

Sachdokumentation:

Signatur: DS 645

Permalink: [www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/645](http://www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/645)



### Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

### Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.



T +41 31 3266604  
F +41 31 3126662  
E [urs.scheuss@gruene.ch](mailto:urs.scheuss@gruene.ch)

Bundesamt für Justiz  
3003 Bern

27. Juni 2017

## **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (im Weiteren „Lex Koller“ oder BewG) haben Sie die Grüne Partei der Schweiz zur Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Vorlage zu äussern.

Die Grünen unterstützen die im Entwurf vorgelegte Erfüllung des Postulats 11.3200 von Antonio Hodgers. Das Postulat verlangt, dass in der Schweiz wohnhaften Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Die Lex Koller beschränkt bekanntlich die Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Liegenschaften durch Ausländerinnen und Ausländer. Als nicht beabsichtigte Nebenwirkung verbietet das Gesetz aber Personen aus aussereuropäischen Ländern auch, Anteilscheine von Genossenschaften zu erwerben. So sind kostengünstige Mietwohnungen von Wohnbaugenossenschaften für diese Menschen unerreichbar.

Die vorgelegte Änderung der Lex Koller korrigiert diesen Mangel unter der Bedingung, dass die Wohnung als sogenannte Hauptwohnung selber dauernd benutzt wird und dass die Anteile wieder zu veräussern sind, wenn die Wohnung nicht mehr benützt wird. Damit wird Missbräuchen vorgebeugt.

Die weiteren Anpassungen schaffen mehr Klarheit und restriktivere Vorschriften für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Dies begrüssen die Grünen ebenfalls mit Nachdruck und befürworten die im Entwurf vorgeschlagenen möglichen Erweiterungen.

Neben diesen Änderungen enthält der Vorentwurf auch Neuregelungen für Behörden und Verfahren. So wird vorgeschlagen, dass die Kantone keine kantonalen beschwerdeberechtigten Behörde mehr einrichten müssen. Die Grünen lehnen diese Änderung ab. Unter anderem hätte sie Folgewirkungen auf die Verfahren und insbesondere die Verfahrensrechte mit sich.

Die detaillierte Bewertung des Vernehmlassungsentwurfs und Änderungsanträge finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Regula Rytz  
Präsidentin



Urs Scheuss  
stv. Generalsekretär

# **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Vernehmlassung**

Stellungnahme der Grünen Partei der Schweiz

## **Einleitend**

In den letzten zehn Jahren hat sich die Anlagesituation für Kapital grundlegend geändert. Die Grünen teilen hier die Einschätzung des Bundesrates im Erläuterungsbericht zur Vernehmlassungsvorlage. Seit der Finanzkrise 2008 ist das Interesse an Anlagen in Immobilien stark angestiegen, weil Immobilien in der Schweiz international zu den langfristig werthaltigsten Kapitalanlagen gezählt werden. Die stark gewachsene Nachfrage nach Grundstücken bzw. Aktien und Anteilen durch Personen im Ausland kommt zu einer ebenfalls wachsenden Nachfrage inländischer Anlegerinnen und Anleger.

Der nutzbare Boden in der Schweiz ist allerdings sehr beschränkt. Der steigenden Immobiliennachfrage kann daher nicht unbeschränkt mit einer Ausdehnung des Immobilienangebots begegnet werden. Dieser Umstand wirkt sich auf die Immobilienpreise und auf die Höhe der Mietzinsen aus. Steigende Preise für das Wohnen drängen viele Menschen dazu, auf der Suche nach zahlbarem Wohnraum in kostengünstigere, dafür aber periphere Lagen auszuweichen. Dies fördert die unerwünschte weitere Zersiedlung des Landes sowie die Zunahme des Verkehrs.

Aus diesen genannten Gründen sehen die Grünen die Notwendigkeit der Lex Koller weiterhin als gegeben. Diese wirkt vorderhand und angesichts der geänderten Verhältnisse im Kapital-Anlagebereich als nötige Ergänzung zu den raumplanerischen Regelungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Zu einzelnen Punkten der Vorlage äussern sich die Grünen wie folgt.

## **Artikel 2 Absatz 2 BewG**

Die Grünen unterstützen die vom Bundesrat vorgeschlagene mögliche Erweiterung der Revision und beantragen damit, den gesamten zweiten Absatz von Artikel 2 BewG zu streichen. Dies ist auch im Sinn der vom Nationalrat unterstützten Motion 13.3975 „Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller“. Die seit 1997 geltende Ausnahme des Geltungsbereichs der Lex Koller für Betriebsstättegrundstücke ermöglicht eine Umgehung des Gesetzes, da Gewerbeimmobilien nicht immer ausschliesslich Gewerbebezwecken dienen. Oft werden Immobilien gemischt für Wohn- und Gewerbebezwecke genutzt. Durch die von vielen Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen festgelegten Wohnanteilvorschriften können Personen im Ausland auch in untergeordnetem Umfang Wohnungen miterwerben. Werden diese Wohnanteile erhöht, wird der Sinn und Zweck der Lex Koller bezüglich Wohnimmobilien ausgehöhlt. Dies trifft vor allem auch bei Umzonungen von Industrie- in Wohnzonen zu. Die geltende Regelung hat ausserdem zur Folge, dass Gewinne mitunter steuerfrei in Ausland abfliessen, was ebenfalls im direkten Widerspruch zur Lex Koller steht.

## **Artikel 4 BewG**

Die Grünen unterstützen auch beim Artikel 4 die vorgeschlagene Erweiterungsmöglichkeit der Revision. Der Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland soll nicht privilegiert werden. Dieses Anliegen vertritt auch die Motion 13.3976 „Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller“. Die heute geltende Regelung widerspricht den Absichten

der Lex Koller, nämlich dass die Bodenrente (Gewinne aufgrund von Boden- und Immobilienbesitz) grundsätzlich im Inland bleibt und möglichst reinvestiert wird, aber sicher nicht abfließt. Die Lex Koller bindet überdies zu Recht den Erwerb von Wohnimmobilien an den Steuersitz in der Schweiz, da der Wert von Immobilien auch von den steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand abhängt.

#### **Artikel 7 lit. b BewG**

Die Grünen beantragen, die vorgeschlagene Bestimmung zu konkretisieren. Es muss definiert werden, was unter „gehört“ zu verstehen ist und wie der Nachweis erbracht werden soll, dass den Verwandten der veräussernden Person keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört. Ist nicht klar, was unter „gehört“ zu verstehen ist, ist auch nicht klar, ob damit nur das Eigentum gemeint ist oder auch von eigentumsähnlichen Stellungen wie zum Beispiel Nutzniessung oder Wohnrecht die Rede ist. Für den Nachweis, dass den erwerbenden verwandten Personen keine weitere Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört kann ausserdem nur das Grundbuch verlässlich Auskunft geben. Somit müsste eine Bestätigung sämtlicher Grundbuchämter der Schweiz vorliegen.

#### **Artikel 8 Absatz 1bis und 1ter**

Die Grünen unterstützen die im Entwurf vorgelegte Erfüllung des Postulats 11.3200. Das Postulat verlangt, dass in der Schweiz wohnhaften Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Die Lex Koller beschränkt bekanntlich die Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Liegenschaften durch Ausländerinnen und Ausländer. Als nicht beabsichtigte Nebenwirkung verbietet das Gesetz aber Personen aus aussereuropäischen Ländern auch, Anteilscheine von Genossenschaften zu erwerben. So sind kostengünstige Mietwohnungen von Wohnbaugenossenschaften für diese Menschen unerreichbar.

Die vorgelegte Änderung der Lex Koller korrigiert diesen Mangel unter der Bedingung, dass die Wohnung als sogenannte Hauptwohnung selber dauernd benutzt wird und dass die Anteile wieder zu veräussern sind, wenn die Wohnung nicht mehr benützt wird. Damit wird Missbräuchen vorgebeugt.

#### **Artikel 14**

Im Rahmen der Revision des BewG soll der Artikel 14 so ergänzt werden, dass die Bewilligungsbehörde die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz über die Überprüfung sowie die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen informiert. Zudem ist gesetzlich festzuhalten, dass auch bei Verfügungen, in welchen die Nichtbewilligungspflicht festgestellt wird, die Bedingungen und Auflagen im Grundbuch anzumerken sind.

Bewilligungsbehörden knüpfen ihre Verfügungen an Bedingungen und Auflagen. Weder die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde noch das Bundesamt für Justiz werden jedoch von der Bewilligungsbehörde über die Überprüfung der Erfüllung der Auflagen und Bedingungen informiert. Ein Beschwerderecht wird allerdings obsolet, wenn die beschwerderechtigten Behörden keine Kenntnis über die Umsetzung des Entscheids bzw. die Erfüllung der verfügten Auflagen und Bedingungen haben. Die Grünen fordern daher eine gesetzliche Regelung, wie die beschwerdeberechtigten Behörden über die Einhaltung der von der Bewilligungsbehörde verfügten Auflagen und Bedingungen informiert werden. Denkbar ist, dass die Bewilligungsbehörde die beschwerdeberechtigten Behörden von sich aus informiert oder dass die beschwerdeberechtigten Behörden ein Informationsrecht erhalten.

Im geltenden BewG ist in Artikel 14 Absatz 3 ausserdem festgehalten, dass Auflagen im Grundbuch anzumerken sind. In der Praxis werden Verfügungen betreffend die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht regelmässig mit Auflagen und Bedingungen verfügt, ohne diese jedoch im Grundbuch anzumerken. Die Grünen fordern, dass Feststellungsverfügungen betreffend

Nichtbewilligungspflicht gar nicht mehr unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden dürfen, sondern nur noch wenn die Voraussetzungen im Verfügungszeitpunkt tatsächlich erfüllt sind.

#### **Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG**

Die Grünen lehnen die Änderung ab, wonach die Kantone künftig frei entscheiden können, ob sie eine beschwerdeberechtigte Behörde bezeichnen wollen, die auch den Widerruf der Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann. Die Grünen fordern stattdessen, dass die geltende Bestimmung beibehalten und dahingehend ergänzt werden, dass der beschwerdeberechtigten Behörde ein Antragsrecht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands gemäss Artikel 27 des Vernehmlassungsentwurfs zukommt.

Das geltende System hat sich bewährt und es ist nicht ersichtlich, weshalb es geändert werden soll. Die beschwerdeberechtigte Behörde wird nur tätig, wenn es sich als notwendig erweist. In diesen Fällen ist der mit der Beschwerdeerhebung verbundene Aufwand gerechtfertigt. Weiter würde es sich als Rückschritt erweisen, wenn ein in der Schweiz vereinheitlichtes Verfahren aufgegeben wird und es damit zu unterschiedlichen Verfahrensabläufen und Anwendungspraxen in den Kantonen kommt.

Gemäss Artikel 27 des Vernehmlassungsentwurfs obliegt die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes der Bewilligungsbehörde. Weiter unten in der Stellungnahme werden die Grünen dazu fordern, dass der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde ein Antragsrecht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zugesprochen wird. Der Artikel 15 Absatz 1 lit. b muss entsprechen ergänzt werden.

#### **Artikel 17 Absatz 2**

#### **Artikel 20 Absatz 2 lit. b**

#### **Artikel 22 Absatz 2**

Von diesen Änderungen ist abzusehen und die geltenden Bestimmungen im BewG sind beizubehalten (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).

#### **Artikel 24 Absatz 2**

Die Grünen fordern, die Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass die Anzeigepflicht wie bisher auch gegenüber der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde gilt (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).

#### **Artikel 25**

Diese Bestimmung soll dahingehend ergänzt werden, dass das Bundesamt für Justiz bei der Bewilligungsbehörde die Prüfung des Widerrufs der Bewilligung und der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann. Sowohl nach geltendem BewG als auch gemäss Vernehmlassungsentwurf entscheidet die Bewilligungsbehörde über den Widerruf eine Bewilligung. Gemäss geltendem BewG kann die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde den Widerruf beantragen. In der Vorlage für die Vernehmlassung ist die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde allerdings nur noch fakultativ vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass in den Kantonen ohne beschwerdeberechtigte Behörde künftig keine andere Behörde den Widerruf von Bewilligungen beantragen kann.

Von zentraler Bedeutung ist auch, dass ebenfalls das Bundesamt für Justiz den Widerruf einer Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht beantragen kann. Diese Möglichkeiten sollen dem Bundesamt für Justiz aber auch dann zustehen, wenn entgegen dem Vernehmlassungsentwurf die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde weiterhin vorgeschrieben bleibt und nicht mehr nur fakultativ ist.

## **Artikel 27**

Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, dass künftig die Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes verfügen soll und nicht mehr die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde – oder, wenn diese nicht handelt, das Bundesamt für Justiz – die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes klageweise herbeiführen können soll. Diese Änderung ist positiv. Es ist allerdings sinnvoll, dass der beschwerdeberechtigten Behörde und dem Bundesamt für Justiz die Möglichkeit eingeräumt wird, bei der Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zu beantragen. Die Grünen fordern deshalb diese Bestimmung so zu ergänzen, dass die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz bei der Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes beantragen können.