

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2C_409/2009

Urteil vom 15. Januar 2010
II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Müller, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen, Zünd, Donzallaz,
Gerichtsschreiber Winiger.

Verfahrensbeteiligte
Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, 8090 Zürich,
Beschwerdeführerin,

gegen

X._____,
Y._____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin Steiner,

Bezirksrat Zürich.

Gegenstand
Bewilligungspflicht für den Erwerb eines Grundstückes durch Personen im Ausland,

Beschwerde gegen den Beschluss der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich
vom 18. Mai 2009.

Sachverhalt:

A.
X._____, Schweizer Bürger mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten (USA), ist Miteigentümer eines Wohnhauses mit Laden an der _____ in R._____. Er beabsichtigt, diesen Miteigentumsanteil in eine durch ihn und seine Gattin Y._____, ebenfalls Schweizer Bürgerin mit Wohnsitz in den USA, gebildete einfache Gesellschaft unter gleichzeitiger Widmung zum Vermögen des X._____ Trust einzubringen. Die Eheleute X._____ - Y._____ stellten dem Bezirksrat Zürich am 7. Oktober 2008 das Gesuch, "es sei festzustellen, dass die Einbringung des Liegenschaftsanteils an der Liegenschaft _____ durch Dr. X._____ der Bewilligungspflicht gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Friedrich) nicht untersteht".

B.
Mit Beschluss vom 15. Januar 2009 wies der Bezirksrat Zürich das Gesuch um Feststellung des Nichtbestehens der Bewilligungspflicht ab und stellte fest, dass für die Einbringung des 1/2-Miteigentumsanteils am fraglichen Grundstück in eine einfache Gesellschaft (Widmung ins Vermögen des X._____ Trust) keine Bewilligung erteilt werde. Die Bewilligungsbehörde zog in Erwägung, dass der Trust, obwohl er weder eine juristische Person noch eine vermögensfähige Gesellschaft des schweizerischen Rechts sei, seinen Sitz im Ausland (Washington DC/USA) habe und somit in analoger Anwendung von Art. 5 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) als Person im Ausland gelte und für den Erwerb eines Grundstücks in der Schweiz der Bewilligungspflicht unterstehe.

C.
Mit Beschluss vom 18. Mai 2009 hiess die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich

die gegen den Beschluss des Bezirksrats erhobene Beschwerde gut und stellte fest, dass die Einbringung des hälftigen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft _____ in die von X. _____ und Y. _____ gebildete einfache Gesellschaft unter gleichzeitiger Widmung in den X. _____ Trust keiner Bewilligung gemäss BewG bedürfe. Die Rekurskommission führte aus, alle am X. _____ Trust beteiligten Personen verfügten über die schweizerische Staatsbürgerschaft, womit es sich um einen unter dem Gesichtspunkt des BewG nicht bewilligungspflichtigen Erwerb handle.

D.

Mit Eingabe vom 22. Juni 2009 führt die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht mit dem Antrag, der Beschluss der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich vom 18. Mai 2009 sei aufzuheben und der Beschluss des Bezirksrates Zürich vom 15. Januar 2009 zu bestätigen. Gerügt wird die Verletzung von Bundesrecht.

Die Beschwerdegegner sowie die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das Bundesamt für Justiz beantragt sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid eines oberen Gerichts über eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts, welche unter keinen der in Art. 83 BGG genannten Ausschlussgründe fällt, weshalb das Rechtsmittel der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig ist.

Die Legitimation der Beschwerdeführerin ergibt sich aus Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 2 und Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG sowie Art. 15 Abs. 1 lit. b BewG in Verbindung mit § 1 lit. b der Verordnung [des Kantons Zürich] vom 1. April 1992 zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (LS 234.12).

1.2 Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht - inklusive Bundesverfassungsrecht -, Völkerrecht sowie kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 BGG). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt bzw. vom Bundesgericht von Amtes wegen berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 97 Abs. 1 BGG bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge, welche rechtsgenügend substantiiert vorzubringen ist (Art. 42 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.), setzt zudem voraus, dass die Behebung des Mangels sich für den Ausgang des Verfahrens als entscheidend erweist (Art. 97 Abs. 1 BGG).

2.

2.1 Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Als Personen im Ausland gelten unter anderem "juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben" (Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG). Ist ein Geschäft bewilligungspflichtig, so kann die zuständige Behörde die Bewilligung nur erteilen, wenn einer der in Art. 8 ff. BewG genannten Bewilligungsgründe vorliegt bzw. keiner der gesetzlichen Verweigerungsgründe (Art. 12 f. BewG) gegeben ist.

2.2 Die Vorinstanz hat die Bewilligungspflicht verneint, weil es sich beim X. _____ Trust weder um eine juristische Person noch um eine Gesellschaft des schweizerischen Rechts, sondern um einen widerruflichen Trust nach amerikanischem Recht handle. Ein Trust sei verselbständigt, vom Vermögen des Trustees (Verwalter) unabhängiges Sondervermögen. Alle am X. _____ Trust direkt und indirekt beteiligten Personen verfügten über die schweizerische Staatsbürgerschaft, womit ein durch das BewG verbotener ausländischer Einfluss auf das Grundeigentum in der Schweiz ausgeschlossen sei.

2.3 Die Beschwerdeführerin rügt diese Auffassung als bundesrechtswidrig. Ein Trust weise zu einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit mehr Ähnlichkeit auf als zu einer natürlichen Person. Es rechtfertige sich daher, beim Trust die für juristische Personen beziehungsweise vermögensfähige Gesellschaften geltenden Bestimmungen des BewG analog

anzuwenden. Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG sei somit auf den Sitz abzustellen, welcher hier im Ausland liege.

3.

3.1 Am 1. Juli 2007 ist das Haager Übereinkommen vom 1. Juli 1985 über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung (HTÜ; SR 0.221.371) für die Schweiz in Kraft getreten. Die Umsetzung des Abkommens erfolgte durch eine Änderung des Bundesgesetzes vom 18. Dezember 1987 über das internationale Privatrecht (IPRG; SR 291) und des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1). Insbesondere wurden Art. 21 IPRG geändert und die Art. 149a ff. IPRG neu eingefügt (vgl. Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2006 über die Genehmigung und Umsetzung des Haager Übereinkommens über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung; AS 2007 2849). Gemäss Art. 149c Abs. 1 IPRG gilt für das auf Trusts anwendbare Recht das HTÜ. Art. 22 Abs. 1 HTÜ hält fest, dass das Übereinkommen ohne Rücksicht auf den Tag anzuwenden ist, an dem der Trust errichtet worden ist.

3.2 Der Trust ist ein Rechtsinstitut, das seinen Verbreitungsschwerpunkt in den Common-Law-Staaten hat. Der Begriff bezeichnet ein Rechtsverhältnis, bei dem bestimmte Vermögenswerte treuhänderisch auf eine oder mehrere Personen (Trustees) übertragen werden, welche diese zu verwalten und für einen vom Treugeber (Settlor) vorgegebenen Zweck zu verwenden haben. Letzterer kann allgemeiner Natur sein oder die Begünstigung bestimmter Personen (Beneficiaries) beinhalten. Der Trust bildet ein verselbständigtes Sondervermögen; ihm wird keinerlei Rechtsfähigkeit und damit auch keine Vermögensfähigkeit zugestanden (vgl. Botschaft vom 2. Dezember 2005 zur Genehmigung und Umsetzung des Haager Übereinkommens über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung, BBl 2006 551 Ziff. 1.3.1 und 1.3.3; Peter Max Gutzwiller, Schweizerisches Internationales Trustrecht, 2007, S. 4 f.). So wird denn auch im Grundbuch nicht der Trust, sondern der Trustee als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen (Art. 149d IPRG; vgl. Florence Guillaume, Fragen rund um die Eintragung eines im Trustvermögen befindlichen Grundstücks ins Grundbuch, ZBGR 90/2009 S. 6 f.). Nach der traditionellen Auffassung des common law hat der Trust keinen Sitz. Das HTÜ

verwendet diesen Begriff deshalb auch nicht. Die schweizerische Umsetzungsgesetzgebung hat den Begriff in Art. 21 IPRG aber als "Hilfsmittel" eingeführt, namentlich als Anknüpfungspunkt für die gerichtliche Zuständigkeit (Peter Max Gutzwiller, Das schweizerische internationale Trustrecht, in: Der Trust - Einführung und Rechtslage in der Schweiz nach dem Inkrafttreten des Haager Trust-Übereinkommens, 2008, S. 12).

3.3 Gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz (E. 4 des angefochtenen Entscheids) handelt es sich beim X. _____ Trust um einen widerruflichen Trust nach amerikanischem Recht, der am 31. Januar 2002 durch X. _____ (als Settlor) errichtet worden ist. Verwalter (Trustees) des Trusts sind er und seine Ehefrau. X. _____ ist der einzige Begünstigte (Beneficiary) des Trusts. Nach Ableben des Begünstigten ist dessen Ehefrau, nach deren Ableben sind die gemeinsamen Kinder begünstigt. Sowohl die Trustees wie auch die direkt und indirekt Begünstigten (Beneficiaries) sind ausschliesslich Personen, welche die schweizerische Staatsbürgerschaft besitzen.

3.4 Die Beschwerdeführerin stellt auf den "Sitz" des Trusts im Ausland ab und will Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG analog anwenden. Diese Argumentation vermag nicht zu überzeugen: Der Umstand, dass das IPRG in Art. 21 dem Trust einen "Sitz" zuordnet und zudem den Trust zusammen mit den Gesellschaften - und nicht den natürlichen Personen - behandelt, rechtfertigt noch keine analoge Anwendung von Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG. Zwar trifft es zu, dass die in Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG aufgeführten Körperschaften unabhängig von ihrer Beherrschung automatisch als Personen im Ausland gelten, wenn sich ihr statutarischer oder tatsächlicher Sitz im Ausland befindet. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmung ist aber nicht in erster Linie ein ausländischer Sitz, sondern die Existenz einer juristischen Person oder einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit (etwa einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft). Solche Körperschaften werden als Eigentümerinnen von Grundstücken im Grundbuch eingetragen. Anders ist die Rechtslage beim Trust: Hier wird nicht der Trust als solcher, sondern der Trustee im Grundbuch eingetragen (vgl. Art. 12 HTÜ und Art. 149d IPRG). Bei einem Wechsel des Trustees muss der neue Trustee eingetragen

werden, was gegebenenfalls eine neues Bewilligungsverfahren auslöst. Die Gefahr, dass sich die Beherrschungsverhältnisse unbemerkt verändern könnten, besteht hier nicht (vgl. GUILLAUME, a.a.O., S. 14).

Dazu kommt, dass der Trust - wie bereits unter E. 3.2 erwähnt - gar keinen tatsächlichen "Sitz", sondern lediglich einen als Sitz bezeichneten Anknüpfungspunkt für gerichtliche Zuständigkeiten hat,

was eine analoge Anwendung von Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG als wenig sachgerecht erscheinen lässt.

3.5 Aus der Sicht des BewG ist somit in erster Linie massgebend, ob die Trustees oder die Beneficiaries als Personen im Ausland gelten (GIAN SANDRO GENNA, in: Ausländerrecht, 2. Aufl. 2009, N. 19.19; GUILLAUME, a.a.O., S. 7 f.). Im vorliegenden Fall ist unbestritten geblieben, dass Settlor, Trustees und Beneficiaries Schweizer Staatsangehörige sind und somit der Bewilligungspflicht gemäss BewG nicht unterstehen. Damit erweist sich die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach es sich bei der Einbringung des hälftigen Miteigentumsanteils am Grundstück _____ in die von X. _____ und Y. _____ gebildete einfache Gesellschaft unter gleichzeitiger Widmung in den X. _____ Trust um einen nicht bewilligungspflichtigen Erwerb handle, als nicht bundesrechtswidrig und ist nicht zu beanstanden.

4.

Daraus ergibt sich, dass die Beschwerde abgewiesen werden muss. Der unterliegenden Beschwerdeführerin, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis ohne eigenes Vermögensinteresse handelt, sind keine Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 4 BGG). Hingegen hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Der Kanton Zürich hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich und dem Bundesamt für Justiz schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. Januar 2010

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Müller Winiger