

Revision Lex Koller

Worum geht es?

Der BR eröffnete am 10.3.2017 die Vernehmlassung über eine Revision des Bewilligungsgesetzes für Personen im Ausland (Lex Koller). Einerseits soll Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht werden. Andererseits soll der Erwerb von Hauptwohnungen für Nicht-EU (EFTA)-Bürger wieder der Bewilligung unterstellt werden und zwar unter der Bedingung, dass das Wohnobjekt bei Aufgabe des Wohnsitzes innert zwei Jahren zu verkaufen ist. Ebenso soll die Umnutzung von Betriebsgrundstücken für diese Personen verboten und eine Obergrenze bei Wohnanteilsvorschriften eingeführt werden. Diverse weitere Bestimmungen sollen der Klärung der Rechtslage oder der besseren Durchsetzung der Gesetzgebung dienen.

Inhalt der Revisionsvorlage

- Ermöglichung des Zugangs zu Genossenschaftswohnungen für Nicht-EU (oder EFTA) – Bürger. ⇒ Erfüllung Postulat Hodgers: ⇒ Um den Bürgern aus Nicht-EU-EFTA-Raum der Zugang zu Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen braucht es keine Gesetzesrevision.
- Die Bewilligungspflicht zum Erwerb einer Hauptwohnung durch Bürger von Drittstaaten soll wieder eingeführt werden. Daran geknüpft wird eine Pflicht die Wohnung innert zwei Jahren nach Wohnsitzaufgabe zu veräussern. ⇒ Diese Bestimmung ist eine deutliche Verschärfung der Lex Koller und geht zu weit. Sie würde den Verwaltungsaufwand enorm und unnötigerweise erhöhen. Der Zuzug aus Drittstaaten ist ohnehin beschränkt. Die Nachfrage nach Wohneigentum genau aus diesen Bevölkerungskreisen ist entsprechend klein.
- Für Trust sollen zusätzliche Einschränkungen eingeführt werden. So sollen diese der Bewilligungspflicht unterstellt werden, wenn der Trustee oder die Begünstigten Personen im Ausland sind. Auch hier handelt es sich um eine Verschärfung, die zu weit geht. Gerade für touristische Grossprojekte sind ausländische Investoren von Bedeutung und geradezu erwünscht.
- Klärung Rechtslage/Verdeutlichung: An mehreren Stellen soll die Rechtslage explizit geklärt werden, so mit Bestimmungen zu Verwandten, Vermächtnisnehmern, hinsichtlich Auflagen oder bezüglich Tauschs. Diese Bestimmungen sind aus Sicht von bauenschweiz weder nötig noch zweckmässig. Sie rechtfertigen eine Gesetzesrevision keineswegs, zumal sie über weite Strecken der geltenden Praxis entsprechen.
- An verschiedenen Stellen soll die Durchsetzbarkeit der Lex Koller durch die Behörden erhöht werden. So soll auf die Bewilligungspflicht zurückgekommen werden, wenn nachträglich festgestellt wird, dass unrichtige und v.a. auch unvollständige Angaben gemacht worden sind. Die Bewilligungsbehörde soll verfügungsweise die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen können und diesen nicht auf zivilrechtli-

chem Weg einklagen müssen. Es soll eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz eingeführt werden. Die Kantone sollen auf eine kantonale Beschwerdeinstanz verzichten können. In diesem Fall eröffnet die Bewilligungsbehörde direkt dem BJ ⇒ Eine Behörde muss ihre Gesetzgebung auch tatsächlich durchsetzen können. Es ist aber in erster Linie an den Kantonen zu beurteilen, ob sie diese Durchsetzbarkeit selber sicherstellen können und wollen oder nicht. Das BewG sieht aber schon heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann. Insofern rechtfertigen unseres Erachtens auch diese Bestimmungen die vorliegende Revision der Lex Koller nicht.

Durch BR in die Diskussion gegeben

- Wiederunterstellung der Bewilligungspflicht der Vermietung/Verpachtung von Betriebsstättegrundstücke und damit deren grundsätzliches Verbot
 - Verbot des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften durch Personen im Ausland
- ⇒ Diese Bestimmungen entstammen den vom SR abgelehnten Motionen Badran. Die ins Feld geführte Überhitzung findet bei Gewerbeliegenschaften gerade *nicht* statt. Und die Entwicklung der Immobilienpreisen sind nicht auf die ausländischen Investoren sondern auf die tiefen Zinsen zurückzuführen. Ausserdem errichten Immobiliengesellschaften oft neue Objekte, was das Angebot nicht schmälert sondern erhöht. Mit diesen Bestimmungen würde eine Schwächung des Wirtschaftsstandorts Schweiz in Kauf genommen ⇒ Die Bauwirtschaft lehnt diese Bestimmungen dezidiert ab.

Fazit

bauenschweiz lehnt die Revisionsvorlage integral ab. Sie ist weder nötig noch zweckmässig. Sie erhöht den bürokratischen Aufwand und schadet letztendlich dem Wirtschaftsstandort Schweiz, nicht zuletzt der Bauwirtschaft namentlich in den Berg- und Randregionen.

Kontakt

Geschäftsstelle bauenschweiz
 Sandra Burlet, stv. Direktorin, 043 268 30 40