

Al. 4

L'autorisation n'est pas imputée sur le contingent:

- a. lorsque l'aliénateur a déjà été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquérir le logement de vacances;
- b. lorsqu'elle a été octroyée en vertu de l'alinéa 3;
- c. en cas d'acquisition d'une part de copropriété d'un logement de vacances lorsque l'acquisition d'une autre part de copropriété du même logement a déjà été imputée sur le contingent.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Antille, Beck, Bezzola, Blaser, Cavadini Adriano, Christen, Comby, Debons, Deiss, Donati, Ducrot, Dupraz, Eggly, Frey Claude, Friderici, Gadiant, Gros Jean-Michel, Guisan, Heim, Hochreutener, Imhof, Lachat, Lauper, Leu, Lötscher, Maitre, Pelli, Philippa, Pidoux, Ratti, Ruckstuhl, Sandoz Marcel, Scheurer, Schmid Samuel, Simon, Tschopp, Vogel (37)

de Dardel Jean-Nils (S, GE) unterbreitet im Namen der Kommission für Rechtsfragen (RK) den folgenden schriftlichen Bericht:

Die Kommission hat am 23. August 1999 die am 9. Dezember 1998 von Nationalrat Epiney eingereichte parlamentarische Initiative gestützt auf Artikel 21ter des Geschäftsverkehrsgesetzes vorgeprüft.

Gemäss dieser Initiative soll das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) so geändert werden, dass der Weiterverkauf einer Liegenschaft unter Personen im Ausland nicht an das Kontingent angerechnet wird.

Der Initiator war bei der Vorprüfung seines Vorstosses zugegen.

Begründung der Initiative

Das BewG vom 16. Dezember 1983 soll laut Artikel 1 die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindern.

Durch die Änderung von Oktober 1997 wurde die Kapitalanlage in Industrie und Handel fast vollständig von jeglicher Bewilligung befreit.

Auch in bezug auf Ferienwohnungen hätte das BewG eigentlich keine Daseinsberechtigung mehr. Der Ansturm auf Immobilien wird seit mehreren Jahren durch die Wirtschaftskrise gebremst. Die Nachfrage ist überall zurückgegangen, auch in der Westschweiz, wo der Verkauf an Personen im Ausland mehr als die Hälfte des nationalen Kontingents in Anspruch genommen hat. Die Schweiz ist insbesondere aus folgenden Gründen nicht mehr so attraktiv wie früher:

- hoher Kaufpreis;
- ständiger Anstieg der Abgaben und Steuern;
- kleine Rendite;
- Verwaltungszwänge;
- Verlust von Steuervorteilen (Abzüge) im Ausland;
- Wechselkurs;
- Unsicherheit im Zusammenhang mit Europa;
- Anziehungskraft der Börse;
- Renovationsstopp bei Sportanlagen usw.

Der Markt hat sich auf unvorhersehbare Weise verändert. Künftig dürften pro Jahr und Region mehr Immobilien von Personen im Ausland weiterverkauft als gekauft werden.

Das Schockierende dabei ist, dass ein Ausländer jedesmal, wenn er an einen anderen Ausländer weiterverkauft, eine neue Bewilligung haben muss, obwohl die Zahl der ausländischen Käufer nicht steigt.

Im Kanton Wallis warteten zum Beispiel 283 Dossiers auf eine Bewilligung für den Weiterverkauf ehemaliger Wohnungen. Davon handelte es sich in 125 Fällen um den Weiterverkauf zwischen Ausländern (dies entspricht etwa 44 Prozent).

Da der Weiterverkauf das Kontingent belastet, müssen die Parteien über ein Jahr warten, um die Bewilligung zu erhalten und den Preis zu bezahlen. Erfahrungsgemäss investiert nämlich ein Ausländer, der seine Wohnung weiterverkauft, im gleichen Touristenort in etwas Grösseres und Luxuriöseres.

Insbesondere bei Todesfällen oder finanziellen Schwierigkeiten verstehen die Personen im Ausland die Härte dieser Einschränkung nicht. Artikel 9 BewG soll deshalb einen neuen Absatz erhalten, der vorsieht, dass eine Bewilligung nicht an das Kontingent angerechnet wird, wenn schon dem Veräusserer der Erwerb der Ferienwohnung bewilligt worden ist.

Der Bundesrat hatte übrigens in seinem Entwurf von 1995, der aus anderen Gründen vom Volk abgelehnt wurde, diese Änderung bereits vorgesehen.

Schliesslich wird der Bundesrat ersucht, das Kontingent im Falle eines Weiterverkaufs an einen Schweizer oder eine Schweizerin um eine Einheit zu erhöhen.

Erwägungen der Kommission

1. Stand der Arbeiten in der Bundesverwaltung und in der Verwaltung zum gleichen Gegenstand

Der Bundesrat hat dem Parlament im Zusammenhang mit der Genehmigung der sektoriellen Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union – die zurzeit in den eidgenössischen Räten behandelt werden – beantragt, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) auf eine Weise zu ändern, dass die in der Schweiz wohnhaften EU-Bürger nicht mehr dem BewG unterstellt sind. Demnach soll ein EU-Bürger, sofern er seinen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz hat, beim Grundstückserwerb einem Schweizer Bürger gleichgestellt sein. Das Gleiche soll für EU-Bürger gelten, die als Grenzgänger in der Region ihres Arbeitsplatzes eine Zweitwohnung erwerben.

In der Motion Comby vom 18. Dezember 1998 (98.3679) wird der Bundesrat ersucht, das BewG insbesondere im Hinblick auf die europäische Integration abzuschaffen. Der Bundesrat beantragte in seiner Stellungnahme vom 24. Februar 1999, die Motion in ein Postulat umzuwandeln. Er teilte zwar die Auffassung des Motionärs, dass sich mit der europäischen Integration die Abschaffung der Restriktionen für Ausländer auf dem schweizerischen Immobilienmarkt aufdränge. Indessen hätte, so der Bundesrat, eine Umfrage nach der Volksabstimmung vom 25. Juni 1995 über die Revision des BewG gezeigt, dass diese Vorlage vor allem wegen der Liberalisierungen im Bereich der Ferienwohnungen abgelehnt worden war. Der Bundesrat war der Meinung, dass das wichtigste integrationspolitische Ziel für die Schweiz die Ratifizierung und die Umsetzung der bilateralen Abkommen mit der EU sei und dass über eine allfällige Abschaffung des BewG nach Abschluss dieser Verhandlungen diskutiert werden könne. Der Nationalrat verschob die Diskussion 19. März 1999 auf einen späteren Zeitpunkt.

2. Mit der Initiative verbundener Aufwand und Zeitplan der parlamentarischen Arbeit

Die Umsetzung der parlamentarischen Initiative hätte auf Bundesebene eine Änderung der Artikel 7 und 8 BewG zur Folge. Der damit zusammenhängende Gesetzgebungsaufwand dürfte relativ gering sein.

3. Beratungen der Kommission

Die Kommission ist der Meinung, dass das BewG, dessen Zweck darin besteht, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern, ein Relikt aus einer vergangenen Zeit ist. Sie weist darauf hin, dass mit der Revision des BewG vom 30. April 1997 (AS 1997, 2086–2089; BBl 1997 II 1221) bereits die Kapitalanlagen in Industrie und Gewerbe liberalisiert worden sind. In den letzten Jahren sind im übrigen die Immobilienverkäufe an Ausländer zurückgegangen. Das Kontingent wird somit gesamtschweizerisch nicht mehr aufgebraucht, im Gegensatz zu den kantonalen Kontingenten, die in einigen Kantonen, beispielsweise im Wallis und im Tessin, voll ausgeschöpft werden. Das BewG ist nicht mehr mit unserer europäischen Integrationspolitik vereinbar. Nach Auffassung der Kommission sollte der Zweit- und Ferienwohnungsbau mittelfristig über das Raumplanungs- und das Umweltschutzgesetz kontrolliert werden und nicht mit diskriminierenden Massnahmen gegenüber Ausländern.

Der Text der Initiative verlangt bloss, Verkäufe unter Ausländern nicht mehr dem Kontingent anzulasten. In der Begründung der parlamentarischen Initiative sowie in seinem Vor-