



Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
Telefax 041 228 67 27
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

Luzern, 13. Juni 2017

Protokoll-Nr.: 660

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

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. März 2017 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement die Kantonsregierungen im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns im Namen und Auftrag des Regierungsrates wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Mit der Vorlage soll das Postulat 11.3200 Hodgers erfüllt werden. Dieses verlangt, dass Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Dieses Liberalisierungsbegehren wird in der Vorlage jedoch mit verschiedenen punktuellen Verschärfungen angereichert. Ferner sollen die Rechtssicherheit erhöht und der administrative Aufwand verringert werden. Dies ist zwar grundsätzlich zu begrüssen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind jedoch wenig geeignet, diese Ziele zu erreichen.

Wir unterstützen die vorgeschlagenen Änderungen, soweit diese dem Grundgedanken des Bewilligungsgesetzes entsprechen und zu einer konsistenteren Anwendung führen. Wir lehnen es aber ab, die Gesetzesänderungen von 1997 rückgängig machen zu wollen. Konkret sind wir gegen die Wiederunterstellung des Erwerbs von Hauptwohnungen durch Drittstaatenangehörige unter das Bewilligungsgesetz.

Wir begrüssen zudem jene Änderungen, welche die geltende Praxis im Bewilligungsgesetz verankern wollen (z.B. Umnutzung, Vermächtnisnehmer, Wohnanteilsvorschriften, Bedingungen und Auflagen, ...). Zwar sind diese Änderungen nicht zwingend notwendig, da sie praxisgemäss bereits heute gelten. Sie dienen jedoch der Klarheit und führen zu Rechtssicherheit.

Das Bewilligungsgesetz ist bereits heute ein Flickwerk. Mit der vorgeschlagenen Änderung verstärkt sich dieser Eindruck noch. Es fragt sich deshalb, ob eine Totalrevision nicht sinnvoller wäre.

2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des Vorentwurfs

zu Art. 2 Abs. 2 Bst. b und Abs. 3

Die Wiedereinführung einer Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatenangehörige und die Wiedereinführung einer Veräusserungspflicht lehnen wir ab. Diese Änderung bedeutet eine massive Verschärfung der aktuellen Regeln und führt zu administrativen Mehraufwand. Es besteht kein Handlungsbedarf, da die Anzahl in die Schweiz zuziehender Drittstaatenangehöriger bereits heute beschränkt ist und nur ein kleiner Teil von diesen überhaupt Wohneigentum erwirbt. Hinzu kommt, dass viele im Fall eines Wegzugs ihre Liegenschaft ohnehin wieder veräussern. Zudem dient es nicht der Rechtssicherheit, die Lockerung von 1997 wieder rückgängig machen zu wollen.

mögliche Erweiterung zu Art. 2 Abs. 2 und 3

Wir begrüßen diese Erweiterung. Bewilligungsfrei soll nur mehr der Erwerb jener Grundstücke sein, die vom Erwerber oder von dessen Unternehmen selber betrieblich genutzt werden (neuer Art. 6a). Der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken durch Personen im Ausland als reine Kapitalanlage zur Vermietung oder Verpachtung an Dritte soll nicht mehr möglich sein. Eine reine Investitionstätigkeit mit ausländischen Geldern lehnen wir ab.

mögliche Erweiterung zu Art. 4 Abs. 1 Bst. c, c^{bis} und e

Auch wenn die Umformulierung von "auf dem Markt regelmässig gehandelt" zu "an einer Börse in der Schweiz kotiert" sinnvoll erscheint, ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Bestimmung schon wieder geändert werden soll. Wir sehen denn auch keinen Grund, Immobiliengesellschaften anders zu behandeln als Investmentgesellschaften mit variablem Kapital (SICAV).

zu Art. 4 Abs. 2 Bst. a und b

Das Bundesgericht hat bereits 2003 deutlich festgehalten, dass die Umnutzung von Betriebsstättegrundstücken (Bst. a) in Wohnraum unzulässig ist (vgl. BGE 129 II 361 E. 5). Wir begrüßen, dass dies nun auch gesetzlich verankert wird. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Einhaltung dieser Vorschrift – auch unter Einbezug der Baubewilligungsbehörden – nicht einfach zu kontrollieren ist und zusätzlichen Aufwand verursacht.

Der redaktionellen Änderung von Buchstabe b stimmen wir zu.

zu Art. 5 Abs. 1 Bst. e

Wir begrüßen es, wenn eine Bestimmung aufgenommen wird, die festlegt, wann die Einbringung eines Grundstücks in einen Trust bewilligungspflichtig ist.

zu Art. 6 Abs. 2 Bst. b^{bis}, b^{ter} und d, Abs. 2^{bis}, Abs. 3 Bst c sowie Abs. 4 und 5

Die Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen in Artikel 6 begrüßen wir. Die Ergänzungen erscheinen sinnvoll und der Artikel wird übersichtlicher.

mögliche Erweiterung zu Art. 6a

Hier zeigt sich der nicht wirklich logische Aufbau des Gesetzes. Wir begrüßen die Aufhebung von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a. Da es darum geht, den Erwerb von Betriebsstätten nur noch bewilligungsfrei zu gestatten, wenn sie vom Erwerber selber genutzt wird, wäre es logischer, dies unter Artikel 7 (Ausnahmen von der Bewilligungspflicht) einzufügen und nicht in einem neuen Artikel 6a zu regeln.

Hinzu kommt, dass wir die vorgeschlagene Regelung in Art. 6a für zu kompliziert erachten. Auch ist nicht ersichtlich, wie eine Veräusserungspflicht – ohne dass diese als Auflage in einem (Bewilligungs-)Entscheid festgeschrieben wurde – umgesetzt werden kann. Nicht nachvollziehbar ist ferner, weshalb nach zehn Jahren die Verpflichtung zur Eigennutzung wegfallen soll.

zu Art. 7 Bst. a und b

Wir erachten es für richtig, in Buchstabe a die bestehende Praxis gesetzlich zu verankern. Hingegen ist die Ergänzung in Buchstabe b unklar. Gilt diese nur, wenn eine Zweit- oder Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Aparthotel übertragen werden soll? Nicht nachvollziehbar ist, weshalb sich die Einschränkung nur auf den Fall bezieht, bei welchem dem Erwerber bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Aparthotel gehört. Es besteht also keine Einschränkung, wenn dem Erwerber schon eine andere Wohnung gehört (z.B. aus Erbschaft).

zu Art. 8 Abs. 1 Bst. c, c^{bis}, d und e sowie Abs. 1^{bis}, 1^{ter} und 2

Die separate Regelung für den Erwerb von Grundstücken "zu gemeinnützigen Zwecken" und "zur Personalvorsorge" in Absatz 1 Buchstabe c und c^{bis} erscheint sinnvoll.

Gemäss den erläuternden Ausführungen soll künftig verhindert werden, dass eine Person im Ausland als Fondsleitung mit Personalvorsorgegeldern von Unternehmen in der Schweiz Grundstücke erwerben und in einen Fonds einbringen kann, der für die Personalvorsorge dieser Unternehmen dient. Dies war bisher zulässig (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_684/2010 vom 24.05.2011). Die vorgeschlagene Änderung ist nicht nachvollziehbar. Wir lehnen diese ab.

Wir lehnen auch die vorgeschlagene Anpassung in Absatz 1 Buchstabe d ab. Das bisherige Kriterium hat sich in der Praxis bewährt. Wir sehen keinen Mehrwert in der vorgeschlagenen Änderung.

Zu Buchstabe e verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe b.

Die in Absatz 1^{ter} vorgeschlagene Wiedereinführung der Verkaufspflicht führt zu Rechtsunsicherheit und Mehraufwand. Wir lehnen diese ab, zumal sie ohnehin keine wesentliche Änderung bewirkt.

mögliche Erweiterung zu Art. 9 Abs. 1 d

Wir lehnen den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken durch Personen im Ausland zur reinen Kapitalanlage, also zum Vermieten oder Verpachten, ab. Wir begrüßen jedoch die vorgeschlagene Ausnahmemöglichkeit für Tourismusregionen.

zu Art. 14 Abs. 4^{bis} und 4^{ter}

Wir begrüssen die explizite Normierung, dass Bedingungen und Auflagen für den Veräusserer bei der bewilligungsfreien Weiterveräusserung oder beim Tausch auf den Erwerber übergehen.

zu Art. 15 Abs. 1 Bst. b, Art. 17 Abs. 2, Art. 20 Abs. 2, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 Abs. 2

Wir unterstützen das Anliegen, die Bewilligungsverfahren zu verkürzen und begrüssen deshalb den Vorschlag, wonach jeder Kanton selber entscheiden können soll, ob er seine kantonale beschwerdeberechtigte Behörde beibehalten oder abschaffen will. Der Kanton Luzern hat bisher noch nie von seinem Beschwerderecht Gebrauch gemacht. Mit der Abschaffung kann deshalb, namentlich weil sich ein Beschwerdeverzicht erübrigt, administrativer Aufwand vermieden werden. Die kantonale Bewilligungsbehörde soll ihre Verfügungen direkt dem Bundesamt für Justiz als beschwerdeberechtigte Bundesbehörde eröffnen können. Dadurch kann die Verfahrensdauer verkürzt werden. Wir erachten es jedoch für richtig, dass die Kantone im Rahmen ihrer Organisationsfreiheit selber entscheiden können, ob sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollen oder nicht.

zu Art. 15 Abs. 1 Bst. c

Gemäss Artikel 86 Absatz 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) haben die Kantone als unmittelbare Vorinstanzen des Bundesgerichts obere Gerichte einzusetzen. Im Kanton Luzern können Entscheide der Bewilligungsbehörde direkt beim Kantonsgericht angefochten werden. Wir erachten es jedoch nicht für gerechtfertigt, den Kantonen die Möglichkeit eines doppelten Instanzenzugs zu verbieten. Es ist Sache der Kantone zu entscheiden, ob sie im Interesse der Verfahrensökonomie eine doppelte kantonale Beschwerdeinstanz ausschliessen wollen. Dies den Kantonen vorschreiben zu wollen, halten wir für einen nicht gerechtfertigten Eingriff des Bundes in die Organisationsfreiheit der Kantone.

zu Art. 19

Den Einbezug der Baubewilligungsbehörde erachten wir für sinnvoll. Zu beachten ist aber, dass auch mit deren Einbezug eine lückenlose Kontrolle nicht möglich sein wird.

zu Art. 27 Abs. 1 Einleitungssatz und Abs. 2, 3 und 4 Bst. b

Heute muss zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes Klage beim Zivilrichter eingereicht werden. Wir begrüssen die vorgeschlagene Änderung, wonach neu die Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes soll verfügen können.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und danken Ihnen nochmals für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Paul Winiker
Regierungsrat

auch per E-Mail an: egba@bj.admin.ch