

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus

Bundesamt für Justiz
Eidgenössisches Amt für Grundbuch-
und Bodenrecht
Bundesrain 20
3003 Bern

14. Juni 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. März 2017 sind die Kantonsregierungen eingeladen worden, zu rubrizierter Gesetzesänderung Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen betreffend die Voraussetzungen und den Vollzug des Bundesgesetzes drängt sich zurzeit aus Sicht des Kantons Aargau kein wesentlicher Handlungsbedarf bezüglich einer Anpassung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland auf. Generell begrüssen wir die geplanten Änderungen und Anpassungen, soweit sie Ungereimtheiten des bestehenden Rechts beseitigen, eine bereits seit Längerem geübte Praxis kodifizieren oder den Gesetzestext klarer und verständlicher abfassen. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Vereinfachung des Verfahrens sind ebenfalls sinnvoll, insbesondere auch jene bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Begrüsst wird auch der Wille des Bundesrats, das (11.3200) Postulat Antonio Hodgers betreffend 'Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder. Aufhebung des Verbots', das den Bundesrat zur Revisionsvorlage veranlasst hat, umzusetzen. Die Umsetzung dieses Postulats rechtfertigt jedoch keine umfassende Teilrevision und könnte über eine Änderung der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) umgesetzt werden.

Die weiteren vorgeschlagenen Änderungen erfordern materiell dagegen keine umfassende Teilrevision der Lex Koller. Die heute vorhandenen Instrumente des Vollzugs genügen ausreichend, um das Gesetz effizient und effektiv umzusetzen.

Die zur Diskussion gestellten erheblichen Verschärfungen des Gesetzes lehnen wir ab. Die im Rahmen der vorgesehenen Revision in Auftrag gegebene Studie der Fahrländer Partner AG vom 28. August 2015 kommt ebenfalls zum Schluss, dass eine Beibehaltung der bisherigen Regelung bei den Betriebsstätten und bei den börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften aus ökonomischer Sicht vorteilhafter ist, als die zur Diskussion gestellte Neuregelung.

Der dadurch zu erwartende zusätzliche administrative Aufwand für die Behörden mit einer (in grossen Kantonen wie dem Kanton Aargau gar noch höher) Aufstockung der Stellenprozente um schätzungsweise etwa 50–100 Stellenprozent widerspricht dem seitens des Bundesrats formulierten Ziel, den administrativen Aufwand bei der Umsetzung der Lex Koller zu verringern.

Ferner sind negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort bei einer Umsetzung nicht auszuschliessen. Mit der Erweiterungsoption soll unter anderem der Erwerb von gewerblichen Immobilien durch Personen im Ausland wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Dies hätte zur Konsequenz, dass internationale Unternehmen praktisch keine neuen Liegenschaften mehr erwerben könnten. Negative Auswirkungen insbesondere auf den Tourismus wären die Folge. Viele touristische Infrastrukturen können heute ohne ausländische Kapitalgeber nicht mehr finanziert werden. Der Bundesrat hat zwar in seiner Vernehmlassungsvorlage diese Problematik erkannt und sieht mögliche Ausnahmetatbestände vor, die jedoch wiederum mit erheblichem administrativem Mehraufwand für die kantonalen Behörden verbunden wären.

Mit der Erweiterungsoption eines Erwerbsverbots von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften würden ausländische Investoren diskriminiert, was problematische Konsequenzen für institutionelle Schweizer Anleger haben könnte. Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen legen seit jeher einen Teil ihres Anlagevermögens in Immobilien im Ausland an, um das Risiko zu diversifizieren. Offene und für alle Investoren zugängliche Kapitalmärkte sind zentral für die Attraktivität des Finanzplatzes. Sollte die Schweiz einen Ausschluss ausländischer Investoren beschliessen, wäre dies eine Abweichung von der internationalen Praxis mit negativen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Im Einzelnen nehmen wir zu folgenden Bestimmungen des Entwurfs Stellung:

Art. 1 Abs. 2

Ablehnung. Auf die Erwähnung des Vorbehalts völkerrechtlicher Verträge kann verzichtet werden. Der bewilligungsfreie Erwerb von Anteilen an (in der Schweiz) börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften ist beizubehalten.

Art. 2 Abs. 2 lit. b (vorgesehene Aufhebung)

Ablehnung. Die bisherige Regelung (grundsätzliche Nichtbewilligungspflicht von Hauptwohnungskäufen) ist beizubehalten. Wie erwähnt hätte die Wiedereinführung einer generellen Bewilligungspflicht für Hauptwohnungskäufe von Drittstaatsausländern materiell nur einen geringen Mehrnutzen. Es müsste aber jeweils in allen, auch noch so klaren Fällen wieder ein formelles Bewilligungsverfahren angestrengt werden, was einen bedeutenden administrativen Mehraufwand mit sich bringen und die entsprechende Abwicklung der Käufe auch erheblich verzögern würde. Zudem würde, wie bereits dargelegt, eine generelle Bewilligungspflicht auch als ausländerfeindliches Signal wahrgenommen. "Kritische" Käufe können auch schon mit der bisherigen Regelung näher untersucht und nötigenfalls abgelehnt oder nur unter sichernden Auflagen zugelassen werden.

Art. 4 Abs. 1 Bst. e

Ablehnung. Es ist für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften die bisherige Regelung (keine Bewilligungspflicht) beizubehalten. Für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobilien-SICAV's (Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital) sollte das Gleiche gelten.

Art. 6a

Ablehnung. Bezüglich Betriebsstättengrundstücken ist die bisherige Regelung zu belassen. Eine Verschärfung des Gesetzes in diesem Bereich ist abzulehnen.

Art. 8 Abs. 1 Bst. e

Ablehnung (siehe Bemerkungen zu Art. 2 Abs. 2 lit. b oben).

Art. 8 Abs. 1^{ter}

Grundsätzlich Zustimmung. Da die generelle Bewilligungspflicht von Hauptwohnungskäufen abzulehnen ist, müsste die Regelung bei Art. 2 Abs. 2 lit. b platziert werden (und ebenfalls – analog – bei Art. 8 Abs. 1^{bis}). Dies davon ausgehend, dass eine Veräusserungspflicht entfällt, wenn der Erwerber nach mehrjähriger Nutzung des Objekts keine Person im Ausland mehr ist, weil er zum Beispiel in der Zwischenzeit eine Niederlassungsbewilligung C erhalten hat.

Art. 9 Abs. 1 Bst. d

Ablehnung (siehe Bemerkung zu Art. 6a oben).

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Stephan Attiger
Landammann

Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Kopie

- egba@bj.admin.ch