

Kleine Anfrage

Grundstückserwerb in Liechtenstein

Frage von Landtagsabgeordneter Achim Vogt

Antwort von Regierungsrat Emanuel Schädler

Frage vom 02. September 2026

Das Grundverkehrsgesetz unterstellt jeden Erwerb inländischer Grundstücke der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde. Für die Deckung des eigenen Wohnbedürfnisses auf baureifem Land gilt eine Obergrenze von 1'440 m².

Angeblich ist es in der Praxis so, dass die existierende Obergrenze von 1'440 m² nicht eingehalten bzw. überschritten wird. EWR-Staatsangehörige sind den Landesangehörigen gleichgestellt. Drittstaatsangehörige können unter engen Voraussetzungen ebenfalls Grundeigentum erwerben.

- * Wie viele grundverkehrsbehördliche Genehmigungen ergingen in den Jahren 2021 bis 2025, aufgeschlüsselt nach Landesangehörigen, EWR-Bürgern und Drittstaatsangehörigen sowie nach Grundstücksfläche?
- * Wie viele dieser Genehmigungen betreffen nicht das eigene Wohnbedürfnis von natürlichen Personen? (Bitte aufschlüsseln in natürliche Personen sowie juristische Personen mit jeweiliger Grundstücksgrösse)
- * Welche Gründe gibt es für eine Bewilligung zur Überschreitung der Obergrenze von 1'440 m²?
- * Wie viele Fälle gibt es seit 2021, bei denen die Überschreitung der Obergrenze von 1'440 m² bewilligt wurde?
- * Sieht die Regierung eine Benachteiligung von Landesangehörigen beim Zugang zu Bauland für das eigene Wohnen gegenüber natürlichen Personen aus dem Ausland bzw. juristischen Personen?

Antwort vom 04. September 2026

zu Frage 1:

Eine statistische Auswertung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen nach liechtensteinischen Staatsangehörigen, EWR- oder Schweizer Staatsangehörigen sowie Drittstaatsangehörigen ist mit dem von der Grundverkehrsbehörde verwendeten Programm nicht möglich.

Die Grundverkehrsbehörde erfasst und beurteilt Anträge nicht nach der Staatsangehörigkeit der Erwerbenden, sondern danach, ob die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen für einen Grundstückserwerb erfüllt sind. Hierzu zählen insbesondere das Vorliegen einer entsprechenden Aufenthaltsberechtigung sowie das Bestehen eines noch nicht gedeckten Wohnbedürfnisses.

Gemäss ständiger Praxis der Grundverkehrsbehörde können zur Deckung des gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a GVG pro Person entweder ein Grundstück und eine Stockwerkeigentumseinheit oder zwei Stockwerkeigentumseinheiten erworben werden.

zu Frage 2:

Mit dem von der Grundverkehrsbehörde verwendeten Programm können keine Auswertungen erstellt werden, welche zwischen natürlichen und juristischen Personen unterscheiden oder eine Aufschlüsselung nach Grundstücksgrössen ermöglichen.

Natürliche Personen erwerben Grundeigentum zur Deckung eines berechtigten Interesses gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a GVG. Juristische Personen (Stiftung) können Grundeigentum gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. i in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Bst. a GVG erwerben.

Voraussetzung für den Erwerb durch eine juristische Person ist, dass eine natürliche Person als Begünstigte oder Begünstigter ihrer Begünstigung ausdrücklich mittels separater Erklärung zustimmt und sich das Grundstück ausdrücklich grundverkehrsrechtlich zuordnen lässt.

Unabhängig davon, ob der Erwerb direkt durch eine natürliche Person oder über eine juristische Person erfolgt, kann zur Deckung des gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses lediglich Grundeigentum im Umfang der bei Frage 1 beschriebenen Praxis erworben werden.

zu Frage 3:

Eine Abweichung der in Art. 6 GVV vorgesehenen maximal zulässigen Grundstücksgrösse von 1'440 m² kommt nur in begründeten Einzelfällen in Betracht.

Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ein Grundstück bereits weitgehend mit einem Wohnhaus überbaut ist und eine Abparzellierung aufgrund der konkreten Gegebenheiten nicht sachgerecht erscheint. Eine Abweichung von der maximal zulässigen Grundstücksgrösse kommt zudem für Grundstücke in den sogenannten Villenvierteln der Gemeinden Vaduz, Schaan und Triesen in Betracht. Massgebend sind dabei stets die Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

Die Umstände des jeweiligen Einzelfalls werden stets anhand der konkreten Begründung des Antrages geprüft.

zu Frage 4:

Mit dem von der Grundverkehrsbehörde verwendeten Programm können keine Auswertungen zu den Kriterien Grundstücksfläche, Ausnahmegenehmigung oder Staatsangehörigkeit erstellt werden. Aus diesem Grund kann nicht ermittelt werden, in wie vielen Geschäftsfällen seit 2021 in begründeten Einzelfällen von der maximal zulässigen Grundstücksgrösse von 1'440 m² gemäss Art. 6 GVV abgewichen wurde.

zu Frage 5:

Unabhängig von der Nationalität kann festgehalten werden, dass Ausnahmen stets sorgfältig und unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände geprüft werden. Dabei legt die Grundverkehrsbehörde grossen Wert auf die Gleichbehandlung aller Betroffenen, was ein zentraler Grundsatz ist und konsequent gewährleistet wird.