



Regierungsrat, Postfach 156, 6301 Zug

**Nur per E-Mail**

Eidgenössisches Justiz- und  
Polizeidepartement EJPD  
3003 Bern

Zug, 27. Juni 2017 hs

**Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland – Stellungnahme des Kantons Zug**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. März 2017 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) die Kantonsregierungen im obgenannten Vernehmlassungsverfahren zur Stellungnahme eingeladen. Gerne lassen wir uns wie folgt vernehmen:

**1. Grundsätzliches**

Mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen betreffend die Voraussetzungen und den Vollzug des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), besteht für uns kein Handlungsbedarf bezüglich einer Anpassung. Die Umsetzung des Postulats 11.3200 Hodgers rechtfertigt keine umfassende Teilrevision des BewG und könnte über eine Änderung der Verordnung (BewV) erfüllt werden.

Der Kanton Zug hat in den letzten zehn Jahren 439 Verfügungen betreffend Feststellung der Nichtbewilligungspflicht für juristische Personen erlassen. Davon betrafen 366 Verfügungen reine Schweizer Gesellschaften. In 55 Fällen war ein ausländischer Aktionär oder eine ausländische Aktionärin mit tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz und lediglich in 18 Fällen ein Aktionär oder eine ausländische Aktionärin mit Wohnsitz im Ausland an der jeweils überprüften Immobiliengesellschaft im engeren oder weiteren Sinn beteiligt. Somit wurden im Durchschnitt der letzten zehn Jahre in 83 Prozent der Fälle Sachverhalte ohne jeglichen Bezug zum Ausland abgeklärt. In keinem einzigen Fall wurde eine unzulässige Beteiligung von Personen im Ausland am Grundstückerwerb festgestellt.

Bezüglich der Argumente gegen eine Gesetzesrevision verweisen wir vorab auf die Stellungnahme der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK). Ergänzend haben wir folgende Hinweise anzubringen:

Die Annahme der zur Diskussion gestellten Änderungen der erweiterten Revision mit der Einführung neuer Bewilligungstatbestände würde einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Bewilligungsbehörde bedeuten. Gemäss Bericht des Bundesrats ist pro Kanton mit einer Aufstockung der Stellenprozente um schätzungsweise 50 bis 100 Stellenprozente zu rechnen. Neben dem absehbaren zusätzlichen administrativen Aufwand werden einige der vorgeschlagenen Änderungen auch zu einem unverhältnismässigen Eingriff in die Organisationskompetenz der Kantone und Gemeinden führen.

Wird die Änderungsvorlage des BewG umgesetzt, so sind negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch für die vom Bundesrat als Erweiterungsoption zur Diskussion gestellte Revision betreffend Betriebsstätte-Grundstücke sowie Wohnimmobiliengesellschaften. Gemäss der vom Bundesamt für Justiz eingeholten Regulierrungsfolgenabschätzung von Fahrländer Partner AG vom 28. August 2015 wird die zur Diskussion gestellte Revision betreffend Betriebsstätte-Grundstücke sowie Wohnimmobiliengesellschaften als wirkungslos und aus ökonomischer Sicht als schädlich erachtet.

Mit der Erweiterungsoption eines Erwerbsverbots von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften würden ausländische Investorinnen und Investoren diskriminiert, was problematische Konsequenzen für institutionelle Schweizer Anlegerinnen und 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 Investorinnen und Investoren zugängliche Kapitalmärkte sind zentral für die Attraktivität des Finanzplatzes. Sollte die Schweiz einen Ausschluss ausländischer Investorinnen und Investoren beschliessen, wäre dies eine Abweichung von der internationalen Praxis mit negativen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Mit Erstaunen sehen wir uns erstmals in einer Vernehmlassungsvorlage des Bundes mit sog. «möglichen Erweiterungen» konfrontiert. Diese sind staatspolitisch schwierig einzuordnen, da nicht klar ist, ob sie nun verbindlich vorgeschlagen werden. Gemäss erläuterndem Bericht werden sie nicht vorgeschlagen aber «zur Diskussion gestellt». Dies macht eine politische oder gar juristische Einordnung schwierig bis unmöglich. Wir empfehlen deshalb, künftig für die Vernehmlassungsadressatinnen und Vernehmlassungsadressaten klare und verbindliche Änderungsanträge zu formulieren und auf «Diskussionsvorschläge» zu verzichten. Im vorliegenden Fall lehnen wir sämtliche «Diskussionsvorschläge» ab.

## **2. Hauptanträge**

**2.1. Auf eine Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sei zu verzichten.**

**2.2. Die in der Vernehmlassung zur Diskussion gestellten «möglichen Erweiterungen» zu Art. 1 Abs. 2, Art. 2 Abs. 2 und 3, Art. 4 Abs. 1 Bst. c, c<sup>bis</sup> und e, Art. 6a und Art. 9 Abs. 1 Bst. d werden alle abgelehnt.**

**2.3. Künftig sei auf die Unterbreitung von «möglichen Erweiterungen» im Rahmen einer Vernehmlassung zu Bundeserlassen zu verzichten.**

**3. Eventualanträge**

**3.1. Falls entgegen unserem Hauptantrag eine Revision vom Bundesrat beschlossen wird, beantragen wir wiederum, von den in der Vernehmlassung zur Diskussion gestellten «möglichen Erweiterungen» zu den Art. 1 Abs. 2, Art. 2 Abs. 2 und 3, Art. 4 Abs. 1 Bst. c, c<sup>bis</sup> und e, Art. 6a und Art. 9 Abs. 1 Bst. d abzusehen.**

**3.2. Zu den weiteren Änderungsvorschlägen beantragen wir folgende Änderungen bzw. erklären unsere Zustimmung.**

**a. Art. 2 Abs. 2 Bst. b**

Dieser Artikel sei nicht aufzuheben.

**b. Art. 2 Abs. 3**

Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.

**c. Art. 4 Abs. 2 Bst. a**

Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.

**d. Art. 4 Abs. 2 Bst. b**

Zustimmung. Es handelt sich hier lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

**e. Art. 5 Abs. 1 Bst. e**

Gegen die Kodifizierung der bisherigen Praxis bezüglich Trusts haben wir keine Einwände.

**f. Art. 6 Abs. 2 Bst. b<sup>bis</sup>, b<sup>ter</sup> und d, Abs. 2<sup>bis</sup>, Abs. 3 Bst. c sowie Abs. 4 und 5**

Anstelle des Begriffs «geschäftsführendes Organ» soll der auch im Fusionsgesetz und OR verwendete Begriff des «obersten Leitungs- und Verwaltungsorgans» übernommen werden. Im Weiteren handelt es sich bei diesen Artikeln um die Kodifizierung bisheriger Praxis bzw. sprachliche Neufassungen.

**g. Art. 7 Bst. a**

Zustimmung. Hier handelt es sich um die Kodifizierung bisheriger Praxis.

**h. Art. 7 Bst. b**

Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.

**i. Art. 8 Abs. 1 Bst. c und c<sup>bis</sup>**

Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.

**j. Art. 8 Abs. 1 Bst. d**

Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.

- k. Art. 8 Abs. 1 Bst. e**  
Von der Einführung dieses Artikels sei abzusehen.
- l. Art. 8 Abs. 1<sup>bis</sup>**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- m. Art. 8 Abs. 1<sup>ter</sup>**  
Dieser Artikel sei wie folgt zu formulieren: «Verwendet die Person die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnung nach Abs. 1<sup>bis</sup>, so muss sie die Anteile innert zweier Jahre ver-  
äussern.»
- n. Art. 8 Abs. 2**  
Zustimmung. Hier handelt es sich um die Kodifizierung bestehender Praxis.
- o. Art. 14 Abs. 4<sup>bis</sup> und 4<sup>ter</sup>**  
Zustimmung. Hier handelt es sich um die Kodifizierung bestehender Praxis.
- p. Art. 15 Abs. 1 Bst. a**  
Zustimmung. Hier handelt es sich um die Klarstellung bestehender Praxis.
- q. Art. 15 Abs. 1 Bst. b**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- r. Art. 15 Abs. 1 Bst. c**  
Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.
- s. Art. 17 Abs. 2**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- t. Art. 19a Baubewilligungsbehörde**  
Von der Einführung dieses Artikels sei abzusehen.
- u. Art. 20 Abs. 2 Bst. b**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- v. Art. 22 Abs. 2**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- w. Art. 24 Abs. 2**  
Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.
- x. Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup>**  
Dieser Artikel sei in der bestehenden Fassung zu belassen.
- y. Art. 26 Abs. 4 Bst. c**  
Es handelt sich hier lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

**z. Art. 27 Abs. 1, 2, 3 und 4 Bst. b**

Diesem Änderungsvorschlag stimmen wir zu.

**z.a. Art. 28 Abs. 2**

Zustimmung. Hier handelt es sich um eine Anpassung aufgrund der Änderung des Sanktionenrechts.

**z.b. Art. 31**

Zustimmung. Es handelt sich hier lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

**z.c. Art. 32 Abs. 1 Bst. a und c**

Zustimmung. Hier handelt es sich um eine Anpassung an das StGB.

**z.d. Art. 33**

Zustimmung. Hier handelt es sich um eine Anpassung an das StGB.

#### **4. Begründungen Hauptanträge**

##### **Art. 1 Abs. 2 (Ablehnung)**

Wir erachten es nicht als sinnvoll, eine Einschränkung des Erwerbs von Betriebsstätte-Grundstücken einzuführen, um danach diese Regelung über den Vorbehalt von völkerrechtlichen Verträgen (Art. 1 Abs. 2 BewG) wieder für zahlreiche Staaten auszuhebeln. Die Frage, ob Ausländerinnen bzw. Ausländer in der Schweiz Grundstücke erwerben können, darf nicht nach mehr oder weniger zufälligen Kriterien für verschiedene Staaten unterschiedlich beantwortet werden.

##### **Art. 2 Abs. 2 und 3 und Art. 6a (Ablehnung)**

Für kommerzielle Zwecke genutzte Immobilien (sog. Betriebsstätte-Grundstücke) wurden 1997 von der Bewilligungspflicht ausgenommen, um durch ausländische Investitionen die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Diese moderate Öffnung des Immobilienmarkts für Personen im Ausland war für die Schweizer Volkswirtschaft erfolgreich. Weder bestreitet der Bundesrat diese Tatsache, noch legt er im erläuternden Bericht nachvollziehbar dar, welche konkreten Ziele nun mit der Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken verfolgt werden und welche konkrete Wirkung damit erzielt werden soll. Sicher kann es nicht darum gehen, die Wirtschaft zu schwächen oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu vertreiben. Vor dem Hintergrund des nachwirkenden Nationalbankentscheids vom Januar 2015 (Aufhebung des Euro-Mindestkurses), der bevorstehenden Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative, der Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III und der allgemein unsicheren Wirtschaftslage, muss sich die Schweiz mehr denn je darum bemühen, ihre Attraktivität als Produktions- und Dienstleistungsstandort zu bewahren und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Die vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung von Fahrländer Partner AG vom 28. August 2015 hält fest, dass die vorgeschlagenen Änderungen nichts bewirken, aber Erklärungsbedarf zu Regulierungskosten gegenüber dem Ausland und anderen Nachteilen führen und keine Entspannung auf den Mietermärkten bringen (S. 18 der Regulie-

rungsfolgenabschätzung). Mit seiner Revisionsidee würde der Bundesrat genau das Gegenteil dessen erreichen, was er mitunter als Ziel der Revision anführt.

Dass der Bundesrat die Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken zur Diskussion stellt, versucht er u.a. mit der Feststellung eines Prinzips zu begründen, wonach Schweizer Boden Schweizerinnen und Schweizern gehören soll, resp. mit dem Zweck der Lex Koller, «die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern» (Art. 1 BewG). Die Regulierungsfolgenabschätzung Fahrländer hält jedoch fest, dass die Massnahme diesbezüglich nichts, resp. erhebliche Nachteile brächte.

Keine Ursache für steigende Mietpreise im Wohnbereich ist, dass gemäss geltendem Recht auch Ausländerinnen und Ausländer in Geschäftsbauten investieren dürfen. Vielmehr zeigt die jüngste Entwicklung auf dem Mietmarkt für Gewerbeflächen, dass Investitionen in Gewerbeimmobilien zu einem grösseren Angebot an Gewerbeflächen und damit grundsätzlich zu tieferen Mietpreisen führen. Namentlich sind die Mietpreise für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen in letzter Zeit zum Teil deutlich gesunken.

#### **Art. 4 Abs. 1 Bst. c, c<sup>bis</sup> und e (Ablehnung)**

Ein Grossteil der rund 50 Immobilienfonds in der Schweiz ist nicht börsenkotiert. Der Vorschlag des Bundesrats würde bedingen, dass diese gezwungen wären, ihre Anteilscheine kotieren zu lassen, was Kosten für die Schweizer und ausländischen Anlegerinnen und Anleger verursachen würde. Die Massnahme käme einer kostspieligen Schikane gleich, ohne dass damit den Zielen der Lex Koller Genüge getan würde. Der Erwerb von Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften wurde im Jahr 2005 von der Lex Koller ausgenommen, um Wohnimmobilien-gesellschaften den Gang an die Börse zu ermöglichen und ausländische Investorinnen und Investoren anzuziehen. Sodann wurden erst per 1. März 2013 SICAV, d.h. Investment-Aktiengesellschaften mit variablem Kapital, von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

Eine Wiederunterstellung von börsenkotierten Immobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht halten wir nicht für sinnvoll. Der Schweizer Markt wird heutzutage durch einheimische Investorinnen und Investoren dominiert, insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anlegerinnen und Anleger, welche das Geld ihrer Begünstigten und Versicherten investieren müssen und wegen der historisch tiefen Zinsen kaum Anlagen mit attraktiver Rendite finden. Ausländerinnen und Ausländer bzw. Personen im Ausland spielen dabei keine Rolle und kommen aufgrund der Höchstpreise bei grossen Objekten kaum je zum Zuge. Auch die Investitionen durch kotierte Immobiliengesellschaften sind im Vergleich zum Gesamtimmobilienmarkt klein. Zudem investieren kotierte Immobiliengesellschaften hauptsächlich in Gewerbeliegenschaften; der Anteil der von börsenkotierten Immobiliengesellschaften gehaltenen Mietwohnungen macht gerade 0,7 % des gesamten Mietwohnungsbestandes aus. Die grössten Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen sind vielmehr Privatpersonen (67 %), der Staat und Genossenschaften (16 %), Pensionskassen (7 %), Versicherungen (4 %), Anlagestiftungen (3 %) und Immobilienfonds (2 %). Es ist somit verfehlt anzunehmen, Investitionen der börsenkotierten Immobiliengesellschaften hätten eine preistreibende Wirkung auf Immobilien. Auch profitieren damit Ausländerinnen und Ausländer nur in verschwindend kleinem Ausmass vom Ertrag von Schweizer Wohnimmobilien. Als Konsequenz einer Wiederunterstellung müssten sich wohl sämtliche kotierten Wohnimmobiliengesellschaften dekotieren lassen,

um zu verhindern, dass Ausländerinnen und Ausländer weiterhin Aktien erwerben können. Betroffen von einer Dekotierung wären zahlreiche Schweizer Pensionskassen, Versicherungen und Kleinaktionärinnen und Kleinaktionäre, die ihre Aktien nicht mehr zum marktbasierten Preis über die Börse verkaufen könnten, da die Markteffizienz abnähme. Damit gefährdet die Vorlage die BVG-Vermögen sowie die Versicherungs- und Sparkapitalien vieler Schweizer Bürgerinnen und Bürger.

#### **Art. 9 Abs. 1 Bst. d (Ablehnung)**

Abzulehnen ist auch die vom Bundesrat als Milderung vorgeschlagene Kantonalisierung durch Einführung neuer kantonaler Bewilligungsgründe für das Tourismusgewerbe oder das tourismusnahe Gewerbe. Vollzugsprobleme dürften sich damit vermehren und verschärfen. Die Materie bedarf einer schweizweit einheitlichen Regelung; eine kantonale Rechtszersplitterung führt zu administrativem Mehraufwand und schadet dem Standort Schweiz. Im Weiteren ist auch nicht ersichtlich, warum nur Tourismusregionen davon profitieren sollen.

### **5. Begründungen Eventualanträge**

#### **Art. 2 Abs. 2 Bst. b (Ablehnung)**

Seit dem Jahre 1997 benötigen Drittstaatenangehörige (Nicht-EU/EFTA-Staatsangehörige) mit Wohnsitz in der Schweiz für den Erwerb einer Hauptwohnung keine Bewilligung mehr. Dies ermöglicht, dass Drittstaatenangehörige eine Hauptwohnung erwerben, ohne dass sie ein aufwändiges und zeitraubendes Bewilligungsverfahren durchlaufen müssen. Diese sinnvolle Regelung würde nun rückgängig gemacht, womit auch in klaren Fällen unnötige Bewilligungsverfahren durchgeführt werden müssten. Dies widerspricht dem seitens des Bundesrats formulierten Ziel, den administrativen Aufwand bei der Umsetzung der Lex Koller zu verringern (vgl. Erläuternder Bericht, Ziffer 1.3.2).

Die Veräusserungspflicht von Hauptwohnungen wurde im Jahr 1997 aufgehoben, um den in die Schweiz ziehenden Ausländerinnen und Ausländer, insbesondere Unternehmerinnen und Unternehmer bzw. Kaderangestellten zu ermöglichen, unkompliziert und ohne Risiko der Wiederveräusserung, Wohneigentum zu erwerben. Für EU-Staatsangehörige ist die Veräusserungspflicht unzulässig und wird vom Bundesrat deshalb zu Recht nicht vorgeschlagen. Die nun seitens des Bundesrats vorgeschlagene Veräusserungspflicht für Drittstaatsangehörige stellt eine Diskriminierung dar und widerspricht der Eigentumsfreiheit.

Diese Massnahme brächte erhebliche Vollzugsprobleme mit sich und würde das Gegenteil dessen bewirken, was erreicht werden soll: Behörden hätten mit hohem administrativen Aufwand und mit (neuen) Problemen bei der Umsetzung der Regelung zu rechnen: Kann eine wegziehende Drittstaatenangehörige bzw. ein wegziehender Drittstaatsangehöriger ihre bzw. seine Wohnung nicht innert Frist veräussern, werden die Behörden eine Fristerstreckung gewähren müssen. Und sollten Wegziehende die Wohnung nicht von sich aus veräussern, zum Beispiel weil sie einen Verlust in Kauf nehmen müssten, wird den Behörden ein beträchtlicher Aufwand entstehen, um den Verkauf in einem rechtsstaatlich sauberen Verfahren zwangsweise durchzusetzen. Auch dies widerspricht dem Ziel der Revision, den administrativen Aufwand bei der Umsetzung der Lex Koller zu verringern (vgl. Erläuternder Bericht, Ziffer 1.3.2).

Die Schweiz ist auf hochqualifizierte Spezialistinnen und Spezialisten aus Drittstaaten angewiesen. Weil diese am ehesten über die Mittel für den Erwerb eines Eigenheims verfügen, ist zu befürchten, dass die Schweiz infolge der Wiederveräusserungspflicht gerade für diese an Attraktivität als Arbeitsort einbüßen wird. Es ist fragwürdig, den Zuzug von weniger qualifizierten Arbeitskräften, die eine Wohnung in einer Wohnbaugenossenschaft mieten wollen, mit dem Postulat Hodgers zu fördern, den Zuzug von hochqualifizierten Spezialisten aber zu erschweren – zumal Wohnbaugenossenschaften oft in beträchtlicher Masse von staatlicher Unterstützung profitieren (über die verbilligte Abgabe von Bauland durch Gemeinden, Vergünstigungen bei der Finanzierung durch den Bund 'fonds de roulement' und andere kommunale und kantonale Förderungsmittel). Ein Handlungsbedarf besteht nicht, da die Anzahl der in die Schweiz zuziehenden Drittstaatsangehörigen bereits heute limitiert ist und sich mit der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative weiter reduzieren wird. Zudem entscheiden sich nur sehr wenige unter ihnen, Wohneigentum zu erwerben. Schliesslich veräussern viele wegziehende Drittstaatsangehörige ihre Liegenschaft beim Wegzug freiwillig wieder, um an ihrem neuen Wohnort ein Grundstück zu erwerben.

#### **Art. 2 Abs. 3 (Ablehnung)**

Zwar besteht heute keine ausdrückliche gesetzliche Begrenzung der Fläche von Wohnungen, doch gilt gemäss geltender Praxis, dass der erwerbbarer Wohnanteil nicht mehr als die Hälfte ausmachen darf. Diese Regelung hat sich bewährt. Eine Senkung auf einen Drittel hätte keinen entscheidenden Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt. Gemäss der vom Bundesamt für Justiz eingeholten Regulierungsfolgenabschätzung würde die Einführung des neuen Art. 2 Abs. 3 BewG zu raumplanerisch unerwünschten Effekten führen.

#### **Art. 4 Abs. 2 Bst. a (Ablehnung)**

Wie im erläuternden Bericht richtig festgestellt wird, ist die Umnutzung von Betriebsstätte-Grundstücken in Wohnraum bereits heute unzulässig. Das Bundesgericht hat dies in einem Entscheid aus dem Jahre 2003 deutlich festgehalten (BGE 129 II 361, Erw. 5). Die vorgeschlagene Änderung ist damit unnötig. Insbesondere lehnen wir ab, den (kommunalen) Baubewilligungsbehörden bei Umnutzungen Kontrollfunktionen im Bereich des BewG zu übertragen (Art. 19a revBewG). Bereits heute dauern Baubewilligungsverfahren in der Schweiz (zu) lange. Wenn die Baubewilligungsbehörden inskünftig auch noch prüfen müssen, ob die Eigentümerin/der Eigentümer eine Person im Ausland ist und die Eigentümerin/den Eigentümer im Zweifelsfall an die Bewilligungsbehörde verweisen müssen, führt dies zu einer weiteren Verlängerung des Verfahrens. Dies widerspricht dem berechtigten Interesse der Bauherren an einem effizienten Baubewilligungsverfahren und schwächt letztlich die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz als Wirtschaftsstandort.

Hinzu kommt, dass Umnutzungen namentlich von Industriearealen in städtischen Gebieten heute aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht wünschenswert sind und oft von der öffentlichen Hand bei der Revision der Bau- und Zonenordnung und in Quartierplanverfahren angestossen werden. Wenn man ausländischen Eigentümerinnen/Eigentümern verbietet, zu solchen Umnutzungen Hand zu bieten, wird im Ergebnis die wünschenswerte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verhindert. Dies widerspricht wohnpolitischen und raumplanerischen Zielen diametral, wonach es auch darum geht, in Bezug auf Infrastruktur und Verkehr erschlossene Grundstücke der Wohnnutzung zuzuführen.



Die meisten Betriebsstätte-Grundstücke dürfen schon aus raumplanungsrechtlichen Gründen nicht in Wohnungen umgenutzt werden. Die meisten Kantone und Gemeinden verbieten es ausdrücklich, in einer Gewerbe- oder Industriezone Wohnungen zu erstellen oder gewerblich genutzte Räume in Wohnungen umzunutzen. Geschieht dies trotzdem, bestehen baurechtliche Instrumente, um dagegen vorzugehen. Eine zusätzliche Regelung im BewG erweist sich auch vor diesem Hintergrund als unnötig.

#### **Art. 7 Bst. b (Ablehnung)**

Die neue Einschränkung für den Fall, dass der Erwerblerin bzw. dem Erwerber oder deren Kindern unter 18 Jahren bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel in der Schweiz gehört, lehnen wir ab. Die Ausnahme von Art. 7 Bst. b BewG gilt nämlich nicht nur für die Übertragung einer einzelnen Zweit- oder Ferienwohnung, sondern auch für Investitionsobjekte wie Mehrfamilienhäuser, welche im Familienbesitz sind (z.B. aus Zeiten vor dem Inkrafttreten des Bewilligungsgesetzes). Diese könnten nun nur noch auf Erwerbende übertragen werden, welche keine Zweit- oder Ferienwohnung besitzen. Diese Einschränkung stellt eine sachlich nicht zu rechtfertigende und letztlich diskriminierende Massnahme dar. Zudem ergäbe sich dadurch eine klare Diskrepanz zu Art. 7 Bst. a BewG, für welchen eine solche Einschränkung nicht vorgeschlagen wird. Um Objekte zu übertragen, müssten die Eigentümerinnen bzw. die Eigentümer damit auf ihren Tod warten. Dadurch würde unnötig in die Freiheit von Ausländerinnen und Ausländern bei der Nachlassplanung eingegriffen.

#### **Art. 8 Abs. 1 Bst. c und c<sup>bis</sup> (Ablehnung)**

Wir erachten die vorgeschlagene Einschränkung für sachlich nicht gerechtfertigt. Pensionskassen von Schweizer Betriebsstätten müssen frei sein, wie sie die Vermögensanlage im Interesse ihrer versicherten Arbeitnehmenden und Pensionierten organisieren. Weiter hätte die Bestimmung im jetzt vorgeschlagenen Wortlaut keinen Anwendungsbereich mehr, da eine «Betriebsstätte des Erwerbers» vorausgesetzt ist. Es ist nicht die Pensionskasse als Erwerblerin, welche über eine Betriebsstätte verfügt, deren Mitarbeitende versichert sind, sondern die der Pensionskasse angeschlossene Unternehmung. Zudem widerspricht der Vorschlag dem Umstand, dass der Bundesrat den Erwerb von Aktien an börsenkotierten SICAV weiterhin zulassen will mit dem Argument, SICAV unterstünden der Aufsicht der FINMA. Auch Fondsleitungsgesellschaften von Pensionskassen vorbehaltenen Fonds unterstehen der FINMA-Aufsicht.

#### **Art. 8 Abs. 1 Bst. d (Ablehnung)**

Wie der Bundesrat im erläuternden Bericht selbst schreibt, wird es heute als völlig unproblematisch angesehen, wenn ausländische Banken oder Versicherer im üblichen Rahmen Hypothekendarfinanzierungen gewähren, und zwar unabhängig davon, ob sie ihren Sitz in der Schweiz oder im Ausland haben. Wie bei jeder Hypothekendarfinanzierung ist es dabei wichtig, dass die Bank bzw. Versicherung bei einer allfälligen Zwangsversteigerung mitbieten kann, damit im eigenen Interesse wie auch in jenem der Schuldnerin/des Schuldners ein möglichst hoher Verwertungserlös resultiert. Art. 8 Abs. 1 Bst. d BewG ermöglicht deshalb, dass in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassene Banken und Versicherungen in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen zur Deckung ihrer pfandgesicherten Forderungen Grundstücke erwerben können.

Neu will der Bundesrat dies nun nur noch bei Banken und Versicherungen mit Sitz in der Schweiz zulassen. Damit werden in der Schweiz tätige Banken und Versicherungen, welche ihren Sitz nicht in der Schweiz haben, beim Hypothekengeschäft behindert. Dies ist eine Diskriminierung, welche wir ablehnen. Zudem würde die Regelung der Systematik der Lex Koller widersprechen: Das BewG behandelt juristische Personen mit Sitz im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. c) und ausländisch beherrschte juristische Personen mit Sitz in der Schweiz (Art. 5 Abs. 1 Bst. c) gleichermassen als Person im Ausland und unterscheidet dabei nicht zwischen verschiedenen Qualitäten von Personen im Ausland. Mit der vorgeschlagenen Bestimmung wäre dies erstmals anders.

**Art. 8 Abs. 1 Bst. e (Ablehnung)**

Vgl. die Ausführungen zu Art. 2 Abs. 2 Bst. b.

**Art. 8 Abs. 1<sup>ter</sup> (Ablehnung)**

Vgl. die Ausführungen zu Art. 2 Abs. 2 Bst. b.

**Art. 15 Abs. 1 Bst. c (Ablehnung)**

Eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz für das kantonale Beschwerdeverfahren wäre eine sinnvolle Lösung in (kleineren) Kantonen, welche nur über eine einzige Bewilligungsbehörde für das Kantonsgebiet verfügen. Entsprechend besteht auch im Kanton Zug mit dem Verwaltungsgericht lediglich eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz (Sprungbeschwerde, § 8 Abs. 1 EG BewG). Insofern hätte diese Änderung für den Kanton Zug keine praktischen Auswirkungen. Dennoch lehnen wir es aus Gründen des Föderalismus ab, den Kantonen eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz durch das Bundesrecht vorzuschreiben. Den Kantonen ist wie bislang die Freiheit zu lassen, wie sie ihre Aufgaben im Vollzug des BewG wahrnehmen und ihre Behörden entsprechend organisieren. Einige Kantone haben mehrere erstinstanzliche Bewilligungsbehörden und sehen daher auch einen zweistufigen Rechtsmittelweg vor, welcher zuerst an den Regierungsrat und dann erst an das kantonale Verwaltungsgericht führt. Gerade bei grösseren Kantonen kann dies sinnvoll sein. Aus unserer Sicht gibt es keine zwingenden Gründe, weshalb der Bund in diesem Bereich in die Organisationsautonomie der Kantone eingreifen und diese einschränken sollte. Von der Änderung ist daher abzusehen.

**Art. 19a Baubewilligungsbehörde (Ablehnung)**

Vgl. die Ausführungen zu Art. 4 Abs. 2 Bst. a.

**Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup> (Ablehnung)**

Das Gesetz sieht bereits heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann, wenn die Erwerberin/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 die Erwerberin/der Erwerber täuschende oder falsche Angaben macht, nicht aber, wenn sie/er wichtige Tatsachen verschwiege, weil sie/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 die Erwerberin/der Erwerber überhaupt gemacht hat, und ob diese unrichtig oder unvollständig waren. Im Übrigen ist es der Gegenpartei des Grundstücksgeschäfts nicht zuzumu-

ten, dass sie nicht auf die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts vertrauen kann, weil die Bewilligungspflicht der erwerbenden Partei unsorgfältig abgeklärt wurde.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Zug, 27. Juni 2017

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug

Manuela Weichelt-Picard  
Frau Landammann

Tobias Moser  
Landschreiber

Kopie per E-Mail an:

- [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch) (PDF- und Word-Dokument)
- Eidgenössische Parlamentarier des Kantons Zug
- Sicherheitsdirektion
- Direktion des Innern
- Handelsregisteramt
- Volkswirtschaftsdirektion