

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Vorentwurf

(BewG)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...¹,
beschliesst:*

I

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983² über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird wie folgt geändert:

Mögliche Erweiterung:

Art. 1 Abs. 2

² Völkerrechtliche Verträge sind vorbehalten.

Art. 2 Abs. 2 Bst. b, Abs. 3

² Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

b. *Aufgehoben*

³ Beim Erwerb von Grundstücken nach Absatz 2 Buchstabe a können durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen im Umfang von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche ohne Bewilligung miterworben werden.

Mögliche Erweiterung:

Art. 2 Abs. 2 und 3

² und ³ *Aufgehoben*

SR

1
2

BB1 ...
SR 211.412.41

2016-.....

Mögliche Erweiterung:

Art. 4 Abs. 1 Bst. c, c^{bis} und e

¹ Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- c. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienfonds, dessen Anteilscheine nicht an einer Börse in der Schweiz kotiert sind, oder an einem ähnlichen Vermögen;

c^{bis}. Aufgehoben

- e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen Anlegeraktien einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV), die an einer Börse in der Schweiz kotiert sind;

Art. 4 Abs. 2

² Als Erwerb eines Grundstückes gilt auch:

- a. die vollständige oder teilweise Umnutzung eines Grundstückes;
- b. die Beibehaltung der Rechte an einem Grundstück durch eine juristische Person oder eine vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz ins Ausland verlegt.

Art. 5 Abs. 1 Bst. e

¹ Als Personen im Ausland gelten:

- e. Trustees, die nach den Buchstaben a – d Personen im Ausland sind oder einen Trust verwalten, zu dessen Begünstigten Personen im Ausland gehören.

Art. 6 Abs. 2 Bst. b^{bis}, b^{ter} und d, Abs. 2^{bis}, Abs. 3 Bst. c sowie Abs. 4 und 5

² Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

- b^{bis}. die Mehrheit des geschäftsführenden Organs stellen;
- b^{ter}. für Immobilienfonds der juristischen Person die Vermögensverwaltung wahrnehmen;
- d. der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als deren Eigenkapital ausmachen.

^{2bis} Die Beherrschung einer SICAV durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

- a. über mehr als einen Drittel der Stimmen für das Unternehmeraktienkapital verfügen;
- b. die Mehrheit des Verwaltungsrats stellen;
- c. die Vermögensverwaltung der SICAV wahrnehmen;

- d. der SICAV rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als deren Eigenkapital ausmachen.

³ Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere von ihnen:

- c. der Gesellschaft oder unbeschränkt haftenden Gesellschaftern rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als das Eigenkapital der Gesellschaft ausmachen.

⁴ und ⁵ *Aufgehoben*

Mögliche Erweiterung:

Art. 6a Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Betriebsstättengrundstücke

¹ Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb eines Grundstücks, das dem Erwerber als Person nach Artikel 5 Absatz 1 Buchstaben a, a^{bis} oder c als ständige Betriebsstätte für sein Handels-, Fabrikations- oder anderes nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe, für seinen Handwerksbetrieb oder für seinen freien Beruf dient.

² Auf dem Betriebsstättegrundstück durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen können im Umfang von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche ohne Bewilligung miterworben werden.

³ Verwendet der Erwerber das Grundstück nicht mehr als Betriebsstätte im Sinne von Absatz 1, so muss er es innert zweier Jahre veräussern.

⁴ Hat der Erwerber das Grundstück mindestens zehn Jahre als seine Betriebsstätte verwendet, so kann er es zur betrieblichen Nutzung an Dritte vermieten oder verpachten.

Art. 7 Bst. a und b

Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts als Erben im Erbgang oder als Vermächtnisnehmer;
- b. Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner, wenn ihnen oder ihren Kindern unter 18 Jahren keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel in der Schweiz gehört;

Art. 8 Abs. 1 Bst. c, c^{bis}, d und e sowie Abs. 1^{bis}, 1^{ter} und 2

¹ Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück dienen soll:

- c. zur Personalvorsorge der inländischen Betriebsstätte des Erwerbers;
- c^{bis}. zu ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken, wenn der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundesteuer befreit ist;

- d. zur Deckung pfandgesicherter Forderungen von Banken und Versicherungseinrichtungen mit Sitz in der Schweiz in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen;
- e. einer natürlichen Person als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes.

^{1bis} Einer natürlichen Person wird für den Erwerb von Anteilen an einer Genossenschaft oder an einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten Aktiengesellschaft die Bewilligung in dem Umfang erteilt, der für die Miete einer Wohnung dieser Genossenschaft oder Aktiengesellschaft als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes notwendig ist.

^{1ter} Verwendet die Person die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnung nach Absatz 1 Buchstabe e oder Absatz 1^{bis}, so muss sie das Grundstück oder die Anteile innert zweier Jahre veräussern.

² Einem Erben oder Vermächtnisnehmer, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern. Weist der Erbe oder Vermächtnisnehmer enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, so kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden.

Mögliche Erweiterung:

Art. 9 Abs. 1 Bst. d

¹ Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass der Erwerb bewilligt wird, wenn das Grundstück dient:

- d. als ständige Betriebsstätte eines Gewerbes in Tourismus- und tourismusnahen Bereichen und dieser Erwerb für die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, von erheblicher Bedeutung ist.

Art. 14 Abs. 4^{bis} und 4^{ter}

^{4bis} Erwirbt eine Person im Ausland ein Grundstück bewilligungsfrei nach Artikel 7 Buchstabe a oder b, so gehen dem Erblasser oder Veräusserer auferlegte Bedingungen und Auflagen auf sie über.

^{4ter} Erwirbt eine Person im Ausland ein Stockwerkeigentum durch Tausch bewilligungsfrei nach Artikel 7 Buchstabe d, so werden die mit dem Erwerb des veräusserten Stockwerkeigentums verbundenen Bedingungen und Auflagen auf das erworbene Stockwerkeigentum übertragen.

Art. 15 Abs. 1

¹ Jeder Kanton bezeichnet:

- a. eine oder mehrere Bewilligungsbehörden, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung, die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht, den

Widerruf einer Bewilligung oder Auflage sowie die Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes verfügen;

- b. sofern er es als notwendig erachtet, eine beschwerdeberechtigte Behörde, die auch den Widerruf einer Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann;
- c. eine einzige Beschwerdeinstanz.

Art. 17 Abs. 2

²Die Bewilligungsbehörde eröffnet ihre Verfügung mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung:

- a. den Parteien;
- b. der Gemeinde, in der das Grundstück liegt; und
- c. mit den vollständigen Akten der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde, falls der Kanton eine solche bezeichnet hat, andernfalls mit den vollständigen Akten kostenlos dem Bundesamt für Justiz.

Art. 19a Baubewilligungsbehörde

¹Kann die Baubewilligungsbehörde nicht ohne Weiteres ausschliessen, dass die Person, die um eine Baubewilligung für eine Umnutzung auf ihrem Grundstück von betrieblichen zu Wohnzwecken ersucht, eine Person im Ausland ist, so setzt sie das Verfahren aus und räumt der Person eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung nach diesem Gesetz oder die Feststellung einzuholen, dass sie keiner solchen Bewilligung bedarf.

²Die Baubewilligungsbehörde verweigert die Baubewilligung für die Umnutzung, wenn die gesuchstellende Person nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligungsbehörde nach diesem Gesetz die Bewilligungspflicht feststellt und die Bewilligung verweigert.

Art. 20 Abs. 2 Bst. b

²Das Beschwerderecht steht zu:

- b. der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde oder, falls der Kanton keine solche bezeichnet hat oder diese auf die Beschwerde verzichtet oder sie zurückzieht, dem Bundesamt für Justiz;

Art. 22 Abs. 2

²Die Bewilligungsbehörde, die kantonale Beschwerdeinstanz, die eidgenössischen Gerichte und, ausserhalb eines Verfahrens dieser Behörden, die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde, falls der Kanton eine solche bezeichnet hat, und das Bundesamt für Justiz können Auskunft über alle Tatsachen verlangen, die für die Bewilligungspflicht oder die Bewilligung von Bedeutung sind.

Art. 24 Abs. 2

² Behörden und deren Mitglieder und Angestellte, die in ihrer amtlichen Eigenschaft Widerhandlungen wahrnehmen oder Kenntnis davon erhalten, sind verpflichtet, sie sofort der zuständigen kantonalen Strafverfolgungsbehörde, der Bewilligungsbehörde oder dem Bundesamt für Justiz anzuzeigen.

Art. 25 Abs. 1^{bis}

^{1bis} Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn sich herausstellt, dass die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb nicht gegeben waren.

*Gliederungstitel vor Art. 26**Aufgehoben**Art. 26 Abs. 4 Bst. c*

⁴ Sie haben zur Folge, dass:

- c. von Amtes wegen die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes verfügt wird.

Art. 27 Abs. 1 Einleitungssatz und Abs. 2, 3 und 4 Buchstabe b

¹ Die Bewilligungsbehörde verfügt die:

² Erweist sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als unmöglich oder unverhältnismässig, so ordnet die Bewilligungsbehörde einen freihändigen Verkauf des Grundstücks oder dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an. Der Erwerber kann nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.

³ Die Verfügung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entfällt, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat.

⁴ Eine Verfügung nach Absatz 1 ist zu erlassen:

- b. im Übrigen innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb, wobei die Frist während eines Verfahrens zur Feststellung der Bewilligungspflichtig ruht;

Gliederungstitel vor Art. 28

2. Abschnitt: Strafrecht

Art. 28 Absatz 2

² Handelt der Täter gewerbsmässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren.

Art. 31 Zweiter Satz Fussnote

...Er bleibt straflos, wenn er sich auf ein Berufsgeheimnis nach Artikel 321 des Strafgesetzbuches² berufen kann.

² SR 311.0

Art. 32 Abs. 1 Bst. a und c

² Die Strafverfolgung verjährt:

- a. in vier Jahren für die Verweigerung von Auskunft oder Edition;
- c. *Aufgehoben*

Art. 33

Aufgehoben

II

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

¹ Die Änderung vom ... ist auch auf Rechtsgeschäfte anwendbar, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen worden oder noch nicht rechtskräftig entschieden sind.

² Die Änderung von Artikel 27 ist nicht anwendbar auf Klageverfahren, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung eingeleitet wurden.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

...

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: ...

Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr