DOMSTOLENS DOM (tredje avdelningen)

den 11 februari 2010 *

I mål C-541/08,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 234 EG, framställd av Oberster Gerichtshof (Österrike) genom beslut av den 4 november 2008, som inkom till domstolen den 4 december 2008, i målet

Fokus Invest AG

mot

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

meddelar

DOMSTOLEN (tredje avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden K. Lenaerts samt domarna E. Juhász (referent), G. Arestis, J. Malenovský och T. von Danwitz,

* Rättegångsspråk: tyska.

generaladvokat: Y. Bot,
justitiesekreterare: R. Grass,

efter det skriftliga förfarandet,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

— Fokus Invest AG, genom C. Naske, Rechtsanwalt,

— Österrikes regering, genom E. Riedl, i egenskap av ombud,

— Europeiska gemenskapernas kommission, genom E. Traversa och F. Hoffmeister, båda i egenskap av ombud,

med hänsyn till beslutet, efter att ha hört generaladvokaten, att avgöra målet utan förslag till avgörande,

följande

Dom

1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artikel 25 i bilaga I till avtalet mellan Europeiska gemenskapen och dess medlemsstater, å ena sidan, och Schweiziska edsförbundet, å andra sidan, om fri rörlighet för personer, undertecknat i Luxemburg den 21 juni 1999 (EGT L 114, 2002, s. 6), och artiklarna 63 FEUF och 64.1 FEUF.

2 Begäran har framställts i ett mål som är anhängigt vid olika österrikiska domstolar och som rör vilka villkor som gäller för förvärv av fast egendom i Österrike när förvärvaren är ett bolag bildat enligt österrikisk rätt i vilket andelarna ägs av ett bolag bildat enligt schweizisk rätt.

Tillämpliga bestämmelser

Avtalet

3 Europeiska gemenskapen och dess medlemsstater, å ena sidan, och Schweiziska edsförbundet, å andra sidan, undertecknade den 21 juni 1999 sju avtal, däribland avtalet om fri rörlighet för personer (nedan kallat avtalet). De sju avtalen godkändes i gemenskapens namn genom rådets och kommissionens beslut 2002/309/EG, Euratom av den 4 april 2002 (EGT L 114, s. 1). Avtalen trädde i kraft den 1 juni 2002.

4 Enligt ordalydelsen i ingressen till avtalet har de avtalsslutande parterna ingått avtalet ”övertygade om att den fria rörligheten för personer på den andra partens territorium är av stor vikt för att deras förbindelser skall kunna utvecklas harmoniskt, och … beslutna att sinsemellan förverkliga fri rörlighet för personer på grundval av de bestämmelser som är tillämpliga i Europeiska gemenskapen”.

5 I artikel 1 i avtalet med rubriken ”Mål” föreskrivs följande:

”Målet för detta avtal är att, till förmån för medborgarna i Europeiska gemenskapens medlemsstater och Schweiz,

a) ge rätt till inresa, vistelse, upptagande av ekonomisk förvärvsverksamhet som arbetstagare och etablering som egenföretagare samt rätt att stanna kvar på de avtalsslutande parternas territorier,

b) underlätta tillhandahållandet av tjänster på de avtalsslutande parternas territorier och särskilt liberalisera kortvarigt tillhandahållande av tjänster,

c) ge personer som inte utövar ekonomisk förvärvsverksamhet i värdlandet rätt till inresa och vistelse på de avtalsslutande parternas territorium, och

d) ge samma levnads-, anställnings- och arbetsvillkor som de egna medborgarna har rätt till.”

6 I artikel 5.1 i avtalet, med rubriken ”Personer som tillhandahåller tjänster”, föreskrivs följande:

”Utan att det påverkar tillämpningen av andra särskilda avtal mellan de avtalsslutande parterna om tillhandahållande av tjänster (inbegripet avtalet om vissa aspekter rörande offentlig upphandling till de delar det gäller tjänster) skall den som tillhandahåller tjänster, inbegripet företag i enlighet med bestämmelserna i bilaga I, ha rätt att på den andra avtalsslutande partens territorium tillhandahålla tjänster för en tid som inte överstiger 90 arbetsdagar per kalenderår.”

7 I artikel 17 i bilaga I till avtalet, med rubriken ”Personer som tillhandahåller tjänster”, anges följande:

”Vad gäller tillhandahållande av tjänster enligt artikel 5 i detta avtal skall följande vara förbjudet:

a) Varje begränsning av ett gränsöverskridande tillhandahållande av tjänster på en avtalsslutande parts territorium som varar högst 90 arbetsdagar per år.

b) Varje begränsning av rätten till inresa och vistelse i de fall som avses i artikel 5.2 i detta avtal för

i) medborgare i Europeiska gemenskapens medlemsstater eller i Schweiz vilka tillhandahåller tjänster och är etablerade på en avtalsslutande parts territorium annat än det territorium där mottagaren av tjänsterna är etablerad,

ii) arbetstagare, oavsett nationalitet, hos någon som tillhandahåller tjänster, vilka är integrerade i den ordinarie arbetsmarknaden i en avtalsslutande part och är utstationerade för att på en annan avtalsslutande parts territorium tillhandahålla en tjänst; detta skall dock inte påverka tillämpningen av artikel 1."

8 Artikel 18 i denna bilaga I har följande lydelse:

"Bestämmelserna i artikel 17 i denna bilaga skall tillämpas på bolag som bildats i enlighet med lagstiftningen i en medlemsstat i Europeiska gemenskapen eller i enlighet med schweizisk rätt och vilka har sitt stadgeenliga säte, sin centrala förvaltning eller sin huvudverksamhet på en avtalsslutande parts territorium."

9 Artikel 25 är den enda artikel som ingår i avsnitt VI, med rubriken "Förvärv av fast egendom", i bilaga I. Den har följande lydelse:

"1. En medborgare i en avtalsslutande part som har uppehållstillstånd i värdlandet och där inrättar sin huvudsakliga bostad skall ha samma rättigheter som en medborgare i värdlandet vad gäller förvärv av fast egendom. Han kan när som helst inrätta sin

huvudsakliga bostad i värdlandet i enlighet med nationella regler och oberoende av anställningens längd. Avresa från värdlandet medför ingen skyldighet till avyttrande.

2. En medborgare i en avtalsslutande part som har uppehållstillstånd men inte inrättar sin huvudsakliga bostad i värdlandet har samma rättigheter som landets medborgare vad gäller förvärv av fast egendom som används vid utövandet av ekonomisk förvärvsverksamhet. [Dessa rättigheter föranleder ingen skyldighet till avyttrande när han lämnar värdlandet.] Han kan också tillåtas förvärva en andra bostad eller en fritidsbostad. För denna kategori medborgare skall detta avtal inte påverka gällande regler om rena kapitalplaceringar och handel med obebyggda fastigheter och med bostäder.

3. En gränsarbetare skall ha samma rättigheter som landets medborgare vad gäller förvärv av fast egendom som används vid utövandet av ekonomisk förvärvsverksamhet samt av en andra bostad. Dessa rättigheter föranleder ingen skyldighet till avyttrande när han lämnar värdlandet. Han kan också tillåtas förvärva en fritidsbostad. För denna kategori medborgare skall detta avtal inte påverka gällande regler i värdlandet om renodlad kapitalplacering och handel med obebyggda fastigheter och med bostäder.”

Den nationella lagstiftningen

10 Enligt 53 § och 57 § i den österrikiska lagen om fastighetsregister (Grundbuchgesetz) kan den som innehar en rätt till fast egendom begära att denna rätt ska inskrivas i fastighetsregistret och att andra inskrivningar ska raderas vad avser den fasta egendom i vilken han har sådan rätt.

11 Delstaten Wiens lag om utlänningars förvärv av fast egendom (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, av den 3 mars 1998, nedan kallad WrAuslGEG) trädde i kraft den 4 mars 1998. 1 § punkt 1 har följande lydelse:

”En utlännings förvärv i levande livet av en rätt till (en samägd) fastighet, en byggrätt, ett personligt servitut avseende bebyggd eller obebyggd fast egendom av alla slag eller en åtgärd som innebär att en utlänning får tillgång till sådan egendom genom ett hyres- eller arrendeavtal som kan inskrivas i fastighetsregistret, är endast giltigt efter myndighets godkännande.”

12 2 § i denna lag har följande lydelse:

”I denna lag definieras utlänning enligt följande:

1) Fysiska personer som inte är österrikiska medborgare.

2) Juridiska personer och personbolag med rättskapacitet som har sitt säte i utlandet.

3) Juridiska personer och personbolag med rättskapacitet som har sitt säte i Österrike och vari en utlänning, i den mening som avses i punkt 1 eller punkt 2, innehar majoriteten av kapitalandelarna.

…”

13 Enligt 3 § punkt 2 i denna lag är bestämmelserna i 1 § bland annat inte tillämpliga på fysiska och juridiska personer som omfattas av de friheter som följer av unionsrätten och av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och dessa bestämmelser ska enligt 3 § punkt 3 i samma lag inte tillämpas ”om andra internationella åtagande utgör hinder härför”.

14 I 5 § i samma lag anges följande:

”1. De i 1 § punkt 1 nämnda rättigheterna kan endast inskrivas i fastighetsregistret till förmån för en utlänning … om sökanden inger beslut om förvärvstillstånd enligt denna lag ….

…

4. Om ett förvärv, i enlighet med 3 § punkterna 2 eller 3, är befriat från kravet på förvärvstillstånd enligt 1 §, ska myndigheten, på förvärvarens begäran och efter att denna har ingett behörig dokumentation, utfärda ett skriftligt intyg härom (negativattest).”

15 Detta krav på negativattest när en utlännings förvärv av en rätt till fast egendom är undantaget från kravet på förvärvstillstånd infördes den 4 mars 1998 genom WrAuslGEG, vilken, med verkan från samma dag, upphävde och ersatte delstaten

Wiens lag om utlänningars förvärv av fast egendom i Wien (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) från år 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, nedan kallad AuslGEG).

16 Enligt AuslGEG var utländska medborgare i princip skyldiga att inneha förvärvstillstånd för att kunna förvärva (samäganderätt i) fast egendom. Begreppet ”utländsk medborgare” omfattade även juridiska personer som till övervägande del ägs av utländska medborgare, och rättigheten kunde bara skrivas in i fastighetsregistret om ett beslut om förvärvstillstånd ingavs. Skillnaden mellan regelverket i AuslGEG och det aktuella regelverket är att enligt den tidigare gällande lagen kunde domstolens inskrivningsmyndighet (”Grundbuchgericht”) ex officio pröva om en förvärvare av fast egendom uppfyllde lagens villkor för undantag, samtidigt som denna inte hade behörighet att avgöra frågan när det rådde tvivel vad avser de faktiska omständigheterna. Således var den person som begärde inskrivning i fastighetsregistret skyldig att dokumentera att villkoren för ett förvärv av fast egendom utan förvärvstillstånd var uppfyllda. En ”negativattest” var således inte nödvändig.

17 Enligt det aktuella regelverket är den behöriga myndigheten inte inskrivningsmyndigheten vid en domstol utan en kommunal förvaltning. Denna förvaltning ska på förvärvarens begäran, och efter att denne har ingett nödvändig bevisning, skriftligen bekräfta att villkoren för undantag från kravet på förvärvstillstånd är uppfyllda genom att utfärda en ”negativattest” enligt 5 § punkt 4 WrAuslGEG.

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

18 Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (nedan kallat FIAG) är ett bolag med begränsat ansvar som har bildats enligt österrikisk rätt och som har sitt säte i Wien (Österrike). FIAG förvärvade, genom köpeavtal av den

18 april 2007, för 4 208 333,34 euro andelar i fast egendom i samma stad, närmare bestämt 28 bostadslägenheter och 24 parkeringsplatser, vilka samtliga var uthyrda. Vad avser frågan huruvida detta bolag är en ”österrikisk medborgare” förklarade bolagets dåvarande direktör i köpeavtalet på heder och samvete att bolaget hade sitt säte i Österrike och att alla bolagets andelar uteslutande ägdes av schweiziska aktiebolag. Det angavs även att köpeavtalet inte omfattades av kravet på förvärvstillstånd för utländska medborgares förvärv av fast egendom enligt artikel 25 i bilaga I till avtalet. Vid denna tidpunkt innehade bolaget Fokus Invest AG (nedan kallat Fokus Invest), med säte i Schweiz, andelar i FIAG. Numera innehar ett annat aktiebolag, som också har sitt säte i Schweiz, ägandemajoriteten i FIAG.

19 FIAG begärde med stöd av köpeavtalet att dess rätt till den fasta egendomen skulle inskrivas i fastighetsregistret och att vissa inteckningar skulle dödas, däribland en inteckning med lägre prioritet som avser Fokus Invests fordringar och utgifter till följd av en exekutiv auktion.

20 Bezirksgericht Döbling biföll FIAG:s ansökan om inskrivning i fastighetsregistret, vilken genomfördes den 19 november 2007. Fokus Invest, som inte hade något intresse av att inteckningen till dess fördel skulle dödas, överklagade denna inskrivning till Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Denna domstol fastställde inskrivningen med motiveringen att bolag med sitt säte i Österrike och som uteslutande ägs av schweiziska bolag enligt artikel 25 i bilaga I till avtalet ska behandlas på samma sätt som ett österrikiskt bolag. Det förelåg således inget krav på att det ska inges en ”negativattest” från den behöriga myndigheten vad avser frågan huruvida förvärvet i fråga undantas från kravet på förvärvstillstånd.

21 Fokus Invest överklagade detta beslut till Oberster Gerichtshof.

22 Den hänskjutande domstolen anmärkte att det i artikel 1 i avtalet föreskrivs en rätt till etablering ”som egenföretagare” och att det i artiklarna 1, 2 och 3 i avtalet hänvisas till ”medborgare i en avtalsslutande part” vad gäller vilka personer som har rättigheter enligt avtalet. Artikel 5.1 i avtalet och artikel 17 i bilaga I till detsamma rör dessutom ”personer som tillhandahåller tjänster”. Enligt sistnämnda artikel är det i princip helt förbjudet att försvåra kortvarigt tillhandahållande av tjänster, och bestämmelserna är även tillämpliga på bolag enligt artikel 18 i bilaga I till avtalet.

23 Den hänskjutande domstolen har även anmärkt att det i artikel 48 EG uttryckligen föreskrivs att juridiska personer ska jämställas med fysiska personer som är medborgare i medlemsstaterna, vad rör tillämpningen av bestämmelserna om etableringsfriheten. Avtalet rör även rätten att etablera sig ”som egenföretagare”, men här finns ingen uttrycklig bestämmelse om att juridiska personer ska jämställas med fysiska personer som i artikel 48 EG. Den hänskjutande domstolen har härvid dragit slutsatsen att om avtalet endast rör fysiska personer, bland annat vad avser etableringsrätten, kan företaget i fråga inte jämställas med en österrikisk medborgare eller en medborgare i Europeiska unionen vad avser det aktuella fastighetsförvärvet.

24 För det fall att frågan skulle besvaras i enlighet med vad som anges ovan, har den hänskjutande domstolen anmärkt att den fria rörligheten för kapital enligt artikel 56.1 EG även omfattar utländska medborgares rätt att investera i fastigheter i en medlemsstat. Enligt artikel 57.1 EG är det emellertid tillåtet att upprätthålla de restriktioner gentemot tredjeland som var i kraft den 31 december 1993. Frågan är således huruvida de restriktioner som från och med den 4 mars 1998 gäller enligt WrAuslGEG, vad avser utlänningars fastighetsförvärv, det vill säga kravet på att inneha

ett förvärvstillstånd eller ett intyg om undantag från detta krav i form av en ”negativattest”, kan anses som restriktioner som förelåg den 31 december 1993, i enlighet med AuslGEG som då gällde.

25 Mot denna bakgrund beslutade Oberster Gerichtshof att vilandeförklara målet och ställa följande tolkningsfrågor till domstolen:

”1) Ska artikel 25 i bilaga I till avtalet … tolkas så, att rätten att behandlas på samma sätt som landets medborgare vad avser förvärv av fast egendom endast gäller för fysiska personer, men inte för bolag?

2) För det fall att fråga 1 besvaras jakande:

Utgör bestämmelserna i [WrAuslGEG], enligt vilka utländska bolag vid förvärv av fast egendom, i den mening som avses i 2 § punkt 3 WrAuslGEG (5 § punkt 4 och 3 § punkt 3 WrAuslGEG), måste inge intyg om undantag från förvärvstillståndsplikten, ett hinder för den fria rörligheten för kapital (artikel 56 EG) som, i förhållande till [Schweiziska edsförbundet], i egenskap av tredjeland, är tillåtet enligt artikel 57.1 EG?”

Prövning av tolkningsfrågorna

Den första frågan

26 Frågan huruvida bestämmelserna i avtalet kan tolkas så, att de även är tillämpliga på juridiska personer, vad rör just etableringsrätten, har prövats i mål C-351/08, Grimme, där domstolen meddelade dom den 12 november 2009 (REG 2009, s. I-10777).

27 I denna dom har domstolen förklarat att avtalet undertecknades efter det att Schweiziska edsförbundet den 6 december 1992 hade förkastat avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och att denna stat genom sitt avstående har valt att inte samtycka till en integrerad ekonomisk helhet med en inre marknad som grundas på gemensamma regler mellan dess medlemmar, utan i stället valt att sluta bilaterala avtal med unionen och dess medlemsstater inom särskilda områden (se, för ett liknande resonemang, domen i det ovannämnda målet Grimme, punkt 27).

28 Domstolen förklarade med utgångspunkt från detta konstaterande att Schweiziska edsförbundet inte har anslutit sig till unionens inre marknad och att den tolkning som gjorts av unionsrätten i fråga om denna marknad inte automatiskt kan överföras till tolkningen av avtalet, såvida det inte uttryckligen föreskrivs så i själva avtalet (se, för ett liknande resonemang, domen i det ovannämnda målet Grimme, punkterna 27 och 29 och där angiven rättspraxis).

29 Domstolen underströk därefter att avtalets mål, vilka definieras i artikel 1, i enlighet med denna bestämmelses ordalydelse gäller till förmån för medborgare i medlemsstaterna och Schweiz, det vill säga för fysiska personer, och att samtliga personkategorier som avses i avtalet, det vill säga medborgare i medlemsstaterna och i Schweiz, med undantag av personer som tillhandahåller respektive mottager tjänster, till sin art

är sådana att det förutsätts att det rör sig om fysiska personer (se, för ett liknande resonemang, domen i det ovannämnda målet Grimme, punkterna 33 och 34).

30 Domstolen kom till slutsatsen att med undantag för artikel 5.1 i avtalet och artikel 18 i bilaga I till detsamma, vari det föreskrivs att bolag har en viss rätt att tillhandahålla tjänster, så föreskrivs inte någonstans i avtalet eller i dess bilaga några rättigheter för juridiska personer (se, för ett liknande resonemang, domen i det ovannämnda målet Grimme, punkt 35).

31 Domstolen drog därav – efter att ha konstaterat att rätten att etablera sig på en avtalsslutande parts territorium enligt avtalet är reserverad för egenföretagare som är medborgare i en av unionens medlemsstater eller i Schweiziska edsförbundet och att det i artikel 1 punkt a i avtalet uttryckligen anges att etableringsrätten för egenföretagare är ett mål som endast gäller för fysiska personer – slutsatsen att det saknas stöd för påståendet att juridiska personer har samma rätt till etablering som fysiska personer enligt detta avtal (se, för ett liknande resonemang, domen i det ovannämnda målet Grimme, punkterna 36, 37 och 39).

32 Domstolens tolkning i domen i det ovannämnda målet Grimme, bland annat vad avser den principiella ståndpunkt som domstolen har intagit vad gäller etableringsrättens tillämpningsområde enligt avtalet, är även giltig vid bedömningen av förevarande mål.

33 Den tolkningsfråga som har ställts till domstolen i förevarande mål rör rätten för en juridisk person som har sitt säte i en stat som är part i avtalet, men som ägs av juridiska personer som har bildats enligt rätten i den andra parten i avtalet, att förvärva fast egendom i förstnämnda stat.

34 Domstolen anser härvid att hänvisningen till artikel 48 EG, där bolag jämställs med fysiska personer vad avser etableringsfriheten, saknar relevans i förevarande fall. Tolkningen av bestämmelser i unionsrätten, däribland fördraget, som rör den inre marknaden kan nämligen inte automatiskt överföras på tolkningen av avtalet, och juridiska personer omfattas, i vilket fall som helst, inte av etableringsrätten enligt avtalet.

35 I artikel 25 i bilaga I till avtalet, i vilken förvärv av fast egendom regleras, nämns ”medborgare i en avtalsslutande part som har uppehållstillstånd” och ”gränsarbetare” som personer som har sådana rättigheter.

36 Följaktligen framgår det klart av ordalydelsen av bestämmelserna i denna artikel 25 att de personkategorier som har denna rätt och som avses i dessa bestämmelser till sin art är sådana att det förutsätts att det rör sig om fysiska personer som använder denna rätt inom ramen för sin rätt till fri rörlighet.

37 Den första tolkningsfrågan ska således besvaras enligt följande. Artikel 25 i bilaga I till avtalet ska tolkas så, att rätten att behandlas på samma sätt som landets medborgare vad avser förvärv av fast egendom endast gäller för fysiska personer.

Den andra frågan

38 Den hänskjutande domstolen har ställt denna fråga för att få klarhet i huruvida artikel 64.1 FEUF ska tolkas så, att nationella bestämmelser, som bestämmelserna i WrAuslGEG, enligt vilka utländska medborgare, i den mening som avses i denna lag, vid förvärv av fast egendom måste inneha ett förvärvstillstånd eller inge ett intyg om att

villkoren i samma lag för undantag från detta krav är uppfyllda, utgör en restriktion av den fria rörligheten för kapital som får tillämpas mot Schweiziska edsförbundet i egenskap av tredjeland.

39 Även om frågan, såsom den hänskjutande domstolen har formulerat den, endast rör det intyg som måste inhämtas från den behöriga kommunala förvaltningen och i vilket det bekräftas att det föreligger ett undantag från ovannämnda krav, så har kravet på att inhämta ett sådant intyg sin grund i den grundläggande skyldigheten för utlänningar att inhämta ett förvärvstillstånd för att kunna förvärva fast egendom. Domstolens prövning kommer således att utsträckas till att även omfatta denna grundläggande skyldighet.

40 Domstolen påpekar att förbudet mot restriktioner i den fria rörligheten för kapital, i den mening som avses i artikel 63 FEUF, enligt artikel 64.1 FEUF inte ska påverka tillämpningen gentemot tredjeland av restriktioner som var i kraft den 31 december 1993 enligt nationell lagstiftning eller unionsrätten, för sådana kapitalrörelser till eller från tredjeland som gäller direktinvesteringar, däribland investeringar i fast egendom.

41 Det ska således undersökas huruvida de restriktioner som följer av ovannämnda bestämmelser i WrAuslGEG kan anses som restriktioner som var i kraft den 31 december 1993, med beaktande av att denna lag trädde i kraft efter detta datum, närmare bestämt den 4 mars 1998.

42 Det ska härvid anmärkas att villkoret i artikel 64.1 FEUF, vad avser restriktioner gentemot tredjeland som var i kraft den 31 december 1993, enligt domstolens fasta rättspraxis ska anses vara uppfyllt, om en nationell lagstiftning som har antagits efter detta datum innehåller bestämmelser som till sitt innehåll är identiska med vad som föreskrevs i tidigare lagstiftning som var i kraft vid detta datum. Detta villkor är inte uppfyllt om de bestämmelser som har antagits efter detta datum grundar sig på andra tankegångar än dem som låg till grund för den tidigare lagstiftningen samt innebär att

nya förfaranden införs (se, för ett liknande resonemang, dom av den 24 maj 2007 i mål C-157/05, Holböck, REG 2007, s. I-4051, punkt 41 och där angiven rättspraxis).

43 Det framgår av handlingarna i målet att redan den österrikiska lagstiftning som var i kraft den 31 december 1993, det vill säga AuslGEG, innehöll regler som innebar att utlänningar, i den mening som avses i denna lagstiftning, inte fritt kunde förvärva fast egendom eller samäganderätt i fast egendom i delstaten Wien, och att detta även gällde för bolag. För sådana förvärv krävdes att den grundläggande skyldigheten att ha erhållit förvärvstillstånd var uppfylld, varvid den berörde kunde undantas om vederbörande styrkte att han omfattades av undantagsregler, exempelvis sådana som följer av de internationella avtal som Republiken Österrike har ingått.

44 Begreppet ”utländsk medborgare” omfattade redan juridiska personer som till övervägande del ägs av utländska medborgare, och rättigheten kunde bara skrivas in i fastighetsregistret om vederbörande gav in ett beslut om förvärvstillstånd eller intyg om att förvärvet omfattas av ett lagstadgat undantag.

45 Skillnaden mellan den tidigare lagstiftningen och den nuvarande lagstiftningen ligger i att den behöriga myndigheten, som intygar att det föreligger ett lagstadgat undantag från skyldigheten att inhämta förvärvstillstånd, tidigare var inskrivningsmyndigheten vid en domstol, medan denna behörighet numera har överförts på den kommunala förvaltningen för det område där den fasta egendomen är belägen. Denna förvaltning ska, på förvärvarens begäran, undersöka huruvida villkoren för ett sådant undantag är uppfyllda och, om så är fallet, meddela en ”negativattest” enligt 5 § punkt 4 WrAuslGEG.

46 Det är emellertid ostridigt i målet att det både i den tidigare lagstiftningen och i WrAuslGEG föreskrivs ett krav på att en utlänning måste inneha ett föregående

förvärvstillstånd för att kunna förvärva fast egendom i Österrike. Mot denna bakgrund ska kravet på att inhämta ett föregående förvärvstillstånd, vilket gäller för ett utländskt bolag som FIAG, anses tillåtet enligt artikel 64.1 FEUF.

47 De i begäran om förhandsavgörande angivna ändringarna i förfarandet berör endast utländska medborgares förvärv av fast egendom som kan vara föremål för ett undantag enligt det nationella regelverket. Eftersom ett bolag som FIAG, såväl enligt den gamla lagen som enligt WrAuslGEG, emellertid ska anses som en utländsk medborgare som inte kan omfattas av ett undantag vad avser förvärv av fast egendom i Österrike, såsom framgår av svaret i punkt 37 ovan på den första tolkningsfrågan och av föregående punkt, saknar de ändringar i förfarandena som följer av WrAuslGEG betydelse för hur målet vid den nationella domstolen ska avgöras.

48 I vilket fall som helst konstaterar domstolen, för det fall att det kvarstår någon form av tvivel vad avser tillämpningsområdet för de undantag som föreskrivs i den nationella lagstiftningen, att skillnaderna mellan den lagstiftning som nu gäller och den tidigare lagstiftningen, det vill säga vilken myndighet som är behörig att bekräfta att det föreligger ett undantag och hur detta förfarande ska gå till, endast avser processuella frågor som saknar betydelse för den tillämpliga lagstiftningens materiella innehåll, vad avser det grundläggande kravet att utländska medborgare måste inneha ett förvärvstillstånd för att kunna förvärva fast egendom och deras skyldighet att bevisa att villkoren för att beviljas undantag är uppfyllda. Den nu gällande lagstiftningen grundar sig således inte på andra tankegångar än dem som låg till grund för den tidigare lagstiftningen och den innebär inte att nya förfaranden införs i sak.

49 Den andra frågan ska således besvaras enligt följande. Artikel 64.1 FEUF ska tolkas så, att bestämmelserna i WrAuslGEG, enligt vilka utländska medborgare, i den mening som avses i denna lag, vid förvärv av fast egendom i delstaten Wien måste inneha ett förvärvstillstånd eller inge ett intyg om att villkoren i samma lag för undantag från detta

krav är uppfyllda, utgör en restriktion av den fria rörligheten för kapital som får tillämpas mot Schweiziska edsförbundet i egenskap av tredjeland.

Rättegångskostnader

50 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (tredje avdelningen) följande:

1) Artikel 25 i bilaga I till avtalet mellan Europeiska gemenskapen och dess medlemsstater, å ena sidan, och Schweiziska edsförbundet, å andra sidan, om fri rörlighet för personer, undertecknat i Luxemburg den 21 juni 1999, ska tolkas så, att rätten att behandlas på samma sätt som landets medborgare vad avser förvärv av fast egendom endast gäller för fysiska personer.

2) Artikel 64.1 FEUF ska tolkas så, att bestämmelserna i delstaten Wiens lag om utlänningars förvärv av fast egendom (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) av den 3 mars 1998, enligt vilka utländska medborgare, i den mening som

avses i denna lag, vid förvärv av fast egendom i delstaten Wien måste inneha ett förvärvstillstånd eller inge ett intyg om att villkoren i samma lag för undantag från detta krav är uppfyllda, utgör en restriktion av den fria rörligheten för kapital som får tillämpas mot Schweiziska edsförbundet i egenskap av tredjeland.

Underskrifter