



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:

*Art. 2 Abs. 2 und 3
² und ³ Aufgehoben*

Art. 3 Abs. 2

² Die Kantone können zur Wahrung ihrer unterschiedlichen Interessen Ausnahmen von der Bewilligungspflicht oder zusätzliche Bewilligungsgründe und weitergehende Beschränkungen vorsehen, soweit dieses Gesetz sie dazu ermächtigt.

Art. 4 Erwerb von Grundstücken

¹ Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- a. der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzungsung an einem Grundstück;
- b. die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren Aktiven nach ihrem Verkehrswert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen oder deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;

¹ BBl ...

² SR 211.412.41

- c. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienfonds oder an einem ähnlichen Vermögen;
- c^{bis}. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einer Aktie einer Immobilien-SICAV oder an einem ähnlichen Vermögen;
- d. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren Aktiven nach ihrem Verkehrswert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, sofern Personen im Ausland dadurch eine beherrschende Stellung erhalten oder verstärken;
- e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- f. die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück oder an einem Anteil im Sinne der Buchstaben b–e;
- g. der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen;
- h. die Umnutzung eines Grundstücks oder eines Teils davon.

² Als Erwerb eines Grundstückes gilt auch, wenn eine juristische Person oder eine vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz ins Ausland verlegt und Rechte an einem Grundstück beibehält.

Art. 6a Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Betriebsstätte-Grundstücke

¹ Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland nach Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a, a^{bis} oder c bedarf keiner Bewilligung, wenn es ihr als ständige Betriebsstätte für ihr Handels-, Fabrikations- oder anderes nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe, für ihren Handwerksbetrieb oder für ihren freien Beruf dient.

² Auf dem Betriebsstätte-Grundstück 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, es sei denn, er weist nach, dass die geänderte Verwendung des Grundstücks rechtmässig ist.

Art. 6b Kantonale Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Personalwohnungen von Hotelbetriebsstätten

¹ Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass eine Person im Ausland nach Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a, a^{bis} oder c als Erwerber eines Grundstücks, das ihr als ständige Betriebsstätte für ihr Hotel oder Apparthotel dient, für den Erwerb von Wohnungen zur Unterbringung des Hotelpersonals keiner Bewilligung bedarf. Sie können die Ausnahme auf bestimmte Orte beschränken.

² Hat ein Erwerber vor dem [Datum des Inkrafttretens der Änderung] ein Grundstück erworben, das einem Dritten als ständige Betriebsstätte eines Hotels oder Appartho-

tels diene, so bedarf er für den Erwerb von Wohnungen nach Absatz 1 zur Unterbringung von Personal dieses Betriebs keiner Bewilligung.

³ Verwendet der Erwerber eine oder mehrere dieser Wohnungen nicht mehr zum Zweck nach Absatz 1, so muss er diese innert zweier Jahre veräussern, es sei denn, er weist nach, dass die geänderte Verwendung der Wohnungen nach diesem Gesetz rechtmässig ist.

⁴ Veräussert der Erwerber das Hotel oder Aparthotel, so muss er diese Wohnungen mitveräussern.

⁵ Die Kantone können die Ausnahme nach Absatz 1 durch Gesetz weitergehend einschränken, indem sie insbesondere den Erwerb von Personalwohnungen:

- a. nur im Rahmen von Stockwerkeigentum zulassen;
- b. auf das Baurecht, das Wohnrecht oder die Nutzniessung beschränken;
- c. nur in dafür vorgesehenen Zonen zulassen.

⁶ Sie können die Kompetenz, Einschränkungen nach Absatz 5 einzuführen, durch Gesetz an die Gemeinden delegieren.

⁷ Der Bundesrat bestimmt die Einzelheiten der Ausnahme nach Absatz 1, insbesondere Einschränkungen zur zulässigen Anzahl und Fläche der Wohnungen sowie zu deren Entfernung zum Hotel oder Aparthotel.

Art. 8 Abs. 1 Bst. e, 1^{bis} und 3 dritter Satz

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

- e. als Hauptwohnung des Erwerbers als natürlicher Person am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes, sofern das Grundstück nur eine Wohneinheit umfasst.

^{1bis} Verwendet die natürliche Person das Grundstück nicht mehr als Hauptwohnung nach Absatz 1 Buchstabe e, so muss sie es innert zweier Jahre veräussern, es sei denn, sie weist nach, dass die geänderte Verwendung des Grundstücks nach diesem Gesetz rechtmässig ist.

³ ... Eine Bewilligung aus diesem Grunde wird an das kantonale Bewilligungskontingent für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels angerechnet.

Art. 9 Abs. 4

⁴ Nicht an das Kontingent angerechnet wird eine Bewilligung, wenn dem Erwerber bereits der Erwerb anderer Rechte am Grundstück bewilligt wurde und diese Bewilligung an das Kontingent angerechnet worden ist.

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

² Die Höchstzahl nach Absatz 1 darf 750 Kontingentseinheiten nicht überschreiten. Davon sind 150 Kontingentseinheiten für diejenigen Kantone zu reservieren, die den

kantonalen Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels nach Artikel 9 Absatz 2 nicht vorsehen.

^{2bis} Sieht ein Kanton den kantonalen Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels nach Artikel 9 Absatz 2 erst nach dem [Datum des Inkrafttretens der Änderung] vor, so reduziert sich die Reserve von 150 Kontingentseinheiten nach Absatz 2 um die Anzahl der jährlichen kantonalen Kontingentseinheiten, die der Bundesrat diesem Kanton zuteilt.

Art. 14 Abs. 1 und 4^{bis}

¹ Die Bewilligung und die Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf, wird unter Bedingungen und Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird.

^{4bis} Erwirbt eine Person im Ausland ein Grundstück bewilligungsfrei nach Artikel 7 Buchstabe a oder b, so bleiben die Bedingungen, Auflagen und gesetzlichen Veräusserungspflichten, die dem Erblasser oder dem Veräusserer auferlegt waren, bestehen.

Art. 15 Abs. 1 Bst. a und b

¹ Jeder Kanton bezeichnet:

- a. eine oder mehrere Bewilligungsbehörden, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung, den Widerruf einer Bewilligung, einer Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf, oder einer Auflage und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes entscheiden;
- b. eine beschwerdeberechtigte Behörde, die auch den Widerruf einer Bewilligung oder einer Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf, oder die Einleitung eines Strafverfahrens verlangen kann;

Art. 19a Baubewilligungsbehörde

¹ Ersucht eine Person um eine Baubewilligung für eine Umnutzung ihres Grundstücks oder eines Teils davon von betrieblichen Zwecken zu Wohnzwecken und kann die Baubewilligungsbehörde nicht ohne Weiteres ausschliessen, dass es sich um eine Person im Ausland handelt, so setzt sie das Verfahren aus und räumt der Person eine Frist von dreissig Tagen ein, um die Bewilligung nach diesem Gesetz oder die Feststellung einzuholen, dass sie keiner solchen Bewilligung bedarf.

² Die Baubewilligungsbehörde verweigert die Baubewilligung für die Umnutzung, wenn:

- a. die gesuchstellende Person nicht fristgerecht handelt; oder
- b. die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht feststellt und die Bewilligung verweigert.

Art. 19b Transaktionen mit kotierten Effekten

¹ An einer Schweizer Börse zugelassene Teilnehmer (Börsenteilnehmer) müssen prüfen, ob Aufträge für Erwerbe unter Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c, c^{bis}, d oder e fallen und ob es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland handelt.

² Können Börsenteilnehmer nicht ohne Weiteres ausschliessen, dass es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland handelt, so müssen sie die Ausführung von Aufträgen für Erwerbe nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c, c^{bis}, d oder e verweigern, es sei denn, der Erwerber weist eine rechtskräftige Bewilligung vor oder eine Feststellungsverfügung, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf.

³ Börsenteilnehmer können vom Erwerber die Auskunft über alle Tatsachen verlangen, die für die Prüfung nach Absatz 1 von Bedeutung sind. Verweigert der Erwerber die notwendige und zumutbare Mitwirkung bei der Auskunft, so dürfen die Börsenteilnehmer den Auftrag nicht ausführen.

⁴ Die Absätze 1–3 gelten auch für Personen, die gewerbsmässig ausserbörsliche Transaktionen mit kotierten Effekten durchführen.

Art. 24 Abs. 3

³ Die Kantone liefern dem Bundesamt für Justiz die zur Veröffentlichung einer Statistik über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland notwendigen Angaben.

Art. 24a Meldepflicht der Einwohnerkontrolle

¹ Die Behörde, die für die Einwohnerkontrolle in einer Gemeinde zuständig ist, meldet der zuständigen Bewilligungsbehörde Personen im Ausland nach Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a^{bis}, die innerhalb der Gemeinde die Wohnung wechseln oder aus der Gemeinde wegziehen.

² Sie teilt der Bewilligungsbehörde auf Anfrage kostenlos die neue Wohnadresse der gemeldeten Person mit.

Art. 25 Widerruf der Bewilligung oder der Verfügung über die Bewilligungspflicht sowie nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht

¹ Die Bewilligung oder die Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf, wird von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber sie durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält.

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

² Sanktionen nach dem Ausländerrecht bleiben vorbehalten.

*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 Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes

¹ Die Bewilligungsbehörde verfügt:

- a. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn ein Grundstück aufgrund eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäftes erworben wurde;
- b. die Auflösung der juristischen Person mit Verfall ihres Vermögens an das Gemeinwesen im Falle von Artikel 57 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches³;
- c. den freihändigen Verkauf des Grundstücks oder dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken, wenn sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Buchstabe a als unmöglich oder unverhältnismässig erweist.

^{1bis} Kommt der Erwerber einer Wiederveräusserungspflicht nach Artikel 6a Absatz 3, 6b Absatz 3 oder 8 Absatz 1^{bis} trotz Mahnung nicht nach, so verfügt die Bewilligungsbehörde den freihändigen Verkauf des Grundstücks oder dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken.

² Der Erwerber kann in den Fällen nach den Absätzen 1 und 1^{bis} nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös und unrechtmässig erlangte Vorteile fallen dem Kanton zu.

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

⁴ Eine Verfügung nach Absatz 1 ist zu erlassen:

- a. innerhalb eines Jahres nach einem rechtskräftigen Entscheid, der die Nichtigkeit bewirkt;
- b. im Übrigen innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb, wobei die Frist während eines Verfahrens zur Feststellung der Bewilligungspflicht ruht;
- c. spätestens bis zur Verjährung der Strafverfolgung, wenn diese länger dauert.

^{4bis} Eine Verfügung nach Absatz 1^{bis} ist zu erlassen:

- a. innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Mahnfrist;
- b. im Übrigen innerhalb von zehn Jahren nach Ablauf der zweijährigen Frist zur Wiederveräusserung, wobei die Frist während eines Verfahrens zur Feststellung der Bewilligungspflicht ruht;
- c. spätestens bis zur Verjährung der Strafverfolgung, wenn diese länger dauert.

⁵ Für den Schutz gutgläubig erworbener dinglicher Rechte und die Ersatzpflicht gilt Artikel 975 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches.

Gliederungstitel vor Art. 28

2. Abschnitt: Strafrecht

Art. 28a Verletzung von Pflichten bei Transaktionen mit kotierten Effekten

¹ Wer als Börsenteilnehmer oder bei der gewerbsmässigen Durchführung ausserbörslicher Transaktionen mit kotierten Effekten vorsätzlich eine Pflicht nach Artikel 19b verletzt, wird mit Busse bis zu 250 000 Franken bestraft.

² Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Busse bis zu 150 000 Franken.

Art. 30 Sachüberschrift, Abs. 1 und 3

Missachtung von Auflagen oder Veräusserungspflichten

¹ Wer vorsätzlich eine Auflage oder eine gesetzliche Veräusserungspflicht nach Artikel 6a Absatz 3, 6b Absatz 3 oder 4 oder 8 Absatz 1^{bis} missachtet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

³ Wird die Auflage nachträglich widerrufen oder kommt der Täter nachträglich der Auflage oder der Veräusserungspflicht nach, so ist die Strafe Busse bis zu 20 000 Franken.

Art. 33 Abs. 1

¹ Wer durch eine Widerhandlung einen unrechtmässigen Vorteil erlangt, der nicht auf eine Verfügung nach Artikel 27 Absatz 1 oder 1^{bis} hin beseitigt wird, ist bis zur Verjährung der Strafverfolgung ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit einer bestimmten Person zu verpflichten, einen entsprechenden Betrag an den Kanton zu zahlen.

II

Die Änderung eines anderen Erlasses wird im Anhang geregelt.

III

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 Vor Inkrafttreten dieser Änderung nicht gebrauchte und nicht verfallene Kontingentseinheiten für Bewilligungen für Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Ap-

parhotels werden auf die nächsten jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente übertragen.

IV

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

*Anhang
(Ziff. II)*

Änderung eines anderen Erlasses

Das Kollektivanlagengesetz vom 23. Juni 2006⁴ wird wie folgt geändert:

Art. 10 Abs. 2 zweiter Satz

²...Für kollektive Kapitalanlagen, die ihre Mittel in Immobilienwerten anlegen, bleiben Einschränkungen nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983⁵ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ferner vorbehalten.

Art. 67a Erwerb durch Personen im Ausland

Der Fondsvertrag (Art. 26 und 27) eines Anlagefonds beziehungsweise die Statuten (Art. 43) und das Anlagereglement (Art. 44) einer SICAV müssen Personen im Ausland, die für den Erwerb der Anteile beziehungsweise Aktien einer Bewilligung nach dem BewG bedürfen und diese nicht vorweisen, vom Anlegerkreis ausschliessen.

Art. 71a Erwerb durch Personen im Ausland

Artikel 67a gilt sinngemäss für übrige Fonds für traditionelle und für alternative Anlagen, die ihre Mittel in Immobilien anlegen.

Art. 118j Erwerb durch Personen im Ausland

Artikel 67a gilt sinngemäss für L-QIF, die ihre Mittel in Immobilien anlegen.

⁴ SR 951.31

⁵ SR 211.412.41

