



Auf elektronischem Weg an:

Bundesamt für Justiz  
Frau Bundesrätin Sommaruga  
Bundesrain 20  
3003 Bern

unser Zeichen HE/ Ks

Zürich, 30. Juni 2017

## **Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin Sommaruga,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Der HEV Schweiz erlaubt sich, zur geplanten Totalrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), auch Lex Koller genannt, Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme beschränkt sich ausschliesslich auf die für Hauseigentümer relevanten Aspekte.

### **1 Allgemeine Einschätzung der Vorlage**

Der Bundesrat begründet die Notwendigkeit einer Totalrevision der Lex Koller mit dem Postulat Hodgers sowie einer allgemeinen Senkung der administrativen Belastung. Während der Bundesrat das Postulat auch mit einer Änderung der Verordnung erfüllen könnte, treibt die Vorlage die tatsächliche administrative Belastung durch zahlreiche neue Bewilligungsvorschriften in die Höhe statt sie zu senken.

In seinem Bericht zur Regulierungsfolgenabschätzung kommt Stefan Fahrländer zum Schluss, dass die Folgen einer Verschärfung der Lex Koller negativ sind. Dennoch hat der Bundesrat die Revision in die Vernehmlassung geschickt, ohne auf die Kritik von Stefan Fahrländer einzugehen oder eine schlüssige Begründung abzugeben, warum eine Totalrevision der Lex Koller notwendig ist. Der gesamte erläuternde Bericht enthält keinerlei Daten oder Schilderungen von akuten Problemen im Zusammenhang mit der Lex Koller in der Praxis. Es bleibt lediglich bei vagen und allgemeinen Aussagen, welche für den Leser nicht verifizierbar sind. Dagegen war in der „Volkswirtschaft“ vom März 2017 zu lesen, dass der Verkauf von Ferienwohnungen an Personen im Ausland rückläufig ist und die Ausschöpfung des gesamtschweizerischen Kontingents in den letzten drei Jahren bei ca. 50% lag. Vor diesem Hintergrund sind die zahlreichen geplanten Verschärfungen erst recht unverständlich.

Manche Änderungen werden damit begründet, dass die „Rechtssicherheit“ erhöht werden solle. Im erläuternden Bericht ist zu diesen Kodifizierungen jedoch meist zu lesen, die Regel werde in der Praxis schon angewendet. Wenn etwas in der Praxis schon angewendet wird und es eine bundesgerichtliche Rechtsprechung gibt, dann braucht es keine Anpassung des Gesetzes.

Für besonders stossend erachten wir, dass in der Vorlage zwei Anliegen wieder aufgegriffen werden, welche das Parlament vor drei Jahren abgelehnt hat (Motionen Badran zu Betriebsstättegrundstücken und Immobiliengesellschaften). Die Entscheide des Parlaments sind zu respektieren und abgelehnte Vorstösse sollen nicht so kurze Zeit später durch die Verwaltung wieder aufgenommen werden.

Als Leser der Vorlage sowie des erläuternden Berichts fühlt man sich nicht ernstgenommen: während in der Einleitung des erläuternden Berichts das Ziel des Abbaus von administrativen Aufgaben genannt wird, so steht ein paar Seiten später, dass die Kantone einen zusätzlichen Aufwand von 50-100 Stellenprozent zu erwarten haben. Des Weiteren entsteht der Eindruck, dass die Vorlage künstlich aufgebläht wurde, um eine Revision zu rechtfertigen. Reine Änderungen der Darstellung oder die Kodifizierung der Praxis rechtfertigen keine Totalrevision.

Äusserst ärgerlich und nicht nachvollziehbar ist zudem, dass Drittstaatenangehörige für den Erwerb von Wohneigentum wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden sollen. Die betroffenen Personen sind genau die Fachkräfte, auf die die Schweiz so dringend angewiesen ist. Es ist peinlich und schadet dem Wirtschaftsstandort Schweiz, sie mit zusätzlichen Bewilligungen zu schikanieren.

Auch die strengeren Vorschriften zum Wohnanteil auf Betriebsstättegrundstücken sowie deren Nutzung liegen nicht im Interesse der Schweiz. Während Wohnzonen eher knapp sind, gibt es noch verhältnismässig viele Gewerbebezonen. Durch die Beschränkung der Besitzer wird deren Umwandlung in Wohnzonen unnötig durch bürokratische Vorschriften eingeschränkt.

**Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Vorlage zur Revision der Lex Koller aufgebläht, unbegründet, bürokratisch und schädlich ist. Der HEV Schweiz lehnt das gesamte Revisionsvorhaben nachdrücklich ab. Es besteht kein Revisionsbedarf.**

## **2 Postulat Hodgers. Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder**

Es ist für den HEV Schweiz nicht ersichtlich, warum der Zugang zu Genossenschaftswohnungen (einer Spezialform von Wohneigentum) für Personen aus Drittstaaten erleichtert werden soll, während der Zugang zu Wohneigentum erschwert werden soll. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist auch ohne zusätzliche Massnahmen genügend gross. Das Postulat rechtfertigt die Totalrevision des BewG nicht.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Anpassung ab.**

## **3 Wiedereinführung Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatenangehörige (Art. 2 Abs. 2 Bst. b)**

Im erläuternden Bericht schreibt der Bundesrat, er wolle den administrativen Aufwand bei der Umsetzung der Lex Koller verringern. Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige aus Drittstaaten läuft diesem Ziel entgegen.

Der erläuternde Bericht erwähnt nicht, dass es in der Vergangenheit Probleme mit der aktuellen Regelung gegeben hätte und es gibt auch keinen entsprechenden Auftrag für eine Verschärfung der Praxis aus dem Parlament.

Es ist für uns nicht ersichtlich, warum Drittstaatenangehörige mit einer Aufenthaltsbewilligung und Hauptwohnsitz in der Schweiz eine weitere Bewilligung brauchen, um Wohneigentum zu erwerben. Bei diesen Personen handelt es sich doch gerade um die so dringend benötigten Fachkräfte, auf die die Schweiz angewiesen ist. Sie sollten nicht noch durch zusätzliche bürokratische Hürden von einem Leben in der Schweiz abgeschreckt werden.

Auch die Aufgabe des Wohnsitzes innerhalb von zwei Jahren verursacht weiteren administrative Aufwand, da dies schliesslich überprüft werden müsste. Es kann zudem aufgrund der Marktlage schwie-

rig sein, wenn man Wohneigentum innerhalb dieser Frist verkaufen muss und es könnten ungerechtfertigte Vermögensverluste entstehen, wenn diese Menschen die Schweiz wieder verlassen. Auch für diesen Änderungsvorschlag liegt keine Begründung vor.

**Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Drittstaatenangehörige schadet dem Wirtschaftsstandort und dem Ansehen der Schweiz und der HEV Schweiz lehnt sie ab.**

#### **4 Beim Erwerb von Betriebsstättegrundstücken darf der Anteil an Wohnungen höchstens ein Drittel der Bruttogeschossfläche betragen (Art. 2 Abs. 3)**

Gemäss dem erläuternden Bericht muss der betriebliche Teil von Betriebsstätten mit Wohnungen überwiegen (Der Wohnungsanteil muss also kleiner als 50% sein). Da dies heute schon Praxis ist, ist für den HEV Schweiz nicht ersichtlich, worin der Vorteil einer Verschärfung auf einen maximalen Anteil von 33% liegt. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu ist klar und es sind keine Probleme aus der Praxis bekannt.

Aus raumplanerischer Sicht kann die Vorschrift über maximale Wohnanteile auf Betriebsgrundstücken zudem hinderlich sein. Wenn der Besitzer eine „Person im Ausland“ ist, kann eventuell nicht mehr benötigter Geschäftsraum nicht in Wohnraum umgewandelt werden.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Verschärfung ab.**

#### **5 Als Erwerb eines Grundstücks gilt auch die Umnutzung (Art. 4 Abs. 2)**

Auch die Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnraum ist bereits heute untersagt (BGE 129 II 361, Erw. 5). Da dies heute schon klar ist, erachten wir diese Anpassung als überflüssig.

Zudem können die Gemeinden die Umnutzung über ihre Bau- und Zonenordnung direkt selber steuern. Die durch den Bundesrat vorgesehene explizite Kontrolle durch die Baubewilligungsbehörden verursacht auch hier mehr administrativen Aufwand.

**Wir lehnen die Kodifizierung der Praxis daher ab.**

#### **6 Beherrschende Stellung. Ausdehnung auf geschäftsführende Organe und Verwaltungen (Art. 6 Abs. 2 Bst. bbis, bter und d, Abs. 2 bis, Abs. 3 Bst. c, Abs. 4 und 5)**

Diese Bestimmung untersagt es, in der Verwaltung von Gesellschaften mit Immobilien überwiegend Ausländer anzustellen. Eine solche Bestimmung kennt keine andere Branche in der Schweiz. In Anbetracht des Fachkräftemangels stellt dies eine unrealistische Anforderung an Unternehmen dar. Für die Beurteilung der Besitzverhältnisse darf die Nationalität der Verwaltung keine Rolle spielen – schliesslich trifft sie die Entscheidungen ja gemäss Strategie und Anweisungen im Interesse der Besitzer.

Bestimmungen zu einem Inländer-Vorrang (Umsetzung MEI) gehören nicht in das BewG und sollen an den dafür vorgesehenen Stellen festgeschrieben werden.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Vorschrift ab.**

#### **7 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art. 7 Bst. a und b)**

Mit dieser Bestimmung sollen Umgehungsgeschäfte verhindert werden. Der erläuternde Bericht weist aber auf keine Datengrundlage hin, die zeigen würde, dass solche Umgehungsgeschäfte in der Praxis ein tatsächliches Problem sind.

**Wir halten die Anpassung daher für überflüssig und lehnen sie ab.**

## **8 Art. 8 Abs. 1 Bst. c, cbis, d und e sowie Abs. 1bis, 1ter und 2**

Rein darstellerische Änderung – **ist nicht nötig, der HEV Schweiz lehnt sie ab.**

## **9 Bedingungen gehen auf Erben über (Art. 14 Abs. 4bis und 4ter)**

Da diese Bestimmung in der Praxis schon gilt und im erläuternden Bericht nicht über Schwierigkeiten bei der Umsetzung berichtet wird, **halten wir diese Anpassung für unnötig und lehnen sie ab.**

## **10 Fakultative kantonale beschwerdeberechtigte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. b )**

Indem die kantonalen beschwerdeberechtigten Behörden freiwillig werden, findet in einem weiteren Bereich eine schleichende Kompetenzverschiebung von den Kantonen zum Bund statt. Die Kantone haben diese Möglichkeit aber heute schon und scheinen davon auch Gebrauch zu machen. Die tatsächliche Verfahrenszeit ist also schon verkürzt.

**Der HEV Schweiz hält daher die explizite Formulierung an dieser Stelle für unnötig und lehnt sie ab.**

## **11 Eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz (Art. 15 Abs. 1 Bst. c)**

Da nur eine Minderheit von acht Kantonen mehr als eine Rechtsmittelinstanz hat, erachten wir diese Anpassung als unverhältnismässig. Es ist ausserdem die Sache der Kantone, wie sie ihre Instanzen organisieren.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Anpassung ab.**

## **12 Baubewilligungsbehörde (Art. 19a)**

Wir fragen uns, wie eine Baubewilligungsbehörde einer Gemeinde abschliessend feststellen soll, ob es sich beim Antragssteller einer Baubewilligung um eine Person im Ausland handelt. Die Baubewilligungsbehörden sind für derartige Abklärungen nicht kompetent und sie erhöhen ihren Aufwand beträchtlich. Dadurch werden alle Baugesuche in die Länge gezogen und verteuert.

Wie schon an einer früheren Stelle ausgeführt, sollten Umnutzungen, die aus raumplanerischer Sicht sinnvoll sind, nicht durch die Nationalität des Besitzers verhindert werden.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Bestimmung ab.**

## **13 Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht (Art. 25 Abs. 1bis)**

Das Gesetz sieht bereits heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann, wenn der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat. Nicht richtig ist hingegen die Behauptung im erläuternden Bericht, dass die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht gemäss dem Bundesgericht nur dann möglich sei, wenn der Erwerber täuschende oder falsche Angaben macht, nicht aber, wenn er wichtige Tatsachen verschwiegen, weil er nicht danach gefragt wurde. Das Bundesgericht hat vielmehr in seinem Urteil vom 20. März 2012 (UC\_876/2011) lediglich verlangt, dass beim Entscheid über die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auch abgeklärt wird, welche Angaben der Erwerber überhaupt gemacht hat, und ob diese unrichtig oder unvollständig waren. Das ist auch richtig so. Wir halten es für nicht zielführend und rechtsstaatlich bedenklich, auf jeden Entscheid des Bundesgerichts mit einer Gesetzesrevision zu reagieren. Im Übrigen ist es der Gegenpartei des Grundstücksgeschäfts nicht zuzumuten, dass sie nicht auf die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts vertrauen kann, weil die Bewilligungspflicht der erwerbenden Partei unsorgfältig abgeklärt wurde.

**Der HEV Schweiz lehnt diese Bestimmung ab.**

## **14 Mögliche Erweiterungen**

### **14.1 Wiederunterstellung der Betriebsstättegrundstücke unter die Lex Koller (Art. 9)**

Dieser Vorschlag entspricht einer Motion von Nationalrätin Badran, welche der Ständerat 2014 abgelehnt hat. Wir halten es für unangebracht, wenn ein Departement einen abgelehnten Vorstoss in Form einer Vernehmlassung nach so kurzer Zeit wieder aufgreift.

Internationale Firmen mit Sitz in der Schweiz, wie beispielsweise Nestlé oder Novartis, könnten durch die Wiederunterstellung unter die Lex Koller keine Grundstücke für ihre Anlagen mehr besitzen. Für einige Projekte ist die Schweiz zudem auf Kapital aus dem Ausland angewiesen – insbesondere in der Hotellerie, die bezeichnenderweise ja auch eine Ausnahme erhalten soll. Warum die Betriebsstätten wieder der Lex Koller unterstellt werden sollen, wenn gleichzeitig schon die Ausnahmen genannt werden, ist für uns unverständlich. Der Bericht von FPRE kommt zum Schluss, dass die Wiederunterstellung der Betriebsstättegrundstücke keine positive Auswirkung auf den Immobilienmarkt hätte. Dennoch wird der Vorschlag kommentarlos beibehalten, was für den HEV Schweiz nicht nachvollziehbar ist. Zudem werden im erläuternden Bericht keine Daten erwähnt, welche Probleme in diesem Bereich nahelegen würden.

**Der HEV Schweiz lehnt den Vorschlag daher ab.**

### **14.2 Komplette Wiederunterstellung der börsenkotierten Immobiliengesellschaften unter die Lex Koller**

Auch diesen Änderungsvorschlag hat das Parlament 2014 in Form einer Motion von Frau NR Badran abgelehnt. Im Bericht zur Regulierungsfolgenabschätzung kommt FPRE zum Schluss, dass die an der Börse kotierten Immobiliengesellschaften nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestandes in der Schweiz hält. Gemäss FPRE ist vor allem die Nachfrage nach Wohnraum, welche grösser ist als das Angebot, für das Preiswachstum von Wohnraum der letzten Jahre verantwortlich und nicht die Besitzerstruktur von Immobilien. Der Bericht kommt zum Schluss, dass eine komplette Wiederunterstellung der börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften zwar für die betroffenen Firmen aufwändig wäre, der Effekt auf die Wohnungspreise aber sehr fragwürdig. Die vollständige Wiederunterstellung würde Kapitalverkehrskontrollen in einem spezifischen Bereich der schweizer Wirtschaft entsprechen. Es ist wahrscheinlich, dass das Geld dann über andere Kanäle in der Schweiz angelegt würde, was schlussendlich einen ähnlichen Effekt hätte (sinkende Renditeerwartungen führen zu steigenden Immobilienpreisen).

Der erläuternde Bericht führt zwei Argumente für die Wiederunterstellung der börsenkotierten Immobiliengesellschaften unter die Lex Koller an:

„... in letzter Zeit gezeigt, dass Wohngrundstücke in grossem Ausmass von börsenkotierten Gesellschaften gekauft und in Fonds eingebracht werden“

„... dass die Kapitalisierung von Wohnimmobiliengesellschaften in den letzten Jahren sehr stark angestiegen ist.“

Der Bericht von FPRE widerspricht beiden Argumenten mit guten Begründungen und Zahlenmaterial, was der erläuternde Bericht nicht aufweist.

**Fazit: Es besteht auch in diesem Bereich kein Bedarf für eine Anpassung der Lex Koller und der HEV Schweiz lehnt eine solche ab.**

**Der HEV Schweiz lehnt sowohl die einzelnen Änderungsvorschläge wie auch die gesamte Revisionsvorlage aus den oben genannten Gründen ab.**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin Sommaruga, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Hauseigentümerverband Schweiz**



NR Hans Egloff  
Präsident



Kathrin Strunk  
Volkswirtschaftliche Mitarbeiterin