

Neunte Sitzung – Neuvième séance

Montag, 18. März 2002

Lundi, 18 mars 2002

17.15 h

98.444

Parlamentarische Initiative Epiney Simon. Wiederverkauf von Immobilien zwischen Personen im Ausland Initiative parlementaire Epiney Simon. Revente d'immeubles entre personnes à l'étranger

Zweitrat – Deuxième Conseil

Einreichungsdatum 09.12.98
Date de dépôt 09.12.98

Nationalrat/Conseil national 04.10.99 (Erste Phase – Première étape)

Bericht RK-NR 15.10.01 (BBI 2002 1052)

Rapport CAJ-CN 15.10.01 (FF 2002 1012)

Stellungnahme des Bundesrates 21.11.01 (BBI)

Avis du Conseil fédéral 21.11.01 (FF)

Nationalrat/Conseil national 29.11.01 (Zweite Phase – Deuxième étape)

Ständerat/Conseil des Etats 18.03.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 22.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 22.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Antrag Spoerry

Rückweisung an die Kommission

mit dem Auftrag, einen gespaltenen Markt zwischen schweizerischen und ausländischen Verkäufen nach Möglichkeit zu verhindern.

Proposition Spoerry

Renvoi à la commission

avec mandat d'éviter, dans la mesure du possible, l'émergence d'un marché cloisonné entre ventes suisses et ventes étrangères.

Escher Rolf (C, VS), für die Kommission: Das vorliegende Geschäft beruht auf der Parlamentarischen Initiative Epiney aus der Zeit, als Herr Epiney Nationalrat war. Sie verlangt die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, und zwar schwergewichtig dahin gehend, dass der Weiterverkauf unter Personen im Ausland dem Verkaufskontingent nicht mehr angelastet wird. Dieses Geschäft war und ist bis heute nicht umstritten. Der Nationalrat hat der Parlamentarischen Initiative Epiney ohne Gegenstimme Folge gegeben. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat dem Entwurf mit nur einer einzigen Gegenstimme zugestimmt. Der Nationalrat hat den Revisionsentwurf mit 125 zu 1 Stimmen verabschiedet.

Ihre Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen einstimmig, dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen. Es gab aus den Reihen des Ständerates bis heute keine Anzeichen, dass die Revision oder Teile davon bestritten würden.

Materiell halte ich mich kurz: Die Veräusserung von Ferienwohnungen an Ausländer ist nur im Rahmen eines Kontingentes erlaubt. In Zukunft soll die Übertragung einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel von einem Ausländer auf einen anderen Ausländer dem kantonalen Kontingent nicht mehr angerechnet werden. Das

Kontingent soll inskünftig nicht mehr an die Person, sondern an das Objekt geknüpft sein.

In zwei weiteren Fällen soll das Kontingent ebenfalls nicht belastet werden:

1. wenn die Veräusserung des Wohneigentums an einen Ausländer durch eine Notlage bedingt ist, was aber seltene Ausnahme ist und bleibt;

2. wenn ein Ausländer einen Miteigentumsanteil an einer Ferienwohnung erwirbt, und der Erwerb eines anderen Miteigentumsanteils an der gleichen Ferienwohnung bereits an das Kontingent angerechnet worden ist.

Das Bewilligungsverfahren soll aber auch bei einer Übertragung von einem Ausländer auf einen anderen Ausländer beibehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass alle ausländischen Erwerber von Ferienwohnungen die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und dass die notwendigen Kontrollen möglich sind. Schlussendlich wird die Vorschrift auf die schrittweise Herabsetzung der gesamtschweizerischen Höchstzahl des Kontingentes von ursprünglich 2000 gestrichen. Die jährliche Höchstzahl wird vom Bundesrat festgelegt. Sie darf 1500 Kontingentseinheiten in Zukunft nicht mehr überschreiten.

Erlauben Sie mir noch eine persönliche Bemerkung: Mit der Revision vom 30. April 1997 wurden die Kapitalanlagen in Industrie und Handel fast vollständig von jeglicher Bewilligung befreit. Personen im Ausland können praktisch ganze Unternehmungen kaufen, zerstückeln oder auch schliessen. Sie verfügen damit auch über den Bestand der Arbeitsplätze. Dieser Revision entstand im Schweizervolk damals keine Opposition. Eine ähnlich weitgehende Lockerung in Bezug auf die Ferienwohnungen würde vom Volk mit Sicherheit abgelehnt werden. Diese unterschiedliche Sicht der Dinge verstehe, wer wolle. Ich kann sie nicht nachvollziehen. Eigentlich sollten wir diesen nicht nachvollziehbaren Unterschied eliminieren und die Ferienwohnungen wie die Unternehmungen dem Verkauf an Personen im Ausland freigeben. Dann wäre wohl auch das rechtliche Problem von Frau Kollegin Spoerry erledigt. Diesbezüglich wird sich aber sicher auch noch der Kommissionspräsident äussern.

Die Kommission beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und diese zu beschliessen.

Spoerry Vreni (R, ZH): Ich bin mir bewusst, dass es etwas kühn ist, nach einer geschlossenen Unterstützung der Parlamentarischen Initiative Epiney durch den Nationalrat und nach dem einstimmigen Antrag unserer Kommission für Rechtsfragen auf Zustimmung zur Vorlage die Rückweisung an die Kommission zu beantragen. Deswegen liegt mir daran, zuerst deutlich eine Präzisierung zu machen.

Ich bin mit der Stossrichtung der Vorlage einverstanden und trage insbesondere die folgenden Punkte mit: Ich finde es richtig, dass auf eine weitere Senkung der Kontingente verzichtet und dass eine Stabilisierung auf einem gegenüber heute etwas höheren Niveau vorgesehen wird. Ich finde es weiter richtig, dass jene Wohnungen, die als Folge von Notlagen verkauft werden müssen, nicht mehr dem Kontingent angerechnet werden.

Aber mit einem Punkt in der Vorlage habe ich etwas Mühe; es wäre deshalb mein Wunsch, dass die Kommission diesen Punkt noch einmal anschaut. Vielleicht hat sie ihn aufgrund der grossen Unterstützung durch den Nationalrat nicht ganz genügend ausgeleuchtet. In der jetzt vorgestellten Fassung führt die Vorlage nach meinem Dafürhalten in der Tendenz zu einem gespaltenen Markt zwischen schweizerischen und ausländischen Verkäufern, und dies zulasten der Schweizer. Ich bin die Erste, die Diskriminierungen von Ausländern ablehnt und sich für gleich lange Spiesse zwischen Schweizern und Ausländern einsetzt. Aber ich möchte natürlich auch verhindern, dass Schweizer in der Tendenz schlechter gestellt werden als Ausländer, und ich befürchte, dass diese Vorlage eine solche Tendenz beinhaltet. Warum?

Ein Ausländer kann seine Wohnung ausserhalb des Kontingentes an einen anderen Ausländer verkaufen. Zwar braucht er dafür nach wie vor eine Bewilligung, aber wenn der aus-

ländische Erwerber die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, hat der Ausländer neu einen Rechtsanspruch, sein Eigentum an diesen Ausländer zu veräussern. Was heisst das konkret?

Der Ausländer kann seine Wohnung, die er in der Schweiz besitzt, neu europaweit anbieten – und das ist heute über das Internet relativ einfach –, und er kann sie auch in der Schweiz anbieten. Er hat also ein grosses Feld, worin er Nachfrage nach seinem Eigentum generieren kann, und das ist wahrscheinlich auch von einer gewissen Preisrelevanz.

Der Schweizer, der seine Wohnung verkaufen will, kann das zumindest nicht im gleichen Ausmasse tun. Zwar kann auch er versuchen, über das Kontingent eine Bewilligung für einen Verkauf an einen Ausländer zu erhalten, aber dieses Verfahren ist viel zeitraubender. Es kann zudem auch sein, dass die Gemeinde, in der seine Ferienwohnung liegt, über kein Kontingent mehr verfügt. Dann hat er keine Chance, seine Wohnung einem Ausländer anzubieten. Daraus folgt, dass ausländische Ferienwohnungsbesitzer beim Verkauf ihres Eigentums tendenziell die besseren Chancen und damit auch die besseren Preiserwartungen haben.

Aus meiner Sicht führt das in einer gewissen Art zu einem gespaltenen Markt. Von mir aus gesehen müsste die Kommission diesen Punkt deshalb nochmals studieren. Im Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates steht unter dem Titel «Bisherige Entwicklung»: «Erfahrungsgemäss investiert nämlich ein Ausländer, der sein Wohneigentum veräussert, am gleichen Ferienort in eine grössere und luxuriösere Wohnung.» Wenn das tatsächlich so ist, dann könnte man mindestens in diesen Fällen einen gespaltenen Markt verhindern. Jener Ausländer, der sich ein anderes Objekt kauft, würde seine Bewilligung ad personam behalten und kann die neue Wohnung ausserhalb des Kontingents erwerben. Der Verkauf der alten Wohnung aber würde dann zumindest in diesen Fällen den gleichen Regeln unterstehen wie der Verkauf einer Wohnung durch einen Schweizer.

Ob die Kommission auch eine Lösung für jene Fälle finden kann, in denen der Ausländer die Schweiz verlässt – also eine Lösung, die aus meiner Sicht für die Schweizer gerechter wäre –, müsste studiert werden. Von mir aus gesehen wäre es allenfalls eine Lösung, das Kontingent generell etwas zu erhöhen, anstatt das Kontingent über diese neue Ausländerregelung – nicht offen ausgewiesen, aber faktisch – zu erhöhen, dadurch aber eben einen gespaltenen Markt zu schaffen. Jedenfalls möchte ich die Kommission bitten, diese Frage nochmals anzuschauen und eine Vorlage auszuarbeiten, die den Anliegen unserer Walliser Kollegen gerecht werden kann – ich habe Verständnis für diese Anliegen –, die eine Benachteiligung von Schweizern aber doch so weit als möglich verhindert.

In diesem Sinne habe ich mir gestattet, im Interesse der Abklärung für eine bessere Gleichbehandlung von schweizerischen und ausländischen Wohnungsbesitzern die Frage zu stellen, ob sich die Kommission nochmals vertieft mit diesem Punkt auseinander setzen könnte.

Epiney Simon (C, VS): Le droit actuel prévoit qu'un logement de vacances ne peut être acquis par une personne à l'étranger que sous certaines conditions et dans les limites d'un contingent. Avec mon initiative parlementaire, le concept demeure, la procédure d'autorisation est maintenue, mais j'essaie de faire concorder notre initiative avec le but de la loi.

Mme Spoerry a oublié de nous dire que le but de la loi, c'est de lutter contre l'emprise étrangère. Or, quand un étranger vend à un autre étranger, il n'y a pas de modification du nombre d'étrangers. Et l'objet transféré reste le même. La proposition de renvoi Spoerry est purement dogmatique parce qu'en réalité, dans cette loi, l'égalité de traitement n'est pas respectée.

Je vais vous donner deux exemples. Il y a des zones qui sont réservées à la vente aux étrangers. Ce sont des zones classées touristiques par le canton. Il y en a d'autres où la

vente aux étrangers n'est pas autorisée: première inégalité entre l'étranger et le Suisse. Deuxième inégalité de traitement: à l'intérieur de zones touristiques, des stations, pour des raisons diverses, refusent de vendre un logement à des personnes domiciliées à l'étranger.

C'est le cas de Zermatt, par exemple. Là aussi, il y a une inégalité de traitement entre un étranger et un Suisse. La proposition de renvoi Spoerry est surtout purement dogmatique, parce que, dans les faits, à part un canton, tous les autres n'utilisent pas leur contingent.

Donc, les Suisses ne sont pas défavorisés. Au contraire, avec notre projet, ils seront favorisés, parce que, comme la vente d'un étranger à un étranger ne permettra plus de grever le contingent, il subsistera plus d'unités de contingent à la disposition des Suisses. Donc, cette proposition de renvoi n'a strictement aucun sens. Elle est purement académique.

Je vous invite dès lors, au nom de la commission – vous avez entendu les résultats du vote au Conseil national et dans la commission –, de ne pas adopter la proposition de renvoi Spoerry.

Je crois que la commission a étudié toutes les possibilités pour introduire une certaine flexibilisation dans la loi. Si on veut être cohérent, il faudrait supprimer cette loi, mais pour des raisons politiques, on est d'accord de ne pas le faire. Cette proposition de renvoi ne permettrait pas à la commission de trouver de meilleure solution puisque, pour les raisons que je vous ai indiquées tout à l'heure, la proposition de flexibilité qui vous est faite est justement dans l'intérêt des acheteurs suisses et, de surcroît, respecte le but de la loi qui est de lutter contre l'emprise étrangère. Je le répète: un étranger qui vend à un étranger, cela ne fait pas un étranger de plus.

Je suis un peu étonné que Mme Spoerry fasse une telle proposition lorsque l'on sait que depuis 1997, un étranger peut investir l'argent qu'il veut dans un commerce, dans une industrie, de manière totalement libre. Entre ces secteurs et le tourisme, on ne s'est guère préoccupé de l'égalité de traitement entre les Suisses et les étrangers. J'aimerais que dans ce projet de modification de loi, on ait également le même souci.

Escher Rolf (C, VS), für die Kommission: Nur zwei Bemerkungen: Die erste bezieht sich auf die Darlegung von Frau Kollegin Spoerry, dass es da um die zwei Walliser Kollegen gehe. Das ist für mich kein Walliser Problem; mir persönlich steht die Sache wirklich nicht so nahe. Als die Gemeinden Einfluss bekamen, war ich noch Gemeindepräsident im Wallis. Ich habe mich dafür eingesetzt, dass die Stadtgemeinde Brig-Glis generell gesperrt sei.

Mit der zweiten Bemerkung versuche ich kurz, die Idee einer Antwort einzubringen: Bis heute war der einzelne, dem Kontingent unterstellte Wohnungsverkauf an die Person des Käufers gebunden. Man hat die Bewilligung für diesen Käufer gegeben. Neu will man eigentlich eine Änderung, denn neu will man den Verkauf einer Wohnung an einen Ausländer nicht mehr an die Person binden, sondern an das Objekt, also an diese Wohnung. Wenn der Verkauf dieses Objektes an einen Ausländer, der im Rahmen des Kontingentes bewilligt wurde, das Kontingent einmal belastet hat, soll es nach der neuen Auffassung dabei bleiben. Der weitere Verkauf an einen anderen Ausländer verändert den Sachverhalt nicht. Persönlich habe ich kein Problem damit, wenn diese Frage geprüft wird. Aber ich kann nicht für die Kommission sprechen.

Metzler Ruth, Bundesrätin: Ich möchte mit einer Antwort zur Aussage von Herrn Escher beginnen, es sei kaum zu glauben, dass der Unterschied zwischen Ferienwohnungen und Nichtferienwohnungen so gross sei. Ich möchte daran erinnern, dass die Vorlage zur Änderung der Lex Friedrich in der Volksabstimmung vor allem wegen den vorgesehenen Lockerungen für den Erwerb von Ferienwohnungen abgelehnt wurde. Deshalb wurde mit der Gesetzesänderung von 1997 nur der Erwerb von betrieblich genutzten Grundstücken von

der Bewilligungspflicht befreit. Das ist also nicht eine Glaubensfrage, sondern man hat im Nachgang zur negativen Volksabstimmung von 1995 dieser Tatsache Rechnung getragen.

Wenn man mit dieser Vorlage trotzdem eine Gesetzesänderung im Bereich der Ferienwohnungen in Betracht zieht, ist es eine geringe Korrektur, mit der jetzt nicht das ganze Bewilligungs- und Kontingentierungssystem infrage gestellt wird.

Es ist auch so, dass sich gemäss unserer Beurteilung diese Gesetzesänderung heute nur im Kanton Wallis auswirken wird, weil der Kanton Wallis der einzige Kanton ist, der sein jährliches Kontingent voll ausschöpft. Deswegen sind auch die Änderungen, wie sie vorgeschlagen werden, aus Sicht des Bundesrates vertretbar – auch weil sich die sektoriellen Abkommen zwischen der EU und der Schweiz nicht auf die Ferienwohnungen beziehen und mithin den Anteil von ausländischen Ferienwohnungsbesitzern nicht vergrössern.

Aus diesen Gründen stimmt auch der Bundesrat dieser Vorlage zu.

Zum Rückweisungsantrag Spoerry: Ich möchte den Hinweis wiederholen, den schon Herr Epiney gemacht hat. Die Auswirkungen auf die Schweizer Verkäufer sind auch in dem Sinne positiv, als letztlich mehr Kontingente zur Verfügung stehen. Das ist aus meiner Sicht die Auswirkung, die letztlich auch für die schweizerischen Verkäuferinnen und Verkäufer positiv ist.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

Le président (Cottier Anton, président): Nous votons sur la proposition de renvoi Spoerry.

Abstimmung – Vote
Für den Antrag Spoerry 10 Stimmen
Dagegen 27 Stimmen

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Detailberatung – Examen de détail

Titel und Ingress, Ziff. I, II
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, ch. I, II
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble
Für Annahme des Entwurfes 30 Stimmen
Dagegen 4 Stimmen

02.015

Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte.
Bundesgesetz
Libre circulation des avocats.
Loi fédérale

Erstrat – Premier Conseil

Botschaft des Bundesrates 30.01.02 (BBl)
Message du Conseil fédéral 30.01.02 (FF)

Ständerat/Conseil des Etats 18.03.02 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 20.03.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 22.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Nationalrat/Conseil national 22.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Reimann Maximilian (V, AG), für die Kommission: Sie finden in der Botschaft vom 30. Januar 2002 zu dieser Vorlage keinen Hinweis darauf, effektiv handelt es sich aber um die Korrektur einer Unterlassungssünde, die irgendjemandem im EJPD im letzten Herbst widerfahren ist. Frau Bundesrätin, das ist keine Rüge an Ihr Departement oder gar an Sie selber, «errare humanum est» gilt schliesslich auch für Ihre Leute.

Worum geht es hier? Bei den bilateralen Verhandlungen zwischen der Schweiz und der EU hatte der Bundesrat seine Bereitschaft bekundet, die ausgehandelten Ergebnisse, insbesondere natürlich bei der Freizügigkeit, im Sinne der Gleichbehandlung auch den Efta-Staaten zugute kommen zu lassen. Entsprechend war das Efta-Übereinkommen am 21. Juni 2001 geändert worden. Die eidgenössischen Räte genehmigten in der letzten Wintersession diese Änderung und stimmten gleichzeitig in Form eines Sammelerlasses den Anpassungen im Bundesgesetz über die Personenfreizügigkeit zu. Konkret ging es bei diesen Änderungen also darum, die Mitgliedländer der EU und diejenigen der Efta einander gleichzustellen. Diese Gleichstellung tritt ein, sobald das erste Paket an sektoriellen Verträgen, die so genannten «Bilateralen I», in Kraft treten. Das dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach am 1. Juni 2002 der Fall sein, vielleicht gar schon einen Monat früher.

Nun hatte man aber im EJPD vergessen, gleichzeitig auch die Bestimmungen im Bereich der Anwaltstätigkeit an die neue Situation anzupassen. Das muss nun auf separatem Weg nachgeholt werden – eben mit dieser Vorlage. Können wir diese heute verabschieden und wartet man die Referendumsfrist ab, so kann davon ausgegangen werden, dass die Anwältinnen und Anwälte aus den Efta-Staaten im Vergleich zu ihren Berufskollegen aus den EU-Ländern höchstens zwei Monate von der Schweiz benachteiligt sein werden. Dieser Rückstand von zwei Monaten ist natürlich ein kleiner Schönheitsfehler, der da und dort in liechtensteinischen Anwaltskanzleien bedauert werden mag, in Norwegen oder Island dagegen problemlos verkraftet werden dürfte!

Inhaltlich ist die Nachbesserung beim vorliegenden Bundesgesetz so simpel wie einfach. Überall dort, wo die jetzige Formulierung «Anwältinnen und Anwälte, die Staatsangehörige von Mitgliedstaaten der Europäischen Union sind» lautet, wird diese durch die Formulierung «von Mitgliedstaaten der EU oder der Efta» ersetzt.

Ich bitte Sie namens der einstimmigen Kommission, dieser Vorlage zuzustimmen.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
L'entrée en matière est décidée sans opposition*