

HOLIDAY HOMES IN SWITZERLAND



Its nature, lakes and mountains, typical villages, prestigious ski resorts and high quality infrastructures make Switzerland a highly desirable place to holiday throughout the year. Many foreigners buy a second home in Switzerland to benefit from the oasis of calm.

IN GENERAL

Access to property in Switzerland is restricted by the Federal Law on the acquisition of property by non-residents (LFAIE) – also called “Lex Koller” or “Lex Friedrich” law. The system of this law is complex: it depends on your country of origin, the type of residence permit you have, where you are domiciled and the type of property you wish to acquire (principal residence, holiday home, or other second home).

FOR PEOPLE LIVING ABROAD

For holiday homes or second homes that foreigners living abroad wish to acquire, the regime is quite strict (see table opposite).

You may acquire a holiday home or an apartment in a serviced apartment complex (apart-hotel) only if the laws of the relevant canton allow this, which is for example the case in the cantons of Vaud, Valais, Berne and Grisons (but not in Geneva). Moreover, the house should be located in a zone designated for tourism by the relevant canton (eg. ski resorts). The area that you can acquire is limited: the net floor area must not exceed 200 m² and the area of land 1,000 m², (in practice: 250 m² and 1,500 m² if you justify a need for larger area). You will only obtain permission to acquire this property if the annual quota allocated to the canton has not been exceeded.

To give an idea, 1,500 units have been granted in all Switzerland in 2008, from which 330 have been allocated to the canton of Valais, which is subject to the highest demand. In spite of this high number of units compared to other cantons, the situation remains very strained in Valais as there are almost 1,400 files pending. The remaining possibility is thus to acquire properties that are not subject to quota, eg. property belonging to a foreign owner, or co-ownership holiday home when the acquisition by another co-owner has already been deducted from the quota (system of time-sharing whereby each owner have a right to use the housing part-time). Both types of acquisitions still require

to obtain a permission, but not an unit of the quota, and as a result allow to overcome this obstacle.

Please note that you cannot acquire a second holiday home or apartment in an apart-hotel if you, your spouse or child under 18 years already owns such a property or another second home in Switzerland.

Outside areas designated for tourism, you can acquire a second home only if the laws of the relevant canton allow it (which is not the case in Geneva) and then only where you have “extremely close relations that warrant protection”. The authorities are strict in this regard: kinship or a relationship by marriage with persons in Switzerland is not enough, nor are stays for holidays, medical treatment or studies. The relations to be safeguarded must involve important economic, scientific or cultural interests. The area that can be acquired is also restricted: the limits are the same as for holiday homes.

TIP

If you are subject to these restrictions, arm yourself with patience (permission for a holiday home, for example, can take between six months and two years to obtain depending on the local authority concerned) and consult a specialist to handle the procedures efficiently.

FOR PEOPLE DOMICILED IN SWITZERLAND

If you are domiciled in Switzerland, you can in principle freely acquire a second home or a holiday home where you want (without restrictions), except if you are citizen of a Third State and that you have not (yet) been granted with a C permit, in which case you are subject to the same regime of permission than the foreigners living abroad.

* Permission may be required to buy a holiday home or apartment in an apart-hôtel in the following cantons: Appenzell Rhodes-Extérieures, Berne, Fribourg, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, Saint-Gall, Schaffhouse (only for apartments in an apart-hôtel), Schwyz, Tessin, Uri, Vaud and Valais.

** Permission may be required to buy a second home in the following canton: Appenzell Rhodes-Extérieures, Bâle-Ville, Fribourg, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Saint-Gall, Soleure, Tessin, Uri, Vaud, Valais and Zurich.

	ORIGIN, PERMIT & DOMICILE PAYS D'ORIGINE, PERMIS ET DOMICILE	HOLIDAY HOME/ APARTMENT LOGEMENT DE VACANCES/ APPARTEMENT	SECOND HOME RÉSIDENCE SECONDAIRE
Foreigners not domiciled in Switzerland <i>Etrangers non domiciliés en Suisse</i>	EC/EFTA citizen <i>Ressortissant CE/AELE</i>	PERMISSION* AUTORISATION*	PERMISSION** AUTORISATION**
	Citizen of another country (outside EC/EFTA) <i>Ressortissant d'un autre Etat (hors CE ou AELE)</i>	PERMISSION* AUTORISATION*	PERMISSION** AUTORISATION**
Foreigners domiciled in Switzerland <i>Etrangers domiciliés en Suisse</i>	EC/EFTA citizen holding a B or C permit <i>Ressortissant CE/AELE titulaire d'un permis B ou C</i>	No restriction Pas de restriction	No restriction Pas de restriction
	Citizen of another country (outside EC/EFTA) holding a C permit <i>Ressortissant d'un autre Etat (hors CE ou AELE) titulaire d'un permis C</i>	No restriction Pas de restriction	No restriction Pas de restriction
	Citizen of another country (outside EC/EFTA) not holding a C permit <i>Ressortissant d'un autre Etat (hors CE ou AELE), mais non titulaire d'un permis C</i>	PERMISSION* AUTORISATION*	PERMISSION** AUTORISATION**

Par sa nature, ses lacs et ses montagnes, ses villages typiques, ses stations de sport d'hiver prestigieuses, et ses infrastructures de haute qualité, la Suisse est un lieu de vacances privilégié tout au long de l'année. Nombreux sont les étrangers qui s'offrent une résidence secondaire en Suisse pour profiter d'un îlot de détente.

EN GÉNÉRAL

En Suisse, l'accès à la propriété immobilière est restreint par une loi qui limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, également appelée «Lex Koller» ou «Lex Friedrich»). Le système de cette loi est complexe, puisqu'il dépend de votre pays d'origine, du type de permis de séjour dont vous disposez en Suisse, de votre lieu de domicile, et de l'usage que vous souhaitez faire du bien immobilier (résidence principale, logement de vacances, ou résidence secondaire).

POUR LES PERSONNES DOMICILIÉES À L'ÉTRANGER

Pour les logements de vacances ou les résidences secondaires que des étrangers qui ne sont pas domiciliés en Suisse souhaiteraient acquérir, le régime est plutôt strict (cf. le tableau présenté ci-dessus, qui expose le régime applicable).

Vous ne pouvez acquérir un logement de vacances ou un appartement dans un appart'hôtel que si la législation du canton concerné le permet: c'est le cas par exemple dans les cantons de Vaud, du Valais, de Berne, et des Grisons (mais pas à Genève). Et encore, il faut que le logement se situe dans une zone à vocation touristique définie comme telle par le canton (p.ex. les stations de sport d'hiver). La surface de plancher habitable ne doit pas dépasser 200 m² et la superficie du terrain 1,000 m² (en pratique: 250 m² et 1,500 m² si l'acheteur justifie d'un besoin supplémentaire). L'autorisation d'acquérir ce logement ne vous sera en outre en principe accordée que dans la limite du contingent annuel attribué au canton.

Pour donner une idée, 1,500 unités ont été octroyées pour l'ensemble de la Suisse en 2008, dont 330 ont été attribuées au canton

du Valais, qui fait face à la plus forte demande. Malgré ce nombre d'unités important par rapport aux autres cantons, la situation reste très tendue en Valais puisqu'il y a près de 1,400 dossiers en suspens. Reste alors la possibilité d'acquérir un bien hors contingent, en achetant soit un bien appartenant à un propriétaire étranger, soit une part de copropriété sur un logement de vacances dont une autre part de copropriété a déjà été imputée sur le contingent (système du time-sharing selon lequel chacun des copropriétaires dispose d'un droit d'utilisation du logement à temps partiel). Ces deux types d'acquisitions nécessitent toujours l'obtention d'une autorisation, mais non l'attribution d'une unité du contingent, et permettent ainsi de surmonter cet obstacle.

Notez également que vous ne pourrez pas acquérir un (second) logement de vacances ou appartement dans un appart'hôtel si votre conjoint ou vos enfants de moins de 18 ans sont déjà titulaires d'un tel logement ou d'une autre résidence secondaire en Suisse.

En dehors des lieux à vocation touristique, vous ne pouvez acquérir une résidence secondaire que si la législation du canton le permet (ce qui n'est pas le cas à Genève) et encore, uniquement dans un lieu où l'acheteur entretient des «relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées». Les autorités sont sévères à cet égard: la parenté ou l'alliance avec des personnes en Suisse ne suffit pas, pas plus que des séjours de vacances, cures ou études. Il doit s'agir de sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique ou culturel. La surface qu'il est possible d'acquérir est là aussi limitée: les limites sont les mêmes que pour les logements de vacances.

CONSEIL PRATIQUE:

Si vous souhaitez acquérir un logement de vacances ou une résidence secondaire, il est conseillé de vous armer de patience, car les délais pour obtenir les autorisations peuvent être très longs (pour un logement de vacances, le délai moyen varie entre six mois et deux ans), et d'un spécialiste à même de procéder efficacement à ces démarches.

POUR LES PERSONNES DOMICILIÉES EN SUISSE

Si vous êtes domicilié en Suisse, vous pouvez en principe acquérir librement une résidence secondaire ou un logement de vacances où vous le souhaitez (sans restrictions), sauf si vous êtes ressortissant d'un Etat tiers et que vous ne bénéficiez pas (encore) d'un permis C, auquel cas vous êtes soumis au même régime d'autorisation que pour les étrangers domiciliés à l'étranger.

* Une autorisation est possible pour l'acquisition d'un logement de vacances et appartement dans un appart'hôtel dans les cantons suivants: Appenzell Rhodes-Extérieures, Berne, Fribourg, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, Saint-Gall, Schaffhouse (uniquement pour des appartements dans un appart'hôtel), Schwyz, Tessin, Uri, Vaud et Valais.

** Une autorisation est possible pour l'acquisition d'une résidence secondaire dans les cantons suivants: Appenzell Rhodes-Extérieures, Bâle-Ville, Fribourg, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Saint-Gall, Soleure, Tessin, Uri, Vaud, Valais et Zurich.

TAVERNIER  TSCHANZ

Attorneys-at-law / Avocate
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen

11-bis, rue Toepffer
CH - 1206 Geneva

T: +41 22 704 3700

zen-ruffinen@tavernierschanz.com