ARREST VAN HET HOF (Derde kamer)

11 februari 2010 *

In zaak C-541/08,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 234 EG, ingediend door het Oberste Gerichtshof (Oostenrijk) bij beslissing van 4 november 2008, ingekomen bij het Hof op 4 december 2008, in de procedure

Fokus Invest AG

tegen

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

wijst

HET HOF (Derde kamer),

samengesteld als volgt: K. Lenaerts, kamerpresident, E. Juhász (rapporteur), G. Arestis, J. Malenovský en T. von Danwitz, rechters,

* Procestaal: Duits.

advocaat-generaal: Y. Bot,
griffier: R. Grass,

gezien de stukken,

gelet op de opmerkingen van:

— Fokus Invest AG, vertegenwoordigd door C. Naske, Rechtsanwalt,

— de Oostenrijkse regering, vertegenwoordigd door E. Riedl als gemachtigde,

— de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door E. Traversa en F. Hoffmeister als gemachtigden,

gelet op de beslissing, de advocaat-generaal gehoord, om de zaak zonder conclusie te berechten,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 25 van bijlage I bij de overeenkomst tussen de Europese Gemeenschap en haar lidstaten, enerzijds, en de Zwitserse Bondsstaat, anderzijds, over het vrije verkeer van personen, die op 21 juni 1999 in Luxemburg is ondertekend (PB 2002, L 114, blz. 6), alsook van artikel 63 VWEU en artikel 64, lid 1, VWEU.

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding voor de Oostenrijkse rechterlijke instanties over de voorwaarden voor de verwerving van een onroerend goed op Oostenrijks grondgebied door een vennootschap naar Oostenrijks recht waarvan de aandelen worden gehouden door een vennootschap naar Zwitsers recht.

Toepasselijke bepalingen

De overeenkomst

3 De Europese Gemeenschap en haar lidstaten, enerzijds, en de Zwitserse Bondsstaat, anderzijds, hebben op 21 juni 1999 zeven overeenkomsten gesloten, waaronder de overeenkomst over het vrije verkeer van personen (hierna: „overeenkomst"). Deze zeven overeenkomsten werden bij besluit 2002/309/EG, Euratom van de Raad en de Commissie van 4 april 2002 (PB L 114, blz. 1), in naam van de Gemeenschap goedgekeurd en zijn op 1 juni 2002 in werking getreden.

4 Volgens de preambule van de overeenkomst waren de overeenkomstsluitende partijen bij de sluiting van deze overeenkomst „[e]rvan overtuigd […] dat het vrije verkeer van personen op het grondgebied van de andere overeenkomstsluitende partij een belangrijke voorwaarde is voor de harmonieuze ontwikkeling van hun betrekkingen, [en] [v]astbesloten het vrije onderlinge verkeer van personen tot stand te brengen, daarbij uitgaande van de bepalingen die in de Europese Gemeenschap worden toegepast".

5 Artikel 1 van de overeenkomst, met als titel „Doel", bepaalt als volgt:

„Deze overeenkomst beoogt met betrekking tot onderdanen van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en van Zwitserland het volgende:

a) het toekennen van het recht op toegang tot het grondgebied van de overeenkomstsluitende partijen en op het verblijf, de toegang tot een economische activiteit in loondienst, de vestiging als zelfstandige, alsmede op voortzetting van het verblijf op dit grondgebied;

b) het vergemakkelijken van de verlening van diensten op het grondgebied van de overeenkomstsluitende partijen, met name het liberaliseren van de verlening van diensten van korte duur;

c) het toekennen van het recht op toegang tot en verblijf op het grondgebied van de overeenkomstsluitende partijen voor personen die in het ontvangende land geen economische activiteit uitoefenen;

d) het toekennen van dezelfde levensomstandigheden, arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden als die welke voor de eigen onderdanen gelden."

6 Artikel 5, lid 1, van de overeenkomst, met als titel „Dienstverleners", luidt als volgt:

„Onverminderd het bepaalde in andere specifieke overeenkomsten tussen de overeenkomstsluitende partijen inzake het verlenen van diensten (onder andere de overeenkomst betreffende overheidsopdrachten, voor zover deze betrekking heeft op het verlenen van diensten), hebben dienstverleners, met inbegrip van vennootschappen, overeenkomstig het bepaalde in bijlage I het recht op het grondgebied van de andere overeenkomstsluitende partij een dienst te verlenen, mits de daadwerkelijke arbeidsduur niet meer dan negentig dagen per kalenderjaar bedraagt."

7 Artikel 17 van bijlage I bij de overeenkomst, met als titel „Dienstverleners", bepaalt:

„Ten aanzien van het verlenen van diensten is overeenkomstig artikel 5 van de overeenkomst het volgende verboden:

a) Alle beperkingen op grensoverschrijdende dienstverlening op het grondgebied van een overeenkomstsluitende partij waarvan de duur niet meer bedraagt dan negentig daadwerkelijk gewerkte dagen per kalenderjaar.

b) Alle beperkingen op de toegang tot en verblijf op het grondgebied in de gevallen bedoeld in artikel 5, lid 2, van de overeenkomst ten aanzien van

i) onderdanen van lidstaten van de Europese Gemeenschap of van Zwitserland die dienstverleners zijn en gevestigd zijn op het grondgebied van een andere overeenkomstsluitende partij dan de ontvanger van de diensten;

ii) werknemers, ongeacht hun nationaliteit, in loondienst bij een dienstverlener die geïntegreerd zijn in de reguliere arbeidsmarkt van een overeenkomstsluitende partij en uitgezonden zijn met het oog op het verlenen van een dienst op het grondgebied van een andere overeenkomstsluitende partij, onverminderd het bepaalde in artikel 1."

8 Artikel 18 van bijlage I bepaalt als volgt:

„Het bepaalde in artikel 17 van deze bijlage is van toepassing op vennootschappen die opgericht zijn volgens het recht van een lidstaat van de Europese Gemeenschap of van Zwitserland, en waarvan het hoofdkantoor, de centrale administratie of de belangrijkste vestiging zich op het grondgebied van een overeenkomstsluitende partij bevindt."

9 Afdeling VI van bijlage I, met als titel „Verwerving van onroerend goed" bevat slechts één artikel, namelijk artikel 25, dat als volgt luidt:

„1. Onderdanen van een overeenkomstsluitende partij die een verblijfsrecht genieten en hun hoofdverblijfplaats kiezen in de ontvangende staat, genieten ten aanzien van de verwerving van onroerend goed dezelfde rechten als de onderdanen van de

ontvangende staat. Zij kunnen, ongeacht de duur van hun dienstverband, te allen tijde in de ontvangende staat overeenkomstig de nationale regels hun hoofdverblijfplaats vestigen. Vertrek uit de ontvangende staat houdt geen verplichting tot vervreemding in.

2. Onderdanen van een overeenkomstsluitende partij die een verblijfsrecht genieten en niet hun hoofdverblijfplaats kiezen in de ontvangende staat, genieten ten aanzien van de verwerving van onroerend goed ten behoeve van de uitoefening van een economische activiteit dezelfde rechten als de onderdanen van de ontvangende staat; deze rechten houden geen verplichting tot vervreemding in bij vertrek uit de ontvangende staat. Deze personen kan tevens worden toegestaan een tweede woning of een vakantiewoning te verwerven. Voor deze categorie personen doet de overeenkomst geen afbreuk aan de geldende voorschriften inzake zuivere kapitaalbeleggingen en de handel in onbebouwde grond en in woningen.

3. Grensarbeiders genieten ten aanzien van de verwerving van onroerend goed ten behoeve van de uitoefening van een economische activiteit of als tweede woning dezelfde rechten als nationale onderdanen; deze rechten houden geen verplichting tot vervreemding in bij vertrek uit de ontvangende staat. Deze personen kan tevens worden toegestaan een vakantiewoning te verwerven. Voor deze categorie personen doet de overeenkomst geen afbreuk aan de in de ontvangende staat geldende voorschriften inzake zuivere kapitaalbeleggingen en de handel in onbebouwde grond en in woningen."

Nationale regeling

10 De §§ 53 en 57 van het Grundbuchgesetz [Oostenrijkse federale kadasterwet] bepalen dat de houder van een eigendomsrecht op een onroerend goed kan verlangen dat zijn recht in het kadaster wordt ingeschreven en dat andere inschrijvingen betreffende het onroerend goed waarop hij een eigendomsrecht heeft, worden doorgehaald.

11 § 1, lid 1, van het Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz [wet van de deelstaat Wenen inzake de verwerving van onroerend goed door buitenlanders] (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 van 3 maart 1998; hierna: „WrAuslGEG"), in werking getreden op 4 maart 1998, luidt als volgt:

„Voor de geldigheid van de verwerving bij leven, van de eigendom (mede-eigendom) van, van een bouwrecht op, of van het recht op enigerlei persoonlijke erfdienstbaarheid op bebouwde of onbebouwde percelen grond door een buitenlander of een in het kadaster in te schrijven verpachting van dergelijke percelen grond aan een buitenlander, is een vergunning van de autoriteiten vereist."

12 § 2 van deze wet bepaalt:

„Als buitenlander in de zin van deze wet worden beschouwd:

1) natuurlijke personen die niet in het bezit zijn van de Oostenrijkse nationaliteit;

2) rechtspersonen alsook rechtspersoonlijkheid bezittende personenvennootschappen, die hun statutaire zetel in het buitenland hebben;

3) rechtspersonen, alsook rechtspersoonlijkheid bezittende personenvennootschappen, die hun statutaire zetel in het binnenland hebben en waarin overwegend buitenlanders als bedoeld in de leden 1 of 2 van deze paragraaf deelnemen;

[…]”

13 Volgens § 3, lid 2, van deze wet is § 1 onder andere niet van toepassing op natuurlijke en rechtspersonen die de door het recht van de Unie en de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte verleende vrijheden genieten, en overeenkomstig § 3, lid 3, „voor zover andere internationale verplichtingen daaraan in de weg staan”.

14 § 5 van deze wet bepaalt:

„1. De in § 1, lid 1, genoemde rechten kunnen slechts ten gunste van een buitenlander […] worden ingeschreven in het kadaster, wanneer de verzoeker de beschikking overlegt waarbij een vergunning krachtens deze wet is verleend, […].

[…]

4. Wanneer op grond van § 3, leden 2 of 3, een verwerving van het vergunningvereiste van § 1 is vrijgesteld, dient de gemeentelijke autoriteit dit op verzoek van de verkrijger, onder overlegging van de desbetreffende bewijzen, schriftelijk te bevestigen (negatieve verklaring).”

15 Het vereiste van een negatieve verklaring wanneer de verwerving van een recht op een onroerend goed door een buitenlander van de vergunningplicht is vrijgesteld, werd op 4 maart 1998 ingevoerd bij het WrAuslGEG. Door dit laatste werd vanaf deze datum het Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien [wet van

de deelstaat Wenen inzake de verkrijging van onroerend goed door buitenlanders in Wenen] van 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33; hierna: „AuslGEG") ingetrokken.

16 Overeenkomstig het AuslGEG was de verwerving van eigendom (mede-eigendom) van onroerende goederen door buitenlanders in beginsel onderworpen aan een vergunningplicht. Het begrip „buitenlander" omvatte ook rechtspersonen waarin een meerderheidsbelang werd gehouden door buitenlanders, en voor de inschrijving in het kadaster moest het vergunningsbesluit worden voorgelegd. Het verschil tussen het stelsel van het AuslGEG en het huidige stelsel is dat het Grundbuchsgericht volgens de eerdere wet zelf het bestaan mocht nagaan van een wettelijke uitzondering ten gunste van de verkrijger van onroerende eigendom, maar niet bevoegd was tot opheldering van feitelijke vragen. Degene die om inschrijving verzocht diende derhalve met behulp van officiële stukken te bewijzen dat hij voldeed aan de feitelijke voorwaarden voor een vergunningvrije verwerving. Een „negatieve verklaring" was dus niet vereist.

17 Volgens het huidige stelsel is de daartoe bevoegde instantie niet het Grundbuchsgericht, maar de gemeentelijke autoriteit. Deze autoriteit dient op verzoek van de koper, die al het nodige bewijs moet overleggen, schriftelijk te bevestigen dat werd voldaan aan de voorwaarden voor vrijstelling van het vergunningvereiste en hem daartoe de in § 5, lid 4, WrAuslGEG bedoelde „negatieve verklaring" afgeven.

Hoofdgeding en prejudiciële vragen

18 De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Oostenrijks recht Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (hierna: „FIAG"),

met zetel te Wenen (Oostenrijk), heeft bij koopovereenkomst van 18 april 2007 voor 4 208 333,34 EUR aandelen in een onroerend goed te Wenen verworven, waarbij zij eigenaar werd van 28 woningen en 24 parkeerplaatsen die verhuurd waren. Betreffende de „hoedanigheid van Oostenrijks onderdaan" van deze vennootschap, heeft de toenmalige bedrijfsleider in de koopovereenkomst plechtig verklaard dat de zetel van de vennootschap zich op het nationale grondgebied bevond en alle aandelen in de genoemde vennootschap in handen van Zwitserse naamloze vennootschappen waren. Verder werd vermeld dat voor de koopovereenkomst krachtens artikel 25 van bijlage I bij de overeenkomst geen vergunning voor de eigendomsverkrijging van onroerende goederen door een buitenlander vereist was. Destijds had de in Zwitserland gevestigde naamloze vennootschap Fokus Invest AG (hierna: „Fokus Invest"), een deelneming in het kapitaal van FIAG. Thans heeft nog steeds een in Zwitserland gevestigde naamloze vennootschap een meerderheidsdeelneming in FIAG.

19 Volgend op de koopovereenkomst verzocht FIAG om inschrijving van haar eigendomsrecht in het kadaster en om doorhaling van kadastrale inschrijvingen in dat register, waaronder de in lagere rang ingeschreven aantekening ten gunste van Fokus Invest ter zake van de inleiding van een executoriale verkoop tot verhaal van schuldvorderingen en kosten.

20 Het Bezirksgericht Döbling heeft het verzoek tot kadastrale inschrijving van FIAG ingewilligd, welke inschrijving op 19 november 2007 heeft plaatsgevonden. Aangezien Fokus Invest geen belang had bij de doorhaling van de aantekening ten gunste van zichzelf in het register, is zij bij het Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien tegen deze inschrijving opgekomen. Deze rechterlijke instantie heeft de inschrijving bevestigd op grond dat krachtens artikel 25, lid 1, van bijlage I bij de overeenkomst een in Oostenrijk gevestigde vennootschap waarvan de aandelen uitsluitend door Zwitserse vennootschappen werden gehouden, gelijk werd gesteld met een Oostenrijkse vennootschap. Een „negatieve verklaring" van de Grundverkehrsbehörde (autoriteit belast met het bijhouden van het kadaster) dat deze rechtshandeling was vrijgesteld van het vergunningvereiste, hoefde derhalve niet te worden overgelegd.

21 Fokus Invest heeft bij het Oberste Gerichtshof een beroep tot „Revision" ingesteld tegen dit arrest.

22 De verwijzende rechter merkt op dat de overeenkomst in artikel 1 ervan eveneens een recht van vestiging „als zelfstandige" verleent en dat de overeenkomst voor de aanwijzing van degenen die er rechten aan ontlenen, in de artikelen 1, 2 en 3 verwijst naar de „onderdanen van een overeenkomstsluitende partij". Daarnaast hebben artikel 5, lid 1, van de overeenkomst en artikel 17 van bijlage I ervan betrekking op „dienstverleners". Artikel 17 verbiedt in beginsel elke beperking van dienstverlening van korte duur, welke bepaling overeenkomstig artikel 18 van bijlage I eveneens voor vennootschappen geldt.

23 Deze rechter wijst er voorts op dat artikel 48 EG, voor zover het de vrijheid van vestiging betreft, uitdrukkelijk bepaalt dat rechtspersonen worden gelijkgesteld met natuurlijke personen die onderdaan zijn van de lidstaten. De overeenkomst heeft eveneens betrekking op het recht van vestiging „als zelfstandige", maar bevat geen met artikel 48 EG vergelijkbare uitdrukkelijke gelijkstelling van rechtspersonen met natuurlijke personen. Daaruit concludeert de nationale rechter dat indien de overeenkomst uitsluitend van toepassing is op natuurlijke personen, met name wat het recht van vestiging betreft, de betrokken onderneming bij de aan de orde zijnde verwerving van onroerende goederen niet kan worden gelijkgesteld met een Oostenrijkse onderdaan of een burger van de Europese Unie.

24 De verwijzende rechter merkt op dat indien deze vraag aldus wordt beantwoord, het in artikel 56, lid 1, EG neergelegde vrije verkeer van kapitaal eveneens het recht van buitenlanders omvat om in een lidstaat in onroerende goederen te investeren. Artikel 57, lid 1, EG staat echter in de relatie met derde landen de instandhouding toe van beperkingen die op 31 december 1993 bestaan. De vraag is dus of de vanaf 4 maart 1998 door het WrAuslGEG voorziene beperkingen inzake verwervingen van onroerende goederen door buitenlanders, met name de vergunningplicht of een

vrijstelling daarvan na verkrijging van een „negatieve verklaring", kunnen worden beschouwd als beperkingen die op 31 december 1993 op grond van het toen van kracht zijnde AuslGEG bestonden.

25 Gelet op deze overwegingen heeft het Oberste Gerichtshof de behandeling van de zaak geschorst en het Hof de volgende prejudiciële vragen gesteld:

„1) Moet artikel 25 van bijlage I bij de overeenkomst […] aldus worden uitgelegd dat de gelijkstelling met nationale onderdanen ter zake van de verwerving van onroerende goederen, uitsluitend voor natuurlijke personen en derhalve niet voor vennootschappen geldt?

2) Indien de eerste vraag bevestigend wordt beantwoord:

Vormen de bepalingen van [het WrAuslGEG], die voor de verwerving van onroerende goederen door buitenlandse vennootschappen als bedoeld in § 2, sub 3, WrAuslGEG overlegging van een verklaring inzake vrijstelling van het vergunningvereiste voorschrijven (§ 5, lid 4, WrAuslGEG juncto § 3, sub 3, WrAuslGEG), een krachtens artikel 57, lid 1, EG in de verhouding met de [Zwitserse Bondsstaat] als derde land geoorloofde beperking van het vrije kapitaalverkeer (artikel 56 EG)?"

Beantwoording van de prejudiciële vragen

Eerste vraag

26 De vraag of de bepalingen van de overeenkomst aldus kunnen worden uitgelegd dat zij eveneens van toepassing zijn op rechtspersonen, is wat specifiek het recht van vestiging betreft gerezen in de zaak die heeft geleid tot het arrest van 12 november 2009, Grimme (C-351/08, Jurispr. blz. I-10777).

27 In dit arrest overwoog het Hof in limine dat de overeenkomst is ondertekend nadat de Zwitserse Bondsstaat op 6 december 1992 de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) had afgewezen en dat deze staat door zijn weigering het project verwierp van een geïntegreerd economisch geheel met één enkele markt, gebaseerd op gemeenschappelijke regels voor de leden ervan, en koos voor het sluiten van bilaterale overeenkomsten met de Unie en haar lidstaten op bepaalde gebieden (zie in die zin arrest Grimme, reeds aangehaald, punt 27).

28 Als gevolg daarvan oordeelde het Hof dat de Zwitserse Bondsstaat niet is toegetreden tot de interne markt van de Unie en dat bijgevolg de uitlegging die werd gegeven aan de bepalingen van het Unierecht over die markt niet automatisch kan worden getransponeerd op de uitlegging van de overeenkomst, behoudens uitdrukkelijke bepalingen in die zin in de overeenkomst zelf (zie in die zin arrest Grimme, reeds aangehaald, punten 27 en 29 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

29 Vervolgens heeft het Hof benadrukt dat de in artikel 1 omschreven doelstellingen van de overeenkomst volgens de tekst van deze bepaling zijn vastgesteld in het belang van de onderdanen van de lidstaten en van de Zwitserse Bondstaat, dus natuurlijke personen, en dat alle in de overeenkomst bedoelde groepen personen, onderdanen van de lidstaten en van Zwitserland, behalve de dienstverrichters en de ontvangers van

diensten, naar hun aard veronderstellen dat het natuurlijke personen betreft (zie in die zin arrest Grimme, reeds aangehaald, punten 33 en 34).

30 Het Hof kwam tot de vaststelling dat, behalve de artikelen 5, lid 1, van de overeenkomst en 18 van bijlage I bij de overeenkomst, die vennootschappen een bepaald recht tot het verrichten van diensten verlenen, geen enkele bepaling van deze overeenkomst of van de bijlage een recht aan rechtspersonen verleent (zie in die zin arrest Grimme, reeds aangehaald, punt 35).

31 Na te hebben vastgesteld dat de overeenkomst het recht van vestiging op het grondgebied van een overeenkomstsluitende partij voorbehoudt aan de zelfstandige die onderdaan is van een lidstaat van de Unie of de Zwitserse Bondstaat, en dat artikel 1, sub a, van de overeenkomst het recht van vestiging als zelfstandige uitdrukkelijk uitsluitend toekent aan natuurlijke personen, oordeelde het Hof dat niet kan worden gesteld dat rechtspersonen krachtens de overeenkomst hetzelfde recht van vestiging als natuurlijke personen genieten (zie in die zin arrest Grimme, reeds aangehaald, punten 36, 37 en 39).

32 Deze uitlegging van de overeenkomst door het Hof in het arrest Grimme, reeds aangehaald, en met name het erin vermelde principiële standpunt inzake de omvang van het recht van vestiging in het kader van de overeenkomst, gelden eveneens voor de beoordeling van deze zaak.

33 De in casu gestelde vraag betreft het recht van een op het grondgebied van een overeenkomstsluitende partij gevestigde rechtspersoon die in handen is van rechtspersonen die vallen onder het recht van een andere overeenkomstsluitende partij, om een onroerende goed te verwerven dat gelegen is op het grondgebied van eerstgenoemde overeenkomstsluitende partij.

34 In dit verband moet worden benadrukt dat het beroep op artikel 48 EG, in die zin dat vennootschappen ter zake van de vrijheid van vestiging worden gelijkgesteld met natuurlijke personen, in casu niet relevant is. Er zij immers aan herinnerd dat de uitlegging van de bepalingen van het Unierecht, met inbegrip van de verdragsbepalingen inzake de interne markt, niet automatisch kan worden toegepast op de uitlegging van de overeenkomst, en dat de rechtspersonen op grond van de overeenkomst hoe dan ook geen recht van vestiging genieten.

35 Artikel 25 van bijlage I bij de overeenkomst inzake de verwerving van onroerende goederen vermeldt als houders van de rechten op dat gebied de „onderdaan van een overeenkomstsluitende partij die een verblijfsrecht geniet" en de „grensarbeider".

36 Bijgevolg blijkt uit de bewoordingen van de bepalingen van dit artikel 25 ondubbelzinnig dat de in de bepalingen bedoelde groepen personen die het recht in kwestie genieten, geacht worden natuurlijke personen te zijn die dit recht uitoefenen in het kader van hun recht op vrij verkeer.

37 Derhalve moet op de eerste vraag worden geantwoord dat artikel 25 van bijlage I bij de overeenkomst aldus moet worden uitgelegd dat de gelijkstelling met nationale onderdanen die ter zake van de verwerving van onroerende goederen is voorgeschreven, alleen geldt voor natuurlijke personen.

Tweede vraag

38 Met deze vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of artikel 64, lid 1, VWEU aldus moet worden uitgelegd dat nationale bepalingen als die van het WrAuslGEG, die voorschrijven dat buitenlanders in de zin van deze wet in geval van de verwerving van onroerende goederen houder van een vergunning voor die verwerving moeten zijn of een verklaring moeten overleggen dat de bij deze wet voorziene voorwaarden voor een vrijstelling van het vergunningvereiste vervuld zijn, in de

verhouding met de Zwitserse Bondstaat als derde land, een geoorloofde beperking van het vrije verkeer van kapitaal vormen.

39 Hoewel de vraag zoals door de verwijzende rechter geformuleerd, alleen de door de bevoegde gemeentelijke instantie af te leveren verklaring betreft waarin wordt bevestigd dat vrijstelling van bovenvermeld vereiste wordt genoten, vloeit het vereiste van een dergelijke verklaring voort uit de aan buitenlanders opgelegde basisverplichting een vergunning te verkrijgen om een onroerend goed te kunnen verwerven. Bijgevolg moet de toetsing door het Hof tot die basisverplichting worden uitgebreid.

40 Overeenkomstig artikel 64, lid 1, VWEU doet het verbod op beperkingen van het vrije kapitaalverkeer in de zin van artikel 63 VWEU, geen afbreuk aan de toepassing op derde landen van beperkingen die op 31 december 1993 bestaan uit hoofde van het nationale recht of het Unierecht inzake het kapitaalverkeer naar of uit dergelijke landen in verband met directe investeringen, met inbegrip van, onder andere, investeringen in onroerende goederen.

41 Er dient dus te worden onderzocht, of de beperkingen uit de bovenvermelde bepalingen van het WrAuslGEG kunnen worden beschouwd als beperkingen die op 31 december 1993 bestonden, nu die wet na deze datum, namelijk op 4 maart 1998, in werking is getreden.

42 In dit verband zij opgemerkt dat volgens de rechtspraak van het Hof aan de voorwaarde van artikel 64, lid 1, VWEU inzake op 31 december 1993 ten opzichte van derde landen bestaande beperkingen werd voldaan, indien een na deze datum vastgestelde nationale regeling bepalingen bevat die op de voornaamste punten identiek zijn aan de vroegere op deze datum bestaande wettelijke regeling. Aan deze voorwaarde werd niet voldaan indien de na deze datum vastgestelde bepalingen op een andere hoofdgedachte

berusten dan het vroegere recht en nieuwe procedures invoeren (zie in die zin arrest van 24 mei 2007, Holböck, C-157/05, Jurispr. blz. I-4051, punt 41 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

43 Blijkens het bij het Hof ingediende dossier, was het reeds onder de Oostenrijkse regeling die gold op 31 december 1993, namelijk het AuslGEG, voor buitenlanders in de zin van deze regeling, met inbegrip van vennootschappen, niet mogelijk vrij eigendom of mede-eigendom te verwerven van in de deelstaat Wenen gelegen onroerende goederen. Dit was alleen mogelijk indien was voldaan aan de basisverplichting een vergunning te verkrijgen, waarvan de betrokkene kon worden vrijgesteld indien hij het bewijs leverde dat hij onder uitzonderingsbepalingen viel, bijvoorbeeld in het kader van internationale verplichtingen van de Republiek Oostenrijk.

44 Het begrip „buitenlander" omvatte reeds rechtspersonen waarin een meerderheidsbelang door buitenlanders werd gehouden, en voor de inschrijving in het kadaster moest het besluit tot vergunningverlening of bewijs van een wettelijke uitzondering worden overgelegd.

45 Het verschil tussen de vroegere en de huidige regeling is dat de bevoegde instantie die het bestaan van een wettelijke vrijstelling van de vergunningplicht mocht bevestigen vroeger het Grundbuchsgericht was en nu de instantie van de gemeente waar het betrokken onroerend goed zich bevindt. Laatstgenoemde moet op verzoek van de koper nagaan of de voorwaarden voor het verkrijgen van een vrijstelling vervuld zijn en indien dit het geval is, de in § 5, lid 4, WrAuslGEG vermelde „negatieve verklaring" afleveren.

46 Niet betwist wordt echter dat zowel volgens de vroegere wettelijke regeling, als volgens het WrAuslGEG, een buitenlander slechts een onroerend goed in Oostenrijk kan verwerven mits vooraf een vergunning wordt verkregen. Bijgevolg moet de verplichting

voor een buitenlandse vennootschap, zoals FIAG, om vooraf een vergunning te verkrijgen worden geacht te zijn toegestaan op grond van artikel 64, lid 1, VWEU.

47 De procedurele wijzigingen waar de verwijzingsbeslissing naar verwijst, betreffen alleen de verwervingen van onroerende goederen door buitenlanders die binnen het nationale regelgevingskader een vrijstelling kunnen genieten. Nu een vennootschap als FIAG echter zowel op grond van de oude wet als op grond van het WrAuslGEG als een buitenlander wordt beschouwd die met het oog op de verwerving van een onroerend goed in Oostenrijk geen vrijstelling kan krijgen, zoals blijkt uit het antwoord op de eerste vraag in punt 37 van het onderhavige arrest en uit het voorgaande punt van dit arrest, kunnen de procedurele wijzigingen die bij het WrAuslGEG werden ingevoerd, geen invloed hebben op de oplossing van het in het hoofdgeding aan de orde zijnde geschil.

48 Voor het geval twijfel zou blijven bestaan over de werkingssfeer van de in het nationale regelingskader voorziene vrijstellingen, moet in elk geval worden vastgesteld dat de verschillen die bestaan tussen de van kracht zijnde regeling en de vroegere wettelijke regeling, namelijk de aanwijzing van de bevoegde instantie die het bestaan van de vrijstelling bevestigt en de te volgen procedure, beperkt blijven tot modaliteiten die de kern van de toepasselijke regeling niet raken. Deze kern is het basisvereiste voor buitenlanders een vergunning te verkrijgen om tot de verwerving van onroerende goederen te kunnen overgaan en de verplichting te bewijzen dat de voorwaarden voor een vrijstelling zijn vervuld. De van kracht zijnde regeling berust dus niet op een andere hoofdgedachte dan de vorige regeling en voorziet niet in wezenlijk nieuwe procedures.

49 Op de tweede vraag moet dus worden geantwoord, dat artikel 64, lid 1, VWEU aldus moet worden uitgelegd dat de bepalingen van het WrAuslGEG, die voorschrijven dat buitenlanders in de zin van deze wet in geval van verwerving van onroerende goederen in de deelstaat Wenen houder van een vergunning voor die verwerving moeten zijn of een verklaring moeten overleggen dat de bij deze wet voorziene voorwaarden voor een

vrijstelling van het vergunningvereiste vervuld zijn, in de verhouding met de Zwitserse Bondstaat als derde land, een geoorloofde beperking van het vrije verkeer van kapitaal vormen.

Kosten

50 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de nationale rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Derde kamer) verklaart voor recht:

1) **Artikel 25 van bijlage I van de overeenkomst tussen de Europese Gemeenschap en haar lidstaten, enerzijds, en de Zwitserse Bondsstaat, anderzijds, over het vrije verkeer van personen, die op 21 juni 1999 in Luxemburg is ondertekend, moet aldus worden uitgelegd dat de gelijkstelling met nationale onderdanen die ter zake van de verwerving van onroerende goederen is voorgeschreven, alleen geldt voor natuurlijke personen.**

2) **Artikel 64, lid 1, VWEU moet aldus worden uitgelegd dat de bepalingen van het Wiener Ausländergrunderwerbgesetz (wet van de deelstaat Wenen inzake**

de verwerving van onroerend goed door buitenlanders) van 3 maart 1998, die voorschrijven dat buitenlanders in de zin van deze wet in geval van verwerving van onroerende goederen in de deelstaat Wenen, houder van een vergunning voor die verwerving moeten zijn of een verklaring moeten overleggen dat de bij deze wet voorziene voorwaarden voor een vrijstelling van het vergunningvereiste vervuld zijn, in de verhouding met de Zwitserse Bondstaat als derde land, een geoorloofde beperking van het vrije verkeer van kapitaal vormen.

ondertekeningen