



EIDGENÖSSISCHES JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT
 DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE JUSTICE ET POLICE
 DIPARTIMENTO FEDERALE DI GIUSTIZIA E POLIZIA

Bern, 30. November 1978

An den Bundesrat

Aussprachepapier

Revision der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in
 Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland, Grundsatzentscheid

1. Orientierung

- 11 Zweck des vorliegenden Aussprachepapiers ist es, den Bundesrat über mögliche Varianten für eine Verschärfung der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland zu orientieren und ihm einen Grundsatzentscheid zugunsten einer der vorgestellten Varianten zu ermöglichen.
- 12 Rechtlich ist davon auszugehen, dass die Geltungsdauer der erwähnten Verordnung am 31. Dezember 1978 abläuft. Sie muss demnach auf den 1.1.1979 verlängert werden, sei es mit oder ohne verschärfende Aenderungen.
- 13 Tatbeständlich ist festzuhalten, dass die Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Jahre 1978 nach Anzahl, Wert und Fläche einen neuen Höchststand erreichen werden. Der grösste Teil davon entfällt nach Anzahl und Wert auf Grundstücke in Form von Stockwerkeigentum

an Zweitwohnungen (Beilage Diagramm). Diese Entwicklung fand bekanntlich einen kritischen Niederschlag in mehreren parlamentarischen Interventionen (Initiative Schatz, Motionen Muheim, Schalcher und Oehen). Die Nationale Aktion hat eine Volksinitiative angekündigt.

14 Unser Departement hat verschiedene Möglichkeiten geprüft, wie die Bestimmungen der erwähnten Verordnung verschärft werden könnten, um der aufgezeigten Entwicklung Einhalt zu gebieten. In diesem Zusammenhang wurde vom 17. Oktober - 27. November 1978 ein mündliches Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Darin wurde den Kantonen eine der nachfolgend dargestellten Varianten (Variante A) zur Stellungnahme vorgelegt, eine weitere (Variante B) ist mit mehreren Kantonen, namentlich den sogenannten Fremdenverkehrskantonen, diskutiert worden.

2. Hauptgegenstand einer allfälligen Verordnungsrevision

21 Im Zentrum der geplanten Revision stehen die Vorschriften über Ausnahmen von der Bewilligungssperre. Betroffen von der Bewilligungssperre sind Orte, in denen das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht hat. Die entsprechenden Orte werden vom Bundesrat jährlich in einem Anhang zur Verordnung bezeichnet.

22 Die wichtigste Ausnahme von der Bewilligungssperre bezieht sich auf Projekte zum Bau mehrerer Zweitwohnungen. Hier sieht die heutige Regelung (Art. 4 Abs. 3 VO) die Möglichkeit kollektiver Ausnahmebewilligungen in der Höhe von 65 % der Anlagekosten oder - im Fall von Stockwerkeigentum - von 650/1000 der Wertquoten vor.

3. Möglichkeiten der Verschärfung dieser Ausnahmeregelung

Für die Verschärfung dieser Regelung stehen folgende Varianten im Vordergrund:

31 Variante A

Reduktion der Maximalquote für kollektive Ausnahmegewilligungen von in der Regel 65 % auf 45 % der Anlagekosten oder, bei Stockwerkeigentum, von 650/1000 auf 450/1000 der Wertquoten.

311 Diese Variante stand im Zentrum des Vernehmlassungsverfahrens und stiess dort auf entschiedene Kritik der Kantone Tessin, Waadt und Wallis. Alle drei Kantone befürchteten, dass - mangels schweizerischer Interessenten - der Zweitwohnungsmarkt total einbrechen würde und praktisch keine Bauprojekte mit mehreren Wohnungen mehr realisiert werden könnten. Dies hätte nach Auffassung dieser Kantone für das lokale und regionale Baugewerbe untragbare Folgen.

312 Zeitlich wäre sie auf den 1.1.1979 ohne nennenswerte Schwierigkeiten realisierbar, da sie keine Systemänderung bedeutet und die notwendigen Entwürfe bereits vorliegen.

32 Variante B

Abkehr vom Quotenprinzip pro Bauprojekt;
Uebergang zum Kontingents-System: Jeder Kanton erhielte jährlich ein Kontingent für Ausnahmegewilligungen, welches er für gezielte Entwicklung von Orten mit Bewilligungssperre ausschöpfen könnte.

- 321 Die Kantone Wallis, Waadt und Tessin sehen in dieser Variante ein einentauglichen Weg zu einer massvollen und die Bauwirtschaft schonenden Reduktion der Ausnahmegewilligungen.
- 322 Welche Kriterien für die Bestimmung der Kontingente zu verwenden wären, ist noch offen. In Frage käme neben der Zahl bisher erteilter Bewilligungen namentlich die Zahl der Logiernächte. Würde bei Wahl dieser Variante die Zahl der Ausnahmegewilligungen für die Kantone Wallis und Waadt beispielsweise um 50 % reduziert (wie es etwa den Vorstellungen des Kantons Wallis entspricht), so liesse sich damit die Wirkung der Variante A rein rechnerisch sogar übertreffen. Praktisch wäre die Wirkung deshalb nicht gleich einschneidend, weil die Variante A nach den Befürchtungen der erwähnten Kantone auf eine totale Bewilligungssperre hinausliefe.
- 323 Zeitfaktor: Es wäre unmöglich, die Variante B auf den 1.1.1979 in Kraft zu setzen. Dafür gibt es zwei Gründe: Erstens müsste die Grösse der kantonalen Kontingente mit den Kantonen bereinigt werden. Zweitens müssten diese Zeit haben, die Systemänderung organisatorisch zu verkraften. Beides kann im Zeitraum von 2-3 Monaten bewältigt werden, so dass in zwei Etappen vorzugehen wäre:
- Auf den 1.1.1979 müsste die Geltungsdauer der unveränderten Verordnung um 3 Monate verlängert werden.
 - Auf den 31. März 1979 wäre die im Sinne der Variante B geänderte Verordnung in Kraft zu setzen.

33 Variante C

Reduktion der Maximalquote wie in Variante A, aber lediglich auf 55 oder 50 % bzw. 550 oder 500/1000 mit einem allfälligen Wechsel zum Kontingentsystem auf 1.1.1980.

- 331 Die für Variante A aufgezeigten möglichen Folgen für die Wirtschaft wären in dieser Lösung erheblich gemildert. Die Auswirkungen lassen sich letztlich aber nicht zuverlässig beurteilen.
- 332 Eine Aenderung der Verordnung im Sinne dieser Variante auf den 1.1.1979 wäre möglich.
- 333 Der Wechsel zum Kontingentsystem auf 1980 könnte sehr sorgfältig vorbereitet werden.

4. Nebenpunkte einer allfälligen Verordnungsrevision

Im Revisionsentwurf, der den Kantonen zur Stellungnahme unterbreitet worden ist, wurden neben redaktionellen Aenderungen auch zwei weitere Verschärfungen der heutigen Regelung zur Diskussion gestellt, nämlich

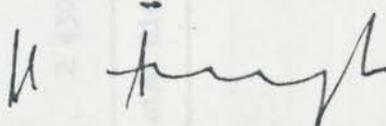
- die Einbeziehung von rund 40 weiteren Fremdenverkehrs-
orten in die Bewilligungssperre (Art. 3 Abs. 2 VO);
- der Verzicht auf individuelle Ausnahmegewilligungen
in Härtefällen (Art. 4 Abs 1 Bst c VO).

Entscheidet sich der Bundesrat für die Varianten A oder C, so stellt sich ernsthaft die Frage, ob die Reduktion der Maximalquoten nicht durch die erstgenannte Massnahme flankiert werden soll, auch wenn diese im Vernehmlassungsverfahren von den typischen Fremdenverkehrskantonen abgelehnt worden ist. Bei Wahl der Variante B stellt sich diese Frage heute noch nicht.

Was die sogenannte Härteklausel betrifft, so würde sich deren Wegfall auf die Zahl der Bewilligungen kaum spürbar auswirken. Deshalb könnte man den Kantonen, die einen solchen Wegfall mehrheitlich ablehnen, in dieser Frage entgegenkommen.

5. Der Unterzeichnende wird sich gestatten, die Bewertung der Varianten mündlich vorzutragen und gleichzeitig das mögliche weitere Vorgehen zu skizzieren.

EIDGENOESSISCHES
JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT



Beilage erwähnt

Geht an die Herren Bundesräte
Herrn Bundeskanzler (3-fach)

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
Erteilte Bewilligungen 1971 - Juni 1978

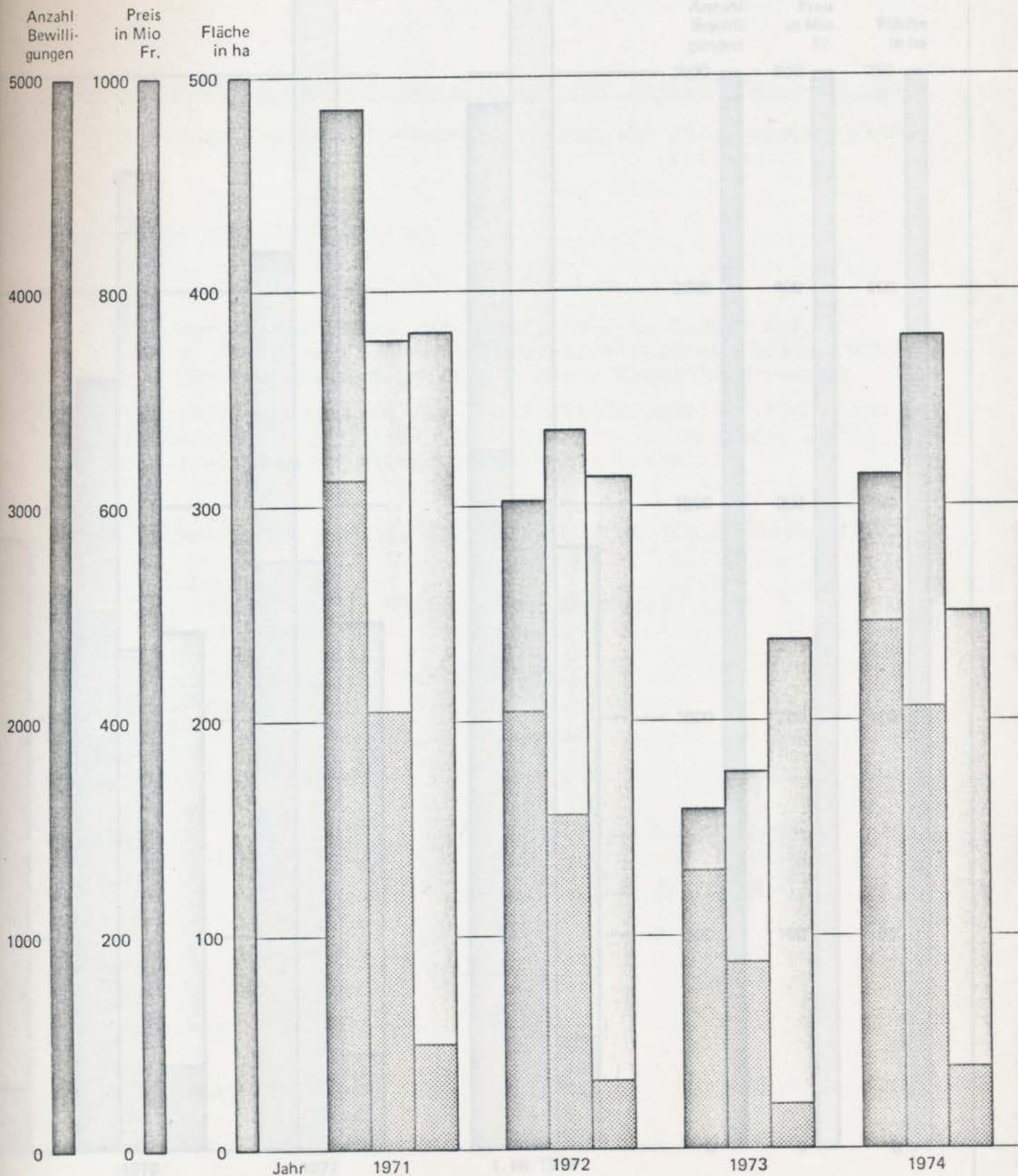
| Jahr | Anzahl | | Fläche in ha ¹⁾ | Preis in Mio Fr. | |
|-----------------------|-----------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| | Im ganzen | Stockwerkeigentum | | Im ganzen | Stockwerkeigentum |
| 1971 | 4 849 | 3 123 | 381 | 755 | 410 |
| 1972 | 3 033 | 2 050 | 314 | 673 | 313 |
| 1973 | 1 593 | 1 295 | 237 | 351 | 174 |
| 1974 | 3 147 | 2 466 | 251 | 759 | 412 |
| 1975 | 2 887 | 1 938 | 285 | 1 013 | 345 |
| 1976 | 3 600 | 2 511 | 241 | 912 | 468 |
| 1977 | 4 173 | 2 736 | 245 | 1 183 | 549 |
| Januar - Juni 1978 | 2 430 | 1 619 | 153 | 666 | 300 |

1) Bei der Fläche sind die für das Stockwerkeigentum errechneten Schätzwerte mitberücksichtigt.

EIDGENÖSSISCHES STATISTISCHES AMT

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Bewilligte Gesuche 1971 bis 1977 und 1. Halbjahr 1978

Skala für die Jahre
1971–1977davon Stockwerkeigentum
(bei Stockwerkeigentum sind pro Wohneinheit
160 m² als Schätzwert mitberücksichtigt)

2065

Skala für das erste Halbjahr 1978

