



20. Juni 2018

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

Bericht über das Ergebnis des
Vernehmlassungsverfahrens

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 2 | Verzeichnis der eingegangenen Stellungnahmen | 3 |
| 3 | Gegenstand der Vernehmlassung (der Vorentwurf) | 3 |
| 4 | Stellungnahmen zum Vorentwurf | 5 |
| 4.1 | Allgemeine Bemerkungen | 5 |
| 4.2 | Umsetzung des Postulats 11.3200 Hodgers | 7 |
| 4.3 | Erweiterung der Bewilligungspflicht..... | 7 |
| 4.3.1 | Zur Diskussion gestellte «mögliche Erweiterungen» | 7 |
| 4.3.1.1 | Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken (Art. 6a VE-BewG) | 7 |
| 4.3.1.2 | Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften (Art. 4 Abs. 1 Bst. e VE-BewG, Angleichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c und Streichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c^{bis} BewG) | 8 |
| 4.3.1.3 | Erwerb von Anteilen an nicht an der Börse kotierten Immobilienfonds (Art. 4 Abs. 1 Bst. c VE-BewG; Streichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG) | 9 |
| 4.3.2 | Erwerb von Hauptwohnungen für Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige (Art. 8 Abs. 1 Bst. e VE-BewG) | 9 |
| 4.4 | Übrige vorgeschlagene Punkte | 10 |
| 4.4.1 | Umnutzungsverbot von Betriebsstätten (Art. 4 Abs. 2 Bst. a, Art. 19a VE-BewG) | 10 |
| 4.4.2 | Obergrenze von Wohnanteilsvorschriften (Art. 2 Abs. 3 VE-BewG) | 11 |
| 4.4.3 | Trusts (Art. 5 Abs. 1 Bst. e VE-BewG) | 11 |
| 4.4.4 | Beherrschende Stellung (Art. 6 Abs. 2 Bst. b ^{bis} und Abs. 2 ^{bis} Bst. b VE-BewG) | 12 |
| 4.4.5 | Personalvorsorge (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VE-BewG) | 12 |
| 4.4.6 | Zwangsverwertungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. d VE-BewG) | 13 |
| 4.4.7 | Ausnahmen von der Bewilligungspflicht..... | 13 |
| 4.4.7.1 | Vermächtnisnehmer (Art. 7 Bst. a und Art. 8 Abs. 2 VE-BewG) | 13 |
| 4.4.7.2 | Verwandte (Art. 7 Bst. b VE-BewG) | 13 |
| 4.4.8 | Übergang von Bedingungen und Auflagen (Art. 14 VE-BewG) | 14 |
| 4.4.9 | Verfahren und Behörden | 14 |
| 4.4.9.1 | Fakultative beschwerdeberechtigte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. b VE-BewG) | 14 |
| 4.4.9.2 | Eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz (Art. 15 Abs. 1 Bst. c VE-BewG) | 15 |
| 4.4.9.3 | Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht (Art. 25 Abs. 1^{bis} VE-BewG) | 15 |
| 4.4.9.4 | Verfügung statt Klage zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 27 VE-BewG) | 16 |
| 4.5 | In der Vorlage nicht behandelte Punkte | 16 |
| 5 | Einsichtnahme | 17 |
| | Anhang / Annexe / Allegato | 18 |

Zusammenfassung

Mit der vorgeschlagenen Revision wird das Postulat 11.3200 Hodgers erfüllt: Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder soll der Zugang zu Wohnbaugenossenschaften ermöglicht werden. Der Vorentwurf sieht zudem Änderungen im Bereich des Hauptwohnungserwerbs, der allgemeinen Bewilligungsgründe, des Vermutungstatbestands hinsichtlich der ausländischen Beherrschung einer Gesellschaft und des (Bewilligungs-)Verfahrens vor. Darüber hinaus stellt der Bundesrat erweiterte Bewilligungspflichten zur Diskussion betreffend den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken und den Erwerb von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften oder an einem Immobilienfonds.

Eine grosse und deutliche Mehrheit der interessierten Organisationen lehnt die Vernehmlassungsvorlage insgesamt und namentlich die zur Diskussion gestellten «möglichen Erweiterungen» entschieden ab. Auch eine Mehrheit der Parteien stellt sich entschlossen gegen die vorgeschlagenen Änderungen. Die Kritiker der Vorlage verneinen das Vorliegen eines Handlungsbedarfs und befürchten die Verursachung eines erheblichen administrativen Mehraufwands. Die Änderungen werden zudem als schädlich für den Wirtschaftsstandort Schweiz empfunden.

Differenzierter zeigt sich das Bild bei den Kantonen: Während die «möglichen Erweiterungen» und der Bewilligungstatbestand für den Hauptwohnungserwerb auch bei den Kantonen mehrheitlich auf Ablehnung stossen, stimmen sie den weiteren Vorschlägen teilweise klar zu. Ihres Erachtens verwirklichen diese Bestimmungen der Vorlage die vom Bundesrat angestrebten Ziele. Diese Auffassung wird von einigen wenigen weiteren Vernehmlassungsteilnehmenden geteilt.

1 Allgemeines

Das Vernehmlassungsverfahren betreffend den Vorentwurf zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) dauerte vom 10. März 2017 bis zum 30. Juni 2017. Zur Teilnahme eingeladen wurden die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete und der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen.

Stellung genommen haben 26 Kantone, 11 politische Parteien und 159 Organisationen. Insgesamt gingen damit 196 Stellungnahmen ein. Diese können auf der Website des Bundes eingesehen werden.¹

6 Organisationen haben ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet.²

2 Verzeichnis der eingegangenen Stellungnahmen

Eine Liste der Kantone, Parteien, Organisationen, die geantwortet haben, findet sich im Anhang.

3 Gegenstand der Vernehmlassung (der Vorentwurf)

Mit der Vorlage soll das *Postulat 11.3200 Hodgers* erfüllt werden. Dieser Vorstoss verlangt, dass Staatsangehörige aussereuropäischer Länder mit Wohnsitz in der Schweiz Anteile an

¹ <https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/ind2017.html#EJPD>.

² Travail Suisse, Arbeitgeberverband, Bundesstrafgericht, Konferenz der Kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren (KKJPD), Schweizerischer Notarenverband (SNV), Publica.

Wohnbaugenossenschaften erwerben können, wenn dies für die Miete einer Genossenschaftswohnung notwendig ist (Art. 8 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter} VE-BewG).

Der Bundesrat hat bei dieser Gelegenheit folgende **weitere Änderungen** vorgeschlagen:

- Der Erwerb von *Hauptwohnungen* durch Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige soll wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Die Bewilligung wird dabei mit der Verpflichtung verknüpft, die Wohnung wieder zu verkaufen, sobald der Wohnsitz in der Schweiz aufgegeben wird (Art. 8 Abs. 1 Bst. e und Abs. 1^{ter} VE-BewG).
- Das *Umnutzungsverbot* von Betriebsstätten zu Wohnraum soll explizit kodifiziert werden (Art. 4 Abs. 2 Bst. a VE-BewG). Der Klarheit halber wird ausdrücklich festgehalten, dass die Nutzung eines Grundstücks zu einem anderen Zweck als zu demjenigen, für den es erworben wurde, einem neuen Erwerb gleichkommt und somit ebenfalls der Bewilligungspflicht unterliegt.
- Bei kommunalen *Wohnanteilsvorschriften* betreffend die Erstellung von Wohnungen auf einem Betriebsstättegrundstück sollen Personen im Ausland diese Wohnungen im Umfang von höchstens *einem Drittel* der Bruttogeschossfläche ohne Bewilligung miterwerben können (Art. 2 Abs. 3 VE-BewG).
- Es wird vorgeschlagen, die bisherige Praxis betreffend *Trusts* zu kodifizieren (Art. 5 Abs. 1 Bst. e VE-BewG).
- Die Vermutungstatbestände hinsichtlich der *ausländischen Beherrschung* von Unternehmen sollen geringfügig ergänzt und übersichtlicher gestaltet werden (Art. 6 Abs. 2 Bst. b^{bis} und Abs. 2^{bis} Bst. b VE-BewG). Insbesondere soll auch die personelle Zusammensetzung des «geschäftsführenden Organs» einer juristischen Person für die Prüfung ihrer Qualifikation als Person im Ausland berücksichtigt werden.
- Des Weiteren wird die Anpassung von zwei Ausnahmetatbeständen von der Bewilligungspflicht vorgeschlagen: Einerseits betreffend *Verwandte* (Art. 7 Bst. b VE-BewG); andererseits betreffend *Vermächtnisnehmer* (Art. 7 Bst. a und Art. 8 Abs. 2 VE-BewG). Die Vorschläge sollen Umgehungsgeschäfte verhindern und entsprechen – insbesondere betreffend Vermächtnisnehmer – der geltenden und konstanten Praxis.
- Auch die allgemeinen Bewilligungsgründe sollen präzisiert werden: Ein Grundstückserwerb soll nur noch bewilligt werden können, wenn das Grundstück zur Personalvorsorge der *inländischen Betriebsstätte des Erwerbers* dient (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VE-BewG). Zudem sollen ausländisch beherrschte *Banken und Versicherungsgesellschaften* nur noch eine Bewilligung für den Grundstückserwerb zur Deckung pfandgesicherter Forderungen erhalten, wenn sie ihren *Sitz in der Schweiz* haben (Art. 8 Abs. 1 Bst. d VE-BewG).
- Ferner kodifiziert der Vorentwurf die geltende Praxis betreffend Übertragung von *Bedingungen und Auflagen* auf Rechtsnachfolger (Art. 14 VE-BewG).

Die weiteren vorgeschlagenen Änderungen betreffen verfahrensrechtliche Aspekte:

- Vorgeschlagen werden eine *fakultative kantonale beschwerdeberechtigte Behörde* (Art. 15 Abs. 1 Bst. b VE-BewG) sowie die Beschränkung auf eine *einzigste kantonale Rechtsmittelinstanz* (Art. 15 Abs. 1 Bst. c VE-BewG).
- Die *nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht* soll künftig auch ohne Fehlverhalten des Erwerbers möglich sein (Art. 25 Abs. 1^{bis} VE-BewG), und nicht nur, wenn dieser bewusst falsche oder unrichtige Angaben gemacht hat.

- Wurde ein Grundstück widerrechtlich erworben, so musste bisher die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder subsidiär das Bundesamt für Justiz beim Zivilrichter eine Klage auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einreichen. Gemäss Vorentwurf soll das Zivilverfahren durch ein *Verwaltungsverfahren* ersetzt werden: Diejenige Behörde, die erstinstanzlich die Rechtswidrigkeit festgestellt hat, soll die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands verfügen (Art. 27 VE-BewG).

Als «**mögliche Erweiterung**» der Vorlage hat der Bundesrat eine Revision betreffend Betriebsstättegrundstücke sowie Wohnimmobiliengesellschaften zwar nicht vorgeschlagen, jedoch **zur Diskussion gestellt**:

- Die *Vermietung* und die *Verpachtung* von *Betriebsstättegrundstücken* durch Personen im Ausland sollen der Bewilligungspflicht unterstellt und damit dem Grundsatz nach wieder untersagt werden (Streichung von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG; Art. 6a VE-BewG). Die Bewilligungserteilung soll jedoch in Ausnahmefällen möglich bleiben, beispielsweise wenn ein Erwerb für den Kanton oder die Standortgemeinde aus touristischen Gründen von erheblicher Bedeutung ist (Art. 9 Abs. 1 Bst. d VE-BewG).
- Der Erwerb von *Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften* durch Personen im Ausland soll grundsätzlich verboten werden. Ausgenommen ist der Erwerb von Anlegeraktien einer in der Schweiz börsenkotierten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (Art. 4 Abs. 1 Bst. c und e VE-BewG; Streichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c^{bis} BewG). Die Kompatibilität des Vorentwurfs mit den völkerrechtlichen Verpflichtungen der Schweiz wird durch einen Staatsvertragsvorbehalt sichergestellt (Art. 1 Abs. 2 VE-BewG).

4 Stellungnahmen zum Vorentwurf

4.1 Allgemeine Bemerkungen

4 Kantone³, 4 Parteien⁴ und 8 Organisationen⁵ sehen einen Handlungsbedarf und unterstützen den vom Bundesrat unterbreiteten Vorentwurf in seiner konkreten Ausgestaltung. Diese Zustimmung wird unter anderem damit begründet, dass die Grundstücksnachfrage in der Schweiz nicht zusätzlich durch das Auftreten ausländischer Investoren erhöht werden sollte.⁶

11 Kantone und 1 Organisation lehnen die zur Diskussion gestellten «möglichen Erweiterungen» ab, stimmen jedoch den übrigen Änderungen *gesamtheitlich*⁷ oder zumindest *mehrheitlich*⁸ zu. Begrüsst werden insbesondere die vorgeschlagenen Regelungen zur erhöhten Wirkung der Rechtsklarheit oder zur Verringerung des administrativen Aufwands für Behörden sowie betroffene Wirtschaftssubjekte.

Bei 11 Kantonen⁹, sieben Parteien¹⁰ und 151 Organisationen ist die Vorlage auf vollumfängliche Ablehnung gestossen. Sowohl der Handlungsbedarf wie auch die konkrete Ausgestaltung werden hinterfragt. Von 151 Organisationen reichten 79 Organisationen eine identische, ablehnende Stellungnahme ein.¹¹ 72 Organisationen begründeten ihre Ablehnung in jeweils

³ BS, GL, TG, TI.

⁴ jgs, GPS, SP, SP Kt. ZH.

⁵ FSU, Grundbuchamt Luzern West, Hausverein Schweiz, Pro Natura, SMV, Transparency International, Wohnbaugenossenschaft Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ.

⁶ FSU, Hausverein Schweiz, SMV, Wohnbaugenossenschaft Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ.

⁷ JU, LU, NE, NW, OW, TG, TI, VS.

⁸ AG, BL, SG, Schellenberg Wittmer.

⁹ AI, AR, BE, FR, GR, SH, SZ, SO, UR, VD, ZG.

¹⁰ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

¹¹ Allianz Lex Koller bleibt modern, ALAIA Invest, Allianz, Anlagestiftung Pensimo, Anlagestiftung Adimora, Anlagestiftung Testina, AGD, AUDACIA SA, Baloise Asset Management, Bank Vontobel, Be Capital, Be Sisters, Be Sonseils Sàrl, Chauf-

differenzierten Stellungnahmen.¹² Bei den Vernehmlassungsteilnehmern stiessen vor allem die *erweiterten Bewilligungspflichten* auf überwiegende Ablehnung: die Bewilligungspflicht für den Hauptwohnungserwerb durch Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige (Ablehnung von 18 Kantonen¹³, 5 Parteien¹⁴, 122 Organisationen¹⁵), und die erweiterten Bewilligungstatbestände für Betriebsstätten und den Anteilserwerb von Immobiliengesellschaften (Ablehnung von 21 Kantonen¹⁶, 7 Parteien¹⁷ und 135 Organisationen¹⁸, bzw. 19 Kantonen¹⁹, 7 Parteien²⁰ und 122 Organisationen²¹). Die Ablehnung wird unter anderem damit begründet, dass für die Anpassungen kein Handlungsbedarf bestehe und sie mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden seien. Zudem seien die Massnahmen für den Wirtschaftsstandort Schweiz schädlich. 3 Kantone und 98 Organisationen äussern zudem Kritik am «Vorgehen» des Bundesrats.²² So sei es unverständlich, dass Vorschläge «zur Diskussion gestellt», aber explizit nicht vorgeschlagen werden. Es scheine, als würden die möglichen Erweiterungen weder das federführende Departement noch den Bundesrat überzeugen. Zudem seien die «möglichen Erweiterungen» vom Ständerat bereits vor drei Jahren abgelehnt worden. Ohne das zwischenzeitliche Auftreten signifikanter Änderungen, was vorliegend nicht der Fall sei, sei die erneute Vorlage parlamentarisch abgelehnter Entscheide äusserst fragwürdig.

fage-Assistance, Clim-Assistance, Credit Suisse Funds, Credit Suisse Asset Management, Entwicklung Schweiz, Geilinger, GFF Immobilien, GriwaConsulting, hauswartprofis Baar, hauswartprofis ZH, Treos, HIAG, Immofonds, INTERLEGO, Inter-shop Holding, Intershop Management, Investis, Investis Holding, Investis Investments, Investis Management, Investis Patrimoine, Investis Properties, IPB, iten, Jungfrauregion Tourismus, La Foncière de la Dixence, Les Résidences Privées, Minas-Tirith, Mobimo, MVInvest, omi&co, Omiresidences Sàrl, Priora, Privera, PSP Properties, PSP Swiss Property, PSP Real Estate, Raffaele Investissement, Régie du Rhône Crans-Montana, Régie du Rhône Genève, RICS, Schroders, SEAP, Seewarte Zürich, Septima, Serge Spaggiari, SI 7 Place du Molard, SGI, SGI City Immobilien, SGI Promotion, SoRenova, Swissinvest, SwissLife, Swiss Retail, Synergie Services Facility Management, Sylvéric, Transimo, Treos, VII, Vischer, Valotel, Valotel Management (Fribourg), Valotel Management (Rothrist), Valotel Management (Sion), Volki-Land, Warteck, Wegra, Zeitfenster, ZugEstates, Zurich, nachfolgend «ALLIANZ LEX KOLLER».

¹² Anfos Immobilien, ASA, ASIP, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, COPTIS, CP, Credit Suisse, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, FIABCI, foreign banks. in switzerland, Forum PME, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, Implenla, KGAST, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OROX, OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, Region Sarganserland-Werdenberg, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, Seilbahnen Schweiz, SFAMA, SGV, SGV USAM, Six Swiss Exchange, SLV, SSV, STEP, STV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss-Banking, Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site, Swiss Retail, Turintra, TUZ, UBS, UBS Fund Management, USPI, VDK, VSGV, Vereinigung Schweizer Privatbanken, Volkswirtschaft Berner Oberland, VSBK, WBB, Wincasa, Zurimo, zCapital.

¹³ AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG.

¹⁴ BDP, CSPO Kt. VS, FDP, GLP, SVP.

¹⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RICS, RMAF, SGV, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSBK, VSGV, WBB, Zurimo.

¹⁶ AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

¹⁷ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

¹⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economiesuisse, FIABCI, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SLV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, STV, SwissBanking, Swiss Retail, SGV, SGV USAM Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, WBB, Zurimo.

¹⁹ AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

²⁰ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

²¹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CATEF, CVAM, economiesuisse, FIABCI, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSBK, VSGV, WBB, zCapital, Zurimo.

²² AI, BE, GR, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, Credit Suisse, economiesuisse, FIABCI, HEV, hotelleriesuisse, Implenla, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RICS, SAB, SBV, SGV, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, wincasa.

4.2 Umsetzung des Postulats 11.3200 Hodgers

5 Kantone²³ und 6 Organisationen²⁴ stimmen der vorgesehenen Umsetzung des Postulats 11.3200 Hodgers in Artikel 8 Absatz 1^{bis} und Abs. 1^{ter} VE-BewG ausdrücklich zu. 11 Kantone²⁵, 4 Parteien²⁶ und 100 Organisationen²⁷ begrüßen den Willen des Bundesrats, das Postulat umzusetzen. Sie sind jedoch der Ansicht, dass die Umsetzung keine umfassende Teilrevision des BewG rechtfertige und über eine Änderung der Verordnung zum Bewilligungsgesetz²⁸ umgesetzt werden könne. Zwei Kantone äussern sich kritisch gegenüber der Umsetzung des Postulats im Allgemeinen.²⁹ Der Kanton Solothurn lehnt die Einführung des bewilligungsfreien Anteilserwerbs für Genossenschaftswohnungen durch Staatsangehörige aussereuropäischer Länder prinzipiell ab und der Kanton Basel-Landschaft bezeichnet die vorgesehene Wiederveräusserungspflicht als «problematisch» aufgrund der fehlenden Kontrollmöglichkeit der Kantone.

4.3 Erweiterung der Bewilligungspflicht

Die vorgeschlagenen Erweiterungen der Bewilligungspflicht (Erwerb von Betriebsstättegrundstücken zur Fremdnutzung, Erwerb von Anteilen börsenkotierter Wohnimmobiliengesellschaften und von nicht-börsenkotierten Immobilienfonds sowie Erwerb von Hauptwohnungen) stossen bei den Kantonen, Parteien und Organisationen überwiegend und deutlich auf Ablehnung. Sie werden als nicht notwendige Verschärfung empfunden.

4.3.1 Zur Diskussion gestellte «mögliche Erweiterungen»

4.3.1.1 Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken (Art. 6a VE-BewG)

3 Kantone³⁰, 3 Parteien³¹ und 5 Organisationen³² unterstützen die vorgeschlagene Regelung zur Einführung eines Verbots der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken. Sie teilen die vom Bundesrat geschilderte Ausgangslage bezüglich des gesteigerten Interesses an Schweizer Immobilien und wollen Investitionen in Betriebsstättegrundstücke als Kapitalanlage grundsätzlich unterbinden.

21 Kantone³³, 7 Parteien³⁴ und 135 Organisationen³⁵ lehnen die vorgeschlagene Bestimmung ab. Als Argument wird vorgebracht, die Massnahmen würden einen grossen administrativen Aufwand begründen, insbesondere durch das Hervorrufen schwieriger Abgrenzungsfragen und Vollzugsprobleme. Sie vertreten die Ansicht, dass von ausländischen Investitio-

²³ BS, OW, SG, TG, VS.

²⁴ FSU, Hausverein Schweiz, Pro Natura, SMV, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ.

²⁵ AG, AI, AR, BE, FR, GR, SG, SZ, UR, VD, ZG.

²⁶ BDP, CVP, FDP, GLP.

²⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASA, bauenschweiz, CGI, Credit Suisse, economiesuisse, FRI, HEV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, SBV, SGV, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV.

²⁸ Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411).

²⁹ BL, SO.

³⁰ BS, LU, TG.

³¹ GPS, jgs, SP.

³² Grundbuchamt Luzern West, Pro Natura, SMV, Transparency International, WOHNEN SCHWEIZ.

³³ AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

³⁴ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

³⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, FIABCI, Forum PME, FRI, Gastrosuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions RICS, RMAF, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SLV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, STV, SwissBanking, Swiss Retail, SGV, SGV USAM Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, WBB, Zurimo.

nen keine preistreibende Wirkung ausgehe. Die Schweiz sei vielmehr auf ausländische Investitionen angewiesen und die vorgesehene Regelung würde diese verunmöglichen, was im Ergebnis dem Tourismus-, Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort Schweiz schade.³⁶ Einige Organisationen befürchten zudem, dass die Gesetzesänderung im Ausland als Diskriminierung empfunden werde und zu Gegenmassnahmen im Sinne von Reziprozitätsvorbehalten führen könnte.³⁷ Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Verschärfung werden von einigen Vernehmlassungsteilnehmern zudem Rechtsunsicherheiten befürchtet, insbesondere durch die verlängerte Dauer der Bewilligungsverfahren, welche – auf die Beteiligten sowie auf potentielle Vertragspartner – abschreckend wirken könnte.³⁸

Tourismusnahe Kantone und Organisationen stellen fest, dass ihren Bedürfnissen mit der Ausnahmebestimmung zwar Rechnung getragen werde, diese jedoch im Gegenzug zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand führen würde. So müsse geprüft werden, ob das jeweilige Projekt von «erheblicher Bedeutung» für die Standortgemeinde sei.³⁹ Einige Organisationen kritisieren den Ausnahmetatbestand wiederum, da er die Tourismusbranche in ungerechtfertigter Weise besserstelle.⁴⁰ Zudem befürchten sie Abgrenzungsprobleme, zum Beispiel bei der Grenzziehung zwischen Einkaufszentren und grösseren Lebensmittelgeschäften.⁴¹

4.3.1.2 Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften (Art. 4 Abs. 1 Bst. e VE-BewG, Angleichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c und Streichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c^{bis} BewG)

Die zur Diskussion gestellte Erweiterung wird von 1 Kanton⁴², 3 Parteien⁴³ und 2 Organisationen⁴⁴ vollumfänglich, und von 1 Kanton differenziert⁴⁵ unterstützt. Als Begründung wird aufgeführt, dass die Massnahme unter anderem die Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens verstärke.

Die Bewilligungspflicht des Erwerbs von Anteilen börsenkotierter Wohnimmobiliengesellschaften stösst demgegenüber bei 19 Kantonen⁴⁶, 7 Parteien⁴⁷ und 122 Organisationen⁴⁸ deutlich auf Ablehnung. 96 Organisationen führen an, dass der Markt vorwiegend von einheimischen Anlegern dominiert werde. Sie kritisieren, dass bei einer Wiederunterstellung sämtliche Wohnimmobiliengesellschaften zur *Dekotierung* ihrer Aktien gezwungen wären, um einen ausländischen Anteilserwerb verhindern zu können. Eine Folge davon wäre, dass unter anderem Schweizer Pensionskassen grösstenteils nicht mehr von den Vorteilen des

³⁶ AI, AR, BL, FR, GR, OW, SZ, UR, ZG, ZH, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CVAM, FIABCI, GastroSuisse, Homburger, Implenla, SAB, SFAMA, SGV, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, USPI, VDK, Vereinigung Schweizer Privatbanken, Volkswirtschaft Berner Oberland.

³⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, CACEIS, economiesuisse, Lenz & Staehelin, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, SFAMA, SwissBanking, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien.

³⁸ CACEIS, FIABCI, Lenz & Staehelin, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, SLV, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, UBS.

³⁹ AI, FR, GR, OW, SZ, UR, Bergbahnen Graubünden, GastroSuisse, RMAF, SAB, STV, SGV, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland.

⁴⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Homburger, Lenz & Staehelin, SLV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SwissBanking.

⁴¹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

⁴² TG.

⁴³ GPS, jgs, SP, SP Kt. ZH.

⁴⁴ Pro Natura, SMV.

⁴⁵ JU.

⁴⁶ AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

⁴⁷ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

⁴⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CATEF, CVAM, economiesuisse, FIABCI, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSBK, VSGV, WBB, zCapital, Zurimo.

Börsengeschäfts profitieren könnten wie bspw. der raschen Austrittsmöglichkeit ohne Wertverlust. Sie befürchten, dass die Einschränkung zu Kursverlusten führe, womit die Aktionäre, d.h. letztlich die Pensionskassen, nachteilig betroffen wären.

4.3.1.3 Erwerb von Anteilen an nicht an der Börse kotierten Immobilienfonds (Art. 4 Abs. 1 Bst. c VE-BewG; Streichung von Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG)

Die vorgeschlagene Streichung wird von 1 Kanton⁴⁹, 3 Parteien⁵⁰ und 1 Organisation⁵¹ begrüsst.

3 Kantone⁵², 7 Parteien⁵³ und 119 Organisationen⁵⁴ lehnen die Änderung ab. Sie begründen ihre Ablehnung unter anderem damit, dass nicht an der Börse kotierte Immobilienfonds zur *Kotierung* ihrer Anteilsscheine gezwungen wären, um ausländischen Investoren weiterhin offen zu stehen. Dies würde für die Immobilienfonds zu hohen Kosten führen, welche auf die Anleger überwältigt werden müssten. Da vorwiegend einheimische Anleger in Immobilienfonds investieren, wären insbesondere Schweizer Pensionskassen sowie ihre Versicherten von den negativen Auswirkungen betroffen.⁵⁵ Aufgeführt wird auch, dass der Anteilserwerb von Immobilienfonds keine Mitwirkungs- oder Eigentumsrechte gewähre, weshalb durch den Anteilskauf keine Verfügungsgewalt über die vom Immobilienfonds erworbenen Grundstücke erfolge und sich folglich keine Verschärfung der Bewilligungspflicht rechtfertige.⁵⁶

4.3.2 Erwerb von Hauptwohnungen für Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige (Art. 8 Abs. 1 Bst. e VE-BewG)

Die Verschärfung der Bewilligungspflicht für den Hauptwohnungserwerb durch Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige wird von 4 Kantonen⁵⁷, 4 Parteien⁵⁸ und 1 Organisation⁵⁹ begrüsst. Es wird die Meinung vertreten, dass die Einführung der Bewilligungspflicht die Verfahrensabläufe des Grundbuchs vereinfache und die Grundbuchbehörden bei der Prüfung entlaste. Die Kompetenzverteilung zwischen den Grundbuch- und den Bewilligungsbehörden würde dadurch klarer geregelt.⁶⁰ Zudem lasse sich die Massnahme rechtfertigen, weil sie der Überfremdung des einheimischen Bodens zumindest teilweise entgegenwirke.⁶¹

Bei 18 Kantonen⁶², 5 Parteien⁶³ und 122 Organisationen⁶⁴ stösst der Vorschlag auf Ablehnung. Insbesondere die Parteien und die Organisationen sind der Meinung, die steigenden Mietpreise im Wohnbereich seien nicht auf die erhöhte ausländische Investitionstätigkeit, sondern vor allem auf das Bevölkerungswachstum, steigende Ansprüche an die Nutzungs-

⁴⁹ BS.

⁵⁰ GS, jgs, SP.

⁵¹ Pro Natura.

⁵² GR, LU, OW.

⁵³ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP, up!schweiz.

⁵⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, CACEIS, Credit Suisse, CVAM, GastroSuisse, Homburger, Implenja, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, RICS, SFAMA, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, zCapital, Zurimo.

⁵⁵ Baker McKenzie, Credit Suisse, MPK, RICS, SwissBanking, Vereinigung Schweizer Privatbanken.

⁵⁶ CACEIS, Credit Suisse, SFAMA.

⁵⁷ BS, OW, TG, ZH.

⁵⁸ GS, jgs, SP, SP Kt. ZH.

⁵⁹ Grundbuchamt Luzern West.

⁶⁰ BS, Grundbuchamt Luzern West.

⁶¹ ZH.

⁶² AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG.

⁶³ BDP, CSPO Kt. VS, CVP, FDP, GLP, SVP.

⁶⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RICS, RMAF, SGV, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSBK, VSGV, WBB, Zurimo.

fläche sowie auf begrenzte Bauzonengrössen zurückzuführen. Eine Verschärfung der Lex Koller sei zur Bewältigung des Problems somit untauglich und unnötig.⁶⁵

Der am häufigsten genannte Kritikpunkt ist, dass die vorgeschlagene Einführung der Bewilligungspflicht einen erheblichen *administrativen Aufwand* zur Folge habe. Insbesondere die neu vorgesehene Veräusserungspflicht würde Vollzugs- und Kontrollprobleme verursachen.⁶⁶ Die Veräusserungspflicht wird ferner als Verstoss gegen die Eigentumsfreiheit beurteilt.⁶⁷ Die Pflicht zum Verkauf könnte schliesslich aufgrund der schwierigen Marktlage in ungerechtfertigten Vermögenseinbussen resultieren.⁶⁸

Die vorgeschlagene Bestimmung wird des Weiteren als diskriminierend bezeichnet.⁶⁹

Als Argument gegen die Bewilligungspflicht wird auch genannt, dass die Schweiz auf hochqualifizierte Arbeitskräfte angewiesen sei, die mit einer solchen Bestimmung von einer Ansiedlung in der Schweiz abgeschreckt würden.⁷⁰ Punktuell wurde aufgeführt, dass es fragwürdig sei, weniger qualifizierte Personen im Rahmen des Zugangs zu Wohngenossenschaften zuzulassen, aber die Ansiedlung hochqualifizierter Arbeitskräfte zu beschränken.⁷¹

4.4 Übrige vorgeschlagene Punkte

Bei der zusammenfassenden Darstellung der eingelangten Stellungnahmen zu den übrigen vorgeschlagenen Punkten ist einleitend erwähnenswert, dass die Beurteilung durch die Kantone und die Organisationen unterschiedlich ausgefallen ist: Während die Änderungen durch rund die Hälfte der Kantone vollumfänglich⁷² oder zumindest teilweise⁷³ begrüsst werden, äussern sich die Organisationen überwiegend ablehnend.⁷⁴

4.4.1 Umnutzungsverbot von Betriebsstätten (Art. 4 Abs. 2 Bst. a, Art. 19a VE-BewG)

Die Kodifizierung des Umnutzungsverbots von Grundstücken wird von 11 Kantonen begrüsst.⁷⁵ Eine Organisation äusserte bezüglich der neuen Regelung differenzierte Zustimmung.⁷⁶ Die Befürworter sehen die Bestimmung als geeignet, um bekannte Verstösse zu verhindern und somit dem Missbrauchspotential bei Umnutzungen entgegenzuwirken.

Bei 10 Kantonen⁷⁷, 1 Partei⁷⁸ und 120 Organisationen⁷⁹ stösst die Bestimmung auf Ablehnung. Insbesondere die Organisationen führen aus, die Umnutzung sei bereits aus raumpla-

⁶⁵ BDP, FDP, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Credit Suisse, CVAM, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RICS, SFAMA, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, wincasa.

⁶⁶ AI, AR, BE, BL, GE, GR, LU, SZ, SO, TI, UR, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, RMAF, SAB, SGV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, UBS, VSGV.

⁶⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, bauenschweiz, CVAM, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SwissBanking, UBS, USPI.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ GR, NE, NW, TI, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, UBS.

⁷⁰ Economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, RMAF, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SwissBanking, VSBK.

⁷¹ RICS.

⁷² BS, JU, TG, TI.

⁷³ AG, BL, GE, LU, NE, OW, SG, SO, VS, ZG.

⁷⁴ Vgl. FN 12.

⁷⁵ BS, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, TI, VS, VSGV.

⁷⁶ Grundbuchamt Luzern West.

⁷⁷ AI, AR, BE, FR, GE, GR, SH, SZ, UR, ZG.

⁷⁸ FDP.

⁷⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin,

nungsrechtlichen Gründen untersagt, weshalb eine Kodifizierung im BewG überflüssig erscheine.⁸⁰ Von Kantonen als auch von Organisationen wird kritisiert, dass die vorgesehene Bestimmung gegen die föderalistische Kompetenzordnung im Raumplanungsrecht verstosse. Die vorgesehene Übertragung von Kontrollmöglichkeiten an kommunale Baubewilligungsbehörden (Art. 19a VE-BewG) führe zu Verfahrensverlängerungen und würde eine unnötige Belastung des Baubewilligungsverfahrens mit sich ziehen. Die Bestimmung verursache somit auch einen erheblichen administrativen Mehraufwand.⁸¹

Punktuell wird zudem die Fachkompetenz der Baubewilligungsbehörde angezweifelt.⁸² Auch der Änderung dem Grundsatz nach zustimmende Kantone teilen diese Bedenken.⁸³ Zur Ablehnung der Bestimmungen wird des Weiteren vorgebracht, dass Umnutzungen von Betriebsstättegrundstücken vor allem bei Industriearialen in städtischen Gebieten aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht wünschenswert sein können, und ein Verbot im BewG negative Auswirkungen auf diese Bestrebungen hätte.⁸⁴

4.4.2 Obergrenze von Wohnanteilsvorschriften (Art. 2 Abs. 3 VE-BewG)

5 Kantone⁸⁵ stimmen der gesetzlichen Verankerung einer Obergrenze für bewilligungsfrei miterworbene Wohnungen in Betriebsstätten gesamtheitlich und 1 Kanton⁸⁶ sowie 2 Organisationen⁸⁷ differenziert zu. Begrüssst wird unter anderem der klare gesetzliche Rahmen, welcher damit geschaffen werde. Dies unterstütze die Rechtssicherheit.

4 Kantone⁸⁸ und 99 Organisationen⁸⁹ lehnen die Bestimmung ab. Zur Ablehnung wird unter anderem aufgeführt, dass nach geltender Praxis eine Beschränkung auf die Hälfte des Erwerbsanteils gelte, was sich bewährt habe. Eine Senkung des zulässigen Anteils hätte zudem keinen entscheidenden Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt.⁹⁰ Auch hier wird aufgeführt, dass die Bestimmung im Bereich kommunaler Raumplanungskompetenzen liege und nicht vom Bund legiferiert werden sollte.⁹¹

4.4.3 Trusts (Art. 5 Abs. 1 Bst. e VE-BewG)

Die Kodifizierung der geltenden Praxis zu Trusts wird von 5 Kantonen⁹² vollumfänglich und von 4 Organisationen⁹³ differenziert begrüsst.

4 Kantone⁹⁴ und 99 Organisationen⁹⁵ lehnen die Bestimmung hingegen ab. Zur Ablehnung der vorgeschlagenen Bestimmung wird insbesondere erläutert, dass sich die bisherige An-

OSVS, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RMAF, SAB, SBV, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SGV, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, WBB, wincasa, USPI, Zurimo.

⁸⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenla, Lenz & Staehlin, Prime Site Anlagestiftung, Prime Site Solutions, RMAF, SFAMA, SGV USAM, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, UBS, USPI, wincasa, WBB.

⁸¹ AI, FR, SH, SZ, SO, UR, ZG, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, HEV, RMAF, SAV, SGV, VDK, WBB.

⁸² AR, BE, GE, SH, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, Lenz & Staehelin, SFAMA, SGV, Swiss Retail, UBS.

⁸³ BS, LU, NE, SO.

⁸⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, HEV, SFAMA, Swiss Retail.

⁸⁵ BS, LU, NW, TI, VS.

⁸⁶ JU.

⁸⁷ JU, Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer.

⁸⁸ GR, SG, SO, ZG.

⁸⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, bauenschweiz, GastroSuisse, Homburger, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SAB, SFAMA, SGV, Turintro, UBS, UBS Fonds, VSGV, Zurimo.

⁹⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, bauenschweiz, Homburger, SFAMA, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, UBS.

⁹¹ GR, SAB, SGV.

⁹² BS, GE, LU, TI, ZG.

⁹³ Baker McKenzie, Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer, STEP.

wendung der allgemeinen Grundsätze der Lex Koller bei der Prüfung über die Einbringung eines Grundstücks in einen ausländischen Trust in der Praxis bewährt habe, weshalb eine ausdrückliche Kodifizierung nicht nötig sei. Zudem sei die neu vorgeschlagene Bestimmung *unpräzise* und *unvollständig* formuliert. Diese Bedenken werden auch von jenen Organisationen geteilt, die der Kodifizierung grundsätzlich zustimmen. Ein Schweizer Trustee, der einen Trust verwaltet, zu dessen Begünstigten Personen im Ausland zählen, gelte nicht generell als Person im Ausland, sondern nur im Falle des Erwerbs von Grundstücken für den betreffenden Trust.

Zudem sei die vorgeschlagene Bestimmung unvollständig, da sie nicht erwähne, dass der Erwerb bei Trusts mit ausländischen Begünstigten ausnahmsweise zulässig sei, wenn die Begünstigten Verwandte in gerader Linie des Settlors oder dessen Ehegatten seien.⁹⁶ Diese Aspekte werden auch von den mit Vorbehalt zustimmenden Organisationen kritisiert.⁹⁷ Mehrere Organisationen führen zudem an, dass nationale Tourismusprojekte häufig nur mit ausländischen Investoren und ihrem Kapital realisiert werden können, und dass in diesem Zusammenhang die Finanzierung von Projekten durch ausländische Trusts eine grosse Rolle spiele.⁹⁸

4.4.4 Beherrschende Stellung (Art. 6 Abs. 2 Bst. b^{bis} und Abs. 2^{bis} Bst. b VE-BewG)

Diese Bestimmungen werden von 7 Kantonen begrüsst.⁹⁹ 1 Kanton äussert Zustimmung mit Vorbehalt.¹⁰⁰ Die Zustimmung wird insbesondere damit begründet, dass die neue Gesetzesnorm bezüglich der Ermittlung der ausländischen Beherrschung einer Gesellschaft Klarstellung bringe und Vereinfachung bewirke. Die geltenden Vermutungstatbestände seien nicht einfach zu ermitteln.

5 Kantone¹⁰¹ und 117 Organisationen¹⁰² lehnen die Änderungen ab. Ihres Erachtens sind die heutigen Vermutungstatbestände hinreichend, weshalb eine Änderung überflüssig sei. Von einer Mehrheit der ablehnenden Vernehmlassungsteilnehmer wird insbesondere die Terminologie der Bestimmung kritisiert. So erweise sich der Begriff des «geschäftsführenden Organs» nicht als praxistauglich und unpräzise. Vielmehr sei auf das «oberste Leitungs- und Verwaltungsorgan» abzustellen, wie der Begriff auch im Fusionsgesetz und im Obligationenrecht verwendet werde. Bemängelt wird überdies, dass der Vermutungstatbestand die Unternehmen in der Auswahl ihrer Mitarbeiter einschränke, welche sie folglich nach Nationalität und nicht nach qualitativen Merkmalen suchen müssten.

4.4.5 Personalvorsorge (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VE-BewG)

Die vorgeschlagene Änderung stösst bei 4 Kantonen auf Zustimmung.¹⁰³

⁹⁴ GR, SH, SO, VS.

⁹⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CGI, CVAM, GastroSuisse, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RMAF, SAB, SGV, SGV USAM, SwissBanking, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, WBB.

⁹⁶ SO, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Schellenberg Wittmer, SwissBanking, VSGV.

⁹⁷ Baker McKenzie, Schellenberg Wittmer.

⁹⁸ Bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, GastroSuisse, RMAF, SAB, Seilbahnen Schweiz, SGV, Vereinigung Schweizer Privatbanken, WBB.

⁹⁹ BS, JU, LU, OW, TI, VS, ZG.

¹⁰⁰ NW.

¹⁰¹ BE, BL, GR, SO, ZH.

¹⁰² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CGI, CVAM, Credit Suisse, economiesuisse, Forum PME, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotellerie-suisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Schellenberg Wittmer, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RMAF, SAB, SFAMA, SwissBanking, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, Vereinigung Schweizer Privatbanken, VSGV, WBB, Zurimo.

¹⁰³ BS, OW, TI, VS.

Von 5 Kantonen¹⁰⁴ und 94 Organisationen¹⁰⁵ wird die Bestimmung indessen abgelehnt. Eine Vielzahl der Vernehmlassungsteilnehmer kritisiert insbesondere, dass durch die vorgesehene Bestimmung die geltende Praxis (Urteil des Bundesgerichts 2C_684/2010 vom 24. Mai 2010) rückgängig gemacht werde. Die neue Regelung begründe eine nicht gerechtfertigte Beschränkung der Pensionskassen von Schweizer Betriebsstätten hinsichtlich ihrer Freiheit, Vermögensanlagen im Interesse ihrer versicherten Arbeitnehmer und Rentner zu organisieren und zu investieren.¹⁰⁶ Es wird als «rechtsstaatlich bedenklich» erachtet, auf einen Bundesgerichtsentscheid, in dem das Bundesamt für Justiz unterlegen sei, mit einer Gesetzesrevision zu reagieren.¹⁰⁷ Vorgebracht wird auch, dass Fondsleitungsgesellschaften von Pensionskassen, ebenso wie die von der Bewilligungspflicht ausgenommene SICAV, bereits der Aufsicht der FINMA unterstehen. Diese doppelte Zuständigkeit könne zu widersprüchlichen Resultaten führen.¹⁰⁸

4.4.6 Zwangsverwertungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. d VE-BewG)

Diese Bestimmung wird von 4 Kantonen¹⁰⁹ und 86 Organisationen¹¹⁰ abgelehnt. Ihrer Meinung nach widerspreche diese Bestimmung der als unproblematisch angesehenen Praxis, wonach auch ausländische Banken oder Versicherer mit Schweizer Sitz oder Sitz im Ausland Hypothekendarfinanzierungen gewähren können. Solche Hypothekergeber müssten konsequenterweise auch mitbieten können, damit im eigenen – wie auch im schuldnerischen Interesse – ein möglichst hoher Verwertungserlös resultiere.¹¹¹ Die Bestimmung widerspreche ferner auch dem Grundprinzip des BewG, wonach Gesellschaften mit Sitz im Ausland mit ausländisch beherrschten Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz gleichzusetzen sind.¹¹²

4.4.7 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

4.4.7.1 Vermächtnisnehmer (Art. 7 Bst. a und Art. 8 Abs. 2 VE-BewG)

9 Kantone¹¹³ und 4 Organisationen¹¹⁴ begrünnen die Kodifizierung der geltenden Praxis zur Ausnahme von der Bewilligungspflicht für gesetzliche Erben als Vermächtnisnehmer. Zwei Organisationen äussern differenzierte Zustimmung.¹¹⁵

2 Kantone¹¹⁶ und 83 Organisationen¹¹⁷ lehnen die Bestimmung ab. Sie entspreche bereits der geltenden Praxis und rechtfertige somit materiell keine Gesetzesrevision.

4.4.7.2 Verwandte (Art. 7 Bst. b VE-BewG)

Für die Kodifizierung der geltenden Praxis zur Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie für dessen Ehegatten, eingetragene Partnerin oder eingetragenen Partner, für den Fall, dass ihnen oder ihren Kindern unter 18 Jahren keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Ap-

¹⁰⁴ GR, JU, LU, SO, ZG.

¹⁰⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASA, ASIP, AXA, CVAM, economiesuisse, HEV, Homburger, MPK, SAB, SFAMA, SGV USAM, Schellenberg Wittmer, SGV, USPI.

¹⁰⁶ GR, SO, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASIP, AXA, Homburger, MPK, SAB, SFAMA.

¹⁰⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

¹⁰⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

¹⁰⁹ LU, SO, TI, ZG.

¹¹⁰ LEX KOLLER (FN 11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SBV, VSGV.

¹¹¹ SO, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SBV, VSGV.

¹¹² Homburger.

¹¹³ BS, GE, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹¹⁴ Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, Seilbahnen Schweiz, WBB.

¹¹⁵ Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer.

¹¹⁶ GR, SH.

¹¹⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, HEV, SAB.

parthotel in der Schweiz gehört, sprechen sich 5 Kantone¹¹⁸ und 4 Organisationen¹¹⁹ aus. Bei zwei Parteien stösst die Bestimmung auf differenzierte Zustimmung.¹²⁰

Auf Ablehnung stösst die Bestimmung bei 10 Kantonen¹²¹ und 93 Organisationen¹²². Bemängelt wird insbesondere, dass sie in sachlich ungerechtfertigter Weise in die lebzeitige Nachlassplanung ausländischer Staatsangehöriger eingreife. Zur Eigentumsübertragung müssten diese Personen letztlich «auf ihren Tod warten».¹²³ Aus diesem Grund wird die Massnahme von Vernehmlassungsteilnehmern auch als diskriminierend bezeichnet.¹²⁴ Kritisiert wird des Weiteren, dass die Einhaltung der Bestimmung nur schwer überprüfbar sei. Letztlich müsse auf den Nachweis eines Erwerbers, dass ihm im betreffenden Kanton eine Zweit- oder Ferienwohnung gehöre, vertraut werden, da es für den Erwerber unzumutbar sei, von allen Grundbuchämtern der Schweiz Negativerklärungen einzuholen.¹²⁵ Schliesslich wird auch bezüglich dieser Änderung die Meinung vertreten, dass sie materiell keine Gesetzesrevision rechtfertige.¹²⁶

4.4.8 Übergang von Bedingungen und Auflagen (Art. 14 VE-BewG)

Die Bestimmung zum Übergang von Bedingungen und Auflagen wird von 8 Kantonen¹²⁷ und 1 Organisation¹²⁸ begrüsst. 3 Parteien äusserten ebenfalls Zustimmung, jedoch mit Vorbehalten.¹²⁹

Von 4 Organisationen¹³⁰ wird die Änderung teilweise und von 83 Organisationen¹³¹ vollumfänglich abgelehnt. Begründet wird die Ablehnung vorwiegend mit dem Argument, dass sie materiell keine Gesetzesrevision rechtfertige, da sie der geltenden Praxis entspreche. Eine Anpassung der Wegleitung an die Grundbuchämter oder eine Revision der Verordnung zum BewG würden ausreichen zur Verpflichtung der Grundbuchämter, die bestehende Praxis effektiv umzusetzen.¹³²

4.4.9 Verfahren und Behörden

4.4.9.1 Fakultative beschwerdeberechtigte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. b VE-BewG)

Die im Vorentwurf vorgesehene Möglichkeit, dass jeder Kanton entscheiden kann, ob er seine kantonale beschwerdeberechtigte Behörde beibehalten oder abschaffen möchte, findet bei 9 Kantonen¹³³, 1 Partei¹³⁴ und 1 Organisation¹³⁵ Zustimmung. Argumentiert wird, dass es sich hierbei um eine sinnvolle Neuerung handle, die zu einer Verschlankung des Verfahrens führe und im Sinne der Verfahrensökonomie zu begrüssen sei, da viele Kantone von ihrem Beschwerderecht bisher nie Gebrauch gemacht hätten.

¹¹⁸ BS, GE, NW, OW, TI.

¹¹⁹ Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, RMAF, WBB.

¹²⁰ GS, SP.

¹²¹ BE, BL, GR, JU, LU, SH, SO, VS, ZG, ZH.

¹²² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, CVAM, Grundbuchamt Luzern West, HEV, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SAB, Schellenberg Wittmer, USPI, VSGV.

¹²³ BE, SO, VS, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), VSGV.

¹²⁴ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), CVAM, SGV USAM, USPI.

¹²⁵ BL, BS, ZH, Grundbuchamt Luzern West.

¹²⁶ JU, bauenschweiz, Berner Bergbahnen, CVAM, RMAF, SAB, SGV USAM, USPI.

¹²⁷ BS, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹²⁸ VSGV.

¹²⁹ GPS, jgs, SP Kt. ZH.

¹³⁰ CVAM, SFAMA, SGV USAM, USPI.

¹³¹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, CGI, HEV.

¹³² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, CVAM, HEV, SGV USAM, USPI.

¹³³ BL, BS, JU, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹³⁴ SP Kt. ZH.

¹³⁵ VSGV.

Bei 2 Kantonen¹³⁶, 2 Parteien¹³⁷ und 97 Organisationen¹³⁸ stösst diese Neuerung vollumfänglich, und bei 1 Kanton¹³⁹ teilweise auf Ablehnung. Eine Verkürzung des Bewilligungsverfahrens sei grundsätzlich unterstützungswert. Die beschwerdeberechtigten Behörden könnten jedoch bereits heute faktisch dauerhaft auf ihr Beschwerderecht verzichten, indem sie Verfügungen der Bewilligungsbehörden ungeprüft an das Bundesamt für Justiz weitersenden. Eine Gesetzesrevision erachtet eine Vielzahl von Vernehmlassungsteilnehmern deshalb als nicht gerechtfertigt.¹⁴⁰ Von ein paar Kantonen und tourismusnahen Organisationen wird die Bestimmung zudem als Eingriff in die kantonale Organisationsfreiheit interpretiert.¹⁴¹ Die vorgeschlagene Änderung verdeutliche die schleichende Kompetenzverschiebung zum Bund und eine Zentralisierung der Entscheidkompetenz.¹⁴²

4.4.9.2 Eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz (Art. 15 Abs. 1 Bst. c VE-BewG)

Die Einführung einer einzigen kantonalen Rechtsmittelinstanz wird von 6 Kantonen¹⁴³, 1 Partei¹⁴⁴ und 1 Organisation¹⁴⁵ begrüsst. Eine Organisation äusserte hinsichtlich der Änderung eine differenzierte Zustimmung.¹⁴⁶ Die Befürworter sehen in der Änderung eine Vereinfachung des Verfahrens, welche sie im Sinne der Verfahrensökonomie als sinnvolle Neuerung beurteilen. Insbesondere der Kanton St.Gallen befürwortet die Revision: Der in St.Gallen vorgesehene doppelte Instanzenzug führe zu aufwändigen und langwierigen Verfahren.¹⁴⁷

11 Kantone¹⁴⁸ und 94 Organisationen¹⁴⁹ lehnen die Bestimmung ab. Bloss 8 Kantone würden einen doppelten Instanzenzug im Rechtsmittelverfahren im Rahmen des BewG kennen. Ein Eingriff in die kantonale Organisationsautonomie sei nur dann wünschbar und gerechtfertigt, wenn zwingende Gründe für eine Verkürzung des Instanzenzugs sprächen. Im vorliegenden Fall seien keine zwingenden Gründe ersichtlich, weshalb eine Vielzahl von Vernehmlassungsteilnehmern in der Änderung einen ungerechtfertigten Eingriff in die kantonale Organisationsfreiheit sieht.

4.4.9.3 Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht (Art. 25 Abs. 1^{bis} VE-BewG)

7 Kantone¹⁵⁰ und 2 Organisationen¹⁵¹ begrüssen die vorgesehene Möglichkeit der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht, falls die Erwerbsvoraussetzungen ursprünglich nicht gegeben waren. Zwei Parteien stimmen der Bestimmung zu, und sprechen sich für erweiterte Kompetenzen des Bundesamtes für Justiz aus.¹⁵²

Die Befürworter argumentieren, die geltende Regelung in Artikel 27 BewG stelle betreffend Nachweis unrichtiger oder unvollständiger Angaben eine zu hohe Hürde dar. Dies hindere die Verfolgung von Umgehungen der Bewilligungspflicht. Es wird ferner argumentiert, es sei

¹³⁶ LU, VD.

¹³⁷ GS, jgs.

¹³⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, HEV, Homburger, OSVS, RMAF, SAB, SGV, SGV USAM, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, USPI, WBB.

¹³⁹ GR.

¹⁴⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), CVAM, SGV USAM, UPSI.

¹⁴¹ LU, VD.

¹⁴² Bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, HEV, RMAF, SAB, SGV.

¹⁴³ AG, BL, BS, SG, TI, VS.

¹⁴⁴ SP Kt. ZH.

¹⁴⁵ VSGV.

¹⁴⁶ Homburger.

¹⁴⁷ SG.

¹⁴⁸ AI, AR, FR, GR, LU, OW, SZ, SO, UR, ZG, ZH.

¹⁴⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, HEV, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, RMAF, SAB, SGV, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, WBB.

¹⁵⁰ AG, BS, JU, OW, SO, TI, VS.

¹⁵¹ Grundbuchamt Luzern West, VSGV.

¹⁵² GPS, jgs.

angemessen, auch bei Fahrlässigkeit die Bewilligungspflicht nachträglich feststellen zu können, da das BewG keine Beschwerdemöglichkeit gegen Direkteintragungen ins Grundbuch vorsehe. Die Änderung diene somit der Rechtsdurchsetzung und sei insofern auch gerechtfertigt.¹⁵³

1 Kanton¹⁵⁴ und 99 Organisationen¹⁵⁵ lehnen die neu vorgesehene Bestimmung ab. Sie beziehen sich auf die geltende Praxis (Bundesgerichtsurteil 2C_876/2011 vom 20. März 2012) und führen aus, dass die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht bereits heute möglich sei, wenn der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht habe. Es sei der Gegenpartei nicht zuzumuten, nie auf die Gültigkeit eines Rechtsgeschäfts vertrauen zu können, weil die Bewilligungspflicht seitens der Bewilligungsbehörde unsorgfältig abgeklärt worden sei. Solch eine Bestimmung begründe eine erhebliche Rechtsunsicherheit.¹⁵⁶ Erneut wird das Argument vorgebracht, es werde auf einen Bundesgerichtsentscheid, in welchem das Bundesamt für Justiz unterlegen sei, mit einer Gesetzesrevision reagiert, was als «rechtsstaatlich bedenklich» bezeichnet wird.¹⁵⁷

4.4.9.4 Verfügung statt Klage zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 27 VE-BewG)

10 Kantone¹⁵⁸ und 1 Organisation¹⁵⁹ sprechen sich für die Neueinführung des Verwaltungsverfahrens an Stelle des Zivilverfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aus. 2 Kantone¹⁶⁰ und 3 Parteien¹⁶¹ äussern ebenfalls Zustimmung, jedoch mit Vorbehalten. Die vorgeschlagene Regelung werde sehr begrüsst, da der Klageweg als schwerfällig wahrgenommen wird. Für die Neueinführung des Verwaltungsverfahrens spreche zudem, dass der Rechtsschutz dadurch nicht geschmälert werde, da die Verfügung sowohl vor den kantonalen Verwaltungsgerichten als auch vor dem Bundesgericht angefochten werden könne.¹⁶²

Auf Ablehnung stösst die Verfahrensänderung bei 83 Organisationen.¹⁶³ Für sich allein rechtfertige sie keine Gesetzesrevision. Ausserdem seien Zivilverfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes selten und hätten in der Vergangenheit zu keinen nennenswerten Problemen geführt.¹⁶⁴

4.5 In der Vorlage nicht behandelte Punkte

Von Seiten der Kantone und der Organisationen wurden diverse Anliegen vorgebracht, welche im Vorentwurf nicht behandelte Punkte betreffen. Sie werden folgend summarisch dargestellt:

- 3 Kantone¹⁶⁵ und 2 Parteien¹⁶⁶ führen in ihren Stellungnahmen zum Vernehmlassungsentwurf ergänzende, verfahrenstechnische Anmerkungen auf, welche vorwiegend das Bewilligungsverfahren betreffen.

¹⁵³ BS, SO, TI, VS, VSGV.

¹⁵⁴ ZG.

¹⁵⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, bauenschweiz, CGI, CVAM, HEV, Homburger, La Cité de Sully, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Stockwerkeigentum, SAB, SwissBanking, UBS Fonds, Turintra, VSBK, USPI, Zurimo.

¹⁵⁶ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, bauenschweiz, HEV, Homburger, La Cité de Sully, SAB, Turintra, UBS Fonds, Zurimo.

¹⁵⁷ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), HEV, SAB.

¹⁵⁸ AG, BS, LU, NW, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹⁵⁹ VSGV.

¹⁶⁰ BE, GR.

¹⁶¹ GPS, jgs, SP Kt. ZH.

¹⁶² BS, OW, SG, SO, Grundbuchamt Luzern West.

¹⁶³ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), bauenschweiz, Homburger, SAB.

¹⁶⁴ GR, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), SAB.

¹⁶⁵ BS, VD, ZH.

- 1 Partei¹⁶⁷ und 1 Organisation¹⁶⁸ sprechen sich für erweiterte Kompetenzen der kantonalen Bewilligungsbehörden aus. Sie verlangen die gesetzliche Verpflichtung zur Abklärung der Herkunft der ausländischen Vermögenswerte die zur Finanzierung verwendet werden. Ihres Erachtens reiche es nicht aus, wenn die Vollzugsbehörden im Rahmen des BewG bloss abklären, ob Personen im Ausland – beziehungsweise ausländische Vermögenswerte – am Immobilienkauf involviert seien. Zusätzlich müsse abgeklärt werden, ob die eingesetzten Vermögenswerte einer sauberen Herkunft entstammen.
- 3 Organisationen¹⁶⁹ beantragen Spezialregelungen für Versicherungsgesellschaften und Ausweitungen der Ausnahmetatbestände des BewG. Insbesondere sollen die durch die zuständige Aufsichtsbehörde (Finanzmarktaufsichtsbehörde; FINMA) in der Schweiz zugelassenen und beaufsichtigten Fondsleitungsgesellschaften, Immobilienfonds und SICAV, beziehungsweise jeder Erwerb von Immobilien durch die genannten Gesellschaften, ausdrücklich vom Anwendungsbereich des BewG ausgenommen werden. Diese seien bereits umfassend durch die hohe Regulierungsdichte des Kapitalanlagegesetzes (KAG) und die Aufsicht der FINMA kontrolliert. Ein zusätzliches kantonales Bewilligungsverfahren führe je nach kantonalen Vorschriften zu beträchtlichen Kosten, welche letztendlich die Schweizer Versicherten treffen würden und aufgrund Zeitverzögerungen Rechtsunsicherheiten begründe.

5 Einsichtnahme

Gemäss Artikel 9 des Bundesgesetzes vom 18. März 2005 über das Vernehmlassungsverfahren (SR 172.061) sind die Vernehmlassungsunterlagen, nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist die Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmer, und nach Kenntnisnahme durch den Bundesrat der Ergebnisbericht, öffentlich zugänglich. Die vollständigen Stellungnahmen können beim Bundesamt für Justiz eingesehen werden.

¹⁶⁶ GPS, jgs.

¹⁶⁷ SP.

¹⁶⁸ Transparency International.

¹⁶⁹ AXA, CACEIS, SFAMA.

Verzeichnis der Eingaben
Liste des organismes ayant répondu
Elenco dei partecipanti

Kantone / Cantons / Cantoni

| | |
|-----------|--|
| AG | Aargau / Argovie / Argovia |
| AI | Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno |
| AR | Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno |
| BE | Bern / Berne / Berna |
| BL | Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna |
| BS | Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città |
| FR | Freiburg / Fribourg / Friburgo |
| GE | Genf / Genève / Ginevra |
| GL | Glarus / Glaris / Glarona |
| GR | Graubünden / Grisons / Grigioni |
| JU | Jura / Giura |
| LU | Luzern / Lucerne / Lucerna |
| NE | Neuenburg / Neuchâtel |
| NW | Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo |
| OW | Obwalden / Obwald / Obvaldo |
| SG | St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo |
| SH | Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa |
| SO | Solothurn / Soleure / Soletta |
| SZ | Schwyz / Svitto |
| TG | Thurgau / Thurgovie / Turgovia |
| TI | Tessin / Ticino |
| UR | Uri |
| VD | Waadt / Vaud |
| VS | Wallis / Valais / Vallese |
| ZG | Zug / Zoug / Zugo |
| ZH | Zürich / Zurich / Zurigo |

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

| | |
|--------------------|---|
| BDP | Bürgerlich-Demokratische Partei BDP Parti bourgeois-démocratique PBD Partito borghese democratico PBD |
| CVP | Christlichdemokratische Volkspartei CVP Parti Démocrate-Chrétien PDC Partito Popolare Democratico PPD |
| CSPO Kt. VS | Christlichsoziale Volkspartei Oberwallis |

| | |
|-------------------|---|
| FDP | FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR. I Liberali Radicali PLD. Ils Liberals |
| GPS | Grüne Partei der Schweiz GPS Parti écologiste suisse PES Partito ecologista svizzero PES |
| GLP | Grünliberale Partei GLP Parti vert'libéral pvl |
| jgs | Junge Grüne Schweiz Les Jeunes Vert-e-s Suisse Giovani verdi |
| SP | Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti Socialiste Suisse PS Partito Socialista Svizzero PS |
| SP Kt. ZH | Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich |
| SVP | Schweizerische Volkspartei SVP Union Démocratique du Centre UDC Unione Democratica di Centro UDC |
| up!schweiz | up!schweiz |

Interessierte Organisationen / Organisations intéressées / Organizzazioni interessate

| | |
|---------------------------------|---|
| Allianz Lex Koller | Allianz Lex Koller bleibt modern |
| ALAIA | ALAIA Invest SA |
| Allianz | Allianz Swiss Immobilien AG |
| Anfos | Anfos Immobilien AG |
| Anlagestiftung Pensimo | Anlagestiftung Pensimo |
| Anlagestiftung Adimora | Anlagestiftung Adimora |
| Anlagestiftung Testina | Anlagestiftung Testima |
| AGD | AGD Renovationen AG |
| ASA | Schweizerischer Versicherungsverband Association Suisse d'Assurances Associazione Svizzera d'Assicurazioni Swiss Insurance Association |
| ASIP | Schweizerischer Pensionskassenverband Association suisse des Institutions de prévoyance Associazione svizzera delle Istituzioni di previdenza |
| AUDACIA | AUDACIA SA |
| AXA | AXA Investment Managers Schweiz AG |
| Baker McKenzie | Baker McKenzie |
| Baloise Asset Management | Baloise Asset Management Schweiz AG |
| Bank Vontobel | Bank Vontobel AG |

| | |
|--|---|
| bauenschweiz | Bauenschweiz constructionsuisse construionesvizzera |
| Bergbahnen Graubünden | Bergbahnen Graubünden |
| Be Capital | Be Capital SA |
| Be Sisters | Be Sisters SA |
| Be Conseils | Be Conseils Sàrl |
| Berner Bergbahnen | Berner Bergbahnen Remontées Mécaniques Bernoises |
| CACEIS | CACEIS (Switzerland) SA |
| CATEF | Camera ticinese dell'economia fondiaria |
| Chauffage-Assistance | Chauffage-Assistance SA |
| CGI | Chambre genevoise immobilière |
| Clim-Assistance | Clim-Assistance SA |
| COPTIS | Association Suisse des professionnels en titrisation immobilière Schweizer Berufsverband für Immobilien-Verbriefung Associazione Svizzera dei professionisti della cartolarizzazione immobiliare Swiss association of real estate securization professionals |
| CP | Centre Patronal |
| Credit Suisse Asset Management | Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG |
| Credit Suisse | Credit Suisse AG |
| Credit Suisse Funds | Credit Suisse Funds AG |
| CVAM | Chambre vaudoise des arts et métiers |
| economiesuisse | Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere Swiss Business Federation |
| Entwicklung Schweiz | Entwicklung Schweiz Developpement Suisse |
| Fédération des Entreprises Romandes | Fédération des Entreprises Romandes Genève |
| FIABCI Suisse | FIABCI Suisse |
| foreign banks. In switzerland | Association of foreign banks. In Switzerland Verband der Auslandsbanken in der Schweiz Association des banques étrangères en Suisse Associazione delle branche estere in Svizzera |
| FORUM PME | Forum PME Forum KMU Forum PMI |
| FRI | Fédération Romande Immobilière Association Romande des propriétaires |

| | |
|----------------------------------|---|
| FSU | Fédération suisse des urbanistes Fachverband Schweizer Raumplaner Federazione svizzera degli urbanisti |
| GastroSuisse | Für Hotellerie und Restauration Pour l'Hôtellerie et la Restauration Per l'Albergheria e la Ristorazione |
| Geilinger | Geilinger AG |
| GFF | GFF Immobilien AG |
| GriwaConsulting | GriwaConsulting AG |
| Grundbuchamt Luzern West | Grundbuchamt Luzern West |
| Hausverein Schweiz | Hausverein Schweiz |
| hauswartprofis Baar | hauswartprofis Baar GmbH |
| hauswartprofis ZH | hauswartprofis Zürich AG |
| HEV | Hauseigentümerverband Schweiz |
| HIAG | HIAG Immobilien Holding AG |
| Homburger | Homburger AG |
| hotelleriesuisse | Schweizer Hotellerie-Verein |
| Immofonds | AG für Immobilienfonds |
| Implenia | Implenia AG |
| INTERLEGO | INTERLEGO AG |
| Intershop Holding | Intershop Holding AG |
| Intershop Management | Intershop Management AG |
| Investis | Investis SA |
| Investis Holding | Investis Holding SA |
| Investis Investments | Investis Investments SA |
| Investis Management | Investis Management SA |
| Investis Patrimoine | Investis Patrimoine SA |
| Investis Properties | Investis Properties SA |
| IPB | Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren |
| iten | iten Immobilien AG |
| Jungfrauregion Tourismus | Jungfrauregion Tourismus AG |
| KGAST | Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement |
| La Cité de Sully | La Cité de Sully AG |
| La Foncière de la Dixence | La Foncière de la Dixence SA |
| Lenz & Staehelin | Lenz & Staehelin |
| Les Résidences Privées | Les Résidences Privées SA |
| Minas-Tirith | Minas-Tirith SA |

| | |
|--|---|
| Mobimo | Mobimo Management AG |
| MPK | Migros-Pensionskasse Caisse de pensions Migros Cassa pensioni Migros |
| MVInvest | MV Invest AG |
| omi&co | omi & co Sàrl |
| Omiresidences Sàrl | Omiresidences Sàrl |
| OROX | OROX Asset Management SA |
| OSVS | Ostschweizer Verband der Seilbahnunternehmen |
| Prime Site Anlagestiftung | Prime Site Anlagestiftung |
| Prime Site Solutions | Prime Site Solutions AG |
| Priora | Priora Services AG |
| Privera | Privera AG |
| Pro Natura | Pro Natura |
| PSP Properties | PSP Properties AG |
| PSP Real Estate | PSP Real Estate AG |
| PSP Swiss Property | PSP Swiss Property AG |
| Raffaele Investissements | Raffaele Investissements AG |
| RMAF | Remontées Mécaniques Alpes Fribourgeoises Seilbahnen Freiburger Alpen |
| Régie du Rhône Crans-Montana | Régie du Rhône Crans-Montana SA |
| Régie du Rhône Genève | Régie du Rhône Genève SA |
| RICS | Royal Institution of Chartered Surveyors |
| Region Sarganserland-Werdenberg | Region Sarganserland-Werdenberg |
| SAB | Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der Berggebiete |
| SBV | Schweizerischer Baumeisterverband Société Suisse des Entrepreneurs Societa Svizzera degli Impresari-Costruttori Societad Svizra dals Impresaris-Constructurs |
| Schellenberg Wittmer | Schellenberg Wittmer AG |
| Schroders | Schroder Investment Management (Switzerland) AG |
| SEAP | Verein zum Schutze von Eigentum und Arbeitsplätzen |
| Seewarte Zürich | Seewarte AG Zürich |
| Seilbahnen Schweiz | Seilbahnen Schweiz Remontées Mécaniques Suisses Funivie Svizzere |
| Serge Spaggiari | Serge Spaggiari SA |
| Septima | Immobilien-gesellschaft Septima AG |
| SFAMA | Swiss Funds & Asset Management Association |

| | |
|------------------------------------|---|
| SGI | SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG |
| SGI City Immobilien | SGI City Immobilien AG |
| SGI Promotion | SGI Promotion AG |
| SGV | Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses Associazione die Comuni Svizzeri Associaziun da las Vischnancas Svizras |
| SGV USAM | Schweizerischer Gewerbeverband SGV Union suisse des arts et métiers USAM Unione svizzera delle arti e mestieri USAM Umbrella organization of Swiss SME |
| SI 7 Place du Molard | SI 7 Place du Molard AG |
| Six Swiss Exchange | Six Swiss Exchange AG |
| SLV | Schweizerischer Leasingverband Association Suisse des Sociétés de Leasing |
| SMV | Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Association Suisse des Locataires Associazione Svizzera Inquilini |
| Sylveric | Société Immobilière Sylveric SA |
| SoRenova | SoRenova SA |
| SSV | Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere |
| STEP | Swiss and Liechtenstein STEP Federation |
| STV | Schweizer Tourismus-Verband Fédération Suisse du tourisme Federazione svizzera del turismo Federaziun svizra dal turissem |
| SVIT beider Basel | Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Sektion beider Basel |
| SVIT Graubünden | Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Graubünden |
| SVIT Schweiz | Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz |
| SVIT Stockwerkeigentum | Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Fachkammer Stockwerkeigentum Chambre de propriété par étage Camera della proprietà per piani |
| SwissBanking | Schweizerische Bankiervereinigung |
| Swissinvest Real Estate | Swissinvest Real Estate Investment Fund |
| SwissLife | SwissLife AG |
| Swiss Prime Site Immobilien | Swiss Prime Site Immobilien AG |
| Swiss Prime Site | Swiss Prime Site AG |
| Swiss Retail | Swiss Retail Federation |

| | |
|---|---|
| Synergie | Synergie Services Facility Management SA |
| Transimo | Transimo SA |
| Transparency International | Transparency International |
| Treos | Treos AG |
| Turintra | Turintra AG |
| TUZ | Transportunternehmen Zentralschweiz |
| UBS | UBS AG |
| UBS Fund Management | UBS Fund Management (Switzerland) AG |
| USPI | Union suisse des professionnels de l'immobilier |
| Valotel | Valotel SA |
| Valotel (Fribourg) | Valotel Management (Fribourg) Sàrl |
| Valotel (Rothrist) | Valotel Management (Rothrist) SA |
| Valotel (Sion) | Valotel Management (Sion) SA |
| VDK | Konferenz kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique Conferenza dei Direttori Cantionali dell'Economia Pubblica |
| Vereinigung Schweizer Privatbanken | Vereinigung Schweizer Privatbanken Association Banques Privées Suisses |
| VII | Verband der Immobilien-Investoren Association des Investisseurs Immobiliers |
| Vischer | Vischer AG |
| Volki-Land | Volki-Land AG |
| Volkswirtschaft Berner Oberland | Volkswirtschaft Berner Oberland |
| VSBK | Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantonales Suisses Unione delle Banche Cantionali Svizzere |
| VSGV | Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter |
| WBB | Walliser Bergbahnen Remontées Mécaniques Valais |
| Warteck | Warteck Invest AG |
| Wegra | Wegra Holding AG |
| Wincasa | Wincasa AG |
| Wohnbaugenossenschaften Schweiz | Wohnbaugenossenschaften Schweiz Coopératives d'habitation Suisse Cooperative d'abitazione svizzera |
| WOHNEN SCHWEIZ | Verband der Baugenossenschaften Association des Coopératives de Construction |
| Zeitfenster | Zeitfenster GmbH |
| ZugEstates | ZugEstates Holding AG |

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Zurich | Zurich IMRE AG |
| Zurimo | Zurimo «B» Immobilien AG |
| zCapital | zCapital AG |

Verzicht auf Stellungnahme

- Bundesstrafgericht
Tribunal pénal fédéral
Tribunale penale federale
- Schweizerischer Arbeitgeberverband
Union patronale suisse
Unione svizzera degli imprenditori
- Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen
und -direktoren KKJPD
Conférence des directrices et directeurs des départements
cantonaux de justice et police CCDJP
Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali
di giustizia et polizia CDDGP
- Schweizerischer Notarenverband (SNV)
- Publica
- Travail Suisse