



**P.P. CH-3003 Bern**

POST CH AG

BJ; bj-mul

An die kantonalen Bewilligungsbehörden, an  
die beschwerdeberechtigten Behörden nach  
BewG und an die Grundbuchverwalter

Aktenzeichen: 383.9-1203/62/5/3

Unser Zeichen: bj-mul

**Bern, 18. Dezember 2020**

## **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und «Brexit»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Infoschreiben vom 4. April 2019 haben wir Ihnen eine Auslegungshilfe zur Behandlung von BewG-Gesuchen britischer Staatsangehöriger im Hinblick auf den damals bevorstehenden Brexit zugestellt. Das heutige Schreiben dient der Aufdatierung und Information zu den nächsten Schritten betreffend BewG und Brexit.

### Übersicht

Das Vereinigte Königreich von Grossbritannien und Nordirland (UK) ist am 31. Januar 2020 aus der Europäischen Union (EU) ausgetreten. Mit dem Austritt begann eine Übergangsperiode bis am 31. Dezember 2020, während welcher die bilateralen Verträge zwischen der Schweiz und der EU weiterhin auf das UK anwendbar bleiben. Danach werden zwischen der Schweiz und dem UK neue bilaterale Abkommen zur Anwendung kommen. Eines dieser Abkommen regelt die Rechte, welche unter der Geltung des [Freizügigkeitsabkommens](#)<sup>1</sup> erworben worden sind (fortan [Abkommen CH-UK](#)<sup>2</sup>). Die Bundesversammlung hat die Umsetzung dieses Abkommens mit [Bundesbeschluss](#)<sup>3</sup> vom 25. September 2020 genehmigt und den

<sup>1</sup> Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit (FZA; SR 0.142.112.681).

<sup>2</sup> Abkommen vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens; [Webseite des Staatssekretariats für Migration > Einreise & Aufenthalt > Personenfreizügigkeit Schweiz – EU/EFTA > Brexit](#) oder [Webseite der Direktion für europäische Angelegenheiten DEA > Europapolitik der Schweiz > Überblick > Brexit > Vertragstexte](#).

<sup>3</sup> BBI 2020 7909.



Bundesrat ermächtigt, das Abkommen zu ratifizieren. Wird gegen den Beschluss bis am 14. Januar 2021 das fakultative Referendum nicht ergriffen, tritt das Abkommen CH-UK am 1. März 2021 in Kraft (Art. 36 Abs. 2 Bst. b Abkommen CH-UK). Ab dem 1. Januar 2021 und bis zum 28. Februar 2021 wird es aber bereits vorläufig angewendet werden können (Art 36 Abs. 3 Bst. a Abkommen CH-UK).

Die mit dem Bundesbeschluss angenommenen Änderungen von Artikel 5 und 7 BewG und die um die Verweise angepasste Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) treten Zeitgleich mit dem Abkommen CH-UK am 1. März 2021 in Kraft.

#### Bedeutung für die BewG-Behörden

Bis am 31. Dezember 2020 ändert sich für die Beurteilung von Gesuchen britischer Staatsangehöriger nichts, d.h. sie gelten bis dann weiterhin als Staatsangehörige der EU gemäss Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a BewG.

Ab dem 1. Januar 2021 muss die Bewilligungsbehörde bei der Beurteilung von Gesuchen britischer Staatsangehöriger prüfen, ob diese ihren (nach wie vor gültigen) rechtmässigen Wohnsitz nach Artikel 2 Absatz 2 BewV (SR 211.412.411) *vor* dem festgelegten Stichtag, also vor dem 1. Januar 2021, erworben haben und ihren tatsächlichen Wohnsitz (Art. 2 Abs. 1 BewV) in der Schweiz haben (Art. 22 Abs. 2 Abkommen CH-UK).<sup>4</sup> Sind diese Voraussetzungen zum Erwerbszeitpunkt beide erfüllt, gelten britischen Gesuchsteller auch weiterhin nicht als Personen im Ausland im Sinne des BewG. Britische Staatsangehörige hingegen, welche ihren rechtmässigen Wohnsitz *nach* dem festgelegten Stichtag erwerben, gelten als Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a<sup>bis</sup> BewG).

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen, und stehen für allfällige weitergehenden Fragen dazu selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Rahel Müller  
Vorsteherin

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA

---

<sup>4</sup> Britische Staatsangehörige müssen bis zum 31. Dezember 2020 von den durch das FZA gewährten Rechte Gebrauch gemacht haben. Falls sie noch keine gültige Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Grenzgängerbewilligung besitzen, müssen sie spätestens bis zu diesem Datum bei der zuständigen kantonalen Migrationsbehörde ein Gesuch mit den nötigen Unterlagen zur Erteilung einer Bewilligung gestellt haben.



**P.P. CH-3003 Berne**

POST CH AG

OFJ; bj-mul

Aux autorités cantonales en matière d'autorisation LFAIE, aux autorités habilitées à recourir LFAIE et aux conservateurs du registre foncier

Numéro du dossier : 383.9-1203/62/5/3

Notre référence : bj-mul

**Berne, le 18 décembre 2020**

## **Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41) et «Brexit»**

Madame, Monsieur,

Dans une lettre du 4 avril 2019, nous vous avons fait parvenir une information destinée à faciliter l'application en ce qui concerne le traitement des requêtes émanant de ressortissants britanniques dans la perspective de la survenance alors imminente du Brexit. Le présent courrier vise à rafraîchir cette information au regard des prochaines étapes du Brexit concernant la LFAIE.

### Contexte

Le 31 janvier 2020, le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord (UK) a quitté l'Union européenne (UE). Avec le retrait a débuté une période transitoire allant jusqu'au 31 décembre 2020, au cours de laquelle les accords bilatéraux entre la Suisse et l'UE sont restés en vigueur pour l'UK. Après cela, de nouveaux accords bilatéraux vont trouver application entre la Suisse et l'UK. L'un de ces accords (ci-après: [Accord CH-UK<sup>1</sup>](#)) règle les droits acquis sous l'empire de l'[Accord sur la libre circulation des personnes<sup>2</sup>](#). L'Assemblée fédérale a, par

<sup>1</sup> Accord entre la Suisse et le Royaume-Uni relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'UE et de la fin de l'applicabilité de l'accord sur la libre circulation des personnes; [Site web du Secrétariat d'État aux migrations SEM > Entrée & séjour > Libre circulation des personnes Suisse – EU/AELE > Brexit](#) ou [Site web de la Direction des affaires européennes DAE > Politique européenne de la Suisse > Vue d'ensemble > Brexit > Textes des accords](#).

<sup>2</sup> Accord du 21 juin 1999 entre la Confédération suisse, d'une part, et la Communauté européenne et ses Etats membres, d'autre part, sur la libre circulation des personnes (Accord sur la libre circulation des personnes, ALCP; SR 0.142.112.681).



un [arrêté fédéral](#)<sup>3</sup> daté du 25 septembre 2020, approuvé et mis en oeuvre cet accord et autorisé le Conseil fédéral à le ratifier. Si le référendum facultatif n'est pas saisi contre ledit arrêté d'ici au 14 janvier 2021, l'Accord CH-UK entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2021 (Art. 36, par. 1, let. b, Accord CH-UK). Il peut cependant déjà être appliqué provisoirement du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 28 février 2021 (art. 36, par. 3, let. a, Accord CH-UK).

Les modifications des articles 5 et 7 LFAIE adoptées avec l'arrêté fédéral, de même que les adaptations de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411) en relation avec les références qu'elle contient, entrent en vigueur simultanément à l'Accord CH-UK, soit le 1<sup>er</sup> mars 2021.

#### Conséquences pour les autorités LFAIE

Jusqu'au 31 décembre 2020, rien ne change en ce qui concerne le traitement des requêtes émanant de ressortissants britanniques; ces derniers continuent d'être considérés comme des ressortissants de l'UE conformément à l'article 5, alinéa 1, lettre a, LFAIE.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'autorité compétente en matière d'autorisation doit vérifier lors de l'examen des requêtes émanant de ressortissants britanniques, si ceux-ci ont acquis leur domicile légal (et encore valable) conformément à l'article 2, alinéa 2, OAIE (RS 211.412.411) *avant* la date spécifiée, c'est-à-dire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, et s'ils ont leur domicile effectif (art. 2, al. 1, OAIE) en Suisse (art. 22, par. 2, Accord CH-UK)<sup>4</sup>. Si ces deux conditions sont remplies au moment de l'acquisition, les requérants britanniques continuent de ne pas être considérées comme des personnes à l'étranger au sens de la LFAIE. Par contre, les ressortissants britanniques qui ont acquis leur domicile légal *après* la date spécifiée doivent être considérés comme des ressortissants d'autres Etats étrangers (art. 5, al. 1, let. a<sup>bis</sup>, LFAIE).

Nous espérons que ces informations vous seront utiles et sommes bien entendu à votre disposition pour d'éventuelles questions.

Nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Rahel Müller  
Cheffe

Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier  
OFRF

---

<sup>3</sup> FF 2020 7665.

<sup>4</sup> Les citoyens du Royaume-Uni doivent avoir fait usage des droits liés à l'ALCP jusqu'au 31 décembre 2020. S'ils ne possèdent pas encore une autorisation de séjour de courte durée, une autorisation de séjour ou une autorisation frontalière valide, ils doivent avoir déposé au moins une demande d'autorisation, accompagnée des documents nécessaires, auprès de l'autorité cantonale compétente jusqu'à cette date.



P.P. CH-3003 Berna

POST CH AG

UFG; bj-mul

Alle autorità di prima istanza LAFE,  
alle autorità di sorveglianza LAFE e  
agli ufficiali del registro fondiario

Numero di riferimento: 383.9-1203/62/5/3

Nostro riferimento : bj-mul

Berna, 18 dicembre 2020

## **Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) e «Brexit»**

Gentili Signore e Signori,

con scritto di informazione del 4 aprile 2019 in vista dell'allora imminente Brexit vi abbiamo inviato una guida interpretativa sul trattamento delle richieste LAFE, presentate da cittadini britannici. Il presente scritto intende essere un aggiornamento informativo sui prossimi passi riguardanti la LAFE e il Brexit.

### Panoramica

Il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (Regno Unito, UK) il 31 gennaio 2020 è uscito dall'Unione Europea (UE). Con l'uscita è iniziato un periodo transitorio con durata fino al 31 dicembre 2020, durante il quale gli accordi bilaterali tra la Svizzera e l'UE continueranno ad applicarsi al Regno Unito. Dopo questo periodo si applicheranno nuovi accordi bilaterali tra la Svizzera e il Regno Unito. Uno di questi accordi regola i diritti acquisiti nell'ambito dell'[Accordo sulla libera circolazione delle persone](#)<sup>1</sup> (di seguito [Accordo CH-UK](#)<sup>2</sup>). L'Assemblea federale ha approvato l'attuazione di questo accordo con il [Decreto federale](#)<sup>3</sup> del 25 settembre 2020 e ha autorizzato il Consiglio federale a ratificarlo. Se entro il 14 gennaio 2021

<sup>1</sup> Accordo del 21 giugno 1999 tra la Confederazione Svizzera, da una parte, e la Comunità europea ed i suoi Stati membri, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone (Accordo sulla libera circolazione delle persone, ALC; RS 0.142.112.681).

<sup>2</sup> Accordo del 25 febbraio 2019 tra la Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea e dall'Accordo sulla libera circolazione delle persone; [Pagina web della Segreteria di Stato della migrazione SEM > Entrata & soggiorno > Libera circolazione delle persone Svizzera – EU/AELS > Brexit](#) oppure [Pagina web della Direzione degli affari europei DEA > Politica europea della Svizzera > Visione d'insieme > Brexit > Accordi](#).

<sup>3</sup> FF 2020 6959.



non si procede al referendum facoltativo contro il decreto, l'Accordo CH-UK entra in vigore il 1° marzo 2021 (art. 36 cpv. 2 lett. b dell'Accordo CH-UK). Tuttavia, l'Accordo CH-UK è applicabile provvisoriamente già dal 1° gennaio 2021 fino al 28 febbraio 2021 (art. 36 cpv. 3 lett. a CH-UK).

Le modifiche degli articoli 5 e 7 LAFE adottate con il decreto federale nonché l'Ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411) contenente riferimenti alla LAFE adattati, entreranno in vigore contemporaneamente all'Accordo CH-UK il 1° marzo 2021.

#### Aspetti importanti per le autorità LAFE

Fino al 31 dicembre 2020 non vi saranno cambiamenti nella valutazione delle domande presentate da cittadini britannici, vale a dire che continueranno ad essere considerati cittadini dell'UE ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 lettera a LAFE.

A partire dal 1° gennaio 2021, nel valutare le domande di cittadini britannici, l'autorità LAFE deve verificare se essi hanno acquisito il loro domicilio legale (ancora valido) ai sensi dell'articolo 2 capoverso 2 OAFE (RS 211.412.411) *prima* della data limite indicata, ossia prima del 1° gennaio 2021, e se hanno il loro domicilio effettivo (art. 2 cpv. 1 OAFE) in Svizzera (art. 22 cpv. 2 dell'Accordo CH-UK).<sup>4</sup> Se entrambe queste condizioni sono soddisfatte al momento dell'acquisto, gli istanti britannici continuano a non essere considerati persone all'estero ai sensi della LAFE. Per contro, i cittadini britannici che acquisiscono il loro domicilio legale *dopo* la data di riferimento indicata sono considerati cittadini di altri Stati esteri (art. 5 cpv. 1 lett. a<sup>bis</sup> LAFE).

Speriamo che le presenti informazioni possano esservi di aiuto e rimaniamo volentieri a disposizione per eventuali delucidazioni necessarie.

Distinti saluti,

Rahel Müller  
Capo

Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario UFRF

---

<sup>4</sup> I cittadini britannici devono aver fatto uso dei diritti concessi dall'ALC fino al 31 dicembre 2020. Se non sono ancora titolari di un valido permesso per dimoranti temporanei, di dimora o per frontalieri, al più tardi entro tale data devono avere presentato una domanda all'autorità cantonale competente in materia di migrazione, unitamente ai documenti necessari per il rilascio del permesso.