératives qui, conformément aux critères énumérés ci-dessus, peuvent être considérées comme non-assujetties.

L'office du registre foncier procède à un examen sommaire en se basant sur les pièces produites lors de la réquisition, sur ses connaissances personnelles et sur d'autres documents déposés par l'acquéreur (p. ex. extrait du registre du commerce, attestation notariale, registre des actionnaires, bilan et comptabilité annuelle). Les attestations délivrées par le notaire ne peuvent être prises en considération que si elles exposent un état de fait. Par exemple, le notaire constate que tous les actionnaires sont suisses et que ceux-ci ont déclaré les actions aux autorités fiscales. Par contre, une attestation notariale selon laquelle des personnes à l'étranger ne détiennent pas une position dominante n'a aucune valeur probante.

33 Opérations à titre fiduciaire, Trusts

- 33.1 Par personnes à l'étranger on entend aussi des acquéreurs qui ne sont en principe pas soumis à la LFAIE (par ex. suisses, étrangers qui ont le droit de s'établir, et sociétés suisses dominées par des suisses), s'ils acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

Une telle affaire pour le compte d'autrui (homme de paille) ne se reconnaît pas facilement. L'office du registre foncier renverra donc l'acquéreur devant l'autorité de première instance si, sur la base des pièces justificatives déposées lors de la réquisition, il soupçonne l'existence d'une opération fiduciaire.

- 33.2 L'apport d'un immeuble dans le patrimoine d'un Trust est, en principe, soumis au régime de l'autorisation prévu par la LFAIE, lorsque l'un des propriétaires fiduciaires (Trustees) ou des personnes bénéficiaires (beneficiaries) est une personne à l'étranger.

Un Trust ne peut être inscrit comme propriétaire d'un immeuble au registre foncier. Le Trustee doit être inscrit comme propriétaire formel. Selon la pratique actuelle, on peut considérer qu'il n'y a pas assujettissement au régime de l'autorisation lorsque les Trustees et les Beneficiaries ne sont pas des personnes soumises à la LFAIE et qu'une extension ultérieure à d'autres Beneficiaries n'est pas possible selon l'acte constitutif du Trust. On peut également considérer qu'il n'y a pas d'assujettissement au régime de l'autorisation, lorsque les Beneficiaries (étrangers) sont des descendants en ligne directe du constituant du Trust (Settlor), que le Beneficiary est identique à ce dernier, ou que les Beneficiaries n'acquièrent pas de droits conférant à leur titulaire une position analogue à celle d'un propriétaire d'immeuble. Il n'existe actuellement pas encore de pratique constante et incontestée sur ce point. En outre, l'examen de la question de savoir si les conditions d'un non-assujettissement au régime de l'autorisation sont réunies, requiert, dans la plupart des cas, un travail important. C'est pourquoi les acquisitions liées à un Trust doivent être renvoyées à l'autorité cantonales en matière d'autorisation.

Chapitre 4 Acquisition d'immeubles servant d'établissement stable

41 Principes

- 41.1 L'autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ou, autrement dit, si l'immeuble sert à l'exercice d'une activité économique (par ex.: usines, dépôts, bureaux, centres commerciaux, magasins, hôtels, restaurants, locaux pour l'artisanat, cabinets médicaux; art. 2, al. 2, let. a, et art. 2, al. 3, LFAIE). Peu importe que cette activité soit exercée par l'entreprise de l'acquéreur ou que celui-ci loue ou afferme l'immeuble à un tiers pour l'exercice d'une telle activité. Une personne à l'étranger peut donc acquérir ce type d'immeubles dans le seul but de placer des capitaux.
- 41.2 Si l'acquéreur envisage l'acquisition d'un immeuble servant à l'exercice d'une activité économique, l'office du registre foncier doit vérifier cette affectation avant de pouvoir inscrire directement l'acte juridique dans le grand livre. Il doit d'abord contrôler que l'immeuble ne sert pas à un placement de capitaux prohibé (art. 12, let. a, LFAIE), c'est-à-dire que l'acquéreur n'acquiert pas de logements (villas individuelles, immeubles locatifs, appartements), ni ne projette d'en construire, exceptions mises à part. En outre, la surface de l'immeuble ne doit pas être supérieure à ce qu'exige son affectation (art. 12, let. b, LFAIE). L'office du registre foncier doit donc aussi contrôler que l'acquéreur n'acquiert pas davantage de terrain que la superficie de réserve admissible destinée à l'extension à moyen terme de l'entreprise (art. 18a, al. 1, let. c, OAIE), à moins que ce surplus ne soit affecté à court terme à l'exercice d'une activité économique, à savoir dans les deux ans (demander à l'acquéreur une déclaration écrite, art. 18a, al. 1, let. b, OAIE). La conservation de terrain à bâtir, même si celui-ci est situé dans une zone industrielle ou commerciale, et non pas dans une zone d'habitation, constitue un pur placement de capitaux prohibé. Les bâtiments vides et qui à moyen terme ne servent plus à l'exercice d'une activité économique doivent être assimilés à du terrain à bâtir.
- 41.3 Peuvent exceptionnellement être acquis, sans autorisation, à titre d'établissements stables les logements qui sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise (soit pour le concierge ou le technicien si leur présence à proximité de l'entreprise est indispensable quasiment en permanence) et ceux qui sont imposés par des prescriptions d'aménagement du territoire relatives aux quotas de logements (art. 2, al. 3, LFAIE). De pratique constante, des logements peuvent être exceptionnellement acquis avec l'immeuble de l'entreprise lorsque leur distraction de la partie utilisée pour l'exploitation n'est pas possible en pratique et serait totalement disproportionnée (par exemple une maison au milieu d'une aire industrielle ou un appartement dans un bâtiment commercial ou industriel de plusieurs étages, en particulier lorsque l'accès n'en est possible qu'à travers les locaux d'entreprise). Le terrain situé hors de la zone à bâtir peut être acquis à titre d'établissement stable s'il sert à l'exercice d'une activité économique telle que par exemple l'agriculture ou l'industrie du bois.

- 41.4 Les explications figurant dans le présent chapitre valent non seulement pour l'acquisition d'un droit de propriété sur un immeuble servant d'établissement stable, mais aussi pour l'acquisition sur un tel immeuble des autres droits énumérés à l'article 4 LFAIE (cf. chapitre 7). Dans ce cas, par exemple, le financement d'une acquisition, l'acquisition d'une cédule hypothécaire, la constitution d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré ne sont pas non plus assujettis au régime de l'autorisation.

42 Inscription dans le grand livre

- 42.1 L'office du registre foncier inscrit directement dans le grand livre l'acte juridique relatif à un immeuble construit, c'est-à-dire sans renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance, si:

- 42.11 L'acquéreur prouve que les bâtiments abriteront exclusivement l'activité économique d'une entreprise (Art. 18a, al. 1, let. a, OAIE), et qu'en conséquence, ils ne comprendront pas de logements ;

- 42.12 L'acquéreur prouve en plus que deux tiers au moins de la surface totale de l'immeuble servent à l'exercice par une entreprise d'une activité économique (art. 18a, al. 1, let. c, OAIE);

Ces deux preuves peuvent être apportées par la justification de l'appartenance à une zone idoine, par une attestation de la commune, par une description actuelle de l'immeuble, par les plans ou l'autorisation de construction, ou encore par d'autres pièces justificatives. Il doit ainsi être aisément déterminable, pour l'office du registre foncier, que la surface de réserve ne représente pas plus du tiers de la surface totale de l'immeuble (art. 18a, al. 1, let. c OAIE). L'immeuble ne doit toutefois pas forcément être bâti pour plus des deux tiers de sa surface. Des emplacements de stockage, des places de parc, des chemins d'accès et d'autres surfaces affectées à des fins similaires sont considérées comme utilisées pour l'exercice d'une activité économique.

- 42.13 Pour les surfaces de réserve (au maximum un tiers de l'ensemble de la surface; cf. ch. 42.12), l'acquéreur déclarera en outre par écrit qu'il n'y construira pas de logements;

- 42.2 En ce qui concerne un immeuble servant d'établissement stable contenant des logements, l'office du registre foncier inscrit directement l'acte juridique au grand livre lorsque les conditions de chiffres 42.12 et 42. 13 sont remplies et que :

- 42.21 L'acquéreur prouve que le logement existant ou à construire est nécessaire à l'exploitation de l'entreprise, pour la surveillance des installations par un concierge ou un technicien, et il déclare par écrit réserver ce logement à ces personnes;

- 42.22 L'immeuble est situé dans une zone imposant des quotas en matière de logements (art. 2, al. 3, LFAIE) et les logements ne représentent pas une part supérieure à celle prescrite;

Les prescriptions relatives aux quotas de logements sont des normes adoptées par les communes, dans le domaine de l'aménagement du territoire, selon lesquelles des immeubles ou des zones déterminées doivent com-

prendre un certain nombre de logements, souvent défini en pour cent de la surface brute au plancher. L'exemption du régime de l'autorisation en vertu de l'article 2, al. 3, LFAIE ne vaut toutefois pas pour tous les immeubles pour lesquels des quotas de logements sont imposés, mais seulement pour les immeubles servant principalement d'établissement stable qui comprennent une part accessoire imposée de logements. Cette part effective de logements ne doit toutefois pas être supérieure au minimum résultant des prescriptions.

- 42.23 Un logement isolé dont le caractère accessoire est clair;
C'est le cas par exemple quand un logement se trouve intégré dans un ensemble de constructions industrielles ou commerciales.
- 42.24 L'acquéreur déclare par écrit que les logements seront transformés et affectés à un usage commercial (art. 18a, al. 1, let. a, OAIE), et prouve pouvoir réaliser cette transformation à court terme;
Une autorisation de transformation entrée en force ou une attestation de la Commune devra alors être déposée à titre de preuve. Les baux en cours devront prendre fin dans les six mois (attestation selon laquelle les congés n'ont pas été contestés). La déclaration relative à la transformation peut être contenue dans l'acte notarié de transfert immobilier.
- 42.3 S'agissant d'immeubles qui supportent des bâtiments dont la vocation n'est pas ou pas entièrement l'activité économique ou qui ne sont plus utilisables dans un tel but, l'office du registre foncier n'inscrit directement au grand livre que si:
- 42.31 L'acquéreur déclare par écrit que l'immeuble, pour deux tiers au moins, sera transformé et affecté à l'activité économique d'une ou plusieurs entreprise(s), au plus tard dans les deux ans (art. 18a, al. 1, let. c OAIE);
- 42.32 Il déclare en outre par écrit qu'il n'y créera pas de logements à l'exception des cas visés par les chiffres 42.21 et 42.22 ci-dessus.
Ces déclarations peuvent être contenues dans l'acte notarié visant le transfert immobilier.

Chapitre 5 Acquisition de résidences principales

51 Principes

- 51.1 Une personne physique à l'étranger n'a plus besoin d'obtenir une autorisation pour l'acquisition de son propre logement ou, autrement dit, si l'immeuble qu'elle acquiert lui servira de résidence principale au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE). Comme les ressortissants des Etats membres de la CE et de l'AELE qui sont domiciliés en Suisse ne sont plus des personnes à l'étranger (ch. 3), les dispositions en matière d'acquisition de résidence principale s'appliquent seulement aux ressortissants d'autres pays.

- 51.2 Si l'acquéreur envisage l'acquisition d'un tel immeuble, l'office du registre foncier doit vérifier que toutes les conditions du non-assujettissement sont remplies avant de pouvoir inscrire directement l'acte juridique dans le grand livre. L'acquéreur doit être autorisé à prendre domicile au lieu de situation de l'immeuble (il sera en général détenteur d'une autorisation de séjour ou permis B). Il doit déclarer par écrit qu'il utilisera l'immeuble comme résidence principale pour lui-même et sa famille (art. 18a, al. 2, let. a et b, OAIE). L'office du registre foncier doit en outre contrôler que l'immeuble ne sert pas à un placement de capitaux prohibé (art. 12, let. a, LFAIE), à savoir que l'acquéreur n'acquiert pas ou ne construit pas plus d'un logement. La surface nette de plancher habitable n'est par contre pas limitée. Si l'acquéreur acquiert du terrain à bâtir, il doit construire la maison à court terme, soit dans le délai d'un à deux ans. De plus, la surface de l'immeuble ne doit pas être supérieure à ce qu'exige son affectation (art. 12, let. b, LFAIE, et 18a, al. 2, let. c, OAIE). En particulier, il faut que l'acquéreur n'ait pas la possibilité de construire d'autres logements sur l'immeuble, puis le cas échéant de morceler celui-ci et de le revendre.

52 Inscription dans le grand livre

- 52.1 L'office du registre foncier inscrit l'acquisition d'une résidence principale directement dans le grand livre, c'est-à-dire sans renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance (art. 18a, al. 2, OAIE), si (conditions cumulatives):
- 52.11 L'acquéreur produit une autorisation de séjour B, ou une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, ou encore un certificat de service de bureaux d'administrations étrangères de chemins de fer, de postes ou de douanes ayant leur siège en Suisse (art. 5 OAIE) ainsi que la preuve de son domicile effectif, c'est-à-dire le centre de son existence, en Suisse (concernant cette preuve, cf. le commentaire au ch. 31.12, dernier paragraphe);
- 52.12 L'acquéreur établit qu'il s'agit d'un immeuble d'habitation et qu'il n'acquiert qu'un seul logement;
- Dans les cas douteux, cette preuve peut être apportée par une attestation de la commune, une description actuelle de l'immeuble, les plans, l'autorisation de construire, d'autres pièces justificatives ou les propres connaissances de l'office du registre foncier.*
- 52.13 Et si la surface de la parcelle ne dépasse pas 3'000 m²;
- 52.14 Ou, dans le cas où la surface de la parcelle dépasse 3'000 m², s'il apparaît d'emblée à l'office du registre foncier, sur la base de plans, de photographies ou de connaissances propres, qu'un morcellement de l'immeuble serait inopportun (trace de frontière, pente escarpée, lisière de forêt, talus, murs) ou si l'acquéreur établit son besoin d'un surplus de surface (écuries, places de stationnement, piscine);
- 52.15 Et si l'acquéreur déclare par écrit qu'il utilisera l'immeuble comme résidence principale exclusivement pour lui-même et sa famille, qu'il ne le louera pas, même partiellement, et n'y créera pas d'autres logements;

- 52.16 En cas d'acquisition de terrain à bâtir, s'il établit de plus, au moyen d'une autorisation de construire passée en force, que l'immeuble est situé dans une zone admettant la construction d'une maison individuelle et s'il déclare en outre par écrit commencer la construction dans le délai d'une année.

Les déclarations peuvent figurer dans l'acte notarié par lequel l'immeuble est acquis.

Chapitre 6 Autres exceptions à l'assujettissement

Outre les exceptions développées aux chapitres 4 et 5, selon lesquelles sont exemptées du régime de l'autorisation l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable et l'acquisition de résidences principales, ne sont pas non plus assujettis les acquéreurs suivants (art. 7 et 7a LFAIE):

- 61 Les héritiers légaux, au sens du droit suisse, dans la dévolution d'une succession (art. 7, let. a), lors de l'acquisition en mains communes par l'hoirie ou lors du partage de la succession;

Sont réputés héritiers légaux, le conjoint, le partenaire enregistré et les héritiers légaux, même potentiels, dans la dévolution légale ou testamentaire d'une succession. Est donc aussi visé un héritier institué ou un légataire, défini comme héritier légal par le CC, même s'il serait exclu dans une succession ab intestat par un héritier qui le précède dans l'ordre légal de succession (ATF 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, n° 123). La part héréditaire n'est pas déterminante pour la question de l'assujettissement.

- 62 Les parents, en ligne directe ascendante ou descendante, ainsi que le conjoint ou partenaire enregistré de l'aliénateur (let. b);

La transmission d'un immeuble entre parents en ligne collatérale, par exemple entre frères et sœurs, n'est pas soustraite au régime de l'autorisation. Dès lors, il y a risque d'actes visant à éluder la loi. Un tel acte serait notamment réalisé dans l'hypothèse où un enfant aliène un immeuble à ses parents, lesquels le transmettraient à bref délai à un autre enfant, même si les deux actes juridiques pris séparément ne seraient pas assujettis au régime de l'autorisation conformément à la lettre b. D'ailleurs, si l'enfant avait acquis l'immeuble peu de temps avant de l'aliéner à ses parents, le premier acte juridique pourrait déjà constituer un acte visant à éluder la loi. Si l'office du registre foncier remarque de tels transferts dans un délai d'un à deux ans, il doit renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance.

- 63 Les acquéreurs qui sont déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble (art. 7, let. c);

En revanche, l'acquisition par un propriétaire d'étage d'une autre unité d'étage est soumise à autorisation, dès lors que la propriété par étages constitue une forme particulière de copropriété.

- 64 Les titulaires d'un droit de propriété par étages pour l'échange, dans le même immeuble, de leurs parts de propriété (art. 7, let. d);

L'échange d'un appartement contre un autre appartement légèrement plus grand est donc possible. Toutefois, la superficie du nouvel appartement ne

doit pas dépasser la surface admissible (art. 10, al. 2 et 5, OAIE). Si les appartements sont situés dans deux immeubles de base distincts, mais que ceux-ci font partie du même ensemble de constructions, l'échange ne sera pas non plus assujéti au régime de l'autorisation.

- 65 L'acquéreur d'un immeuble de remplacement lors d'une expropriation, d'un remembrement ou d'un remaniement parcellaire opérés avec le concours de l'autorité (art. 7, let. e), celui acquis en remplacement de celui qui a été aliéné à une corporation ou à un établissement de droit public (art. 7, let. f), ou encore l'acquéreur d'une surface de faible importance par suite d'une rectification de limite ou, en cas de propriété par étages, d'une augmentation de la valeur de la quote-part (art. 7, let. g);

En cas de remembrement ou de remaniement parcellaire effectué avec le concours des autorités, l'acquisition peut être inscrite directement au registre foncier.

La lettre f) est aussi applicable à l'acquisition d'un immeuble de remplacement par rapport à celui aliéné sous la menace d'une expropriation. Pour l'office du registre foncier, il est souvent difficile d'établir l'existence d'une acquisition de remplacement, de sorte que l'acquéreur sera en général renvoyé à l'autorité d'autorisation.

La notion de rectification de limite se comprend dans un sens large. Elle englobe l'acquisition d'une surface supplémentaire à titre d'arrondissement d'un immeuble déjà acquis conformément au droit - par exemple une place de stationnement, un chemin d'accès, un coin de jardin - ou l'acquisition complémentaire d'un local d'habitation ou de dépôt, ou d'une place de parc dans un garage. Par surface de faible importance, on entend une superficie d'environ 100 m² et, en cas de propriété par étages, une augmentation jusqu'à 20 pour cent de la valeur de la quote-part. Si l'acquisition complémentaire de surface ou de quote-part dépasse ces limites, l'office du registre foncier doit renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance (article 10 OAIE).

- 66 L'acquéreur d'un immeuble lorsque l'intérêt supérieur de la Confédération le commande (art. 7, let. h);

Le Conseil fédéral connaît des requêtes relatives à l'intérêt supérieur de la Confédération (art. 16, al. 1, let. a, LFAIE). L'office du registre foncier renvoie dans tous les cas l'acquéreur devant l'autorité de première instance, à laquelle l'acquéreur doit adresser sa requête à l'intention de l'autorité fédérale (art. 15, al. 2, OAIE).

- 67 Les personnes physiques qui acquièrent un logement à la suite de la liquidation d'une société immobilière d'actionnaires-locataires fondée avant le 1^{er} février 1974 si elles ont acquis, conformément aux dispositions légales qui étaient alors en vigueur, des parts de la société qui correspondent à ce logement (art. 7, let. i);

S'il manque des documents établissant la conformité au droit de l'acquisition des parts, l'acquéreur doit être renvoyé devant l'autorité de première instance.

- 68 Les frontaliers ressortissants de la CE et de l'AELE qui acquièrent une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail (art. 7, let. j);

L'accomplissement de toutes les conditions d'une acquisition non-soumise à autorisation ne peut en général être établie sans autres. L'acquéreur devra donc en principe être renvoyé à l'autorité d'autorisation. L'office du registre foncier ne devrait déroger à cette pratique et inscrire directement au grand livre (art. 18a al. 3 OAIE) que lorsque l'acquéreur présente un permis frontalier G CE/AELE valable (let. a), qu'il déclare par écrit qu'il utilisera le logement en cause comme résidence secondaire (let. b), que la surface de l'immeuble n'excède pas 1000 m² (let. c) et qu'au surplus, sont apportées des preuves et déclarations analogues à celles des ch. 52.12, 52.15 et 52.16 (acquisition non soumise à autorisation d'une résidence principale).

- 69 Les Etats étrangers et organisations internationales et autres bénéficiaires selon l'article 2 de la loi sur l'Etat hôte (RS 192.12) qui acquièrent un immeubles à des fins officielles (art. 7a LFAIE, art. 16 et 17 de la loi sur l'Etat hôte).

Des acquisitions de ce genre sont entièrement soumises à la loi sur l'Etat hôte. L'inscription de l'acquisition d'un immeuble au registre foncier présuppose une décision favorable émanant du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE). En l'absence d'une telle décision, l'office du registre foncier renvoie l'acquéreur à cette autorité. La procédure est réglée à l'article 16 de la loi sur l'Etat hôte et à l'article 25 de l'ordonnance du 7 décembre 2007 sur l'Etat hôte (RS 192.121).

Chapitre 7 Acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE

Est réputée acquisition d'immeubles (condition objective de l'assujettissement) l'acquisition, y compris celle qui s'opère en dehors du registre foncier, des droits suivants, qui ont pour caractéristique d'être inscrits ou annotés dans le registre foncier (art. 4, al. 1, LFAIE):

- 71 L'acquisition d'un droit de propriété, propriété commune et copropriété, y compris la propriété par étages;
- 72 L'acquisition d'un droit de superficie (quel que soit son genre);
- 73 L'acquisition d'un droit d'usufruit ou d'habitation;
- 74 La constitution aussi bien que l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré;
- 75 L'acquisition d'un droit au sens des chiffres 71 à 74 lors d'une reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise (art. 181 CO) ou lors d'une fusion, scission, transformation ou d'un transfert de patrimoine selon la loi sur la fusion (RS 221.301), si de ce fait les droits de l'acquéreur s'accroissent (art. 1, al. 1, let. b, OAIE);
- 76 La conclusion d'un contrat de bail à loyer ou à ferme de longue durée (au moins 10 ans), lorsque qu'elle s'accompagne de dispositions inhabituelles ou

étrangères aux usages en matière civile ou commerciale (art. 1, al. 2, let. a, OAIE);

Un contrat de bail à loyer sera assujéti au régime de l'autorisation si par exemple les loyers sont payés en une seule fois ou si le locataire exécute d'autres prestations importantes avant l'échéance, ou encore s'il se réserve le droit de transformer substantiellement l'immeuble sans le consentement du propriétaire. Un contrat de bail combiné avec un contrat de prêt est aussi assujéti si les loyers sont compensés avec les intérêts du prêt (cf. art. 1, al. 2, let. a, OAIE; ATF 105 Ib 321). En cas de réquisition pour l'annotation d'un contrat de bail à loyer ou à ferme, l'office du registre foncier doit exiger la production du contrat intégral.

- 77 La constitution d'un droit de gage immobilier (cédule hypothécaire, hypothèque) pour couvrir des prêts si (condition supplémentaire) les accords excèdent les usages ou le montant des crédits octroyés, placent le débiteur, le propriétaire, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, vu sa situation financière, dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier (art. 1, al. 2, let. b, OAIE);

L'assujettissement est en règle générale réalisé si la charge dont l'immeuble est grevé excède largement les normes usuelles en matière commerciale et que le propriétaire n'obtiendrait pas d'un tiers - en général une banque suisse - un prêt correspondant (ATF 107 Ib 12, consid. 4). Actuellement, s'agissant d'immeubles d'habitation, la charge ne doit pas excéder le 80 pourcent environ de la valeur vénale. Exceptionnellement, les banques octroient aussi des prêts allant au-delà des 80 pourcent, et même jusqu'à 100 pourcent, de la valeur vénale, notamment si le propriétaire fournit encore d'autres sûretés, telle la mise en gage de l'avoir de prévoyance professionnelle ou celle de polices d'assurance-vie. Si une banque ou une assurance, étrangère ou dominées par des personnes à l'étranger octroie un prêt allant au-delà de 80 pourcent de la valeur vénale de l'immeuble, on pourra en règle générale considérer que l'organisme de prêt aura examiné de façon approfondie la solvabilité du propriétaire et qu'en conséquence une banque suisse lui aurait accordé un prêt dans la même mesure. L'office du registre foncier devrait donc en principe procéder directement à l'inscription de l'acquisition immobilière et à la constitution des droits de gage en faveur de la banque ou de l'assurance étrangère (ou dominée par des personnes à l'étranger), sans renvoyer au préalable à l'autorité d'autorisation. En tous les cas, comme doit le faire une banque ou une assurance suisse lorsque le crédit excède les 80 pourcent, la banque ou l'assurance étrangère en cause doit certifier par écrit qu'elle accorde le prêt en son nom propre et pour son propre compte, qu'elle n'agit pas à titre fiduciaire pour une personne à l'étranger et qu'elle n'a pas reçu, ni ne doit encore recevoir, de sûretés réelles ou personnelles de la part de personnes à l'étranger (l'Association suisse des banquiers avait mis à disposition de ses membres, par circulaire no 6355 du 11 mars 1986, une formule-type pour ce type d'attestation ; si cette formule n'est bien sûr pas obligatoire, une attestation individuelle pourrait en reprendre le contenu).

- 78 La constitution d'une obligation de non-bâtir (servitude réelle ou personnelle) ou de limitations analogues du droit de propriété (art. 1, al. 2, let. c, OAIE).

Chapitre 8 Charges

81 Mention

- 81.1 Dans sa décision, l'autorité compétente liera en principe l'autorisation octroyée à des charges, qui seront mentionnées au registre foncier (art. 14 LFAIE, art. 11, al. 2, OAIE).
- 81.2 Les charges doivent être mentionnées dans le registre foncier, pour autant que l'autorité de première instance l'ait ordonné expressément. Afin d'éviter que la colonne des mentions soit surchargée d'inscriptions, le texte intégral peut être remplacé par l'inscription de la mention "charges selon LFAIE" dans le grand livre; le cas échéant, le délai d'interdiction de revente peut être indiqué.
- 81.3 Pour le cas d'une réquisition qui contredit une charge mentionnée, cf. ch. 25.13.
- 81.4 Ne peuvent pas être mentionnées les charges ayant trait à l'acquisition de droits pour lesquels aucun feuillet du grand livre n'est ouvert (p. ex. droit d'usufruit, droit d'habitation, droit de superficie non distinct).

82 Radiation

- 82.1 Peuvent être radiées d'office:
 - 82.11 La charge d'interdiction de revente lorsque le délai d'interdiction de revente est écoulé;
 - 82.12 Toutes les autres charges prescrites par la LFAIE et le droit antérieur, si l'immeuble est transféré à une personne non assujettie au régime de l'autorisation (cf. chapitre 6), à l'exception des charges relatives aux appartements (art. 10 LFAIE, 7, al. 2, et 11, al. 2, let. g, OAIE);
 - 82.13 Toutes les charges mentionnées selon la LFAIE et le droit antérieur, si l'immeuble est transféré à une autre personne assujettie et ayant obtenu une autorisation (ce sont les charges assortissant la "nouvelle" autorisation qui vaudront pour le nouvel acquéreur).
- 82.2 Selon les alinéas 2 et 3 des dispositions transitoires de la modification de la LFAIE du 30 avril 1997, les charges suivantes sont caduques de par la loi et peuvent être radiées sur requête de l'acquéreur (dans le cas où l'office du registre foncier ne peut pas d'emblée déterminer si une charge est ou non caduque de par la loi, il renvoie le requérant devant l'autorité de première instance en procédant conformément aux art. 18, al. 1, LFAIE et 18, al. 1, OAIE):
 - 82.21 Les charges qui assortissaient les autorisations d'acquérir un immeuble servant d'établissement stable (art. 8, al. 1, let. a, abrogé, LFAIE) ou une résidence principale (art. 9, al. 1, let. b, abrogé, LFAIE);

- 82.22 L'obligation de revente qui assortissait les autorisations d'acquérir délivrées aux banques et institutions d'assurance (art. 8, al. 1, let. b, LFAIE, seconde partie de la phrase abrogé);
- 82.23 Les charges fixées par le Département militaire fédéral ou par l'autorité d'autorisation dans des autorisations ou des décisions de constatation du non-assujettissement relatives à un immeuble situé à proximité d'un ouvrage militaire important (les dispositions relatives à la sécurité militaire, soit les art. 5, al. 2, et 12, let. e, LFAIE, ont été abrogées).
- 82.3 Les charges qui ont été révoquées par l'autorité de première instance peuvent être radiées sur requête de l'acquéreur.

83 Report et maintien

- 83.1 En cas d'acquisition par les héritiers légaux, les parents en ligne directe, ascendante ou descendante, et les copropriétaires ou propriétaires communs, selon l'art. 7, lettres a, b et c, LFAIE, les charges demeurent inchangées pour l'acquéreur. Dès lors les mentions subsistent au feuillet du grand livre.
- 83.2 Dans le cas de l'article 7, lettres d, e et f, LFAIE (échanges non assujettis au régime de l'autorisation), les mentions doivent être reportées sur le nouvel immeuble acquis en remplacement.

Chapitre 9 Statistique

91 Principes

- 91.1 L'Office fédéral de la justice tient une statistique de l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels (art. 24, al. 3, LFAIE et 20, al. 1, OAIE).

92 Annonces à l'Office fédéral de la justice

- 92.1 Les offices du registre foncier font leur annonce sans délai à l'Office fédéral de la justice directement ou par l'intermédiaire d'une autorité cantonale (cf. art. 20, al. 2, OAIE), en indiquant le lieu, le type et la surface de l'immeuble, ainsi que la nationalité de l'acquéreur (art 20, al. 1, let. a OAIE) à l'aide du formulaire qui peut être téléchargé sur Internet à la même adresse que les présentes instructions.
- 92.11 Les transferts de propriété relatifs à toutes les autorisations d'acquérir des logements de vacances et des appartements dans des appartôtels (art. 9, al. 2, LFAIE), y compris les droits de superficie, d'habitation, d'usufruit, d'emption, de préemption et de réméré, ainsi que les arrondissements (acquisitions complémentaires) assujettis au régime de l'autorisation;

- 92.12 Les rachats par des Suisses ou des étrangers non soumis à la LFAIE de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels dont l'acquisition avait précédemment fait l'objet d'une autorisation;
- 92.13 Les inscriptions qui font suite à un changement de nom (p. ex. en raison d'un mariage ou d'un divorce) de l'acquéreur qui a obtenu l'autorisation d'acquérir un logement de vacances ou d'un appartement dans un appartôtel.
- 92.2 Les communications doivent être envoyées à l'adresse suivante (la lettre d'accompagnement est facultative): Office fédéral de la justice, OFRF, Bundesrain 20, 3003 Berne.

CH.2144 / SJ / KAR

**Acquisto di
fondi
da parte di
persone all'estero**

**Istruzioni
per gli ufficiali del
registro fondiario**

Berna, 1° luglio 2009

Queste istruzioni, la legge federale sugli acquisti di fondi da parte di persone all'estero e la relativa ordinanza sono disponibili in lingua italiana, francese e tedesca in Internet sul sito <http://www.bj.admin.ch/bj/it/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

INDICE

Capitolo 1: Introduzione	1
11 Scopo delle istruzioni.....	1
12 Basi legali	1
13 Motivi alla base della modifica delle istruzioni.....	1
14 Contenuto ed effetti della modifica di legge del 30 aprile 1997	2
15 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 1999 e del 14 dicembre 2001	3
16 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 2004	3
17 Struttura delle istruzioni	3
Capitolo 2: Trattamento di una richiesta	4
21 Principi del diritto del registro fondiario	4
22 Iscrizione nel giornale	5
23 Iscrizione nel mastro	5
24 Rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.....	5
25 Rifiuto	6
Capitolo 3: Persone all'estero ai sensi della LAFE.....	6
31 Persone fisiche	6
32 Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale	7
33 Negozi fiduciari, trusts	9
Capitolo 4: Fondi per stabilimenti d'impresa	9
41 Principi.....	9
42 Iscrizione nel mastro	10
Capitolo 5: Residenze principali	12
51 Principi.....	12
52 Iscrizione nel mastro	12
Capitolo 6: Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione	13
61 Eredi legali e legatari	13
62 Parenti, coniuge, partner in unione domestica registrata.....	13
63 Comproprietari o proprietari in comune del fondo.....	14
64 Comproprietari per le permuta dei loro piani nel medesimo immobile	14
65 Indennità in natura, raggruppamento di terreni	14
66 Interesse superiore della Confederazione	14
67 Liquidazione di una società immobiliare di azionisti-locatari.	14
68 Frontalieri CE e AELS.....	15
69 Stati esteri, organizzazioni internazionali.....	15
Capitolo 7: Acquisto di fondi ai sensi della LAFE	15
71 Proprietà, proprietà comune, comproprietà, proprietà per piani.....	15
72 Diritto di superficie.	15
73 Usufrutto, diritto d'abitazione.	15

74	Diritto di compera, di prelazione, di ricupera.....	15
75	Assunzione di un patrimonio o di un'azienda, fusione, scissione o trasformazione di una società, trasferimento di patrimonio.....	15
76	Contratto di locazione o affitto di lunga durata.....	16
77	Diritto di pegno.....	16
78	Divieti di costruzione.....	16
Capitolo 8: Oneri.....		17
81	Iscrizione	17
82	Cancellazione	17
83	Riporto e persistenza delle menzioni	18
Capitolo 9: Statistica.....		18
91	Principio	18
92	Comunicazioni all'Ufficio federale di giustizia	18

Capitolo 1: Introduzione

11 Scopo delle istruzioni

- 11.1 Le presenti istruzioni concernenti la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero costituiscono uno strumento di lavoro destinato agli ufficiali del registro fondiario e non hanno carattere giuridicamente vincolante.

12 Basi legali

- 12.1 Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41).
- 12.2 Ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411).
- 12.3 Disposizioni cantonali obbligatorie di applicazione concernenti le autorità cantonali (art. 36 cpv. 1 LAFE) come pure disposizioni legislative facoltative sull'introduzione di motivi di autorizzazione cantonali aggiuntive nonché ulteriori limitazioni nell'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in un apparthotel (art. 3 cpv. 2, art. 9 e art. 13 cpv. 1 LAFE).
- 12.4 Limitazioni legali facoltative nell'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in un apparthotel (art. 13 cpv. 2 LAFE).

13 Motivi alla base della modifica delle istruzioni

- 13.1 Dalle ultime modifiche delle presenti istruzioni in data 1° aprile 2005 sono entrate in vigore soltanto poche modifiche d'importanza secondaria della LAFE e della OAFE, si tratta dei seguenti adattamenti:

- Legge sull'unione domestica registrata (RS 211.231), nell'articolo 7 lettera b e articolo 12 lettera d LAFE come anche nell'articolo 11 capoverso 1 OAFE,
- Legge sul Tribunale amministrativo (RS 173.32) nell'articolo 21 e nell'articolo 22 capoverso 2 LAFE,
- Nella legge sugli stranieri (RS 142.20) nell'articolo 2 capoverso 3 e articolo 5 capoverso 2 OAFE
- Legge sullo Stato ospite (RS 192.121) in articolo 7 lettera h, articolo 7a e articolo 16 capoverso 2 LAFE e l'Ordinanza sullo Stato ospite (RS 192.121) in articolo 5 capoverso 3 lettera a e articolo 15 capoverso 2 OAFE,

come anche il cambiamento del 14 novembre 2007 dell'allegato 1 dell'OAFE, relativo ai contingenti d'autorizzazione per le abitazioni di vacanza e di unità di abitazione in apparthotel.

Nel frattempo si è dimostrato, che non poche autorità cantonali LAFE e registri fondiari applicano delle disposizioni LAFE e OAFE in modo disuguale, in particolar modo quelle relative all'acquisto di fondi esenti dall'obbligo di autorizzazione da parte delle straniere e degli stranieri, che sono in possesso di un permesso di soggiorno e pretendono di avere il proprio domicilio in

Svizzera. Chiarezza in merito all'applicazione di questa disposizione è stata fatta tramite due recenti decisioni del Tribunale federale e da parte di autorità ricorsuali cantonali. Per questo motivo il nostro ufficio si vede chiamato a modificare e a completare in merito le istruzioni per gli ufficiali del registro fondiario.

- 13.2 Le istruzioni del 1° aprile 2005, piccole correzioni a parte, sono state integralmente riprese nelle presenti istruzioni. Le modifiche e gli adattamenti sono contrassegnate al margine sinistro con una linea.

14 Contenuto ed effetti della modifica di legge del 30 aprile 1997

- 14.1 L'articolo 2 capoverso 1 LAFE prevede che, se l'acquirente è una persona all'estero ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 LAFE (condizione soggettiva) e se vi è l'acquisto di un fondo ai sensi dell'articolo 4 LAFE (condizione oggettiva), il rilascio di un'autorizzazione da parte dell'autorità cantonale competente (art. 2 cpv. 1 LAFE) è condizione di validità per l'acquisto, a meno che non vi sia un'eccezione all'obbligo dell'autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a e b e cpv. 3, nonché art. 7 LAFE).
- 14.2 Il 30 aprile 1997 l'Assemblea federale ha approvato una modifica della LAFE e, con decisione del 10 settembre 1997 (RU 1997 2086), il Consiglio federale ne ha fissato al 1° ottobre 1997 l'entrata in vigore. Al contempo il Consiglio federale ha adattato l'OAFE (RU 1997 2122). Con la modifica della legge, è venuto a cadere l'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo che serve all'esercizio di un'attività economica (cosiddetto fondo per stabilimento d'impresa, art. 2 cpv. 2 lett. a così come cpv. 3 LAFE) oppure che è utilizzato dall'acquirente quale residenza principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE). Inoltre, all'articolo 7 LAFE è stata aggiunta un'eccezione per la liquidazione di società anonime di locatari (lett. i) e all'articolo 8 capoverso 1 lettera d LAFE è stato abrogato l'obbligo di rivendere per banche ed assicurazioni che risultano essere persone all'estero.
- 14.3 L'abrogazione dell'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di fondi per stabilimenti d'impresa e residenze principali costituisce il punto centrale di questa revisione della legge. La modifica comporta anche un importante cambiamento per l'esecuzione della legge dal punto di vista del registro fondiario, visto che i summenzionati negozi giuridici vanno iscritti direttamente nel registro fondiario. Per gli ufficiali vi è l'obbligo di effettuare un esame materiale sommario ed a tale scopo è stata estesa la loro cognizione (art. 18a OAFE). Nella maggior parte dei casi è lo stesso ufficiale del registro fondiario che, sulla base degli atti e delle dichiarazioni dell'acquirente, stabilisce che si tratta di un acquisto che non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione. Il rinvio all'autorità di prima istanza LAFE dell'acquirente di un fondo per stabilimento d'impresa o di una residenza principale rappresenta pertanto l'eccezione limitata ai casi in cui l'ufficiale del registro fondiario, nonostante l'esame materiale sommario, non può escludere l'obbligo dell'autorizzazione (art. 18 cpv. 1 OAFE). Lo scopo della revisione della legge è di non più rinviare sistematicamente all'autorità di prima istanza LAFE, per l'ottenimento di una decisione di accertamento sul non assoggettamento, ogni acquisto di simili fondi da parte di una persona all'estero il cui obbligo dell'autorizzazione soggettivo è chiaro o non può essere escluso.

15 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 1999 e del 14 dicembre 2001

- 15.1 Il 1° giugno 2002 è entrato in vigore l'Accordo del 21 giugno 1999 tra la Comunità europea (in seguito: CE) ed i suoi Stati membri da un lato e la Confederazione Svizzera d'altro lato sulla libera circolazione. L'Assemblea federale ha adeguato l'8 ottobre 1999, tra l'altro, anche la LAFE a quest'Accordo (RU 2002 701 s.), il Consiglio federale il 23 gennaio 2002 la OAFE (RU 2002 1115). Questi adeguamenti sono entrati ugualmente in vigore il 1° giugno 2002 (RU 2002 722 e 1117).
- 15.2 Il 1° giugno 2002 è anche entrato in vigore l'Accordo del 21 giugno 2001 di emendamento della Convenzione del 4 gennaio 1960 istitutiva dell'Associazione europea di libero scambio (AELS). Il 14 dicembre 2001 l'Assemblea federale, tra le altre cose, ha adattato la LAFE a queste modifiche (RU 2002 685 seg.), il Consiglio federale l'OAFE il 23 gennaio 2002 (RU 2002 1115). Questi adeguamenti sono pure entrati in vigore il 1° giugno 2002 (RU 2002 700 e 1117).
- 15.3 Gli adattamenti della LAFE e dell'OAFE concernono essenzialmente due punti (le altre modifiche sono di tipo redazionale). I cittadini di Stati membri della CE e dell'AELS con domicilio legale e effettivo in Svizzera non sono più considerate persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE, art. 2 OAFE; vedi commento ad n° 31). Di conseguenza, anche le società con sede in Svizzera appartenenti agli stessi non sono più considerate persone all'estero (vedi commento ad n° 32.2). I frontalieri che lavorano in Svizzera cittadini CE e AELS possono acquistare senza autorizzazione una residenza secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (art. 7 lett. j LAFE, art. 18a cpv. 3 OAFE; vedi n° 68).

16 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 2004

- 16.1 Il punto principale di questa modifica è un allentamento per l'acquisto di quote di società immobiliari in senso stretto (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE), le cosiddette società immobiliari d'abitazioni. Le persone all'estero possono acquistare liberamente tali quote se quest'ultime sono quotate in una borsa in Svizzera. Per gli uffici del registro fondiario questa modifica è irrilevante.
- 16.2 Degli altri sei allentamenti solo quello in merito ai comproprietari ed ai proprietari in comune è rilevante per gli uffici del registro fondiario. Non solo come sinora i fratelli e le sorelle dell'alienante, ma bensì tutti gli acquirenti, che sono già comproprietari o proprietari in comune di un fondo, non sono più assoggettati all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto d'una quota supplementare su questo fondo (art. 7 lett. c LAFE; per la proprietà per piani vedi commentario al n° 63).

17 Struttura delle istruzioni

- 17.1 La struttura di queste istruzioni corrisponde all'ordine seguito dall'ufficiale del registro fondiario per l'esame di un negozio giuridico a partire dal momento della richiesta d'iscrizione.
- 17.2 Nel capitolo 2 si fa riferimento ai principi del registro fondiario e vi sono indicazioni su come deve procedere l'ufficiale del registro fondiario nel caso in cui un'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricor-

so) abbia già emanato una decisione cresciuta in giudicato a proposito dell'obbligo dell'autorizzazione oppure abbia già concesso o negato l'autorizzazione. Inoltre, vi sono spiegazioni su quando e come avviene un rinvio all'autorità di prima istanza LAFE e sulle condizioni alle quali occorre rifiutare una richiesta.

- 17.3 L'ufficiale del registro fondiario esamina, come fatto fino ad ora, se l'acquirente è una persona all'estero ai sensi della LAFE. Questa questione è trattata al capitolo 3. Se ciò può essere escluso, l'ufficiale iscrive il negozio giuridico direttamente nel registro fondiario.
- 17.4 Nel capitolo 4 vengono definite le circostanze che impongono l'iscrizione diretta nel registro fondiario dell'acquisto di un fondo per stabilimento d'impresa, anche nel caso in cui l'acquirente sia una persona all'estero.
- 17.5 Il capitolo 5 elenca le condizioni alle quali l'acquisto di una residenza principale può essere iscritto direttamente nel registro fondiario.
- 17.6 Nel capitolo 6 sono descritte le altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 LAFE. Anche tali eccezioni possono portare all'iscrizione diretta del negozio giuridico nel registro fondiario.
- 17.7 Infine, sulla base delle indicazioni del capitolo 7, occorre esaminare se il diritto acquistato corrisponde ad un acquisto di fondi ai sensi della LAFE. In caso negativo, l'ufficiale iscrive il negozio giuridico direttamente nel registro fondiario, altrimenti rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE (cfr. a questo proposito il n° 24.1)
- 17.8 Nel capitolo 8 vengono trattate la menzione, la cancellazione, il riporto e la persistenza di oneri.
- 17.9 Nel capitolo 9 vi sono considerazioni sulla comunicazione dei trasferimenti di proprietà che devono essere trasmessi al nostro Ufficio ai fini dell'elaborazione di una statistica.

Capitolo 2: Trattamento di una richiesta

21 Principi del diritto del registro fondiario

- 21.1 Il regolamento per il registro fondiario (RRF, RS 211.432.1) contiene disposizioni generali sul trattamento dei negozi giuridici che sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione. Tali disposizioni si riferiscono in particolar modo alle indicazioni che devono figurare negli atti della richiesta (art. 13a RRF), alle condizioni che obbligano l'ufficiale del registro fondiario al rinvio del richiedente all'autorità di prima istanza LAFE (art. 24a RRF) ed ai casi in cui la richiesta deve essere respinta (art. 24 RRF). Inoltre, per ogni acquisto di proprietà l'ufficiale del registro fondiario deve esaminare i documenti giustificativi del motivo d'autorizzazione (art. 18 RRF) ed osservare le regole concernenti l'iscrizione nel libro mastro (Art. 31 RRF).

22 Iscrizione nel giornale

- 22.1 Una richiesta deve essere in ogni caso iscritta nel giornale, anche quando l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE.

23 Iscrizione nel mastro

- 23.1 Il negozio giuridico d'acquisto deve essere iscritto nel libro mastro ai sensi della richiesta quando sono rispettate le seguenti condizioni (con riserva dell'osservanza delle altre condizioni per l'iscrizione previste dagli art. 965 e 966 CC):

- 23.11 L'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricorso) ha emanato una decisione di accertamento cresciuta in giudicato attestante il non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione (richiedere l'attestato di crescita in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE).

- 23.12 Vi è un'autorizzazione cresciuta in giudicato e non ancora scaduta, rilasciata dall'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricorso; richiedere l'attestato di crescita in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE).

L'ufficiale del registro fondiario deve esaminare che vi sia identità fra il negozio giuridico e l'autorizzazione o la decisione di accertamento sul non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione. Egli esamina inoltre se l'autorizzazione è ancora valida. Secondo l'articolo 12 capoverso 1 OAFE, l'autorizzazione decade se l'acquisto non avviene entro tre anni, calcolati a partire dalla crescita in giudicato della decisione di prima istanza rispettivamente dalla notificazione della decisione dell'autorità di ricorso che si è occupata della causa in ultima istanza. Il richiedente deve eventualmente produrre la decisione di proroga dell'autorizzazione.

- 23.13 L'ufficiale del registro fondiario ha accertato che sono soddisfatte le condizioni per un acquisto senza autorizzazione (cfr. capitoli 3 - 7, nonché n. 14.3 - 14.7).

- 23.2 Se l'autorizzazione è subordinata alla condizione che un altro fondo sia previamente alienato (art. 11 cpv. 1 OAFE), l'ufficiale del registro fondiario può iscrivere il negozio giuridico unicamente se il negozio giuridico d'alienazione del primo fondo è stato per lo meno iscritto dapprima nel giornale o venga ivi iscritto al più tardi contemporaneamente. Se i fondi non sono situati nel medesimo distretto, deve essere prodotta un'attestazione dell'ufficiale del registro fondiario competente che confermi l'avvenuta iscrizione del negozio giuridico d'alienazione.

24 Rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE

- 24.1 Se l'ufficiale del registro fondiario, dopo aver effettuato l'esame secondo le indicazioni dei capitoli 3 - 7, non può escludere in maniera certa l'obbligo dell'autorizzazione, egli sospende la procedura e impartisce all'acquirente un termine di 30 giorni per chiedere l'autorizzazione o l'accertamento che quest'ultima non è necessaria (art. 18 cpv. 1 LAFE). Sospendere la procedura significa che l'ufficiale del registro fondiario iscrive la richiesta nel giornale, ma rinvia l'acquirente all'autorità cantonale di prima istanza LAFE competente. Inoltre, prima di effettuare ulteriori operazioni concernenti il registro

fondario, l'ufficiale attende la scadenza del termine impartito all'acquirente o, se quest'ultimo ha adito tempestivamente l'autorità competente, che vi sia una decisione cresciuta in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE. Nell'atto di rinvio all'autorità di prima istanza LAFE, l'ufficiale del registro fondiario può anche ingiungere al richiedente di fornirgli un'attestazione che confermi l'avvenuto inoltro dell'istanza, precisando che, in caso di inosservanza del termine, la richiesta verrà respinta. Il rinvio all'autorità di prima istanza non è una decisione (amministrativa) dell'ufficiale del registro fondiario impugnabile a titolo indipendente (DTF 101 Ib 441 cons.1b in fine = Pra 65, 1976, n. 192).

25 Rifiuto

25.1 La richiesta d'iscrizione deve essere rifiutata se:

25.11 l'autorizzazione è decaduta (art. 12 cpv. 1 OAFE; cfr. commento ad n. 23.12);

25.12 l'acquirente non ha rispettato il termine di 30 giorni impartitogli per ottenere un'autorizzazione o l'accertamento che quest'ultima non è necessaria (art. 18 cpv. 1 e 19 cpv. 3 LAFE);

25.13 vi si oppone un onere menzionato secondo la LAFE o il diritto previgente (cfr. capitolo 8);

Questo concerne in modo particolare il caso della rivendita durante il periodo in cui è in vigore il divieto d'alienazione secondo l'articolo 11 cpv. 2 lett. c OAFE. Per ridurre questo termine è necessaria un'autorizzazione che deve essere richiesta dall'alienante e non dall'acquirente.

25.14 l'autorizzazione all'acquisto è stata rifiutata o (prima della richiesta d'iscrizione) revocata (art. 18 cpv. 1 in fine e art. 19 cpv. 3 LAFE);

25.2 Contro la decisione dell'ufficiale del registro fondiario di rifiutare la richiesta per un motivo previsto dalla LAFE può essere interposto ricorso all'autorità cantonale di ricorso competente secondo la LAFE (art. 18 cpv. 3 LAFE). Questo ricorso sostituisce il ricorso in materia di diritto fondiario ai sensi dell'articolo 103 RRF. Se l'ufficiale del registro fondiario rifiuta la stessa richiesta per altri motivi è invece data la possibilità del ricorso in materia di diritto fondiario. Nella decisione negativa l'ufficiale del registro fondiario deve quindi evidenziare queste varianti concernenti i rimedi di diritto.

Capitolo 3: Persone all'estero ai sensi della LAFE

31 Persone fisiche

31.1 Sono considerate persone fisiche all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a e a^{bis} LAFE, art. 2 OAFE):

31.11 gli stranieri con domicilio all'estero;

31.12 gli stranieri con domicilio in Svizzera che non sono né cittadini di uno Stato membro della CE e dell'AEELS né titolari di un valido permesso di domicilio C.

Non sottostanno quindi alla LAFE gli svizzeri e coloro che dispongono della doppia cittadinanza con domicilio in Svizzera o all'estero, i cittadini degli Stati della CE e dell'AELS con domicilio legale ed effettivo in Svizzera così come i cittadini di altri Stati esteri titolari di un valido permesso di domicilio C e che risiedono effettivamente in Svizzera.

L'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente un negozio giuridico nel mastro, senza quindi rinviare l'acquirente straniero all'autorità di prima istanza, soltanto se quest'ultimo presenta un valido permesso di dimora CE/AELS B, permesso di domicilio CE/AELS C (art. 2 cpv. 2 OAFE) oppure un permesso di domicilio C (art. 2 cpv. 3 OAFE), come pure una prova che certifichi che il suo domicilio anche effettivo, ossia il suo punto centrale di vita, è in Svizzera. Una conferma da parte del comune relativa all'effettuata notifica non è di per se bastevole. L'acquirente deve per esempio dimostrare di vivere nella stessa casa con il suo coniuge o partner, insieme ai figli minorenni. Inoltre deve dimostrare che ha notificato la sua partenza all'estero e che in Svizzera egli è assoggettato illimitatamente alle imposte. Ulteriori indizi a favore del domicilio effettivo possono essere il rapporto d'impiego, l'immatricolazione di un'autovettura, oppure la regolare attività all'interno di un'associazione in Svizzera. In assenza di una simile dimostrazione, oppure in caso di giustificati dubbi in merito al domicilio effettivo, il registro fondiario deve rinviare l'acquirente all'autorità di autorizzazione cantonale.

Le persone che sono al servizio di beneficiari istituzionalizzati secondo la Legge sullo Stato ospite (RS 192.12) che hanno una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri, come pure le persone al servizio di uffici d'amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera che dispongono di un certificato di servizio (cfr. art. 5 cpv. 1 e 3 OAFE) e che quindi non necessitano di un'autorizzazione di polizia degli stranieri per potere risiedere legalmente in Svizzera, non sottostanno più alla LAFE se, in qualità di cittadini di Stati membri della CE o AELS, provano il loro domicilio effettivo in Svizzera oppure, in qualità di cittadini di altri Stati esteri, possono dimostrare una durata di soggiorno corrispondente a quella che dà diritto al domicilio (5 o 10 anni, secondo la nazionalità; per l'acquisto non soggetto ad autorizzazione di una residenza principale vedi n° 52.11). L'ufficiale del registro fondiario, di regola, lascia l'esame della questione all'autorità di prima istanza.

L'ufficiale del registro fondiario rinvia pure di regola alle autorità di prima istanza gli acquirenti stranieri con altri permessi rilasciati dalla polizia degli stranieri. Ciò vale anche per coloro che possiedono un permesso di dimora di breve durata CE/AELS L, al fine di appurare il loro domicilio effettivo in Svizzera. Per quanto concerne l'eccezione costituita dai frontalieri, i quali mantengono il loro domicilio all'estero, vedi n° 68.

- 32 Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale**
- 32.1 Sono persone all'estero le persone giuridiche e le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero, anche se si tratta, dal punto di vista economico, di società svizzere (art. 5 cpv. 1 lett. b LAFE).
- 32.2 Sono pure persone all'estero le persone giuridiche e le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo e

società in accomandita) che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera, ma nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante (art. 5 cpv. 1 lett. c in relazione con l'art. 6 LAFE).

Di conseguenza, le società con sede in Svizzera appartenenti a stranieri, le quali non sottostanno alla LAFE (vedi commento ad n° 31.12), non sono considerate persone all'estero.

32.3 Non è sempre facile determinare l'esistenza di una posizione preponderante di persone all'estero. L'obbligo dell'autorizzazione soggettivo può però di solito essere escluso se:

32.31 una società, una cooperativa o una fondazione presenta una decisione di accertamento sul suo non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione rilasciata in occasione di un altro acquisto di un fondo, nella misura in cui da tale decisione non sia di regola trascorso più di un anno e gli organi dell'acquirente rendano verosimile che, nel frattempo, i rapporti di partecipazione e di finanziamento non sono mutati, e che per il finanziamento del nuovo acquisto non sono necessari mezzi esteri;

32.32 in una società in nome collettivo o in accomandita, fra i soci non vi è alcuna persona all'estero;

32.33 in una società anonima tutti gli azionisti sono cittadini svizzeri;

32.34 in una cooperativa tutti i soci sono cittadini svizzeri;

Le società secondo i numeri 32.32 – 32.34 che hanno principalmente come scopo l'acquisto ed il commercio di appartamenti (le società immobiliari ai sensi dell'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE) sono tuttavia di regola da rimandare davanti all'autorità di prima istanza.

32.35 in una cooperativa edilizia di utilità pubblica vi è la partecipazione dello Stato (Comune, Cantone, Confederazione);

32.36 in una cooperativa la cerchia dei soci è molto ampia e sparpagliata fra la popolazione;

32.37 nel caso di una fondazione per la previdenza in favore del personale che soggiace alla legge federale del 25 giugno 1982 sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP, RS 831.40) e di una fondazione per la previdenza in favore del personale di società e cooperative che non risultano essere persone all'estero secondo i punti esposti in precedenza.

L'ufficiale del registro fondiario effettua un esame sommario sulla base degli atti della richiesta, della sua conoscenza delle circostanze e di altri documenti prodotti dal richiedente (ad es. estratti del registro di commercio, attestazioni notarili, registro delle azioni, bilancio e conto annuale). Le attestazioni notarili possono essere prese in considerazione unicamente se presentano una situazione di fatto. Questo avviene ad esempio quando il notaio conferma che tutti gli azionisti sono cittadini svizzeri. Un atto notarile indicante che le persone all'estero non hanno una posizione preponderante non ha alcun valore probatorio.

33 Negozi fiduciari, trusts

- 33.1 Sono pure considerate persone all'estero quegli acquirenti che di principio non sottostanno alla LAFE (per es. cittadini svizzeri, stranieri con permesso di domicilio, società con dominazione svizzera), se acquistano un fondo per conto di persone all'estero.

Risulta difficile per l'ufficiale del registro fondiario individuare un simile negozio fiduciario. Se sulla base degli atti della richiesta vi sono indizi di un negozio fiduciario, l'ufficiale rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.

- 33.2 L'apportare di un fondo nel patrimonio di un trust, per principio, sottostà all'obbligo di autorizzazione LAFE, qualora il fiduciario (trustee), oppure gli aventi diritto (beneficiaries), sono persone all'estero. Un Trust non può essere iscritto nel registro fondiario quale proprietario. In applicazione della prassi finora vigente è possibile negare la presenza dell'obbligo di autorizzazione almeno nel caso in cui i trustees e i beneficiaries sono persone non assoggettate alla LAFE e un successivo ampliamento della cerchia dei beneficiaries, in base all'atto del trust, non è possibile. Va negata la presenza di un obbligo di autorizzazione anche nei casi in cui i beneficiaries (stranieri) sono discendenti diretti del fondatore del trust (settlor), se il beneficiario è identico a quest'ultimo, oppure se i beneficiaries non acquistano nessuna posizione analoga a quella di un proprietario. Tuttavia non esiste ancora una prassi costante ed incontestata in merito. Mancano altresì delle decisioni su ricorso di istanze cantonali o del Tribunale federale. Inoltre, l'esame di tutti i requisiti per un acquisto esente da autorizzazione, nella maggior parte dei casi provoca un notevole dispendio. Per questo motivo gli affari trust sono da rinviare in ogni modo all'autorità di autorizzazione cantonale.

Capitolo 4: Fondi per stabilimenti d'impresa

41 Principi

- 41.1 L'acquisto di un fondo che serve quale stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione o che, in altre parole, serve per l'esercizio di un'attività economica (per es. fabbriche, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, hotel, ristoranti, aziende artigianali, studi medici), non necessita di autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 LAFE). Il fatto che il fondo serva direttamente all'impresa dell'acquirente oppure che venga locato o affittato a terzi per l'esercizio di un'attività economica non ha alcuna rilevanza. Simili fondi possono quindi essere acquistati anche quale puro collocamento di capitali.
- 41.2 Se l'acquirente sostiene che si tratta di un fondo per stabilimento d'impresa, l'ufficiale del registro fondiario, prima di iscrivere il negozio giuridico direttamente nel mastro, deve esaminare questo punto. Egli deve verificare che non vi sia un collocamento di capitali proibito (art. 12 lett. a LAFE), in particolare - con riserva di possibili eccezioni - che non vengano contemporaneamente acquistati o costruiti appartamenti (case monofamiliari, plurifamiliari, appartamenti in proprietà). Inoltre, la superficie del fondo non deve essere superiore a quanto necessario per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE). Perciò, l'ufficiale del registro fondiario deve anche verificare che non venga acquistata una superficie eccessiva rispetto alle riserve permesse per

uno sviluppo a medio termine dell'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE) e non utilizzata a breve termine, ovvero entro due anni (richiedere la dichiarazione scritta dell'acquirente, art. 18a cpv. 1 lett. b OAFE). La tesorizzazione di terreno edificabile, anche se non si trova in una zona abitativa ma in una zona industriale o commerciale, è un collocamento di capitali proibito (costruzioni vuote che a medio termine non servono più all'esercizio di un'attività economica vanno pure considerate terreno edificabile).

- 41.3 Sul fondo acquistato a titolo di stabilimento d'impresa eccezionalmente possono esservi anche appartamenti se essi servono all'attività dell'impresa (per il custode o per il personale tecnico, nel caso in cui sia indispensabile una costante o comunque una regolare presenza nelle vicinanze dell'impresa), se la loro separazione dal fondo dell'impresa risulta praticamente impossibile e sproporzionata (ad es. una casa d'abitazione che si trova nell'areale di un impianto industriale oppure degli appartamenti isolati in una fabbrica o nello stesso stabile di un edificio industriale, in particolare quando l'accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali commerciali) oppure se vengono imposti dalle norme sulle quote abitative (art. 2 cpv. 3 LAFE). Secondo la costante prassi eccezionalmente possono essere acquistati appartamenti congiuntamente ad uno stabilimento d'impresa, se una separazione dalla parte di fondo utilizzata come impresa risulta praticamente impossibile e sproporzionata (ad esempio un'abitazione situata nell'area di un impianto industriale, oppure degli appartamenti isolati in una fabbrica o nello stesso stabile di un edificio industriale, in particolare quando l'accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali commerciali). Il terreno fuori dalla zona edificabile può essere acquistato a titolo di stabilimento d'impresa se serve all'esercizio di un'attività economica, ad esempio per un'impresa agricola o un'azienda legata all'economia del legno.
- 41.4 Le spiegazioni in questo capitolo sono applicabili non solo per i casi di acquisto della proprietà di un fondo per stabilimento d'impresa, ma per tutte le forme di acquisto di un diritto su un fondo simile ai sensi dell'articolo 4 LAFE (cfr. capitolo 7). Ciò significa ad esempio che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione nemmeno il finanziamento di un acquisto, l'acquisto di una cartella ipotecaria o la costituzione di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera.

42 Iscrizione nel mastro

- 42.1 L'ufficiale del registro fondiario iscrive un negozio giuridico concernente un fondo edificato direttamente nel mastro, quindi senza rinvio all'autorità di prima istanza LAFE, se:
- 42.11 l'acquirente dimostra che nell'edificio viene esercitata esclusivamente un'attività economica (art. 18a cpv. 1 lett. a OAFE), e che quindi non vi sono appartamenti;
- 42.12 l'acquirente dimostra che tutta la superficie del fondo serve almeno nella misura dei due terzi all'esercizio di un'attività economica di un'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE);

La prova può essere fornita con un'attestazione del Comune, una descrizione attuale del fondo, la prova dell'appartenenza ad una zona, piani di costruzione, un permesso di costruzione o altri documenti. Occorre dimostrare

all'ufficiale del registro fondiario che la superficie di riserva non supera un terzo della superficie totale del fondo (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE). Il fondo non deve tuttavia essere forzatamente occupato da una costruzione nella misura dei due terzi. Anche un deposito aperto, un posteggio, una via d'accesso o superfici utilizzate per scopi simili sono considerate utilizzate dall'impresa.

42.13 nel caso della superficie di riserva (al massimo un terzo della superficie totale, n° 42.12), l'acquirente ha inoltre dichiarato per iscritto che questa non verrà utilizzata per edificare degli appartamenti;

42.2 nel caso di fondi per stabilimenti d'impresa con appartamenti, l'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente il negozio giuridico nel mastro quando le condizioni secondo il n° 42.12 e 42.13 sono adempiute e:

42.21 l'acquirente dimostra che un appartamento già edificato o da edificare è necessario ad un custode o al personale tecnico per permettere la sorveglianza delle strutture, firmando inoltre una dichiarazione secondo la quale l'appartamento è a disposizione esclusivamente delle persone menzionate;

42.22 il fondo si trova in una zona in cui sono imposte quote abitative (art. 2 cpv. 3 LAFE) e gli appartamenti non rappresentano una quota maggiore rispetto a quanto previsto dalle prescrizioni legali;

Disposizioni sulle quote abitative sono atti pianificatori dei Comuni, secondo cui per determinati fondi o zone è imposto un certo numero di appartamenti, di solito una percentuale della superficie lorda. La liberazione dall'obbligo dell'autorizzazione secondo l'articolo 2 capoverso 3 LAFE non vale però in generale per tutti i fondi per i quali sono previsti piani di quote abitative, bensì solo per i fondi destinati prevalentemente all'impresa, con una parte di appartamenti di importanza inferiore. La parte effettiva di appartamenti non può essere più grande del minimo previsto dalle prescrizioni;

42.23 un singolo appartamento è chiaramente d'importanza marginale;

Per es. quando l'appartamento si trova in un edificio aziendale

42.24 l'acquirente dichiara per iscritto di trasformare gli appartamenti per utilizzo a scopo aziendale (art. 18a cpv. 1 lett. a OAFE), e dimostra di poter realizzare ciò a breve termine.

La prova è data allorché esiste un permesso di costruzione cresciuto in giudicato oppure un'attestazione corrispondente del Comune. I contratti d'affitto relativi agli appartamenti esistenti devono essere disdetti al più tardi entro sei mesi (attestazioni che le disdette sono rimaste incontestate). La dichiarazione concernente il cambiamento di utilizzazione può essere contenuta nell'atto notarile relativo al fondo.

42.3 nel caso di un fondo non più utilizzato o utilizzato solo parzialmente a scopo commerciale, oppure comprendente uno stabile non più utilizzabile a scopo commerciale, l'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente un negozio giuridico nel mastro se:

42.31 l'acquirente dichiara per iscritto di edificare il fondo per due terzi, al più tardi entro due anni, per l'esercizio di un'attività economica di un'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE);

- 42.32 egli deve inoltre dichiarare per iscritto di non costruire altri appartamenti oltre a quelli menzionati ai numeri 42.21 e 42.22.

Queste dichiarazioni possono essere contenute nell'atto notarile concernente l'acquisto del fondo.

Capitolo 5: Residenze principali

51 Principi

- 51.1 Una persona fisica all'estero non necessita di autorizzazione per l'acquisto di proprietà abitativa per uso proprio, ovvero se acquista un fondo che serve quale residenza principale nel luogo ove ha il domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE). Siccome i cittadini di Stati membri della CE o dell'AEELS con domicilio in Svizzera non sono persone all'estero (n° 3), le disposizioni concernenti la residenza principale valgono unicamente per i cittadini di altri Stati esteri.
- 51.2 Se l'acquirente sostiene che si tratta di un acquisto di questo genere, l'ufficiale del registro fondiario, prima di iscrivere il negozio giuridico direttamente nel mastro, deve esaminare se sono realizzate tutte le condizioni per un acquisto senza autorizzazione. L'acquirente deve avere il diritto di prendere domicilio nel luogo in cui si trova il fondo (di regola con un permesso di soggiorno B). Egli deve anche confermare in forma scritta che utilizzerà il fondo quale residenza principale per sé e per la sua famiglia (art. 18a cpv. 2 lett. a e b OAFE). Inoltre, l'ufficiale del registro fondiario deve verificare che non vi sia un collocamento di capitali proibito (art. 12 lett. a LAFE), cioè che non venga acquistato o edificato più di un appartamento. Va comunque rilevato che la superficie netta abitabile non soggiace ad alcuna limitazione. Se viene acquistato terreno edificabile, la casa deve essere costruita entro breve tempo, uno o due anni, e la superficie del fondo non deve essere più grande di quanto richiesto per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE, art. 18a cpv. 2 lett. c OAFE). Deve in particolare essere esclusa la possibilità che sul fondo possano essere costruiti senza problemi altri edifici abitativi eventualmente separabili e poi vendibili.

52 Iscrizione nel mastro

- 52.1 L'ufficiale del registro fondiario iscrive l'acquisto di una residenza principale direttamente nel mastro, quindi senza rinvio all'autorità di prima istanza LAFE (art. 18a cpv. 2 OAFE), se (condizioni cumulative):
- 52.11 l'acquirente produce un permesso di soggiorno B, una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri o un certificato di servizio di uffici d'amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera (art. 5 OAFE) come anche la dimostrazione di avere il proprio domicilio effettivo, quindi il centro della propria vita, in Svizzera (in merito a questa domanda si veda il commento sotto cifra 31.12, terzo capoverso).
- 52.12 l'acquirente dimostra anche che si tratta di un immobile abitativo e di un solo appartamento;

Questa prova può essere fornita con un attestato del Comune, una descrizione attuale del fondo, piani di costruzione, un permesso di costruzione, altri

documenti o sulla base delle informazioni in possesso dell'ufficiale del registro fondiario.

- 52.13 la superficie del fondo non supera i 3'000 m²;
- 52.14 oppure, nei casi in cui il fondo supera i 3'000 m², l'ufficiale del registro fondiario, sulla base di piani, fotografie o conoscenze proprie, può senz'altro stabilire che sarebbe sproporzionato procedere alla parcellazione del fondo (configurazione dei confini, pendio, bosco, scarpata, muri), oppure se l'acquirente può dimostrare di avere un fabbisogno importante (scuderia per cavalli, parcheggio, piscina);
- 52.15 l'acquirente dichiara che utilizzerà l'appartamento quale residenza principale solamente per sé e la sua famiglia, senza affittarlo, nemmeno parzialmente, e senza crearvi una seconda abitazione;
- 52.16 nel caso di acquisto di terreno edificabile, l'acquirente dimostra con un permesso di costruzione cresciuto in giudicato che il fondo si trova in una zona in cui può essere edificata una casa monofamiliare e dichiara in forma scritta di iniziare la costruzione entro un anno.

Le dichiarazioni possono essere contenute nell'atto notarile concernente l'acquisto del fondo.

Capitolo 6: Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione

Oltre alle eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione menzionate nei capitoli 4 e 5 ed inerenti i fondi per stabilimenti d'impresa e residenze principali, non necessitano di autorizzazione i seguenti acquirenti (art. 7 e 7a LAFE):

- 61 gli eredi legali o gli eredi legali potenziali ai sensi del diritto svizzero nella devoluzione dell'eredità (art. 7 lett. a), sia nell'acquisto in proprietà comune da parte della comunione ereditaria che nella divisione ereditaria;

Questi eredi sono il coniuge, il o la partner in unione domestica registrata e tutti i parenti che potrebbero entrare in linea di conto quali eredi, quindi anche gli eredi istituiti ed i legatari nella misura in cui appartengano ad una parentela più lontana ma avente ancora diritto all'eredità (DTF 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, Nr. 123). La quota ereditaria non è rilevante per la questione dell'obbligo dell'autorizzazione.

- 62 i parenti in linea (diretta) ascendente e discendente dell'alienante ed il suo coniuge, il o la partner in unione domestica registrata (art. 7 lett. b);

Non è escluso dall'obbligo dell'autorizzazione il trasferimento di un fondo fra fratelli (risp. sorelle). E' quindi chiaro che vi è il pericolo di negozi giuridici volti ad eludere la legge. Ciò potrebbe ad esempio essere il caso di un figlio che vende un fondo ai suoi genitori e questi lo trasferiscono dopo poco tempo ad un altro figlio. Di per sé, entrambi i negozi giuridici sarebbero liberati dall'obbligo dell'autorizzazione. Tuttavia, già il primo trasferimento potrebbe essere un'elusione della legge, in particolare se il figlio ha acquistato il fondo solo poco tempo prima dell'alienazione ai genitori. Se vi è il sospetto di un'elusione della legge, l'ufficiale del registro fondiario deve rinviare l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.

- 63 acquirenti, se già comproprietari o proprietari in comune del fondo (art. 7 lett. c);

Per contro il proprietario d'una proprietà per piani è sottoposto al regime autorizzativo per l'acquisto d'un'ulteriore unità condominiale, dato che nel caso della proprietà per piani si tratta d'una forma speciale di comproprietà.

- 64 i comproprietari per le permuthe dei loro piani nel medesimo immobile (art. 7 lett. d);

In questo caso è possibile passare da un appartamento più piccolo ad uno più grande, anche se non può essere superata la superficie ammessa (art. 10 cpv. 2 e 5 OAFE). Una permuta senza autorizzazione è possibile anche se gli appartamenti non si trovano sullo stesso fondo di base, ma sono comunque all'interno del medesimo complesso.

- 65 l'acquirente, se riceve il fondo come indennità in natura, in caso di espropriazione, ricomposizione particellare o raggruppamento di terreni (art. 7 lett. e), o se lo stesso è ottenuto in sostituzione di quello alienato a una corporazione o a un istituto di diritto pubblico (art. 7 lett. f), oppure se la superficie è esigua in seguito a una rettificazione di confine, oppure, qualora si tratti di proprietà per piani, in seguito a un aumento della quota di valore (art. 7 lett. g);

Se si tratta di una ricomposizione parcellare o di un raggruppamento di terreni effettuato con la collaborazione dell'autorità, l'acquisto può essere iscritto direttamente nel registro fondiario.

Sotto la lettera f figura anche l'acquisto a trattative private di un fondo in sostituzione di quello venduto sotto la minaccia di espropriazione. Per l'ufficiale del registro fondiario non è sempre facile determinare il genere dell'acquisto sostitutivo, per cui l'acquirente deve di regola essere rinviato all'autorità di prima istanza LA FE

La definizione "rettificazione di confine" va intesa in senso lato. Essa comprende ogni acquisto di una superficie aggiuntiva per arrotondare un fondo già regolarmente acquistato, ad esempio un ampliamento con un posteggio, una via d'accesso o una veranda, oppure un acquisto aggiuntivo di superficie abitabile, di un box o di un posteggio in un garage. Esigua è una superficie fino a 100 m² e, per la proprietà per piani, un aumento della quota di valore fino al 20%. Se la superficie aggiuntiva o la quota di valore superano detti limiti o la superficie ammessa secondo l'articolo 10 OAFE, l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LA FE

- 66 l'acquirente, il cui acquisto lo esige l'interesse superiore della Confederazione (art. 7 lett. h);

Il Consiglio federale decide sulle domande che concernono l'interesse superiore della Confederazione (art. 16 cpv. 1 lett. a LA FE). L'ufficiale del registro fondiario rinvia in ogni caso l'acquirente all'autorità di prima istanza LA FE alla quale occorre rivolgersi per inoltrare una domanda all'attenzione dell'autorità federale (art. 15 cpv. 2 OAFE).

- 67 le persone fisiche che acquistano un'abitazione in seguito alla liquidazione di una persona giuridica (società immobiliare di azionisti-locatari) costituita prima del 1° febbraio 1974 e il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, qualora esse abbiano acquistato conformemente alle disposizioni allora in vigore, in misura corrispondente, quote di tale persona giuridica (art. 7 lett. i).

Se non vi sono documenti che possono provare la regolarità del negozio giuridico di allora, l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE.

- 68 frontaliere CE e AELS che acquistano una residenza secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (lett. j).

Appurare che tutte le condizioni per un acquisto non soggetto ad autorizzazione siano adempiute non è sempre evidente. Perciò, l'acquirente, di regola, deve essere rimandato all'autorità di prima istanza. Tuttavia, l'ufficiale del registro fondiario può iscrivere direttamente un negozio giuridico nel mastro (art. 18a cpv. 3 OAFE) quando l'acquirente presenta un valido permesso per frontaliere CE/AELS G (lett. a), lo stesso dichiara per iscritto di utilizzare il fondo quale abitazione secondaria (lett. b), la superficie del fondo non supera i 1000 m² (lett. c) e vengono presentati i chiarimenti e le prove analogamente ai n° 52.12, 52.15 e 52.16 (relativi all'acquisto non soggetto ad autorizzazione di residenze principali).

- 69 stati esteri, organizzazioni internazionali ed altri aventi diritto secondo l'articolo 2 della Legge sullo Stato ospite (RS 192.12), che acquistano un fondo per motivi di servizio (art. 7a LAFE; art. 16 e 17 della Legge sullo Stato ospite).

Fondi di questo tipo però sottostanno esclusivamente alla Legge sullo Stato ospite. L'iscrizione dell'acquisto di un fondo nel registro fondiario necessita di una decisione positiva da parte del Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE). Il registro fondiario, senza una decisione di questo tipo, rinvia un acquirente al DFAE. La procedura è regolamentata nell'articolo 16 della Legge sullo Stato ospite e nell'articolo 25 dell' Ordinanza del 7 dicembre 2007 sullo Stato ospite (RS 192.121).

Capitolo 7: Acquisto di fondi ai sensi della LAFE

I seguenti diritti che possono essere iscritti o menzionati nel registro fondiario sono considerati acquisto di fondi (compreso l'acquisto extra-tabulare) ai sensi della LAFE (condizione oggettiva dell'obbligo dell'autorizzazione, art. 4 cpv. 1 LAFE):

- 71 L'acquisto della proprietà, della proprietà comune e della comproprietà, compresa la proprietà per piani.
- 72 L'acquisto di un diritto di superficie (in tutte le sue forme).
- 73 L'acquisto dell'usufrutto o di un diritto d'abitazione.
- 74 La costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera.
- 75 L'assunzione di un diritto secondo i numeri 71 - 74 congiuntamente ad un patrimonio o un'azienda (art. 181 CO) oppure mediante fusione, scissione, trasformazione o trasferimento di patrimonio giusta la Legge sulla fusione (RS 221.301), se ciò porta all'aumento dei diritti dell'acquirente (art. 1 cpv. 1 lett. b OAFE).

- 76 La conclusione di un contratto di locazione o affitto di lunga durata (almeno 10 anni) accompagnati da disposizioni contrattuali inusuali o eccedenti le relazioni d'affari usuali o commerciali (art. 1 cpv. 2 lett. a OAFE).

Vi è un contratto di locazione da sottoporre all'obbligo dell'autorizzazione ad esempio in presenza di un pagamento unico anticipato della pigione, oppure quando il locatario fornisce altre importanti prestazioni anticipate oppure ottiene il diritto di effettuare sostanziali modifiche strutturali senza dover ottenere l'assenso del proprietario. Anche il vincolo del contratto di locazione ad un contratto di mutuo sottostà all'obbligo dell'autorizzazione se la pigione viene compensata con l'interesse sul mutuo (cfr. a questo proposito art. 1 cpv. 2 lett. a OAFE, DTF 105 Ib 321). In caso di richiesta di annotazione di un contratto di locazione o di affitto, all'ufficiale del registro fondiario deve essere presentato il contratto completo.

- 77 La costituzione di un diritto di pegno (cartella ipotecaria, ipoteca) per un prestito, se (quale condizione supplementare) vi sono accordi straordinari o inusuali oppure l'ammontare del credito pone il debitore/proprietario/acquirente/committente dell'opera, a causa della sua situazione finanziaria, in un particolare rapporto di dipendenza dal creditore (art. 1 cpv. 2 lett. b OAFE);

Di regola occorre ammettere l'obbligo dell'autorizzazione se il fondo risulta essere gravato in misura chiaramente superiore rispetto agli usi correnti e se il proprietario non riceverebbe il credito corrispondente da un terzo - di regola una banca svizzera - non coinvolto (DTF 107 Ib 12 cons. 4). Per la proprietà abitativa questo limite è fissato attualmente all'80 percento del valore venale. Delle banche concedono eccezionalmente anche dei crediti oltre l'80 percento e perfino sino al 100 percento del valore venale, in modo particolare se il proprietario fornisce delle ulteriori garanzie come la costituzione in pegno delle pretese vantate nei confronti della cassa pensione oppure una polizza sull'assicurazione sulla vita. Se una banca o un istituto di assicurazione stranieri o preponderantemente in mano straniera concede un prestito oltre l'80 percento del valore corrente del fondo, si può però di regola presumere che il creditore abbia esaminato in modo approfondito l'affidabilità creditizia del proprietario e che anche una banca svizzera gli concederebbe un prestito di uguale portata. Ne deriva che l'ufficio del registro fondiario dovrebbe di principio iscrivere direttamente nel registro fondiario l'acquisto del fondo e la costituzione del diritto di pegno in favore della banca o dell'istituto di assicurazione stranieri o preponderantemente in mano straniera, senza dapprima rinviare l'acquirente o la creditrice davanti all'autorità di prima istanza. Tuttavia la creditrice deve confermare per iscritto di concedere il prestito in proprio nome e per proprio conto e non a titolo fiduciario per conto d'una persona all'estero e che non le sono state fornite o le verranno date delle ulteriori garanzie reali o personali da parte di persone all'estero, allo stesso modo che anche una banca o istituto di assicurazione svizzeri deve confermare nel caso d'un prestito che superi l'80 percento (per una tale conferma l'Associazione svizzera delle banche ha rimesso alle banche associate con circolare n° 6355 dell'11 marzo 1986 un apposito formulario; tuttavia la conferma non dev'essere fatta con questo formulario, essa può essere fornita individualmente con un testo identico).

- 78 La costituzione di divieti di costruzione (quale servitù personale o servitù prediale) o simili limitazioni della proprietà (art. 1 cpv. 2 lett. c OAFE).

Capitolo 8: Oneri

81 Iscrizione

- 81.1 Di regola, le decisioni dell'autorità di prima istanza sulla concessione dell'autorizzazione prevedono anche oneri che devono essere menzionati nel registro fondiario (art. 14 LAFE, art. 11 cpv. 2 OAFE).
- 81.2 Gli oneri devono essere menzionati, nella misura in cui vengano esplicitamente ordinati nella decisione sull'autorizzazione. Per evitare un inutile sovraccarico della colonna "menzioni", nel mastro, al posto della formulazione completa, è sufficiente iscrivere „Oneri secondo la LAFE conformemente all'autorizzazione del ...“. Ciò non esclude evidentemente la possibilità di iscrivere integralmente taluni oneri, ad esempio il divieto di rivendita.
- 81.3 Nel caso di una richiesta d'iscrizione contraria ad un onere già iscritto vedi n° 25.13.
- 81.4 Non possono essere menzionati oneri che concernono l'acquisto di un diritto per il quale non viene aperto un foglio separato del registro fondiario (come ad es. l'usufrutto, il diritto d'abitazione, il diritto di superficie dipendente).

82 Cancellazione

- 82.1 Possono essere cancellati d'ufficio:
 - 82.11 menzioni sul divieto di rivendita, quando il termine è scaduto;
 - 82.12 tutti gli altri oneri menzionati secondo la LAFE ed il diritto previgente, se il fondo viene trasferito ad una persona che non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione (cfr. al riguardo capitolo 6), ad eccezione degli oneri concernenti gli apparthotels (art. 10 LAFE, art. 7 cpv. 2 e art. 11 cpv. 2 lett. g OAFE);
 - 82.13 tutti gli oneri menzionati secondo la LAFE e il diritto previgente, se il fondo viene trasferito con autorizzazione ad un'altra persona che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione (per questa persona valgono gli oneri decisi nella "nuova" autorizzazione).
- 82.2 Secondo i capoversi 2 e 3 delle disposizioni transitorie della modifica della LAFE del 30 aprile 1997, i seguenti oneri decadono per legge e possono essere cancellati su richiesta dell'acquirente (l'ufficiale del registro fondiario che non può determinare con certezza se un onere sia decaduto per legge rinvia il richiedente all'autorità di prima istanza LAFE, operando sulla base dei principi previsti dall'art. 18 cpv.1 LAFE e dall'art. 18 cpv. 1 OAFE):
 - 82.21 gli oneri connessi ad un'autorizzazione per l'acquisto di un fondo per stabilimento d'impresa (l'abrogato art. 8 cpv. 1 lett. a LAFE) o di una residenza principale (l'abrogato art. 9 cpv. 1 lett. b LAFE);
 - 82.22 l'obbligo di rivendere previsto nell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo da parte di una banca o di un istituto assicurativo (art. 8 cpv 1 lett. b LAFE, seconda parte della frase abrogata);

82.23 gli oneri previsti dal Dipartimento militare federale o dall'autorità di prima istanza LAFE per un'autorizzazione oppure per una decisione di accertamento sul non assoggettamento all'autorizzazione dell'acquisto di un fondo nelle vicinanze di un'opera militare (le disposizioni sulla sicurezza militare, art. 5 cpv. 2 e art. 12 lett. e LAFE, sono state abrogate).

82.3 Su richiesta possono essere cancellati anche gli oneri il cui annullamento è stato deciso dall'autorità di prima istanza LAFE.

83 Riporto e persistenza delle menzioni

83.1 In caso di acquisto da parte di eredi legali, parenti in linea diretta, comproprietari e proprietari in comune ai sensi dell'articolo 7 lettere a, b e c LAFE, gli oneri restano in vigore immutati anche per l'acquirente. Sul foglio del registro fondiario restano quindi le menzioni.

83.2 Nei casi previsti dall'articolo 7 lettere d, e ed f LAFE ("negozi di scambio" che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione) le menzioni devono essere riportate sul nuovo fondo.

Capitolo 9: Statistica

91 Principio

91.1 L'Ufficio federale di giustizia tiene una statistica relativa all'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotels (art. 24 cpv. 3 LAFE, art. 20 cpv. 1 OAFE).

92 Comunicazioni all'Ufficio federale di giustizia

92.1 Gli ufficiali dei registri fondiari comunicano senza indugio all'Ufficio federale di giustizia, direttamente oppure attraverso un'autorità cantonale (art. 20 cpv. 2 OAFE), con indicazioni sul luogo, il genere e la superficie del fondo e la nazionalità dell'acquirente (art. 20 cpv. 1 lett. a OAFE) mediante il formulario, reperibile su Internet, sulla medesima pagina su cui si trovano le presenti istruzioni.

92.11 I trasferimenti di proprietà di tutti gli acquisti autorizzati di residenze di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels (art. 9 cpv. 2 LAFE), inclusi i diritti di superficie, abitazione, usufrutto, compera, prelazione e ricupera e arrotondamenti che sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione (acquisti aggiuntivi);

92.12 i trasferimenti di proprietà di residenze di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels acquistate in precedenza con autorizzazione, in seguito al riacquisto da parte di svizzeri o stranieri che non sottostanno alla LAFE;

92.13 iscrizioni in seguito a cambiamenti di nome dell'acquirente (ad es. matrimonio o divorzio) per acquisti autorizzati di residenze di vacanza ed unità abitative in apparthotels.

92.2 Le comunicazioni devono essere indirizzate a (uno scritto d'accompagnamento non è necessario): Ufficio federale di giustizia, UFRF, Bundesrain 20, 3003 Berna.

CH.2144 / SJ / MAC