



## Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei  
Marktgasse 2  
9050 Appenzell  
Telefon +41 71 788 93 24  
Telefax +41 71 788 93 39  
michaela.inauen@rk.ai.ch  
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Bundesamt für Justiz  
Bundesrain 20  
3003 Bern

Appenzell, 24. Mai 2017

### **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 10. März 2017, mit welchem Sie zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; Lex Koller) eine Vernehmlassung eröffnen und um Stellungnahme ersuchen.

Die Standeskommission hat die unterbreiteten Unterlagen geprüft und lehnt die Vorlage vollumfänglich ab.

1.

Der Bundesrat führt aus, dass ihn das Postulat 11.3200 Hodgers zur Revisionsvorlage veranlasst habe. Das ist schwer nachzuvollziehen, weil das Postulat ohne Revision des Gesetzes durch eine blosse Verordnungsänderung der Bewilligungsverordnung (BewV) umgesetzt werden kann; dies hat Nationalrat Hodgers auch so verlangt. Eine Gesetzesrevision ist deshalb nicht nötig. Nach geltendem Recht können Drittstaatsangehörige mit Aufenthaltsbewilligung B und Wohnsitz in der Schweiz, aber ohne Niederlassungsbewilligung C, keine Anteile an Wohnbaugenossenschaften erwerben, weil die Ausnahme für den Erwerb einer Hauptwohnung (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG) gemäss der Verordnung nur bei einem unmittelbaren Erwerb einer natürlichen Person auf deren persönlichen Namen gilt (Art. 8 BewV). Wenn diese Liberalisierung umgesetzt werden soll, geschieht dies am einfachsten durch eine Änderung von Art. 8 BewV. Diese Liberalisierung stellt die einzige der ganzen vorgeschlagenen Revision dar, bei den restlichen vorgeschlagenen Änderungen handelt es sich hingegen um Verschärfungen der geltenden Rechtslage. Diese führen entgegen den Ausführungen des Bundesrats im erläuternden Bericht zu einem grossen administrativen Mehraufwand für die kantonalen Verwaltungen. Sie rechtfertigen materiell keine umfassende Teilrevision der Lex Koller.

2.

Sodann schlägt der Bundesrat grundlegende und weitreichende Verschärfungen der Lex Koller nicht vor, sondern stellt diese lediglich zur Diskussion. Dieses Vorgehen erachten wir als unüblich und fragwürdig. Offenbar ist selbst der Bundesrat von den zur Diskussion gestellten Punkten nicht überzeugt, ansonsten würde er diese vorschlagen. Jedenfalls wird zur Diskussion gestellt, ob die 1997 und 2005 eingeführten Liberalisierungen rückgängig zu ma-

chen sind. Nach unserer Auffassung besteht aktuell kein Handlungsbedarf zur Änderung der geltenden Rechtslage. Die zur Diskussion gestellten Änderungen lehnen wir ab.

Nachdem sich der Markt bei den Geschäftsliegenschaften seit 2015 abgekühlt hat, setzt sich schweizweit der letztes Jahr eingesetzte Abschwung auch dieses Jahr bei den Mietwohnungen fort. Davon ausgenommen sind einzig die grossen Zentren. Der Abschwung ist auf das vorherrschende Negativzinsumfeld und die damit verbundene Bautätigkeit für Mietwohnungen sowie auf einen Nachfragerückgang infolge geringerer Zuwanderung zurückzuführen. Auch zeigt die vom Bundesrat in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung vom 28. August 2015, dass es nicht ausländische Investoren waren, die die Mieten in die Höhe getrieben haben, sondern die grosse Flächennachfrage, die aufgrund langer Planungszeiten sowie der Nicht-Verfügbarkeit von Bauzonen zu steigenden Mieten geführt hat. Wir teilen die im Gutachten geäusserte Auffassung, dass es heute wie bereits früher nicht ausländisches Kapital ist, das primär die Transaktionsmärkte anheizt. Falls künftig ausländisches Kapital abgewehrt werden soll, ist der Nutzen von (teil-)sektoralen Kapitalverkehrskontrollen fraglich, denn das Kapital würde in andere Anlageklassen fließen. Es müssten also eher gesamtheitliche Kapitalverkehrskontrollen eingeführt werden. Eine solche Massnahme ist, wenn überhaupt, nur in absoluten Notsituationen denkbar. Eine solche Notsituation besteht derzeit nicht. Zudem wäre in einer solchen Notsituation davon auszugehen, dass die Aktionäre ihre Aktien nicht verkaufen würden und dass Erhöhungen des Aktienkapitals aufgrund von Verwässerungseffekten nicht erfolgen. Insofern können Personen im Ausland ihre Aktienanteile nicht einfach erhöhen.

3.

Neben dem absehbaren zusätzlichen administrativen Aufwand würden einige der vorgeschlagenen Änderungen auch zu einem unverhältnismässigen Eingriff in die Organisationskompetenz der Kantone und Gemeinden führen. So wäre etwa der Vorschlag betreffend die Schaffung einer einzigen kantonalen Rechtsmittelinstanz (Art. 15 Abs. 1 lit. c BewG) ein Eingriff des Bundes in die Organisationsautonomie der Kantone. Weiter sollen in etlichen Bereichen Bundesvorgaben erlassen werden, welche der föderalistischen Aufgabenteilung widersprechen. So entspricht etwa eine Bundesvorschrift betreffend die Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnungen (Art. 4 Abs. 2 lit. a BewG) nicht der Kompetenzordnung in der Raumplanung, sondern wäre ein Eingriff in die kommunale und kantonale Raumplanungsautonomie. Die meisten Betriebsstättegrundstücke können ohnehin bereits heute aus raumplanungsrechtlichen Gründen gar nicht in Wohnungen umgenutzt werden. Geschieht dies trotzdem, bestehen baurechtliche Instrumente, um dagegen vorzugehen. Eine Regelung in der Lex Koller ist weder aus föderalistischer Sicht zulässig noch nötig.

Wird die Änderungsvorlage der Lex Koller umgesetzt, resultieren negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort. Dies gilt insbesondere für die vom Bundesrat als Erweiterungsoption zur Diskussion gestellte Revision betreffend Betriebsstättegrundstücke sowie Wohnimmobiliengesellschaften. Selbst die durch den Bundesrat in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung vom 28. August 2015 kommt zum Ergebnis, dass es angesichts der Kosten der Regulierung, der fraglichen Durchsetzbarkeit und des höchst geringen Nutzens aus ökonomischer Sicht vorteilhafter ist, davon abzusehen. Mit der Erweiterungsoption soll unter anderem der Erwerb von gewerblichen Immobilien durch Personen im Ausland wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Die 1997 eingeführte moderate Öffnung des Immobilienmarktes für Personen im Ausland war für die Schweizer Volkswirtschaft erfolgreich, zugleich konnte erheblicher administrativer Aufwand beseitigt werden. Seit 1997 können mit ausländischen Investitionen neue Produktions- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden. Das ist aus volkswirtschaftlicher Sicht zu begrüssen. Die Wiederunterstellung der Bewilligungspflicht für Betriebsstättegrundstücke brächte einen administrativen Mehraufwand auch

in klaren Fällen mit sich und hätte zur Konsequenz, dass internationale Unternehmen praktisch keine neuen Liegenschaften mehr erwerben könnten. Negative Auswirkungen insbesondere auf den Tourismus wären die Folge. Der Bundesrat hat zwar in seiner Vernehmlassungsvorlage diese Problematik erkannt und sieht mögliche Ausnahmetatbestände vor, die jedoch wiederum nur mit erheblichem administrativem Mehraufwand für die kantonalen Behörden verbunden wären. Unbefriedigend wäre sodann die Situation im Bereich der Wohnimmobilien, wenn ein wegziehender Drittstaatsangehöriger seine Wohnung innert zweijähriger Frist nicht veräussert oder nicht veräussern kann (Art. 8 Abs. 1<sup>ter</sup> BewG). Die im erläuternden Bericht erwähnte Fristerstreckung „während einer Immobilienkrise“ käme selten zur Anwendung und könnte vernünftigerweise nicht mehrere Jahre andauern (vgl. Bericht, S. 16). Ohne Fristerstreckung oder nach deren Ablauf müssten die kantonalen und kommunalen Behörden mit beträchtlichem Aufwand den Verkauf in einem rechtsstaatlichen Verfahren zwangsweise durchzusetzen (Enteignung).

Mit der Erweiterungsoption eines Erwerbsverbots von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften würden ausländische Investoren diskriminiert, was problematische Konsequenzen für institutionelle Schweizer Anleger haben kann. Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen legen seit jeher einen Teil ihres Anlagevermögens in Immobilien im Ausland an, um das Risiko zu diversifizieren. Offene und für alle Investoren zugängliche Kapitalmärkte sind zentral für die Attraktivität des Finanzplatzes. Sollte die Schweiz einen Ausschluss ausländischer Investoren beschliessen, wäre dies eine Abweichung von der internationalen Praxis mit negativen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

**Im Auftrage von Landammann und Standeskommission**

Der Ratschreiber:

Markus Dörig

*Zur Kenntnis an:*

- egba@bj.admin.ch
- Volkswirtschaftsdepartement, Sekretariat, Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Ivo Bischofberger, Ackerweg 4, 9413 Oberegg
- Nationalrat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell