



Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Zürich, 30. Juni 2017

Vernehmlassungsantwort zur «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland»

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kanton Zürich ist besonders stark betroffen von Umgehungen der «LexKoller» einerseits und von der Expansion der börsenkotierten Immobiliengesellschaften andererseits, die besonders aggressiv vorangetrieben wird und damit Pensionskassen und Wohngenossenschaften verdrängen. Deshalb begrüsst die SP des Kantons Zürich die Stossrichtung der Revision und folgt der Stellungnahme der SP Schweiz. Mängel im Vollzug sollen beseitigt werden. Insbesondere begrüsst wird die Wiederunterstellung von Betriebsgrundstücken, sowie das Verbot der indirekten Immobilienanlagen in börsenkotierten Immobiliengesellschaften.

Grundsätzlich heisst die SP Kanton Zürich alle vorgeschlagenen Änderungen gut.

Vorbehalte und Anträge:

Vorbehalte bestehen einzig im Bereich der Aufhebung kantonaler beschwerdeberechtigter Behörden. (Art. 15. Abs. 1 lit. b VE BewG in Verbindung mit den Artikeln 17.Abs.2 VE BewG, Art. 20 Abs. 2 lit. b VE BewG, Art. 22. Abs. 2 VE BewG, Art. 24 Abs. 2 VE BewG) Die Bestimmungen sind sogar dahingehen zu ergänzen, dass die Anzeigepflicht auch gegenüber der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde gilt.

Der möglichen Erweiterung im Art. 9 für ausländische Kapitalanlagen in touristisch genutzten Grundstücken stehen wir kritisch gegenüber. In der Tourismusbranche beobachten wir einen Umbruch in dem Sinne, dass klassische Hotels und insbesondere die Personalunterkünfte grosser Hotels nicht mehr gefragt sind und in extensiv oder sehr flexibel bewirtschafteten Wohnraum für mobile internationale Arbeitnehmer umgewandelt werden. Das Gleiche gilt für Personalunterkünfte im Gesundheitsbereich. Solches Grundeigentum soll bezüglich des Verbots der Veräusserung an ausländische oder ausländisch beherrschte Personen generell als Wohnraum und nicht als Betriebsstätte behandelt werden.

Sodann ist Art. 27 VE BewG zu ergänzen, damit sowohl das Bundesamt für Justiz als auch die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde die Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes beantragen können.

Die Möglichkeit, mittels Grundbucheinträgen flexibel auf besondere, hinsichtlich der Ziele des Gesetzes unproblematische Umstände (zum Beispiel betriebsnotwendige Wohnungen ausserhalb der Betriebsstätten-Parzelle oder die schriftlich auf kurze Zeit nach der Eigentumsübertragung zugesicherte Arbeits- und Aufenthaltsbewilligung eines ausländischen Arbeitnehmers) einzugehen, sollte gestärkt werden. Art. 14 BewG sollte deshalb dahingehend ergänzt werden, dass sämtliche Bedingungen und Anmerkungen im Grundbuch anzumerken sind, auch bei Verfügungen, bei denen die Nichtbewilligungspflicht festgestellt wird.

Im Kanton Zürich werden bei privatem Grunderwerb vermehrt Finanzierungen festgestellt, deren Eigenkapital aus privaten Darlehen zugunsten der erwerbenden Partei, welche sich in die Rechtsform einer GmbH oder AG gekleidet hat, bestehen. Häufig werden solche Darlehen von weiteren Kapitalgesellschaften gewährt, so dass die ursprüngliche Herkunft der Mittel unklar ist. Diesen neuen Sachverhalten sollte in der Revision Rechnung getragen werden. Ebenso wird festgestellt, dass sich Finanzierungs-Konstrukte kurze Zeit nach der Feststellung der Nicht-Bewilligungspflicht ändern, indem etwa die Darlehen inländischer Darlehensgeber durch ausländisches Kapital abgelöst werden. Zu prüfen wäre deshalb eine Eintragungspflicht der Finanzierung im Grundbuch.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und hoffen, dass unsere Überlegungen bei der weiteren Arbeit an dieser Vorlage berücksichtigt werden.

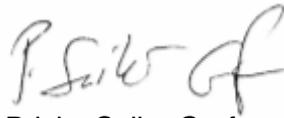
Für Rückfragen oder Konsultationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen,

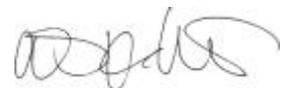
SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DES KANTONS ZÜRICH



Andreas Daurù
Co-Parteipräsident



Priska Seiler Graf
Co-Parteipräsidentin



Andrea Sprecher
Generalsekretärin