



Immobilienwerb für Schweizer Bürger und Unternehmen in Italien: Einige von den italienischen Gerichten entschiedene Fälle.

Der Erwerb einer Immobilie durch Schweizer Bürger, die nicht in Italien ansässig sind, unterliegt bestimmten Beschränkungen, die gut zu beachten sind, da die Gefahr besteht, dass eine notarielle Urkunde erstellt wird, die nichtig und somit völlig unwirksam ist.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die im Folgenden erläuterten Einschränkungen für Personen gelten, die **keinen** eingetragenen Wohnsitz in Italien haben, da für ansässige Personen Artikel 2 des Gesetzesdekrets Nr. 286 vom 25. Juli 1998 (Einwanderungsgesetz) gilt, in dem es heißt: *„Ein Ausländer, der sich rechtmäßig im Staatsgebiet aufhält, genießt die einem italienischen Staatsbürger zuerkannten bürgerlichen Rechte, sofern die für Italien geltenden internationalen Übereinkommen und das vorliegende konsolidierte Gesetz nichts anderes vorsehen“.*

Mit anderen Worten: Alle Nicht-EU-Ausländer, die sich rechtmäßig in Italien aufhalten, können ohne jede Einschränkung Immobilien erwerben.

Bei Nicht-EU-Bürgern, die sich nicht bzw. nicht regelmäßig in Italien aufhalten, stellt sich das Problem der Überprüfung der Bedingung der Gegenseitigkeit gemäß Artikel 16 der Vorläufigen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (preleggi). Dies gilt auch für schweizer Bürger (die nicht auch die italienische Staatsbürgerschaft besitzen), da die Schweiz zwar dem Europäischen Freihandelsabkommen (EFTA) angehört, aber das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) nicht ratifiziert hat.

Dies hat zur Folge, dass ihre Bürger, obwohl sie sich in der Europäischen Union frei bewegen können, den Status von „Ausländern“ behalten, was zur Folge hat, dass die Inanspruchnahme der Bürgerrechte durch Schweizer Bürger in Italien an die Bedingung der Gegenseitigkeit geknüpft ist.

Die „preleggi“ sind eine Reihe von Artikeln, die im Königlichen Dekret Nr. 262 vom 16. März 1942 vorgesehen sind, mit dem auch das italienische Zivilgesetzbuch verabschiedet wurde, das ursprünglich aus 31 Artikeln bestand.

Mit dem Gesetz Nr. 218 vom 31. Mai 1995 wurden die Artikel 17 bis 31 aufgehoben, so dass Artikel 16 in Kraft blieb, der besagt, dass *„ein Ausländer unter der Bedingung der Gegenseitigkeit und vorbehaltlich der in den Sondergesetzen enthaltenen Bestimmungen in den Genuss der einem Staatsbürger zuerkannten Bürgerrechte kommt“*.

Der Grund für diese Regelung (die auch für ausländische juristische Personen gilt) wurde als eine Art Vergeltungsmaßnahme Italiens gegenüber Staaten genannt, die die bürgerlichen Rechte italienischer Emigranten nicht anerkennen, um auf die Verabschiedung günstigerer Gesetze für im Ausland lebende italienische Staatsbürger hinzuwirken.

Bis heute und trotz der Tatsache, dass fast 90 Jahre vergangen sind, ist diese Regel immer noch in Kraft, so dass es notwendig ist, das Bestehen dieser Bedingung der Gegenseitigkeit sorgfältig zu bewerten, auch in Anbetracht der Tatsache, dass es Gerichtsurteile und Urteile des Obersten Gerichtshofs zu Immobilienkäufen durch Schweizer Bürger gibt, die die Aktualität des Themas zeigen.

Das **Urteil Nr. 3188 vom 23.11.2017** des Gerichts von Vicenza ist in diesem Punkt sehr klar und hebt Folgendes hervor:

- *In Anwendung der Bedingung der Gegenseitigkeit gemäß Artikel 16 der Preleggi unterliegt der Erwerb einer Immobilie in Italien durch einen Schweizer Staatsangehörigen denselben Beschränkungen, die das schweizerische Recht italienischen Staatsangehörigen ohne Wohnsitz in der Schweiz auferlegt, die beabsichtigen, eine Immobilie in der Schweiz zu erwerben.*

- *Der Erwerb einer Immobilie in der Schweiz durch einen italienischen Bürger ohne Wohnsitz in der Schweiz unterliegt den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Geldern durch Personen im Ausland (LAFE oder 'Le. Ko. ').*

- *Das LAFE vom 16.12. 1983 - zur Beschränkung des Erwerbs von Immobilien in der Schweiz für den privaten Gebrauch durch Ausländer mit Wohnsitz im Ausland oder Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die nicht einem Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft angehören - sieht vor, dass der Ausländer bei der zuständigen kantonalen Behörde eine vorherige Genehmigung für den Erwerb von Immobilien beantragen muss und anderen Beschränkungen unterliegt wie zum Beispiel die maximale Größe der zu erwerbenden Immobilie (die Nettowohnfläche von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Apartment-Hotels darf 200 Quadratmeter nicht überschreiten und die Grundstücksfläche von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen darf 1. 000 Quadratmeter).*

In dem Urteil heißt es: *„Die Bedingung der Gegenseitigkeit für natürliche Personen mit schweizerischer Staatsangehörigkeit, die nicht in Italien ansässig sind, wird daher als erfüllt angesehen für den Erwerb von:*

a) von Zweitwohnungen, Ferienhäusern und Apartment-Hotel-Einheiten mit einer Nettowohnfläche von höchstens 200 Quadratmetern

b) von Immobilien, die zu Zweit- und Ferienwohnungen gehören (einzelne Einheiten: Villen, Gebäude), deren Fläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet

(c) von Immobilien, die ausschließlich gewerblich genutzt werden“.

Diese Aufzählung umfasst auch Immobilien, die im Rahmen einer Erbschaft erworben wurden, da gemäß Artikel 7 des LAFE, "die rechtmäßigen Erben nach schweizerischem Recht bei der Übertragung des Nachlasses" nicht der Genehmigungspflicht durch die zuständige kantonale Behörde unterliegen.

Kurz gesagt: Ein Schweizer Bürger, der nicht in Italien wohnt, kann die oben genannten Immobilien nur in Italien und mit den dort genannten Einschränkungen erwerben.

Ein weiterer Fall wurde vor kurzem vor dem Kassationsgerichtshof verhandelt (**Urteil vom 24.01.2023, Nr. 2033**) und betrifft insbesondere das Verhalten einer Notarin, gegen die ein Disziplinarverfahren eingeleitet wurde, in dem ihr vorgeworfen wurde, das Vorliegen der Bedingung der Gegenseitigkeit nicht ausreichend überprüft zu haben.

In dem Fall ging es um den Kauf einer in Italien gelegenen Immobilie durch einen Schweizer Bürger, der zum Zeitpunkt des Kaufvertrags nicht in Italien wohnhaft war, aber zwei Monate nach Unterzeichnung des Kaufvertrags seinen Wohnsitz dorthin verlegt hatte.

In diesem Verfahren machte der Notar geltend, dass der Käufer, obwohl er Schweizer Staatsbürger ist, auf der Grundlage des Rundschreibens des Innenministeriums Nr. 39/2007 als EU-Bürger zu behandeln sei und dass er beabsichtige, sich dauerhaft in Italien niederzulassen; dieses Argument wurde akzeptiert.

Für den Erwerb von Immobilien, die für geschäftliche Tätigkeiten in Italien bestimmt sind, ist die Bedingung der Gegenseitigkeit erfüllt, da eine ausdrückliche Ausnahme von der schweizerischen Genehmigungsregelung nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a) LAFE besteht (der Erwerb ist nicht genehmigungspflichtig, wenn: a. die Immobilie als Betriebsstätte eines Handels, einer Industrie oder eines anderen Unternehmens dient, das in kaufmännischer Form ausgeübt wird, eines Handwerksbetriebs oder eines freien Berufs).

In diesem Zusammenhang ist auch ein Urteil des Kassationsgerichtshofs (9.10.2018, Nr. 24923) erwähnenswert, das einen Streitfall betraf, der 15 Jahre zuvor entstanden war, als vor dem Gericht von Como eine Klage auf Nichtigkeitserklärung des Kaufvertrags eingereicht wurde, mit dem eine Partei eine Immobilie zugunsten einer Gesellschaft veräußert hatte, weil die in Artikel 16 des italienischen Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Voraussetzungen hinsichtlich der Gegenseitigkeit nicht erfüllt waren.

Das Gericht von Como hatte mit dem Urteil Nr. 1452/2006 die Nichtigkeit des fraglichen Vertrags erklärt, das Berufungsgericht von Mailand hatte dieses Urteil bestätigt, und schließlich hatte der Kassationsgerichtshof die Berufung der Schweizer Gesellschaft zurückgewiesen, so dass die Nichtigkeit endgültig festgestellt wurde.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Überprüfung der Bedingung der Gegenseitigkeit ein grundlegender und unvermeidlicher Schritt ist, um die Gültigkeit der Kaufverträge für Immobilien in Italien durch natürliche und juristische Personen aus der Schweiz zu gewährleisten, und dass diese Überprüfung einem professionellen Experten in diesem Bereich anvertraut werden sollte, um Streitigkeiten zu vermeiden, die sich über viele Jahre hinziehen und negative Folgen haben können.

Avv. Pierantonio Paissoni