

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

Per E-Mail an: egba@bj.admin.ch

Bern, 14. Juli 2026

Vernehmlassung 2025/58: Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15. April 2026 und danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, "Lex Koller") sowie zur Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413 Stellung zu nehmen.

Wir bezeichnen das geltende Gesetz und die geltende Verordnung mit "BewG" bzw. "BewV" und die Revisionsvorlage mit "VEBewG".

I Zusammenfassung

Wir lehnen die Vorlage zur Revision der Lex Koller ab. Die Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413 soll auf dem regulären Gesetzgebungsweg vorgenommen werden.

*Die **Änderungen** sind allesamt nicht zwingend, weitgehend unnötig, wirkungslos und in vielen Fällen gar schädlich.*

*Erstens wurden **Vorlagen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt in den letzten zwölf Jahren bereits viermal deutlich abgelehnt**. Eine Neuauflage derselben Vorschläge ist eine politische Zwängerei und nicht erwünscht; materiell besteht zudem kein Anlass dafür.*

Zweitens sind die Verschärfungen gemäss der vom Bundesamt für Justiz eingeholten Regulierungsfolgenabschätzung von Fahrländer Partner AG vom 18.

November 2025 **wirkungslos und bergen die Gefahr, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu vergrössern**. Wie die Regulierungsfolgenabschätzung aufzeigt, führen die Massnahmen zu Regulierungskosten, Erklärungsbedarf gegenüber dem Ausland und anderen Nachteilen. Wir teilen diese Auffassung.

Die Änderungen sind zudem nicht sachgerecht und beruhen auf falschen Annahmen und Interpretationen: Ausländische Investoren spielen heute auf dem schweizerischen Immobilienmarkt kaum eine Rolle. Der Schweizer Markt wird im Gegenteil durch einheimische Investoren dominiert. Es sind insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, welche das Geld ihrer Begünstigten und Versicherten, zum Grossteil Vorsorgegelder von Arbeitnehmenden in der Schweiz, investieren müssen. Wegen der nach wie vor tiefen Zinsen finden sie kaum Anlagen mit attraktiver Rendite. **Der bestehende Anlagenotstand ist also hausgemacht**. Ausländische Investoren kommen in diesem Marktumfeld kaum je als Käufer zum Zuge.

Soweit es **ausländische Investitionen** gibt, **haben** diese **keinerlei preistreibenden Einfluss auf die Mietmärkte**. Sie konzentrieren sich insbesondere auf Nischen wie Spezialimmobilien, risikoreiche kommerzielle Entwicklungen, Marken- und Luxus-Hotellerie und Logistik und Datencenter, in welchen Schweizer Investoren zurückhaltend sind. Im Geschäftsbereich hat die (hausgemachte) erhöhte Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre zu einer Erhöhung des Flächenangebots geführt, sodass die Mietpreise für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen gesunken sind. Die Ursache für steigende Mietpreise im Wohnbereich ist nicht die angeblich zu lasche Lex Koller, sondern das stetige Bevölkerungswachstum, der steigende Flächenbedarf pro Person, die beschränkte Grösse der Bau- und insb. Wohnzonen, die noch ungenügenden Möglichkeiten des verdichteten Bauens sowie die zu langwierigen und komplizierten – und damit risikoreichen und teuren – Baubewilligungsverfahren.

Schweizerische und – soweit überhaupt vorkommend – ausländische Investitionen in Rendite-Immobilien führen zu einer **Ausweitung des Angebots** und damit zu tieferen Mietpreisen.

Der Bürokratiewachstum und damit die **Regulierungsfolgekosten** einer Revision wären substanziell: Wegen der neu erforderlichen Bewilligungen (Betriebsstätte-Grundstücke, Hauptwohnungen, Umnutzungen) würde eine solche Revision zu erheblichem administrativem Aufwand für die Gesuchsteller und Behörden sowie zu erheblichen personellen Konsequenzen bei den Kantonen und Gemeinden (Bewilligungsbehörden, Einwohnerkontrolle, Baubewilligungsbehörden) führen. Vor allem in den Kantonen ist mit einem deutlich steigenden Personalaufwand zu rechnen.

Dem steht eine zu erwartende Reduktion des Handels von Grundstücken gegenüber, was bei den Kantonen zu Ausfällen von Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern führen wird.

Insgesamt ist die Vorlage ausländerdiskriminierend und nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen. Sie widerspricht dem für die Schweiz wichtigen Prinzip des freien Marktzugangs und schadet damit dem Produktions- und Dienstleistungsstandort Schweiz.

II Allgemeine Vorbemerkung

Unverständlich ist, dass die Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken und die Aufhebung der Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und SICAV nun **innert zwölf Jahren bereits zum fünften Male** vorgeschlagen wird, obwohl die Vorschläge bisher jedes Mal abgelehnt wurden:

- Die Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken (inkl. Ausnahmen für das Hotelgewerbe) war Gegenstand der Motion Badran 13.3975, welche vom Nationalrat am 13. Dezember 2013 und vom Ständerat am 2. Juni 2014 abgelehnt wurde. Die Aufhebung der Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Einschränkungen beim Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds waren Gegenstand der Motion Badran 13.3976, welche ebenfalls vom Nationalrat am 13. Dezember 2013 und vom Ständerat am 2. Juni 2014 abgelehnt wurde.
- Dennoch war beides wieder Gegenstand der bundesrätlichen Vernehmlassung vom 10. März 2017. Der Bundesrat verzichtete nach Vorliegen der klar negativen Vernehmlassungsergebnisse am 20. Juni 2018 darauf, dem Parlament eine Botschaft vorzulegen.
- Die parlamentarische Initiative 21.400 der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats zur zeitlich beschränkten Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken während der COVID-Zeit vom 14. Januar 2021 wurde durch die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates am 22. Februar 2021 abgelehnt und von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats am 25. März 2021 abgeschrieben.
- Die Motion 21.3598 der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats vom 17. Mai 2021 zur Wiederaufnahme der Revisionsvorlage vom 10. März 2017 wurde am 15. März 2022 durch den Ständerat abgelehnt.
- Die Motion Aeschi 24.3961 vom 23. September 2024 zur Rückgängigmachung der Lockerungen der Lex Koller und Rückkehr zur Lex Friedrich wurde vom Bundesrat am 27. November 2024 ablehnend beantwortet und ist zurzeit noch bei der zuständigen Kommission zur Vorberatung pendent.

Dass nun genau dieselben Revisionspunkte vom Bundesrat am 29. Januar und 25. Juni 2025 zum fünften Male innert zwölf Jahren vorgeschlagen werden, ist eine politische Zwängerei.

Es ist gleichzeitig unnötig, die von der Motion Schmid Martin 22.4413 verlangte Liberalisierung in der Vernehmlassungsvorlage mit einem **Sammelsurium von punktuellen Verschärfungen** anzureichern: Mit dem Nachführen der Gerichts- und Behördenpraxis, Rückgängigmachung von Gerichtsentscheiden, Klarstellungen und sprachlichen Neufassungen sowie Vorschlägen zur Änderung der

Behördenorganisation. Keine dieser weiteren vorgeschlagenen Änderungen rechtfertigt materiell eine Teilrevision. Sie sind allesamt nicht zwingend und grösstenteils unnötig. Die Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413 sollte auf regulärem Gesetzgebungsweg erfolgen – unabhängig von der vorliegenden Vernehmlassung.

Die Revision der Lex Koller wird gemäss der vom Bundesamt für Justiz eingeholten **Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)** von Fahrländer Partner AG vom 18. November 2025 als "nicht geeignet" beurteilt, "die Probleme des Wohnungsmarktes in irgendeiner Art und Weise massgeblich zu lindern"; vielmehr bestehe "**die Gefahr, dass Probleme vergrössert werden könnten**" (RFA S. 43, Ziff. 8.1). Geboten wären gemäss der RFA "Massnahmen zur raschen Ausweitung des Angebots an Wohnungen, also eine Beschleunigung der Entwicklungstätigkeit. Verschärfende Eingriffe ... tragen nicht zur Problemlösung bei, sondern verstärken die Probleme tendenziell..." (RFA, Zusammenfassung, 2. Seite).

Insgesamt hat sich die **Marktsituation** erheblich verändert. Der Markt bei den **Geschäftsliegenschaften** hat sich **abgekühlt**, und auch im **Wohnungsmietmarkt** zeichnen sich **ausserhalb städtischer Zentren teilweise ähnliche Tendenzen** ab. Wirksam gegen die angepassten Verhältnisse im Wohnungsmietmarkt wäre einzig eine Erhöhung des Angebots durch Massnahmen zur Förderung und Vereinfachung des Wohnungsbaus.

III Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Wir beurteilen im Folgenden die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen (der Nummerierung der Artikel im VEBewG folgend):

1 Betriebsstätte-Grundstücke

Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG / Art. 6a VEBewG (sowie daraus resultierende Änderungen wie Art. 4 Abs. 2 VEBewG)

Wir lehnen die Wiederunterstellung der Betriebsstätte-Grundstücke unter die Lex Koller ab.

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 Immobilienmarktes für Personen im Ausland war für die Schweizer Volkswirtschaft erfolgreich. Vor dem Hintergrund der unsicheren geopolitischen Lage 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.

Keine Ursache für steigende Mietpreise im Wohnbereich ist, dass gemäss geltendem Recht auch 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 deutlich gesunken.

Insbesondere haben steigende Mieten im Wohnbereich nichts mit der Lex Koller zu tun. Die **Miet- und Wohnimmobilienpreise hängen von Angebot und Nachfrage ab**. Primäre Ursachen für steigende Mieten im Wohnbereich sind – wie auch die RFA zeigt – nicht ausländische Investoren oder eine zu liberale Lex Koller, sondern

- wohlstandsbedingte steigende Ansprüche der Nutzer betreffend individuelle Wohnflächen (1980 pro Person 34m², heute 45m²), Qualität und Ausstattung der Wohnungen, sowie demographische Entwicklungen, die zu mehr Single- und Alleinerziehenden-Haushalten führen;
- das stetige Bevölkerungswachstum, namentlich durch Zuwanderung;
- die beschränkte Grösse der Bauzonen (insb. der Bauzonen, welche für Wohnen reserviert sind) infolge der "RPG Revision I",
- gerade in städtischen Gebieten die geringe Möglichkeit der Verdichtung sowie
- die zu langwierigen und komplizierten – und damit risikoreichen und teuren – Baubewilligungsverfahren.

Ebenfalls eine angebotsdämpfende Wirkung resultiert aus dem Umstand, dass Mietpreise im Wohnbereich zudem bundesrechtlich im Obligationenrecht und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) streng reguliert und kontrolliert sind und in gewissen Kantonen (GE, VD, BS) bei Umbauten und Ersatzneubauten sogar einer staatlichen Kontrolle unterstehen. Der Bundesrat hat am 25. Februar 2026 die **Vernehmlassung 2026/3 zu einer Anpassung der VMWG** eröffnet, womit er die zulässigen Renditen im Mietrecht klarer regeln will.

Die vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung ("RFA") von Fahrländer Partner AG vom 18. November 2025 sieht **"keinerlei Wirkung bezüglich Entlastung des Wohnungsmarktes"** (RFA, Ziffer 4.5), sondern vielmehr die Gefahr einer Verschlimmerung. Die Änderung würde zudem zu Administrativaufwand seitens der Privatwirtschaft und der Kantone führen (RFA, Ziffer 4.4), der letztlich wegen Kostenüberwälzung von den Mieterinnen und Mieter zu tragen wäre. Diese Änderung könnte als Abschottungstendenz wahrgenommen werden und die Standortattraktivität beeinträchtigen. Die Wiederunterstellung der

Betriebsstätte-Grundstücke lässt sich damit nicht mit der angespannten Mietsituation im Wohnungsmarkt rechtfertigen.

Einzelne Staaten kennen in ihrem Recht **Gegenseitigkeitsvorbehalte** (sog. Reziprozitätsklauseln), so zum Beispiel Italien (Art. 16 Codice Civile): Danach stehen Ausländern in Italien dieselben Rechte wie Italienern im entsprechenden Staat zu. Schon heute dürfen deshalb Schweizer in Italien Immobilien nur unter denselben Bedingungen kaufen, unter welchen auch ein Italiener gemäss der Lex Koller Wohnimmobilien in der Schweiz erwerben dürfte, namentlich Ferienwohnungen und -häuser von weniger als 200 m² bzw. weniger als 1'000 m² Grundstücksfläche sowie Geschäftsliegenschaften (vgl. die Fallbeispiele auf der Website des italienischen Aussenministeriums (sog. Farnesina): http://www.esteri.it/mae/it/ministero/servizi/stranieri/elenco_paesi.html). Würden nun Betriebsstätte-Grundstücke wieder der Lex Koller unterstellt, hätte dies zur Konsequenz, dass auch Schweizer keine Betriebsstätte-Grundstücke mehr in Italien erwerben dürften, sofern sie diese nicht selbst für eigene betriebliche Zwecke nutzen. Ähnliche Probleme können sich in Bezug auf andere Staaten stellen. Mit einer Verschärfung der Lex Koller würde sich damit die Schweiz bei Investitionen in Grundstücke im Ausland selbst schaden.

Auch unabhängig davon, kann eine Verschärfung der Lex Koller von ausländischen Staaten als **Diskriminierung ihrer Staatsbürger** empfunden werden und zu Gegenmassnahmen führen. Wir erachten dies nicht als den richtigen Weg.

Zudem widerspricht die Änderung verschiedenen Freihandelsabkommen und zahlreichen Investitionsschutzabkommen, welche eine Inländerbehandlung vorsehen. Die Frage, ob Ausländer in der Schweiz Grundstücke erwerben können, **darf nicht nach mehr oder weniger zufälligen Kriterien für verschiedene Staaten unterschiedlich beantwortet** werden.

Zum Beispiel gewährt das Freihandelsabkommen mit Japan vom 19. Februar 2009 japanischen Investoren in der Schweiz eine Inländerbehandlung (Art. 87) sowie eine Meistbegünstigung gegenüber Angehörigen von Drittstaaten (Art. 87). Diese gilt auch bei Investitionen in Immobilien (Art. 85 (c) (viii)). Zwar hat die Schweiz wegen der Lex Koller in Bezug auf diese Bestimmungen einen Vorbehalt angebracht (Annex III, Appendix 2, Vorbehalt 5), doch bezieht sich dieser ausdrücklich nicht auf Betriebsstätte-Grundstücke. Die Schweiz darf deshalb für japanische Investoren nicht nachträglich Beschränkungen beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken einführen. Im Ergebnis wären damit japanische Investoren aufgrund des Vorbehalts von Staatsverträgen von den Beschränkungen beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken ausgenommen. Ähnlich ist die Situation in Bezug auf Abkommen mit anderen Ländern, welche nach 1995 abgeschlossen wurden.

Wirtschaftsfeindlich ausgestaltet ist auch der vorgesehene bewilligungsfreie Erwerb von selbst genutzten Betriebsstätte-Grundstücken, insb. die Wiederveräußerungspflicht. Ein solcher Erwerb steht nur natürlichen Personen und ausländisch

beherrschten juristischen Personen *mit Sitz in der Schweiz* offen, nicht aber ausländischen juristische Personen mit Sitz im Ausland, was einen **Eingriff in die Organisationsfreiheit der ausländischen Unternehmen** darstellt.

Auch ausländische Unternehmen müssen ihren Betrieb flexibel der Unternehmensentwicklung anpassen können. Eine Pflicht zur Wiederveräußerung innert zweier Jahre, wenn das Unternehmen schrumpft oder den Standort wechselt, behindert die unternehmerische Freiheit empfindlich. Soll der Erwerb zudem mit einer zehnjährigen Sperrfrist für die Wiederveräußerung verbunden werden, wie gemäss erläuterndem Bericht geprüft werden soll (S. 32 f.), bringt dies ausländisch beherrschte Unternehmen bei ihrem Standortentscheid erst recht in Teufels Küche. Diese Regelung ist schlicht **wirtschaftsfeindlich und schadet der Schweiz als Standort für ausländische Unternehmen**.

2 Hauptwohnungen

Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG und Art. 8 Abs. 1 Bst. e sowie Abs. 1^{bis} und Abs. 3 VE-BewG

Die Wiederunterstellung des Erwerbs von Hauptwohnungen durch Drittstaatenangehörige lehnen wir ab, ebenso die Wiedereinführung einer Veräußerungspflicht.

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**.

Die Veräußerungspflicht von Hauptwohnungen wurde im Jahre 1997 aufgehoben, um in die Schweiz ziehenden Ausländern, insb. Unternehmern und Kaderangestellten, zu ermöglichen, unkompliziert und ohne Risiko der forcierten Wiederveräußerung Wohneigentum zu erwerben. Die nun seitens des Bundesrates vorgeschlagene Veräußerungspflicht für Drittstaatsangehörige stellt eine **Diskriminierung dar und widerspricht der Eigentumsfreiheit**. Für EU-Staatsangehörige, welche die grosse Mehrheit der Ausländer in der Schweiz ausmachen, wäre die Veräußerungspflicht unzulässig und wird vom Bundesrat deshalb zu Recht nicht vorgeschlagen. Wie der erläuternde Bericht selbst sagt (S. 83), widerspricht die Wiederveräußerungspflicht aber auch vor deren Inkrafttreten abgeschlossenen Staatsverträgen, gemäss welchen eine Hauptwohnung beim Wegzug nicht veräußert werden muss. Für Staatsangehörige dieser Staaten wäre die Wiederveräußerungspflicht damit nicht durchsetzbar. Die Wiederveräußerungspflicht betrifft damit nur eine **kleine, sehr zufällig ausgewählte Minderheit** der in der Schweiz lebenden Ausländer und ihre **rechtsungleiche Behandlung** ist diskriminierend.

Die Schweiz ist auf **qualifizierte 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 und allfälliger gemäss dem erläuternden Bericht zu prüfenden Grössenbeschränkungen (S. 41) gerade für diese an Attraktivität als Arbeitsort einbüßen wird. Es ist fragwürdig, den Zuzug von qualifizierten Spezialisten zu erschweren.

Ein Handlungsbedarf besteht nicht: Die Anzahl in die Schweiz zuziehender Drittstaatsangehöriger ist **bereits heute limitiert**. Zudem entscheiden sich nur sehr wenige unter ihnen, Wohneigentum zu erwerben (und geben in entsprechendem Umfang ihre bisherigen Mietwohnungen frei); die RFA geht von rund 1'050 relevanten Käufen pro Jahr aus. Dabei veräussern wegziehende Drittstaatsangehörige ihre Liegenschaft beim Wegzug grossmehrheitlich freiwillig wieder, um an ihrem neuen Wohnort eine Wohnung zu erwerben, oder vermieten die Wohnung an Dritte, wenn sie sie selbst nicht mehr nutzen. Gemäss der RFA ist deshalb die Wiederveräußerungspflicht nicht geeignet zur Entlastung des Wohnungsmarktes (RFA, Zusammenfassung, 2. Seite).

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 ein wegziehender Drittstaatsangehöriger seine Wohnung nicht innert Frist veräussern, werden die Behörden eine Fristerstreckung gewähren *müssen*, wenn sie nicht ein aufwändiges Durchsetzungsverfahren starten wollen; dass die Frist gemäss dem erläuternden Bericht "nicht erstreckt" werden kann, ändert nichts, wenn die Veräusserung rein faktisch mehr Zeit in Anspruch nimmt. Und sollte ein Wegzügler die Wohnung nicht von sich aus veräussern, zum Beispiel weil er bei der Wiederveräußerung einen Verlust in Kauf nehmen müsste, wird den Behörden ein beträchtlicher Aufwand entstehen, um den Verkauf in einem rechtsstaatlich korrekten Verfahren zwangsweise durchzusetzen.

Dass zudem gemäss dem Vorentwurf der Erwerb von Hauptwohnungen an das **Bewilligungskontingent** angerechnet werden soll, könnte sogar bedeuten, dass ausländische Spezialisten mangels Kontingents gar keine Wohnung kaufen könnten, wenn zum Beispiel in einem Jahr zu viele Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels erworben werden. Wir halten dies für absolut ungerechtfertigt.

Wir lehnen die Wiederunterstellung der Hauptwohnungen unter die Bewilligungspflicht und die Wiedereinführung einer Veräußerungspflicht damit ab.

Damit erübrigt sich auch die in Art. 24a VEBewG vorgesehene **Meldepflicht der Einwohnerkontrolle**, die für die Einwohnerkontrolle und die Bewilligungsbehörde einen **beträchtlichen administrativen Aufwand** verursachen würde.

3 (Mindest)-Wohnanteilsvorschriften

Art. 2 Abs. 3 BewG und Art. 6a Abs. 2 VEBewG

Wir lehnen es ab, die maximal zulässige Quote von Wohnungen, welche gestützt auf Art. 2 Abs. 3 BewG erworben werden können, auf einen Drittel der Bruttogeschossfläche zu beschränken.

Zwar besteht heute keine ausdrückliche gesetzliche Begrenzung der Fläche der Wohnungen, welche unter Wohnanteilsvorschriften miterworben werden kann, doch gilt gemäss der Praxis bereits heute, dass der zulässige Wohnanteil in keinem Falle mehr als die Hälfte ausmachen darf. Diese Regelung hat sich bewährt. Die Festlegung einer ausdrücklichen **Obergrenze von einem Drittel hätte keinen entscheidenden Einfluss** auf den Wohnimmobilienmarkt.

4 Kantonale Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Art. 3 Abs. 2 VEBewG

Wir lehnen die Änderung von Art. 3 Abs. 2 BewG ab.

Die Änderung des heutigen Art. 3 Abs. 2 BewG durch ausdrückliche Ermächtigung der Kantone zur Einführung von im Gesetz vorgesehenen Ausnahmen von der Bewilligungspflicht steht **einzig im Zusammenhang mit der Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413** (Personalwohnungen) – andere Anwendungsfälle gibt es im Gesetz nicht. Die Änderung ist unnötig, weil inhaltlich genau dasselbe schon im neuen Art. 6b Abs. 1 VEBewG gesagt wird, und rechtfertigt eine Revision von Art. 4 Abs. 2 BewG damit nicht.

5 Gesellschaften mit Betriebs-Immobilien

Art. 4 Abs. 1 Bst. b BewG/VEBewG und Art. 4 Abs. 1 Bst. d VEBewG

Wir lehnen eine Ausdehnung des BewG auf operative Gesellschaften ab.

Immobilien Gesellschaften (vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Personen (Bst. b) und juristische Personen (Bst. e)) werden heute allgemein über ihren tatsächlichen Zweck definiert ("deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist"). In der Praxis wird dabei seit jeher auch auf die Zusammensetzung ihrer Aktiven geachtet, und zwar typischerweise auf die konsolidierten Gesamtkativen zu Verkehrswerten. Ein fixer Prozentsatz besteht dabei nicht – die Bewilligungsbehörden entscheiden in einer Abwägung aller Umstände, ob sich die Unterstellung einer Gesellschaft unter das BewG rechtfertigt.

Gemäss dem Vorentwurf sollen nun Gesellschaften, deren Aktiven nach ihrem Verkehrswert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken, inklusive ihrer selbst genutzten Betriebsimmobilien, in der Schweiz bestehen, pauschal dem BewG unterstellt werden. Eine solche Ausdehnung des BewG auf operative Gesellschaften,

welche über wertvolle selbst genutzte Betriebsstätte-Grundstücke verfügen, **diskriminiert ausländische operative Unternehmen und ist wirtschaftsfeindlich**.

Grundsätzlich würde die Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken bei Käufen und Verkäufen von Unternehmen (auch im Zuge von Nachfolgeregelungen), welche (Betriebs-)Liegenschaften in der Bilanz haben, neue, zusätzliche Probleme schaffen; Ein Bewilligungsverfahren wäre ein substanzielles Risiko und würde Transaktionen verzögern und verteuern. Gerade kleine und mittlere Unternehmen sähen sich mit grossen Problemen konfrontiert.

Wir lehnen eine solche Ausdehnung deshalb ab.

6 Immobilienfonds / SICAV

Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG / Art. 4 Abs. 1 Bst. c^{bis} BewG

Wir lehnen die Unterstellung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und SICAV unter die Bewilligungspflicht ab.

Schon immer durften Personen im Ausland Anteile an Immobilienfonds erwerben, "deren Anteilsscheine auf dem Markt regelmässig gehandelt werden" (nur 1972 während der Währungskrise war dies aufgrund von Notrecht vorübergehend für Beteiligungen von über 25% anders). Immobilienfonds wurden offensichtlich nie als problematisch unter dem Gesichtspunkt der Lex Koller angesehen, weil eine Schweizer Fondsleitung die Immobilien hält und den Anlegern nur Vermögensrechte und keine Rechte zustehen, welche eine Einflussnahme erlauben. Daran hat sich nichts geändert. Die vom Bundesrat in Auftrag gegebene Rechtsfolgenabschätzung weist zu Recht darauf hin, dass Immobilienfonds damit **keinen Einfluss auf die "Überfremdung des Bodens"** haben (RFA, Ziffer 6.2.2).

Wenn nun der Bundesrat vorschlägt, diese Ausnahme aufzuheben und den Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und SICAV generell dem BewG zu unterstellen, hätte dies **gravierende Konsequenzen. 44 börsenkotierte Immobilienfonds** (per Ende September 2025) und zahlreiche weitere regelmässig gehandelte Immobilienfonds wären gezwungen, sich dekotieren zu lassen bzw. die Übertragung ihrer Anteilsscheine streng zu kontrollieren, was Kosten für alle (vorwiegend Schweizerischen) Anleger verursacht (grossteils Schweizer Pensionskassen und damit wir alle). Die Massnahme käme einer **kostspieligen Schikane** gleich, ohne dass damit den Zielen der Lex Koller Genüge getan würde.

Auch sind die **Investitionen durch regelmässig gehandelte Immobilienfonds im Vergleich zum Gesamtimmobilienmarkt klein**. Der Anteil der von Immobilienfonds gehaltenen Mietwohnungen macht gerade 4.5% des gesamten Mietwohnungsbestandes aus; nur ein Teil dieser Fonds ist aber kotiert oder wird regelmässig gehandelt. Die grössten Eigentümer von Mietwohnungen sind gemäss der RFA (S. 23 und 30) vielmehr Private (44.9%), andere AGs, GmbHs, Genossenschaften

(35.3%), Wohnbaugenossenschaften (8.1%), börsenkotierte Immobilienfonds (4.5%), die öffentliche Hand (3.8%) sowie Baufirmen und Immobiliengesellschaften (2.3%). Die Wohnungsmärkte würden damit durch die Unterstellung von regelmässig gehandelten Immobilienfonds in keiner Weise entlastet, sondern eher belastet, da eine Knappheit an Wohnraum an den hochzentralen Standorten auf den Mangel an Bauzonen sowie langwierigen Bauprozess zurückzuführen ist (RFA, Ziff 6.2.4).

7 Börsenkotierte Immobiliengesellschaften

Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG / Art. 4 Abs. 1 Bst. d und e VEBewG

Wir lehnen die Wiederunterstellung von börsenkotierten Immobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht ab.

Der Erwerb von Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften wurde erst im Jahre 2005 von der Lex Koller ausgenommen, um Wohnimmobiliengesellschaften den Gang an die Börse zu ermöglichen und ausländische Investoren anzuziehen. Sodann wurden erst per 1. März 2013 SICAV, d.h. Investment-Aktiengesellschaften mit variablem Kapital, von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

Eine Wiederunterstellung macht keinen Sinn. Der **Schweizer Markt wird heutzutage durch einheimische Investoren dominiert**, insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, welche das Geld ihrer Begünstigten und Versicherten investieren müssen und wegen der historisch tiefen Zinsen kaum Anlagen mit attraktiver Rendite finden. Dieser Anlagenotstand ist hausgemacht. Ausländer spielen dabei keine Rolle und kommen aufgrund der Höchstpreise bei grossen Objekten kaum je zum Zuge. Auch sind die **Investitionen durch kotierte Immobiliengesellschaften im Vergleich zum Gesamtimmobilienmarkt klein**. Der Anteil der von börsenkotierten Immobiliengesellschaften gehaltenen Mietwohnungen macht gerade 1% des gesamten Mietwohnungsbestandes aus. Die grössten Eigentümer von Mietwohnungen sind gemäss der RFA (S. 23 und 30) vielmehr Private (44.9%), andere AGs, GmbHs, Genossenschaften (35.3%), Wohnbaugenossenschaften (8.1%), börsenkotierte Immobilienfonds (4.5%), die öffentliche Hand (3.8%) sowie Baufirmen und Immobiliengesellschaften (2.3%). Es ist damit absurd anzunehmen, Investitionen der börsenkotierten Immobiliengesellschaften – und ihre ausländischen Aktionäre – hätten eine preistreibende Wirkung auf Immobilien. Zudem werden gemäss den Angaben in der RFA (S. 23) nur gerade 6.5% aller eingetragenen Stimmrechte von Personen im Ausland gehalten. Ausländer profitieren damit nur in verschwindend kleinem Ausmass vom Ertrag von Schweizer Wohnimmobilien. Die RFA erkennt damit keinen Handlungsbedarf für eine Wiederunterstellung der Immobiliengesellschaften (RFA, Ziffer 5.1).

Im Gegenteil, börsenkotierte Immobiliengesellschaften übernehmen eine besondere und wichtige Rolle, indem sie aufgrund der Vielzahl von Investoren (Risikodiversifikation) **grosse und risikoreichere Projekte als Entwickler** realisieren

können, welche für andere Investoren – namentlich aus dem Vorsorgebereich – aufgrund der Grösse oder des Risikoprofils ungeeignet oder aus regulatorischen Gründen unzulässig sind (z. B. Projekte in frühem Stadium ohne Baubewilligung). Börsenkotierte Immobiliengesellschaften übernehmen damit eine wichtige Funktion zur Entwicklung der Schweiz. Ihren Wegfall beurteilt die RFA damit als eher schädlich (RFA, Ziffer 5.2.1).

Die Konsequenzen einer Wiederunterstellung wären einschneidend. Wir gehen davon aus, **dass sich sämtliche kotierten Immobiliengesellschaften dekotieren lassen müssten**, um verhindern zu können, dass Ausländer weiterhin Aktien erwerben können. Betroffen von einer Dekotierung wären zahlreiche Schweizer Pensionskassen, Versicherungen und Kleinaktionäre, da die Markttransparenz und -effizienz abnähme und sie ihre Aktien nicht mehr zum marktbasierten Preis über die Börse verkaufen könnten. Damit gefährdet die Vorlage die Vorsorgegelder sowie die Versicherungs- und Sparkapitalien vieler Schweizer Bürger. Die Vorlage ist auch aus diesem Grund klar abzulehnen.

Es erübrigen sich damit Bemerkungen zum neuen **Art. 19b VEBewG** betreffend Transaktionen mit kotierten Effekten. Der Vollständigkeit halber halten wir aber fest, dass die vorgesehene Prüfpflicht der Börsenteilnehmer **unangemessen und unpraktikabel** ist. Börsengeschäfte müssen rasch ausgeführt werden – heutzutage werden von Kunden elektronisch eingegebene Aufträge automatisch ausgeführt; für eine eingehende Prüfung durch eine natürliche Person unter Einholung von Informationen und Belegen besteht keine Zeit. Es ist auch nicht möglich, eine solche Prüfung im Voraus vorzunehmen: Bei Gesellschaften kann die Beherrschung jederzeit ändern, und natürliche Personen ohne Schweizer Pass können ihren Wohnsitz jederzeit wieder ins Ausland verlegen. Den privaten Börsenteilnehmern eine solche "rasche" Prüfung aufzulegen – die nicht einmal den staatlichen Grundbuchämtern und dem Handelsregisteramt zugemutet wird, sondern einer spezialisierten Bewilligungsbehörde im Rahmen eines leider regelmässig Monate dauernden Verfahrens obliegt – und sie zudem mit Strafen von bis zu CHF 250'000 bzw. bei Fahrlässigkeit bis zu CHF 150'000 zu belegen, ist keine Lösung: die Börsenteilnehmer werden diese Funktion nicht wahrnehmen können, ohne zu riskieren, sich strafbar zu machen. Es bleibt damit zu befürchten, dass sich alle börsenkotierten Immobilienunternehmen und – neu – auch Unternehmen mit mehr als einem Drittel selbstgenutzten Betriebsimmobilien dekotieren lassen müssten.

Wie der erläuternde Bericht selbst sagt (S. 832), widerspricht die neue Regelung **Freihandelsabkommen**, welche den bewilligungsfreien Erwerb von Beteiligungen an Schweizer Immobiliengesellschaften bzw. -fonds zulassen. Für Staatsangehörige dieser Staaten wäre die Beschränkungen damit nicht durchsetzbar.

Zur Definition von Immobiliengesellschaften vgl. die Ausführungen in Abschnitt 5.

8 Umnutzung

Art. 4 Abs. 1 Bst. h VEBewG / Art. 19a VEBewG

Wir lehnen eine Einführung eines expliziten Umnutzungsverbots ab.

Wie im erläuternden Bericht richtig festgestellt wird (S. 29, S. 49 f.), 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 es aber ab, den (kommunalen) Baubewilligungsbehörden bei Umnutzungen Kontrollfunktionen im Bereich der Lex Koller zu übertragen (Art. 19a VEBewG). Bereits heute dauern Baubewilligungsverfahren in der Schweiz (zu) lange, was mit ein Grund für die Wohnungsknappheit ist. Wenn die Baubewilligungsbehörden inskünftig auch noch prüfen müssten, ob der Eigentümer eine Person im Ausland ist, und den Eigentümer "im Zweifelsfall" an die Bewilligungsbehörde verweisen müssten, 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 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.

Der Bundesrat übersieht schliesslich, dass die meisten Betriebsstätte-Grundstücke schon **aus raumplanungsrechtlichen Gründen gar nicht in Wohnungen umgenutzt** werden dürfen. 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 Bewilligungsgesetz erweist sich auch vor diesem Hintergrund als unnötig.

9 Sitzverlegung ins Ausland

Art. 4 Abs. 2 BewG/VEBewG

Wir lehnen die Anpassungen von Art. 4 Abs. 2 BewG/VEBewG ab.

Die rein redaktionellen Anpassungen von Art. 4 Abs. 2 BewG/VEBewG sind einzig eine Folge der Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken (Aufhebung von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG) und damit unnötig; sie rechtfertigen eine Revision der Lex Koller nicht.

10 Personalwohnungen – Umsetzung Motion Schmid Martin 22.4413

Art. 6b VEBewG

Wir unterstützen die Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413, schlagen dabei jedoch gewisse Änderungen vor.

Der Mangel an Wohnungen für Hotelpersonal stellt in den Tourismusgebieten und Städten ein ernsthaftes Problem dar. Hotels sind darauf angewiesen, ihrem Personal, namentlich auch Saisonangestellten, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Da Personalwohnungen als Mietobjekte kaum erhältlich sind, sind Hoteleigentümer darauf angewiesen, Personalwohnungen selbst erwerben zu können. Ausländische Hoteleigentümer werden heute dabei diskriminiert, weil der Erwerb aufgrund verschiedener Entscheide des Bundesgerichts und kantonaler Gerichte nicht zulässig ist. Dies ist insbesondere bedenklich, weil ausländische Hoteleigentümer für das Schweizer Hotellerieangebot bedeutsam sind, insbesondere im Bereich der Markenhotellerie und Luxushotellerie.

Ständerat und Nationalrat haben deshalb bereits am 25. September 2023 die Motion Schmid Martin 22.4413 angenommen. Deren Umsetzung ist **grundsätzlich zu begrüßen**. Weniger sachdienlich ist jedoch, sie im Rahmen dieser Vernehmlassung umzusetzen. Stattdessen ist eine **raschere Umsetzung in einer einfachen Revision der Verordnung vorzuziehen**. Die Umsetzung der Motion aufgrund der fehlenden Personalwohnungen ist nicht nur sinnvoll zur Schaffung zusätzlicher Personalwohnungen, sondern könnte gemäss der RFA auch den Wohnungsmarkt im Allgemeinen in den betroffenen Gebieten etwas entlasten (RFA, Ziff. 7.5 sowie Zusammenfassung, S. 4).

Bei der Umsetzung schlagen wir die folgenden **Änderungen** vor:

- Die Ausnahme soll schweizweit einheitliche Gültigkeit haben; es ist nicht ersichtlich, weshalb die Ausnahme nur in bestimmten Kantonen gelten soll und die Kantone zusätzlich noch Varianten implementieren können sollen.
- Die Wiederveräußerungspflicht innert zwei Jahren (Abs. 3) lehnen wir ab, ebenso wie die Mitveräußerungspflicht (Abs. 4). Beides schränkt die Wirtschaftsfreiheit der Hotelunternehmen unnötig ein, welche sich an veränderte Verhältnisse auf dem Markt oder im Unternehmen anpassen können müssen.
- Wir lehnen Einschränkungen ab, wie sie der Entwurf einer neuen BewV-Bestimmung im erläuternden Bericht (S. 37) vorsieht, weil nur wenige Personalwohnungen zum Erwerb verfügbar sind und deren Erwerb nicht durch

willkürliche Einschränkungen betreffend Entfernung vom Hotelbetrieb, Grösse oder Anzahl wieder verunmöglicht werden soll.

- Ein solcher Erwerb soll gemäss dem Vorentwurf nur natürlichen Personen und ausländisch beherrschten juristischen Personen *mit Sitz in der Schweiz* offenstehen, nicht aber ausländischen juristische Personen mit Sitz im Ausland, was ein Eingriff in die Organisationsfreiheit der ausländischen Hotelunternehmen darstellt und abzulehnen ist.

11 Art. 8 Abs. 1 Bst. e VEBewG / Art. 8 Abs. 1^{bis} VEBewG / Art. 8 Abs. 3 dritter Satz VEBewG

Vgl. die Ausführungen zu Hauptwohnungen in Abschnitt 2.

12 Bindung der Kontingente an die Person statt ans Grundstück

Art. 9 Abs. 4 VEBewG

Die Änderung des Systems der Kontingentierung lehnen wir ab.

Seit dem Jahre 2002 werden Kontingente an das erworbene Grundstück gebunden, sodass eine spätere Weiterveräusserung desselben Grundstücks kein neues Kontingent beansprucht. Dieses System hat sich bewährt. Der Wechsel zurück zum System der an die Person des Erwerbers gebundenen Kontingentierung, welche deutlich restriktiver ist, **würde den Erwerb von Ferienwohnungen durch Ausländer zusätzlich einschränken**, was wir ablehnen.

Ebenso lehnen wir es ab, den Erwerb von Ferienwohnungen im Miteigentum, d.h. insbesondere im Time-Sharing-Modell, zusätzlich einzuschränken. Diese Modelle sind selten, überdies aber zur Förderung "warmer Betten" wünschenswert; die Änderung ist damit unnötig und rechtfertigt eine Revision der Lex Koller nicht.

13 Reduktion der Bewilligungskontingente

Art. 11 Abs. 2 und 2^{bis} VEBewG

Wir lehnen eine Reduktion der jährlichen gesamtschweizerischen Höchstzahl der Bewilligungskontingente ab.

Eine Reduktion der jährlichen gesamtschweizerischen Höchstzahl der Bewilligungskontingente von heute 1'500 auf neu 750 (bzw. 600 nach Abzug der vorgesehenen Reserve von 150) ist **unnötig, da der Bundesrat schon heute tiefere Kontingente festlegen kann**, und rechtfertigt eine Revision der Lex Koller nicht. Nachdem der Bundesrat in den vergangenen Jahren von dieser Möglichkeit nie Gebrauch gemacht hat, obwohl die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl gemäss dem

erläuternden Bericht "viel zu hoch ist" (S. 44), ist unverständlich, warum eine sehr viel tiefere Höchstzahl nun gesetzlich "zementiert" werden soll.

Der Bau von Ferienwohnungen in Tourismusgebieten ist heute **bereits durch das Zweitwohnungsgesetz limitiert**, weshalb eine so erhebliche zusätzliche Einschränkung nicht gerechtfertigt ist.

14 Bedingungen und Auflagen bei Feststellung der Nichtbewilligungspflicht

Art. 14 Abs. 1 BewG/VEBewG

Wir lehnen eine Gesetzesrevision zur ausdrücklichen Kodifizierung dieser längst geltenden Praxis ab.

Wie der erläuternde Bericht (S. 48) festhält, soll mit der Änderung nur die geltende Praxis und Rechtsprechung (BGE 129 II 261) ins Gesetz aufgenommen werden, was unnötig ist und eine Revision nicht rechtfertigt.

15 Übertragung von Bedingungen und Auflagen

Art. 14 Abs. 4^{bis} VEBewG

Wir lehnen eine Gesetzesrevision zur ausdrücklichen Kodifizierung dieser längst geltenden Praxis ab.

Wie der erläuternde Bericht (S. 48) festhält, soll mit der Änderung nur die geltende Praxis und konstante Rechtsprechung ins Gesetz aufgenommen werden, was unnötig ist und eine Revision nicht rechtfertigt.

16 Widerruf einer Feststellungsverfügung

Art. 15 Abs. 1 Bst. a und b VEBewG, Art. 25 Abs. 1 VEBewG

Wir lehnen eine Gesetzesrevision für diese Klarstellung dieser unbestrittenen Selbstverständlichkeit ab.

Wenn die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt wird, bedingt dies in jedem Fall des Widerrufs der (früheren) Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf.

17 Baubewilligungsbehörde

Art. 19a VEBewG

Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 8.

18 Transaktionen mit kotierten Effekten

Art. 19b VEBewG

Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 7.

19 Führung der Statistik/Auskünfte

Art. 24 Abs. 3 VEBewG

Die Änderungen der Zuständigkeit zur Führung der Statistik vom Bund zu den Kantonen ist unnötig und rechtfertigt eine Revision des BewG nicht.

Ebenso ist die Streichung des zweiten Teilsatzes ("...das Bundesamt für Justiz erteilt den zuständigen Behörden Auskunft über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder die Bewilligung von Bedeutung sind."), der in der Praxis einzig für die Prüfung des Doppeleigentums bei Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels relevant ist, unnötig und rechtfertigt eine Revision der Lex Koller nicht.

20 Meldepflicht Einwohnerkontrolle

Art. 24a VEBewG

Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 2.

21 Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht

Art. 25 Abs. 1^{bis} VEBewG

Wir lehnen die Revision von Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG ab.

Das **Gesetz sieht bereits heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann**, wenn der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat. Nicht richtig ist hingegen die Behauptung im erläuternden Bericht, dass die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht gemäss der Rechtsprechung ausgeschlossen sei, wenn der Erwerber keine täuschenden oder falschen Angaben gemacht hat und die Behörde keine weiteren Abklärungen macht. Das Bundesgericht hat vielmehr in einem Urteil vom 20. März 2012 (UC_876/2011) lediglich verlangt, dass beim Entscheid über die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auch abgeklärt wird, welche Angaben der Erwerber überhaupt gemacht hat, und ob diese unrichtig oder unvollständig waren. Das ist auch richtig so.

Wir halten es für **nicht zielführend und rechtsstaatlich bedenklich**, auf jeden Entscheid des Bundesgerichts mit einer Gesetzesrevision zu reagieren.

Im Übrigen ist es der veräussernden Partei nicht zuzumuten, dass sie nicht auf die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts vertrauen kann, weil die Bewilligungspflicht der

erwerbenden Partei unsorgfältig abgeklärt wurde. Dies gefährdet die Rechtssicherheit.

22 Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 26 Abs. 4 Bst. c VEBewG, Art. 27 VEBewG sowie Art. 33 Abs. 1 VEBewG

Die vorgeschlagene Änderung des Verfahrens für die Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes rechtfertigt eine Revision der Lex Koller nicht.

Klagen auf die Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes sind selten und haben in der Vergangenheit nicht zu nennenswerten Problemen geführt.

23 Verletzung von Pflichten bei Transaktionen mit kotierten Effekten

Art. 28a VEBewG

Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 7.

24 Strafen bei Verletzung der Wiederveräußerungspflicht

Art 30 Sachüberschrift, Abs. 1 und 3 VEBewG

Die Änderungen sind einzig die Folge der Einführung einer Veräußerungspflicht nach Art. 6a Abs. 3 VEBewG (Betriebsstätte-Grundstücke), Art. 6b Abs. 3 VEBewG (Personalwohnungen) und Art. 8 Abs. 1^{bis} VEBewG (Hauptwohnungen), welche wir aus den in Abschnitt 1, 2 und 10 dargelegten Gründen ablehnen. Vgl. Ausführungen in den entsprechenden Abschnitten.

25 Einziehung

Art. 33 Abs. 1 VEBewG

Die Änderungen sind einzig die Folge der Änderung von Art. 27 BewG, welche wir ablehnen. Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 22.

26 Übergangsbestimmungen

Nachdem wir eine Revision der Lex Koller ablehnen, erübrigt sich eigentlich ein Kommentar zu den Übergangsbestimmungen.

Dass aber die revidierten Bestimmungen, welche erhebliche Verschärfungen mit potenziellen Nichtigkeits- und Straffolgen vorsehen, auf bereits abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene Rechtsgeschäfte anwendbar sein sollen, **widerspricht dem Grundsatz der Nicht-Rückwirkung** (Art. 1 Abs. 2 SchlT ZGB), gefährdet die Rechtssicherheit und ist rechtsstaatlich höchst bedenklich. Parteien, die heute

in guten Treuen gestützt auf die geltende Rechtslage ein Rechtsgeschäft abschliessen (z. B. über ein Betriebsstätte-Grundstück oder Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft), müssten bei der vorgesehenen Regelung befürchten, dass das Rechtsgeschäft nachträglich nichtig würde.

27 Kollektivanlagegesetz

Art. 10 Abs. 2 zweiter Satz VEKAG, 67a, 71a und 118j VEKAG

Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 6.

* * * * *

Zusammenfassend erachten wir die vorgeschlagene Teilrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, mit Ausnahme einer eigenständigen Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413, als schädlich für die schweizerische Volkswirtschaft, als verfehlt und unnötig. Wir lehnen die Vorlage ab.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Allianz Lex Koller bleibt modern