DOMSTOLENS DOM (Tredje Afdeling)

11. februar 2010 *

I sag C-541/08,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 234 EF, indgivet af Oberster Gerichtshof (Østrig) ved afgørelse af 4. november 2008, indgået til Domstolen den 4. december 2008, i sagen:

Fokus Invest AG

mod

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

har

DOMSTOLEN (Tredje Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, K. Lenaerts, og dommerne E. Juhász (refererende dommer), G. Arestis, J. Malenovský og T. von Danwitz,

* Processprog: tysk.

generaladvokat: Y. Bot
justitssekretær: R. Grass,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

— Fokus Invest AG ved Rechtsanwalt C. Naske

— den østrigske regering ved E. Riedl, som befuldmægtiget

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved E. Traversa og F. Hoffmeister, som befuldmægtigede,

og idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet, at sagen skal pådømmes uden forslag til afgørelse,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 25 i bilag I til aftalen mellem Det Europæiske Fællesskab og dets medlemsstater på den ene side og Det Schweiziske Forbund på den anden side om fri bevægelighed for personer, undertegnet i Luxembourg den 21. juni 1999 (EFT 2002 L 114, s. 6), samt artikel 63 TEUF og artikel 64, stk. 1, TEUF.

2 Anmodningen er blevet indgivet under en sag, der verserer for de østrigske domstole, vedrørende betingelserne for, at et selskab stiftet efter østrigsk ret, hvis anparter ejes af et selskab stiftet efter schweizisk ret, kan erhverve en fast ejendom beliggende på det østrigske område.

Retsforskrifter

Aftalen

3 Den 21. juni 1999 undertegnede Det Europæiske Fællesskab og dets medlemsstater på den ene side og Det Schweiziske Forbund på den anden side syv aftaler, herunder aftalen om fri bevægelighed for personer (herefter »aftalen«). De syv aftaler blev godkendt på Fællesskabets vegne ved Rådets og Kommissionens afgørelse 2002/309/EF, Euratom af 4. april 2002 (EFT L 114, s. 1) og trådte i kraft den 1. juni 2002.

4 Ifølge betragtningerne til aftalen indgik de kontraherende parter denne aftale »overbeviste om, at personers ret til fri bevægelighed på den anden parts område er et vigtigt element i den harmoniske udvikling af deres forbindelser [og] […] besluttede på at gennemføre fri bevægelighed for personer mellem sig på grundlag af de bestemmelser, der gælder i Det Europæiske Fællesskab«.

5 I aftalens artikel 1 med overskriften »Mål« bestemmes:

»Målet for denne aftale til fordel for statsborgerne i Det Europæiske Fællesskabs medlemsstater og Schweiz er:

a) at indrømme ret til indrejse, ophold, adgang til en lønnet økonomisk aktivitet, etablering som selvstændig og ret til at blive boende på de kontraherende parters område

b) at lette leveringen af tjenesteydelser på de kontraherende parters område og især liberalisere leveringen af tjenesteydelser af kort varighed

c) at indrømme ret til indrejse og ophold på de kontraherende parters område til personer, der ikke udøver nogen økonomisk aktivitet i værtslandet

d) at indrømme de samme leve-, ansættelses- og arbejdsvilkår som dem, der indrømmes til indenlandske statsborgere.«

6 I aftalens artikel 5, stk. 1, med overskriften »Leverandører af tjenesteydelser« fastsættes:

»Med forbehold af bestemmelserne i andre specifikke aftaler om levering af tjenesteydelser mellem de kontraherende parter (herunder aftalen om offentlige indkøb, såfremt denne omfatter levering af tjenesteydelser) har en leverandør af tjenesteydelser, herunder også selskaber i henhold til bestemmelserne i bilag I, ret til på den anden kontraherende parts område at levere en tjenesteydelse, der ikke overstiger 90 arbejdsdage pr. kalenderår.«

7 Artikel 17 i bilag I til aftalen har overskriften »Leverandører af tjenesteydelser« og bestemmer:

»I forbindelse med levering af tjenesteydelser forbydes i henhold til artikel 5 i denne aftale:

a) enhver restriktion for en grænseoverskridende levering af tjenesteydelser på en kontraherende parts område, som ikke overstiger 90 effektive arbejdsdage pr. kalenderår

b) enhver restriktion vedrørende indrejse og ophold i de tilfælde, der er omhandlet i denne aftales artikel 5, stk. 2, for så vidt angår:

i) statsborgere i Det Europæiske Fællesskabs medlemsstater eller i Schweiz, som er leverandører af tjenesteydelser og etableret på en af de kontraherende parters område, dog ikke det område, hvor modtageren af den pågældende ydelse er bosat

ii) lønmodtagere, uanset nationalitet, som arbejder for en leverandør af tjenesteydelser, som er integreret på det lovlige arbejdsmarked hos en af de kontraherende parter og er udstationeret for at levere en tjenesteydelse på en anden kontraherende parts område, jf. dog artikel 1.«

8 Artikel 18 i bilag I har følgende ordlyd:

»Artikel 17 i dette bilag finder anvendelse på selskaber, som er oprettet i overensstemmelse med henholdsvis en EF-medlemsstats eller Schweiz' lovgivning, og hvis vedtægtsmæssige hjemsted, hovedkontor eller hovedvirksomhed er beliggende på en kontraherende parts område.«

9 Afsnit VI i bilag I har overskriften »Erhvervelse af fast ejendom« og omfatter alene artikel 25, hvorefter

»1. Enhver statsborger i en kontraherende part, som har ret til ophold og har taget fast bopæl i værtsstaten, nyder samme rettigheder som en indenlandsk statsborger for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom. Vedkommende kan til enhver tid tage fast bopæl

i værtsstaten efter de nationale regler, uanset varigheden af sin beskæftigelse. Hvis den pågældende forlader værtsstaten, medfører dette ikke nogen forpligtelse til at afhænde erhvervet ejendom.

2. Enhver statsborger i en kontraherende part, som har ret til ophold, men ikke tager fast bopæl i den pågældende stat, nyder samme rettigheder som en indenlandsk statsborger for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom, der benyttes til udøvelse af en økonomisk aktivitet; disse rettigheder medfører ikke nogen forpligtelse til at afhænde erhvervet ejendom, når den pågældende forlader værtsstaten. Vedkommende kan ligeledes få tilladelse til at erhverve en sekundær bopæl eller en fritidsbolig. Denne aftale berører for denne kategori af statsborgere ikke de gældende regler vedrørende ren og skær kapitalinvestering og handel med ubebyggede grunde og med boliger.

3. Grænsearbejdere nyder samme rettigheder som indenlandske statsborgere for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom, der benyttes til udøvelse af en økonomisk aktivitet og som sekundær bopæl; disse rettigheder medfører ikke nogen forpligtelse til at afhænde erhvervet ejendom, når den pågældende forlader værtsstaten. Vedkommende kan ligeledes få tilladelse til at erhverve en fritidsbolig. Denne aftale berører for denne kategori af statsborgere ikke de gældende regler i værtsstaten vedrørende ren og skær kapitalinvestering og handel med ubebyggede grunde og med boliger.«

Nationale bestemmelser

10 I henhold til §§ 53 og 57 i Grundbuchgesetz (lov om tinglysning) kan indehaveren af en rettighed over en fast ejendom begære lysning af sin rettighed i tingbogen og aflysning af andre tingbogsregistreringer vedrørende den faste ejendom, som hans rettighed omfatter.

11 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (Wiens delstatslov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 af 3.3.1998, herefter »WrAuslGEG«), der trådte i kraft den 4. marts 1998, fastsætter i § 1, stk. 1:

»En udlændings erhvervelse i levende live af en ejendomsret (medejerret), en byggeret, en personlig servitut vedrørende enhver art bebygget eller ubebygget fast ejendom eller udlændinges forpagtnings- eller lejerettigheder, der kan tinglyses vedrørende sådan fast ejendom, har kun retlig gyldighed med myndighedernes godkendelse.«

12 Lovens § 2 bestemmer:

»I denne lov forstås ved udlænding:

1) fysiske personer, der ikke har østrigsk statsborgerskab

2) juridiske personer og personselskaber med retsevne, der har vedtægtsmæssigt hjemsted i udlandet

3) juridiske personer og personselskaber med retsevne, der har vedtægtsmæssigt hjemsted i Østrig, og hvori en udlænding i nr. 1) eller nr. 2)'s forstand har en bestemmende kapitalandel

[…]«

13 I henhold til nævnte lovs § 3, nr. 2), finder bestemmelserne i § 1 bl.a. ikke anvendelse på fysiske og juridiske personer, som nyder de friheder, der er fastsat i EU-retten og i aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, og i henhold til § 3, nr. 3), finder nævnte bestemmelser ikke anvendelse »for så vidt andre forpligtelser i henhold til statstraktater er til hinder herfor«.

14 I samme lovs § 5 fastsættes:

»1. De i § 1, stk. 1, nævnte rettigheder kan kun lyses i tingbogen til gunst for en udlænding […], såfremt den begærende part fremlægger en afgørelse, hvorved der meddeles godkendelse i henhold til denne lov […]

[…]

4. Er en retserhvervelse fritaget for den i § 1 nævnte godkendelsespligt i medfør af § 3, nr. 2) og 3), skal magistraten efter anmodning fra erhverver og fremlæggelse af behørig dokumentation udstede en skriftlig erklæring herom (negativattest).«

15 Kravet om en negativattest, når en udlændings erhvervelse af en rettighed over en fast ejendom er fritaget for godkendelsespligten, blev indført den 4. marts 1998 ved

WrAuslGEG, der med virkning fra denne dato ophævede Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Wiens delstatslov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Wien) fra 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, herefter »AuslGEG«).

16 Ifølge AuslGEG var udenlandske statsborgeres erhvervelse af en ejendomsret (medejerret) til en fast ejendom som udgangspunkt underlagt en godkendelsespligt. Begrebet »udenlandsk statsborger« omfattede også juridiske personer, hvori udlændinge havde en bestemmende kapitalandel, og afgørelsen om godkendelse skulle fremlægges, for at ejendomsretten kunne tinglyses. Forskellen mellem ordningen i AuslGEG og den nuværende ordning er, at tinglysningsdommeren (»Grundbuchsgericht«) i henhold til den tidligere lov ex officio kunne prøve, om en erhverver af fast ejendom opfyldte de lovmæssige betingelser for at få fritagelse, men ikke var beføjet til at afgøre tvivl med hensyn til de faktiske omstændigheder. Følgelig skulle en person, som begærede tinglysning, dokumentere, at de faktiske betingelser for erhvervelse af fast ejendom uden godkendelse var opfyldt. Der blev således ikke stillet krav om en »negativattest«.

17 Efter den nuværende ordning er den kompetente myndighed i denne henseende ikke tinglysningsdommeren, men magistraten. På anmodning af erhverver, som skal fremlægge den nødvendige dokumentation, skal magistraten skriftligt bekræfte, at betingelserne for at opnå fritagelse for godkendelsespligten er opfyldt, og som bevis herfor udstede en »negativattest« til erhverver som omhandlet i WrAuslGEG's § 5, stk. 4.

Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

18 Det efter østrigsk ret stiftede anpartsselskab Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (herefter »FIAG«) med hjemsted i Wien (Østrig)

erhvervede ved købsaftale af 18. april 2007 for et beløb på 4 208 333,34 EUR andele i en fast ejendom i Wien, hvorved det fik ejendomsret til 28 beboelseslejligheder og 24 parkeringspladser, som var udlejet. For så vidt angår selskabets »status som østrigsk statsborger« erklærede selskabets daværende direktør på tro og love i købsaftalen, at selskabet havde hjemsted i Østrig, og at alle selskabets anparter var ejet af schweiziske aktieselskaber. Der henvistes også til, at købsaftalen som følge af artikel 25 i bilag I til aftalen (EF-Schweiz) ikke krævede indhentelse af en ejendomserhvervelsesgodkendelse for udlændinge. På dette tidspunkt ejede Fokus Invest AG (herefter »Fokus Invest«) med hjemsted i Schweiz kapitalandele i FIAG. I dag er det fortsat et aktieselskab med hjemsted i Schweiz, der ejer størstedelen af anparterne i FIAG.

19 Som følge af købsaftalen begærede FIAG lysning af sin ejendomsret i tingbogen samt aflysning af visse tingbogsregistreringer, herunder registreringen med lavere prioritet af en meddelelsespåtegning til fordel for Fokus Invest om indledning af en tvangsauktionsprocedure til inddrivelse af fordringer og omkostninger.

20 Bezirksgericht Döbling imødekom FIAG's tinglysningsbegæring og foretog tinglysningen den 19. november 2007. Fokus Invest, der ikke havde interesse i en aflysning af tingbogspåtegningen til dette selskabs fordel, indbragte tinglysningsafgørelsen for Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Denne ret stadfæstede tinglysningen under henvisning til, at ifølge artikel 25 i bilag I til aftalen skal et selskab, der har hjemsted i Østrig, og hvis selskabsdeltagere alene er schweiziske, ligestilles med østrigske selskaber. Følgelig var det ufornødent at fremlægge en »negativattest« fra den kompetente myndighed om, at retshandelen var fritaget for godkendelsespligt.

21 Fokus Invest iværksatte kassationsanke for Oberster Gerichtshof til prøvelse af denne afgørelse.

22 Den forelæggende ret har anført, at aftalens artikel 1 også indeholder en ret til etablering »som selvstændig«, og at der i artikel 1, 2 og 3 henvises til »statsborgere i en kontraherende part« for at udpege indehaverne af de rettigheder, som følger af aftalen. Aftalens artikel 5, stk. 1, og artikel 17 i bilag I til aftalen vedrører derudover »leverandører af tjenesteydelser«. Artikel 17 forbyder principielt enhver restriktion for levering af tjenesteydelser af kort varighed, og bestemmelserne heri finder i henhold til artikel 18 i bilag I tilsvarende anvendelse på selskaber.

23 Den forelæggende ret henleder desuden opmærksomheden på, at artikel 48 EF udtrykkeligt ligestiller juridiske personer med fysiske personer, dvs. statsborgere i medlemsstaterne, for så vidt angår anvendelsen af bestemmelserne om etableringsfriheden. Aftalen vedrører også en ret til etablering »som selvstændig«, men den indebærer ingen udtrykkelig ligestilling mellem juridiske og fysiske personer svarende til den, der er fastsat i artikel 48 EF. Den forelæggende ret har på denne baggrund konkluderet, at såfremt aftalen kun gælder for fysiske personer, navnlig for så vidt angår etableringsretten, kan den omhandlede virksomhed ikke ligestilles med en østrigsk statsborger eller en EU-borger i forbindelse med erhvervelsen af den pågældende faste ejendom.

24 Hvis dette bliver svaret på det stillede spørgsmål, har den forelæggende ret anført, at de frie kapitalbevægelser i henhold til artikel 56, stk. 1, EF også omfatter udenlandske statsborgeres ret til at investere i fast ejendom i en medlemsstat. Artikel 57, stk. 1, EF tillader imidlertid, at der over for tredjelande opretholdes restriktioner, der eksisterede den 31. december 1993. Hermed opstår spørgsmålet, om de restriktioner, som blev fastsat ved WrAuslGEG med virkning fra den 4. marts 1998 for så vidt angår udlændinges erhvervelse af fast ejendom, dvs. pligten til at indhente en godkendelse

eller en bekræftelse af fritagelse for godkendelsespligten i form af en »negativattest«, kan anses for restriktioner, der eksisterede den 31. december 1993 under den dagældende ordning i AuslGEG.

25 Henset til ovenstående har Oberster Gerichtshof besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Skal artikel 25 i bilag I til aftalen […] fortolkes således, at ligestillingen med indenlandske statsborgere for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom udelukkende gælder for fysiske personer, men ikke for selskaber?

2) Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende:

Udgør bestemmelserne i [WrAuslGEG], der ved udenlandske selskabers erhvervelse af fast ejendom, jf. § 2, nr. 3), i WrAuslGEG, kræver fremlæggelse af en attest om fritagelse for godkendelsespligten (WrAuslGEG's § 5, stk. 4, og § 3, nr. 3), da i forhold til tredjelandet [Det Schweiziske Forbund] en restriktion for de frie kapitalbevægelser (artikel 56 EF), som er tilladt i henhold til artikel 57, stk. 1, EF?«

Om de præjudicielle spørgsmål

Det første spørgsmål

26 Spørgsmålet om, hvorvidt aftalens bestemmelser kan fortolkes således, at de også finder anvendelse på juridiske personer, blev rejst navnlig for så vidt angår etableringsretten i den sag, der gav anledning til dom af 12. november 2009, Grimme (sag C-351/08, Sml. I, s. 10777).

27 I denne dom bemærkede Domstolen indledningsvis, at aftalen blev undertegnet, efter at Schweiz den 6. december 1992 havde afslået at tiltræde aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS), og at Schweiz dermed afslog at deltage i en samlet integreret økonomi med et fælles marked på grundlag af fælles regler for medlemmerne, men foretrak en løsning med bilaterale ordninger med Unionen og dens medlemsstater inden for specifikke områder (jf. i denne retning Grimme-dommen, præmis 27).

28 På grundlag af disse konstateringer konkluderede Domstolen, at Schweiz ikke har tiltrådt Unionens indre marked, og at fortolkningen af EU-rettens bestemmelser vedrørende det indre marked ikke automatisk kan overføres til fortolkningen af aftalen bortset fra de tilfælde, hvor det fremgår af selve aftalen (jf. i denne retning Grimme-dommen, præmis 27 og 29 og den deri nævnte retspraksis).

29 Dernæst understregede Domstolen, at i henhold til ordlyden af aftalens artikel 1, der definerer aftalens formål, etableres formålene til fordel for statsborgere i medlemsstaterne og i Schweiz, dvs. for fysiske personer, og at alle de i aftalen omhandlede personkategorier fra henholdsvis medlemsstaterne og Schweiz, bortset fra leve-

randører og modtagere af tjenesteydelser, af naturlige grunde forudsættes at vedrøre fysiske personer (jf. i denne retning Grimme-dommen, præmis 33 og 34).

30 Endelig konstaterede Domstolen, at bortset fra aftalens artikel 5, stk. 1, og artikel 18 i dens bilag I — hvorefter selskaber har en nærmere bestemt ret til at levere tjenesteydelser — er der ingen bestemmelser i aftalen eller dens bilag, som fastsætter rettigheder for juridiske personer (jf. i denne retning Grimme-dommen, præmis 35).

31 Efter at have konstateret, at retten til etablering på en anden kontraherende parts område ifølge aftalen er forbeholdt selvstændige, der er statsborgere i en af Unionens medlemsstater eller i Schweiz, og at aftalens artikel 1, litra a), kun eksplicit anerkender fysiske personers ret til etablering som selvstændig, konkluderede Domstolen på denne baggrund, at juridiske personer ikke kan anses for at nyde den samme etableringsret som fysiske personer i henhold til aftalen (jf. i denne retning Grimme-dommen, præmis 36, 37 og 39).

32 Den fortolkning af aftalen, som Domstolen foretog i Grimme-dommen, og navnlig det principielle standpunkt, der indtages i dommen for så vidt angår rækkevidden af den i aftalen indeholdte etableringsret, har også gyldighed ved bedømmelsen af den foreliggende sag.

33 I den foreliggende sag er der rejst det spørgsmål, om en juridisk person med hjemsted i en kontraherende part har ret til at erhverve en fast ejendom beliggende på samme kontraherende parts område, når den pågældende juridiske person ejes af juridiske personer, der henhører under den anden kontraherende parts ret.

34 Det bemærkes, at en påberåbelse af artikel 48 EF i den forstand, at denne bestemmelse for så vidt angår etableringsfriheden ligestiller selskaber med fysiske personer, ikke har relevans i den foreliggende sag. Det bemærkes, som anført ovenfor, at fortolkningen af EU-rettens bestemmelser vedrørende det indre marked, herunder traktatbestemmelserne, ikke automatisk kan overføres til fortolkningen af aftalen, og at juridiske personer under alle omstændigheder ikke i henhold til aftalen er omfattet af etableringsretten.

35 Det bemærkes, at artikel 25 om erhvervelse af fast ejendom i bilag I til aftalen nævner »statsborger[e] i en kontraherende part, som har ret til ophold« og »grænsearbejdere« som rettighedshavere på dette område.

36 Det fremgår derfor utvetydigt af ordlyden af artikel 25, at de i disse bestemmelser omhandlede personkategorier, som nyder den pågældende ret, af naturlige grunde forudsættes at vedrøre fysiske personer, der udøver denne ret som led i deres frie bevægelighed.

37 På denne baggrund skal det første spørgsmål besvares med, at artikel 25 i bilag I til aftalen skal fortolkes således, at ligestillingen med indenlandske statsborgere for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom udelukkende gælder for fysiske personer.

Det andet spørgsmål

38 Den forelæggende ret ønsker med dette spørgsmål nærmere bestemt oplyst, om artikel 64, stk. 1, TEUF skal fortolkes således, at nationale bestemmelser som dem i WrAuslGEG, hvorefter udenlandske statsborgere i denne lovs forstand for at erhverve fast ejendom skal indhente en godkendelse eller fremlægge en attest, der bekræfter, at betingelserne i samme lov for at opnå fritagelse for godkendelsespligten er opfyldt,

udgør en restriktion for de frie kapitalbevægelser, som er tilladt i forhold til tredjelandet Det Schweiziske Forbund.

39 Den forelæggende ret har formuleret spørgsmålet på en sådan måde, at det kun omhandler den attest, der skal udstedes af den kompetente kommunale myndighed for at bekræfte fritagelsen for godkendelsespligten, men kravet om, at en sådan attest skal indhentes, er en konsekvens af den grundlæggende forpligtelse, der gælder for udenlandske statsborgere, til at opnå en godkendelse for at kunne erhverve en fast ejendom. Derfor må Domstolens gennemgang af sagen også omfatte denne grundlæggende forpligtelse.

40 Det skal præciseres, at i henhold til artikel 64, stk. 1, TEUF berører forbuddet mod restriktioner for de frie kapitalbevægelser i artikel 63 TEUF ikke anvendelsen over for tredjelande af restriktioner, der den 31. december 1993 eksisterede i henhold til national lovgivning eller EU-lovgivning med hensyn til sådanne kapitalbevægelser til eller fra tredjelande, som vedrører direkte investeringer, herunder bl.a. investeringer i fast ejendom.

41 Herefter skal det undersøges, om de restriktioner, som de ovennævnte bestemmelser i WrAuslGEG indeholder, kan anses for restriktioner, der eksisterede den 31. december 1993, henset til den omstændighed, at denne lov trådte i kraft efter denne dato, nemlig den 4. marts 1998.

42 Herved bemærkes, at betingelsen i artikel 64, stk. 1, TEUF vedrørende restriktioner, som eksisterede over for tredjelande den 31. december 1993, ifølge Domstolens praksis er opfyldt, når en national lovgivning vedtaget efter denne dato indeholder bestemmelser, som i det væsentlige er identiske med en tidligere lovgivning, der var gældende på denne dato. Betingelsen er ikke opfyldt, når bestemmelserne vedtaget efter

denne dato hviler på andre principper end den tidligere lovgivning og indfører nye procedurer (jf. i denne retning dom af 24.5.2007, sag C-157/05, Holböck, Sml. I, s. 4051, præmis 41 og den deri nævnte retspraksis).

43 Det fremgår af de for Domstolen fremlagte sagsakter, at man allerede under den østrigske lovgivning, som var gældende den 31. december 1993, dvs. AuslGEG, som udenlandsk statsborger i denne lovgivnings forstand, herunder som selskab, ikke frit kunne erhverve ejendomsret eller medejerret til fast ejendom beliggende i delstaten Wien. Sådan erhvervelse var betinget af en grundlæggende forpligtelse til at indhente en godkendelse, som den berørte part dog var fritaget for, såfremt han dokumenterede, at han var omfattet af en undtagelsesbestemmelse, f.eks. inden for rammerne af Republikken Østrigs internationale forpligtelser.

44 Begrebet »udenlandsk statsborger« omfattede allerede på det tidspunkt juridiske personer, hvori udlændinge havde en bestemmende kapitalandel, og for at ejendomsretten kunne tinglyses, skulle den påkrævede godkendelse fremlægges, eller det skulle dokumenteres, at der forelå en lovmæssig fritagelse herfor.

45 Forskellen mellem den tidligere og den nuværende lovgivning er, at den myndighed, som var kompetent til at bekræfte, at der forelå en lovmæssig fritagelse for godkendelsespligten, tidligere var tinglysningsdommeren, hvorimod denne kompetence i dag tilkommer magistraten. På anmodning af erhverver skal magistraten undersøge, om betingelserne for at opnå fritagelse for godkendelsespligten er opfyldt, og i givet fald tildele en »negativattest« som omhandlet i WrAuslGEG's § 5, stk. 4.

46 Det er imidlertid ikke bestridt, at både den tidligere lovgivning og WrAuslGEG indeholder et krav om, at en udenlandsk statsborger skal indhente en forhåndsgod-

kendelse for at kunne erhverve en fast ejendom i Østrig. Under disse omstændigheder må den forpligtelse til at indhente en forhåndsgodkendelse, som påhviler et udenlandsk selskab, såsom FIAG, anses for tilladt i henhold til artikel 64, stk. 1, TEUF.

47 De proceduremæssige ændringer, som forelæggelsesafgørelsen henviser til, vedrører kun de ejendomserhvervelser foretaget af udenlandske statsborgere, der kan omfattes af en fritagelse fastsat i national lovgivning. Eftersom et selskab som FIAG imidlertid under både den tidligere lov og WrAuslGEG — som det følger af besvarelsen af det første spørgsmål i denne doms præmis 37 og af denne doms foregående præmis — skal anses for en udenlandsk statsborger, der ikke kan opnå en fritagelse med henblik at erhverve fast ejendom i Østrig, kan de proceduremæssige ændringer indført ved WrAuslGEG ikke få betydning for løsningen af tvisten i hovedsagen.

48 I tilfælde af, at der fortsat skulle bestå tvivl om anvendelsesområdet for fritagelserne fastsat i national lovgivning, må det under alle omstændigheder konstateres, at forskellen mellem den gældende og den tidligere lovgivning — dvs. med hensyn til, hvilken myndighed der har kompetence til at bekræfte, at der kan opnås fritagelse, og proceduren til opnåelse heraf — kun består af visse fremgangsmåder, der er uden betydning for selve indholdet af den anvendelige lovgivning, som er, at udenlandske statsborgere skal indhente en godkendelse for at kunne erhverve fast ejendom, og at de har pligt til dokumentere, at betingelserne for at opnå en fritagelse herfor er opfyldt. Den gældende lovgivning hviler således ikke på andre principper end den tidligere lovgivning og indfører ikke væsentligt nye procedurer.

49 Herefter skal det andet spørgsmål besvares med, at artikel 64, stk. 1, TEUF skal fortolkes således, at bestemmelserne i WrAuslGEG, hvorefter udenlandske statsborgere i denne lovs forstand for at erhverve fast ejendom beliggende i delstaten Wien skal indhente en godkendelse eller fremlægge en attest, der bekræfter, at betingelserne i samme lov for at

opnå fritagelse for godkendelsespligten er opfyldt, udgør en restriktion for de frie kapitalbevægelser, som er tilladt i forhold til tredjelandet Det Schweiziske Forbund.

Sagens omkostninger

50 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Tredje Afdeling) for ret:

1) **Artikel 25 i bilag I til aftalen mellem Det Europæiske Fællesskab og dets medlemsstater på den ene side og Det Schweiziske Forbund på den anden side om fri bevægelighed for personer, undertegnet i Luxembourg den 21. juni 1999, skal fortolkes således, at ligestillingen med indenlandske statsborgere for så vidt angår erhvervelse af fast ejendom udelukkende gælder for fysiske personer.**

2) **Artikel 64, stk. 1, TEUF skal fortolkes således, at bestemmelserne i Wiens delstatslov af 3. marts 1998 om udlændinges erhvervelse af fast ejendom**

(Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), hvorefter udenlandske statsborgere i denne lovs forstand for at erhverve fast ejendom beliggende i delstaten Wien skal indhente en godkendelse eller fremlægge en attest, der bekræfter, at betingelserne i samme lov for at opnå fritagelse for godkendelsespligten er opfyldt, udgør en restriktion for de frie kapitalbevægelser, som er tilladt i forhold til tredjelandet Det Schweiziske Forbund.

Underskrifter