



Regierungsrat

Luzern, 27. Februar 2018

## ANTWORT AUF ANFRAGE

**A 394**

Nummer: A 394  
Protokoll-Nr.: 205  
Eröffnet: 11.09.2017 / Justiz- und Sicherheitsdepartement i.V. mit Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

### **Anfrage Frey Monique und Mit. über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland oder ausländische Investoren**

#### **Vorbemerkungen**

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41) hält in Artikel 2 Absatz 1 fest, dass Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde bedürfen. Im Weiteren definiert das BewG, was als Grundstückerwerb und wer als Person im Ausland gilt.

Als Personen im Ausland gelten Staatsangehörige EU/EFTA, die ihren Wohnsitz nicht in der Schweiz haben, und Staatsangehörige anderer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen, sowie juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz im Ausland haben oder in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 6 BewG).

Das BewG enthält auch Bestimmungen, wann ein Grundstückerwerb keiner Bewilligung bedarf. So darf eine Person im Ausland insbesondere sogenannte Betriebsstättengrundstücke oder ihre Hauptwohnung bewilligungsfrei erwerben (Art. 2 Abs. 2 BewG). Ausnahmen von der Bewilligungspflicht bestehen unter anderem auch für Angehörige und Ehegatten des Veräusserers (Art. 7 Bst. a und b BewG).

Ist ein bewilligungsfreier Erwerb möglich, braucht es kein Verfahren bei der Bewilligungsbehörde. Das Grundbuchamt kann die Eintragung von sich aus vornehmen. Kann der Grundbuchverwalter/die Grundbuchverwalterin die Bewilligungspflicht jedoch nicht ohne Weiteres ausschliessen, verweist er/sie den Erwerber an die Bewilligungsbehörde. Diese klärt in einem Feststellungsverfahren, ob ein bewilligungsfreier Tatbestand gegeben ist oder nicht. Themen des Feststellungsverfahrens sind insbesondere:

- die ausländische Beherrschung einer Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz,
- die Frage, ob es sich bei einem Grundstück um eine Betriebsstätte handelt,
- die Frage, ob eine ausländische Person in der Schweiz Wohnsitz hat.

Neben den Feststellungsverfahren gibt es auch Bewilligungsverfahren. Das Gesetz kennt jedoch nur wenige Gründe, um einer Person im Ausland eine Bewilligung für einen Grundstückerwerb zu erteilen. Dementsprechend gibt es auch nur wenig Bewilligungsgesuche bzw. Bewilligungen. Am häufigsten sind Bewilligungen für den Erwerb einer Ferienwohnung oder

für den Erwerb durch einen eingesetzten Erben, welcher das Grundstück jedoch normalerweise innert zwei Jahren weiterverkaufen muss.

Bis zu ihrer Auflösung Ende Juni 2014 waren die Regierungsstatthalter Bewilligungsbehörde. Seit dem 1. Juli 2014 nahm die Dienststelle Gemeinden, Handelsregister und Staatsarchiv bzw. seit dem 1. April 2017 nimmt das Departementssekretariat des Justiz- und Sicherheitsdepartements diese Aufgabe wahr.

Bereits im Jahr 2013 beantworteten wir eine Anfrage von Michael Töngi und Mit. über den Vollzug der Lex Koller (A 332). Darin wurden vor allen Ausführungen zum Verfahrensablauf und zum Vorgehen der Bewilligungsbehörde gemacht. Ferner wurde die Anzahl der durchgeführten Verfahren für die Jahre 2008–2012 aufgezeigt:

Jahr	Feststellungsverfahren	Bewilligungsverfahren	bewilligt	verweigert
2008	1	7	alle	
2009	5	6	alle	
2010	6	2	5	3
2011	8	1	3	6
2012	4	8	10	2

Zu Frage 1: Ausländer, die in der Schweiz ein Grundstück erwerben möchten, müssen ihren Wohn- und Steuersitz in der Schweiz haben und ein Gesuch beim Kanton dafür stellen. Wie viele Gesuche für den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer wurden in den letzten zehn Jahren im Kanton Luzern gestellt? Welche Gemeinden sind besonders betroffen? Wie viele der Gesuche wurden in den letzten zehn Jahren abgewiesen? Wurden auch Betrugsfälle wie zum Beispiel Scheinwohnsitznahme aufgedeckt? Wenn ja, wie viele?

a) Es wurde bereits in den Vorbemerkungen dargelegt, unter welchen Voraussetzungen Ausländer in der Schweiz Grundstücke erwerben können. Massgebend in Bezug auf den Wohnsitz ist eine rechtmässige und tatsächliche Wohnsitznahme.

Ausländer, die in der Schweiz ein Grundstück erwerben, müssen häufig kein Bewilligungsgesuch einreichen, da sie das Grundstück – insbesondere als Hauptwohnung oder als Betriebsstättengrundstück – bewilligungsfrei erwerben können (vgl. Vorbemerkungen).

In den letzten zehn Jahren wurden von den Bewilligungsbehörden auf Gesuch der Erwerber, aufgrund von Verweisungen der Grundbuchämter oder von Amtes wegen, folgende Verfahren durchgeführt (es handelt sich um eine Ergänzung der Tabelle der Regierungsstatthalter mit den aktuellen Daten; vgl. für die Jahre 2008 bis 2012 auch die Tabelle in den Vorbemerkungen).

Jahr	Feststellungsverfahren	Bewilligungsverfahren	bewilligt	verweigert oder Rückzug
2013	9	9	14	4
2014	8	5	7	6
2015	6	1	6	1
2016	5	4	8	1
2017	8	4	8	4

b) Für die Zeit ab 1. Juli 2014 können noch detaillierteren Ausführungen gemacht werden (für die Zeit davor, als noch die Regierungsstatthalter Bewilligungsbehörde waren, ist dies nicht mehr möglich):

Von den Verfahren stärker betroffen sind die grossen Gemeinden sowie die sogenannten «Fremdenverkehrsorte», in denen der Erwerb von Ferienwohnungen bewilligt werden kann. Aktuell sind dies noch die Gemeinden Flühli und Escholzmatt-Marbach. Die Gemeinden Vitznau und Schüpfheim hatten diesen Status bis 31. Mai 2016 bzw. 30. Juni 2017 inne (vgl. Beschluss über die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 9. Dezember 2011, SRL Nr. 219).

Seit 1. Juli 2014 wurden 21 Feststellungsverfahren abgeschlossen. In fünf Fällen wurde festgestellt, dass kein bewilligungsfreier Tatbestand vorlag. Somit unterlag der Erwerb der Bewilligungspflicht, mangels eines Bewilligungsgrundes konnte jedoch keine Bewilligung erteilt werden. In drei Fällen ging es dabei um die Frage des Wohnsitzes (gegen zwei dieser Entscheide sind noch Beschwerden beim Kantonsgericht hängig).

	keine Bewilligungspflicht festgestellt	Bewilligungspflicht festgestellt, Bewilligung verweigert	Rückzug
ausländische Beherrschung	7	1	1
Betriebsstätte	6	-	1
Wohnsitz	-	3	-
Ersatzbeschaffung	1	-	-
Umgehung	-	1	-

Seit 1. Juli 2014 wurden 13 Bewilligungsverfahren abgeschlossen. Dass die Bewilligung in allen Fällen erteilt werden konnte, liegt vermutlich daran, dass solche Gesuche nur eingereicht werden, wenn ein Bewilligungsgrund gegeben ist und die Voraussetzungen erfüllt werden.

	Bewilligung erteilt	Bewilligung verweigert	Rückzug
Erwerb einer Ferienwohnung (Art. 9 Abs. 2*)	4	-	1
Erwerb als eingesetzter Erbe (Art. 8 Abs. 2*)	4	-	-
Erwerb zur Personalfürsorge inländischer Betriebsstätten (Art. 8 Abs. 1 Bst. c*)	2	-	-
Bewilligung des Erwerbs zu gemeinnützigen Zwecken (Art. 8 Abs. 1 Bst. c*)	1	-	-
Erwerb zur Deckung pfandgesicherter Forderungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. d*)	1	-	-

\* = BewG

Zu Frage 2: Die seit 1997 geltende Ausnahme des Geltungsbereichs der Lex Koller für Betriebsstättengrundstücke ermöglicht den bewilligungsfreien und unlimitierten Erwerb von gewerblich genutzten Grundstücken durch natürliche oder juristische Personen aus dem Ausland. Wie viele solche Grundstücke wurden im Kanton Luzern seit der Liberalisierung der Lex Koller 1997 durch ausländische Anleger erworben? Aus welchen Ländern stammen die Investoren? Waren dies institutionelle Anleger oder ausländische Konzerne mit Steuersitz in der Schweiz?

Uns liegen keine Zahlen darüber vor, durch welche natürlichen oder juristischen Personen in den letzten zwanzig Jahren im Kanton Luzern Betriebsstätten erworben wurden. Wie einleitend ausgeführt, bedarf der Erwerb einer Betriebsstätte durch eine Person im Ausland keiner Bewilligung. Von diesen Fällen hat die Bewilligungsbehörde daher normalerweise keine Kenntnis. Auch die Grundbuchämter erfassen die Geschäfte nicht nach den genannten Kriterien.

Zu Frage 3: Der Bundesrat geht davon aus, dass die ausländische Nachfrage nach Betriebsstättengrundstücken in der Schweiz ein Faktor ist, der in den letzten Jahren die Preiserhöhungen auf dem Markt begünstigt habe. Kann der Regierungsrat diese Entwicklung im Kanton Luzern bestätigen? Wie hat sich der Preis entwickelt?

Uns liegen weder Zahlen noch Anhaltspunkte vor, die belegen, dass die ausländische Nachfrage nach Betriebsstättengrundstücken in den vergangenen Jahren massgeblich zur Preissteigerung der Grundstücke im Kanton Luzern beigetragen hat. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass diese Nachfrage ein Faktor unter vielen war und ist. Generell lässt sich seit mehreren Jahren in der Schweiz (sowie in vielen weiteren europäischen Ländern) ein Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise feststellen. Ein längerfristiges Wirtschaftswachstum trägt zu einer Verknappung der Ressource Boden bei, wodurch insbesondere Grundstücke an zentralen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen von Preissteigerungen betroffen sind.

Zu Frage 4: Wie sieht die Entwicklung im Tourismus aus? Wie stark haben ausländische Investoren in den letzten zehn Jahren in die touristische Infrastruktur investiert? Was sind die Erfahrungen mit diesen Projekten? Sind sie mit den lokalen Wirtschafts- und Raumentwicklungsstrategien koordiniert?

Ausländische Investoren (Privatinvestoren, Firmen und Staatsfonds) haben in den letzten Jahren in der Schweiz wiederholt in touristische Infrastrukturen (Hotels, Bergbahnen, Gastronomie, Resorts usw.) investiert. In der Zentralschweiz sind beispielsweise die touristischen Grossprojekte Bürgenstock Resort sowie das Feriendorf Andermatt Reuss von ausländischen Investoren finanziert. Im Kanton Luzern sind auch einige Hotels, insbesondere in der Stadt Luzern und in den Gemeinden an der Rigi (Vitznau und Weggis), in ausländischer Hand. Die ausländischen Investoren haben wie alle anderen die einschlägigen Gesetze – darunter auch das BewG – zu beachten. Dementsprechend wurde die Vereinbarkeit der angesprochenen Projekte mit den kantonalen und kommunalen Vorgaben und Strategien der Raumplanung und des Tourismus geprüft. Zudem wurden – wie etwa beim Bürgenstock Resort – einzelne Projekte gestartet, um die daraus zu erwartenden touristischen Wertschöpfungseffekte für die gesamte Destination gezielt in Wert zu setzen.

Zu Frage 5: Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass der Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften in der Schweiz strikt an den Steuersitz gebunden und damit eingeschränkt werden muss?

Mit Schreiben vom 10. März 2017 führte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) im Auftrag des Bundesrates zur Änderung des BewG ein Vernehmlassungsverfahren durch. Mit der Vorlage soll das Postulat 11.3200 Hodgers erfüllt werden, das verlangt, dass Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Daneben wurden weitere Änderungen vorgeschlagen oder zur Diskussion gestellt. In unserer Stellungnahme vom 13. Juni 2017 an das EJPD ([http://www.lu.ch/verwaltung/JSD/jsd\\_vernehmlassungen\\_stellungnahmen/jsd\\_stellungnahmen](http://www.lu.ch/verwaltung/JSD/jsd_vernehmlassungen_stellungnahmen/jsd_stellungnahmen)) begrünnen wir es, wenn nur mehr der Erwerb jener Grundstücke bewilligungsfrei möglich ist, die vom Erwerber oder seinem Unternehmen selber betrieblich genutzt werden. Der Erwerb von Betriebsstättengrundstücken durch Personen im Ausland als reine Kapitalanlage zur Vermietung oder Verpachtung an Dritte soll aus unserer Sicht nicht mehr möglich sein. Eine reine Investitionstätigkeit mit ausländischen Geldern lehnen wir ab. Wir begrünnen jedoch die in der Gesetzesänderung vorgeschlagenen Ausnahmen für Tourismusregionen. Es bleibt abzuwarten, welche dieser Änderungsvorschläge im Gesetz nun umgesetzt werden.