

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 211.1/04\_2026

Lausanne, 5. Februar 2026

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 5. Februar 2026 (2C\_437/2024)

### Keine bewilligungsfreie Übertragung von Ferienwohnung auf einen Trust

***Die Übertragung des Eigentums an einer Ferienliegenschaft vom bisherigen ausländischen Eigentümer auf einen Trust nach amerikanischem Recht bedarf einer Bewilligung. Das Bundesgericht heisst eine Beschwerde des Bundesamtes für Justiz gut.***

Ein britischer Familienvater besitzt eine Ferienwohnung in Grindelwald. 2020 unterzeichnete er zusammen mit seiner Ehefrau und ihren beiden Söhnen ein "Trust Agreement" nach dem Recht des amerikanischen Gliedstaates New York zur Errichtung eines "Family Trust". Die vier Familienmitglieder sind dabei zugleich "Trustees" (Verwalter, Gesamteigentümer) als auch "Beneficiaries" (Begünstigte). Das Berner Verwaltungsgericht kam 2022 zum Schluss, dass für die Übertragung der Ferienwohnung auf den Trust keine Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) erforderlich sei. Es ordnete aber verschiedene Auflagen an.

Das Bundesgericht heisst in seiner öffentlichen Beratung vom 5. Februar 2026 die dagegen erhobene Beschwerde des Bundesamtes für Justiz gut. Das BewG unterstellt den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen einer Bewilligungspflicht. Im Sinne des Gesetzeszwecks ist die Bewilligungspflicht bewusst weit gehalten. Wohl sind Ausnahmen vorgesehen. Die bewilligungsfreie Übertragung einer Liegenschaft ist insbesondere möglich auf Verwandte in auf- und absteigender Linie sowie Ehegatten, die eingetragene Partnerin oder den eingetragenen Partner. Ein Trust fällt unter keine der

gesetzlichen Ausnahmen. Das BewG legt sodann in Bezug auf Ferienwohnungen im Besonderen fest, dass die Kantone die Erteilung einer Bewilligung an ausländische natürliche Personen vorsehen können, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einem Trust handelt es sich indessen um ein juristisches Gebilde. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine gesetzgeberische Regelungslücke bezüglich der Übertragung auf einen Trust bestehen würde, die durch die Rechtsprechung zu schliessen wäre. In diesem Sinne zu entscheiden entspricht im übrigen auch der Praxis der Mehrzahl der Kantone.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter, Christine Magnin, Stellvertretende Medienbeauftragte

Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00

E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil wird nach Vorliegen der schriftlichen Begründung auf [www.bger.ch](http://www.bger.ch) veröffentlicht (Datum noch nicht bekannt) : *Rechtsprechung* > *Urteilsdatenbanken* > *Alle Urteile* > 2C\_437/2024 eingeben.