

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches
Justiz- und Polizeidepartement
Frau Simonetta Sommaruga
Bundesrätin
3003 Bern

Frauenfeld, 20. Juni 2017

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum Vorentwurf für die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) Stellung nehmen zu können. Aus unserer Sicht sind folgende Bemerkungen anzubringen:

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Stossrichtung der Vorlage wird von uns begrüsst, da sie darauf abzielt, die Rechtsklarheit zu erhöhen, Umgehungsgeschäfte zu verhindern und den administrativen Aufwand der Behörden zu verringern. Auch werden einzelne Bestimmungen präzisiert, indem sie entsprechend der geltenden und ständigen Praxis neu formuliert werden.

Seit der Finanzkrise von 2008 stieg das Interesse an Anlagen in Immobilien in der Schweiz stark an. Zudem führte die Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern in die Schweiz zu einer verstärkten Nachfrage nach Grundstücken in der Schweiz. Aufgrund dieser wesentlichen Veränderung der Situation in den letzten rund zehn Jahren erscheint es uns als gerechtfertigt, den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland wieder etwas mehr zu regulieren beziehungsweise gewisse Lockerungen, die in den vergangenen zwanzig Jahren vorgenommen wurden, ganz oder teilweise wieder rückgängig zu machen. Wir befürworten daher auch die zur Diskussion gestellte Erweiterung der Vorlage. Dass der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken als reine Kapitalanlage zur Vermietung oder Verpachtung an Dritte der Bewilligungspflicht unterstellt und grundsätzlich unterbunden werden soll, ist aufgrund der veränderten Si-

2/6

tuation folgerichtig. Heute ist genug Kapital für den Immobilienmarkt verfügbar, weshalb es nicht mehr nötig ist, diesen für ausländische Anlagen zu öffnen und damit die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Da es aber nach wie vor schwierig ist, für Hotels oder andere touristische Infrastrukturen in Tourismusregionen inländische Anleger zu finden, erachten wir es als richtig, dass die Kantone in diesem Bereich eine Lockerung des Verbots ausländischer Investitionen und Kapitalanlagen in Betriebsstättegrundstücke vorsehen können. Auch dass der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften ungeachtet dessen, ob sie an der Börse kotiert sind oder nicht, der Bewilligungspflicht unterstellt werden soll, wird von uns unterstützt. Obwohl der volkswirtschaftliche Nutzen der Regelungen betreffend diesen Anteilserwerb und betreffend Betriebsstättegrundstücke im externen Bericht der Fahrländer Partner AG vom 28. August 2015 über die Regulierungsfolgenabschätzung in Frage gestellt wird, beurteilen wir sie als sinnvoll. Dies insbesondere deshalb, weil dadurch die in Art. 1 BewG geforderte Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens verstärkt würde.

Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. e) wird von uns begrüsst. Bewilligungen können mit Auflagen verbunden werden, die sicherstellen, dass die Grundstücke so genutzt werden, wie es beim Erwerb beabsichtigt war und angegeben wurde. Solche Bewilligungen mit Auflagen können nur die Bewilligungsbehörden erlassen. Für die Grundbuchämter besteht keine Möglichkeit, Auflagen zu verfügen und im Grundbuch anzumerken. Dass Bewilligungen für den Erwerb von Hauptwohnungen von Gesetzes wegen an die Auflage zu knüpfen sind, die Wohnung bei Wohnsitzaufgabe innert zweier Jahre zu veräussern, erachten wir als richtig und sinnvoll. Die geltende Rechtslage, wonach Personen im Ausland, die rechtmässig eine Hauptwohnung in der Schweiz erworben haben, ohne Bewilligung eine neue Hauptwohnung in der Schweiz erwerben dürfen, ohne dass sie die erste veräussern müssen, stösst seit jeher auf Unverständnis. Es wird insbesondere nicht verstanden, dass solche Personen im Ausland die erste Hauptwohnung fortan auch an Dritte vermieten und somit als Renditeobjekt nutzen dürfen.

Der vorgeschlagenen Regelung zur Umsetzung des Postulates 11.3200 Hodgers können wir zustimmen. Die Verbindung des Erwerbs der Anteilsscheine mit der Miete der Genossenschaftswohnung als Hauptwohnung und die Auflage, die Anteile innert zweier Jahre zu veräussern, wenn die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnung benutzt wird, stellen ausreichend sicher, dass die Anteile nur zu diesem bestimmten Zweck erworben werden können.

Aufgrund der beabsichtigten Einführung neuer Bewilligungstatbestände ist mit einer Zunahme der Anzahl kantonaler Verfügungen zu rechnen. Diese Zunahme dürfte jedoch relativ gering ausfallen. Die Zahl der Personen im Ausland, die eine Hauptwohnung er-

werben wollen, ist überschaubar. Bei den meisten Erwerbern von Hauptwohnungen handelt es sich um Schweizerinnen oder Schweizer oder um EU- oder EFTA-Staatsangehörige, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz bereits in der Schweiz haben und deshalb nicht mehr als Personen im Ausland gelten. Auch kommt die vorgesehene Bewilligungspflicht für Betriebsstättegrundstücke nur beschränkt zum Tragen. Sie soll nur bei Kapitalanlagen von Personen im Ausland in Hotels oder andere touristische Infrastrukturen in Tourismusregionen gelten und setzt die Aufnahme eines entsprechenden Bewilligungsgrunds ins kantonale Gesetz voraus. Wenn neu die Bewilligungsbehörde an Stelle des zivilen Richters für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zuständig ist, dürfte dies den Aufwand auch nicht merklich erhöhen. Uns ist kein einziger Fall aus dem Kanton Thurgau aus den letzten zehn Jahren bekannt, der zu einem Klageverfahren gemäss geltendem Art. 27 BewG führte. Unklar ist hingegen, wie sich die in Art. 19a neu vorgesehene Verweisungsmöglichkeit der Baubewilligungsbehörde auswirken wird. Sollte deswegen die Anzahl Fälle spürbar steigen, müsste eine personelle Aufstockung geprüft werden. Diese dürfte jedoch deutlich unter den im erläuternden Bericht geschätzten 50 Prozent liegen. Insgesamt gehen wir deshalb davon aus, dass der durch die Revision entstehende Mehraufwand im Kanton Thurgau von der bestehenden Bewilligungsbehörde aufgefangen werden kann.

II. Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Art. 2 Abs. 2 Bst. b und Art. 8 Abs. 1 Bst. e

Mit der Aufhebung von Art. 2 Abs. 2 Bst. b und dem Einfügen eines neuen Art. 8 Abs. 1 Bst. e soll nun neu ein Bewilligungsgrund für den Erwerb von Hauptwohnungen durch eine natürliche Person im Ausland eingeführt werden. Gemäss erläuterndem Bericht soll aber nur der Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der EU oder der EFTA angehören, mit tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Wir fragen uns, ob dies richtig und tatsächlich auch so gewollt ist. Dass Art. 8 Abs. 1 Bst. e nur für Nicht-EU- und Nicht-EFTA-Staatsangehörige gelten soll, lässt sich aus dem Wortlaut dieser Bestimmung jedenfalls nicht ableiten. Unseres Erachtens müsste die Bewilligungspflicht für den Hauptwohnungserwerb insbesondere auch alle natürlichen Personen im Ausland erfassen, die im Zeitpunkt des beabsichtigten Erwerbs der Hauptwohnung in der Schweiz noch im Ausland wohnhaft sind und am Ort der Hauptwohnung erst ihren neuen Wohnsitz in der Schweiz gründen wollen. Dies ergibt sich aufgrund folgender Überlegungen:

Als Personen im Ausland gelten unter anderem EU- und EFTA-Staatsangehörige, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG). Sie verfügen somit über keine gültige Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA und haben auch ihren tatsächlichen Lebensmittelpunkt nicht in der Schweiz

(vgl. auch Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Ebenfalls als Personen im Ausland gelten Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. a^{bis} BewG). Sie sind nicht im Besitz einer gültigen Niederlassungsbewilligung und haben somit auch ihren tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz (vgl. Art. 2 Abs. 3 BewV). Gemäss geltendem Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG und ständiger Praxis können sowohl EU- und EFTA-Staatsangehörige als auch andere Staatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland bewilligungsfrei ein Grundstück als Hauptwohnung in der Schweiz erwerben, wenn sie im Zeitpunkt dieses Erwerbs einerseits über eine gültige Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz oder zumindest über eine entsprechende Zusicherung verfügen und andererseits die Absicht haben, am Ort der Hauptwohnung ihren neuen tatsächlichen Wohnsitz zu gründen und damit ihren Hauptwohnsitz vom Ausland in die Schweiz zu verlegen.

EU- und EFTA-Staatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland gelten somit als Personen im Ausland genau so wie die anderen Staatsangehörigen mit Wohnsitz im Ausland. Sie sind mit Bezug auf einen Grundstückerwerb in der Schweiz somit gleich zu behandeln. Nur wenn EU- und EFTA-Staatsangehörige im Zeitpunkt des beabsichtigten Hauptwohnungserwerbs bereits ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, gelten sie nicht mehr als Personen im Ausland. Dasselbe gilt auch für die anderen Staatsangehörigen, die zu diesem Zeitpunkt in der Schweiz wohnen und im Besitz einer gültigen Niederlassungsbewilligung sind.

Wenn die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnung verwendet wird, sollte unserer Meinung nach sowohl für die EU- und EFTA-Staatsangehörigen als auch für die anderen Staatsangehörigen grundsätzlich eine Veräusserungspflicht gemäss Art. 8 Abs. 1^{ter} bestehen. Diese Veräusserungspflicht sollte bei beiden nur dann entfallen, wenn sie einerseits eine neue Hauptwohnung in der Schweiz erwerben und somit ihren Hauptwohnsitz in der Schweiz behalten und nicht ins Ausland wegziehen und andererseits im Zeitpunkt des Erwerbs der neuen Hauptwohnung nicht mehr als Personen im Ausland gelten.

Wir beantragen, die Regelung bezüglich Bewilligungspflicht für den Hauptwohnungserwerb nochmals zu überdenken. Die vorgeschlagene Lösung lässt unseres Erachtens nicht den Schluss zu, dass die Bewilligungspflicht nur für Nicht-EU- und Nicht-EFTA-Staatsangehörige gelten soll. Wenn EU- und EFTA-Staatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland beim Hauptwohnungserwerb von der Bewilligungspflicht befreit werden sollen, müsste dies klar im Gesetz geregelt werden.

5/6

Art. 8 Abs. 1^{ter}

Es stellt sich die Frage, wie die Hauptwohnung während der zweijährigen Veräusserungsfrist genutzt werden darf. Darf die Wohnung während dieser Zeit beispielsweise auch Dritten überlassen und dafür ein Mietzins verlangt werden? Während der zweijährigen Veräusserungsfrist bei Betriebsstättegrundstücken soll gemäss den Erläuterungen zu Art. 6a Abs. 3 eine zwischenzeitliche Vermietung oder Verpachtung zur betrieblichen Nutzung an Dritte erlaubt sein.

Art. 9 Abs. 1 Bst. d

Es dürfte nicht ganz einfach sein, objektive Kriterien für die Umschreibung des Begriffs „von erheblicher Bedeutung“ festzulegen. Ob der Erwerb für die Standortgemeinde von erheblicher Bedeutung ist, kann letztlich nur die Standortgemeinde selber beurteilen. Unserer Meinung nach sollte es daher genügen, wenn die Standortgemeinde einem solchen Erwerb ausdrücklich und schriftlich zustimmt.

Art. 19a Abs. 1

Gemäss Art. 18 Abs. 1 BewG setzt der Grundbuchverwalter, wenn er die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausschliessen kann, das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf. Mit Art. 19a Abs. 1 wird eine Bestimmung mit demselben Verfahrensablauf vorgeschlagen. Die praktische Erfahrung mit Art. 18 Abs. 1 BewG zeigt, dass es in den meisten Fällen nicht möglich ist, innerhalb der 30-tägigen Frist eine Bewilligung oder Feststellung einzuholen. Bis zum Ablauf der Frist liegt somit in der Regel kein Entscheid der Bewilligungsbehörde vor. Und selbst wenn einer vorliegt, ist er mit Sicherheit noch nicht rechtskräftig. In der Praxis wird Art. 18 Abs. 1 BewG deshalb so angewendet, dass es genügt, dass der Erwerber während dieser Frist ein entsprechendes Gesuch bei der Bewilligungsbehörde einreicht.

Wir beantragen daher, Art. 19a Abs. 1 und zudem auch Art. 18 Abs. 1 BewG entsprechend dieser Praxis neu zu formulieren, zum Beispiel wie folgt: „(.....) räumt der Person im Ausland eine Frist von 30 Tagen ein, um bei der Bewilligungsbehörde um die Bewilligung nach diesem Gesetz oder die Feststellung nachzusuchen, dass keine solche Bewilligung erforderlich ist.“ Dabei könnte auch gleich der zweite Satz von Art. 18 Abs. 1 BewG im Sinne von Art. 19a Abs. 2 wie folgt präzisiert werden: „(.....); er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht feststellt und die Bewilligung verweigert.“

6/6

Mit freundlichen Grüßen

Die Präsidentin des Regierungsrates

Der Staatsschreiber