

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Per E-Mail: egba@bj.admin.ch

Liestal, 23. Juni 2026

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Sehr geehrter Herr Bundesrat Jans

Mit Schreiben vom 15. April 2026 laden Sie die Kantonsregierungen ein, zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Stellung zu nehmen.

Gemäss den Vernehmlassungsunterlagen verfolgt die Vorlage mehrere Revisionsziele. Einerseits soll eine Rückbesinnung auf den ursprünglichen Zweck des BewG erfolgen, andererseits dient die Vorlage als Begleitmassnahme zur Nachhaltigkeitsinitiative. Wir stellen fest, dass die Regulierungsfolgeabschätzung nicht davon ausgeht, dass die vorgeschlagenen Verschärfungen des BewG einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten werden.

Zu den Bestimmungen der Vernehmlassungsvorlage nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

Zu Art. 4 Abs. 1 lit. b

In der altrechtlichen Fassung des BewG aus dem Jahr 1985 galt bereits die Beteiligung an vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit als Grundstückserwerb, sofern deren Aktiven auch nur ein einziges Grundstück umfassten. Das geltende Recht hat diese Regelung gelockert, indem ein bewilligungspflichtiger Erwerb nur noch vorliegt, wenn der *tatsächliche Zweck* der Gesellschaft im Erwerb von Grundstücken besteht.

Der Vorentwurf verschärft die geltende Regelung teilweise wieder, indem die Aktiven der Gesellschaft nach ihrem Verkehrswert nicht zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen dürfen. Damit soll eine Angleichung an die Regelung für juristische Personen erreicht werden.

Allerdings führt die Formulierung «deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist» im Zusammenhang mit den Juristischen Personen in der Praxis zu Unklarheiten (vgl. auch Art. 4 Abs. 1 lit. e VE). Ein Teil der Lehre qualifiziert eine Gesellschaft bereits dann als Immobiliengesellschaft, wenn mehr als ein Drittel der Aktiven aus bewilligungspflichtigen Grundstücken besteht. Der andere Teil der Lehre geht von einem Schwellenwert von bewilligungspflichtigen Grundstücken von mehr als der Hälfte der Aktiven aus. Die Rechtsprechung sowie das BJ haben sich bisher eher zurückhaltend zu dieser Frage geäussert (Fabiano Menghini/Noémie Ammann: Lex Koller

in M&A-Transaktionen in: GesKR 4/2022; S. 431). Es wäre wünschenswert, wenn die Revision zur Klärung dieser Situation beitragen würde. Sollte die neue Formulierung nun so zu verstehen sein, dass der «tatsächliche Zweck der Erwerb von Grundstücken» den einzigen oder den Hauptzweck einer Gesellschaft bilden muss, dass aber in jedem Fall die Drittelregelung als Grenze gilt, so erachten wir dies als Klarstellung und begrüßen die Formulierung.

Zu Art. 6a

Rein redaktionell stellt sich hier die Frage, ob die Bestimmung systematisch nicht sinnvoller als Art. 5a eingeordnet würde. Damit käme die Bestimmung thematisch nach der Bestimmung über den Grundstückserwerb (Art. 4) und nach Personen im Ausland (Art. 5).

Zu Art. 6a Abs. 1

Mit der geänderten Bestimmung soll der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken weiterhin bewilligungsfrei bleiben, sofern das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber zur Ausübung der *eigenen* wirtschaftlichen Tätigkeit dient. Dagegen soll der Erwerb zu reinen Anlagezwecken (z.B. Weitervermietung) ausgeschlossen werden.

Fraglich erscheint, wie dieses Verbot (also die Weitervermietung der Liegenschaft) in der Praxis wirksam kontrolliert werden kann. Im erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass die Befreiung von der Bewilligungspflicht nur gelten soll, solange die wirtschaftliche Tätigkeit der Erwerberin oder des Erwerbers auf dem Grundstück andauert. Dies entspreche bereits geltendem Recht.

Nach unserer Auffassung stellt sich die Problematik unter geltendem Recht jedoch nur eingeschränkt, da die Weitervermietung von Betriebsstättegrundstücken heute zulässig ist. Praktische Schwierigkeiten ergeben sich heute insbesondere bei Nutzungsänderungen. Denkbar sind etwa Fälle, in denen ein Betriebsstättegrundstück in eine Wohnzone umgezont werden soll und dadurch offensichtlich wird, dass die Liegenschaft faktisch Wohnzwecken dient. Praktisch nicht eruierbar sind Fälle, wenn beispielsweise ein in der Wohnzone zulässiger, nicht störender Betrieb (z.B. eine Arztpraxis) in Wohnraum umgewandelt wird. Hier wird eine Kontrolle schwierig. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorgesehene Einbindung der Baubewilligungsbehörden sachgerecht, auch wenn damit ein zusätzlicher Vollzugsaufwand verbunden sein wird. Auch die Kontrolle, dass das Betriebsstättegrundstück nicht weitervermietet werden darf, wird bei den Behörden einen Mehraufwand auslösen, der gegenwärtig nicht abgeschätzt werden kann. Die Einzelheiten, wie eine Weitervermietung unterbunden werden kann, wird in der BewV zu konkretisieren sein.

Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage, ob der Erwerb eines Betriebsstättegrundstückes durch eine Person im Ausland nicht generell der Bewilligungspflicht unterstellt werden sollte, auch wenn es ihr als ständige Betriebsstätte dient. Analog zum Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige könnten mit der Bewilligung Auflagen verbunden werden, welche die Kontrolle des Verwendungszwecks erleichtern könnten.

Zu Art. 6b

Die Ermächtigung, dass die Kantone eine gesetzliche Ausnahme von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Personalwohnungen vorsehen können, erachten wir als sinnvoll. Gleichzeitig wird damit der Motion Martin Schmid 22.4413 Rechnung getragen.

Zu Art. 8 Abs. 1 Bst. E, 1bis und 3 dritter Satz

Nach geltendem Recht ist der Erwerb einer Hauptwohnung durch Drittstaatsangehörige ohne Niederlassungsbewilligung C, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, bewilligungsfrei möglich. Dies soll geändert und der Erwerb soll der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Aus dem Grundbuch ist nicht ersichtlich, wie viele Grundstückserwerbe durch Dritt-

staatsangehörige mit B-Bewilligung getätigt werden, auch das Grundbuchamt hat keine entsprechenden Informationen. Es ist deshalb nicht absehbar, welcher Aufwand mit der (Wieder-)Einführung der Bewilligungspflicht für die Bewilligungsbehörde verbunden ist. Allerdings steht insbesondere die Wiederveräusserungspflicht (wenn also die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnsitz genutzt wird) mit dem Grundgedanken des BewG im Einklang. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Frage, ob man den Erwerb von Wohnungen durch Drittstaatsangehörige nicht nur dann zulassen möchte, wenn diese über eine Niederlassungsbewilligung verfügen. Damit würden sie nicht mehr dem BewG unterstehen. Dies erscheint insbesondere deshalb prüfenswert, weil Aufenthaltsbewilligungen für Drittstaatsangehörige lediglich ein Jahr Gültigkeit haben.

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

Nachdem die vom Bundesrat festgelegten jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente von 1500 Ferienwohnungen pro Jahr seit Jahren nicht ausgeschöpft werden, ist eine Reduzierung der Kontingentseinheiten sachgerecht.

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

Ausdrücklich begrüsst wird die Formulierung, dass auch die «Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf» im Gesetz verankert werden soll. Damit wird die bereits bestehende Praxis nachvollzogen und gesetzlich klargestellt.

Zu Art. 19a

Die Einführung der Baubewilligungsbehörde als Kontrollbehörde bei Umnutzungen erachten wir als sinnvoll. Die Bestimmung steht im engen Zusammenhang zur Bestimmung von Art. 6a. Wir verweisen auf die dortigen Ausführungen.

Zu Art. 19b

Neu soll den Börsenteilnehmenden die Pflicht auferlegt werden, beim Erstkontakt mit den Anlegern zu prüfen, ob Aufträge für Erwerbe mit dem BewG vereinbar sind. Bestehen Zweifel daran, ob es sich bei den Erwerbern um Personen im Ausland handelt, soll der Auftrag nicht ausgeführt werden dürfen, bis eine Bewilligung oder eine Feststellungsverfügung, dass der Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist, vorliegt. Unseres Erachtens ist der mit der Prüfung im Zusammenhang stehende Aufwand für die Börsenteilnehmenden überblickbar. In der Praxis wird bei Unsicherheiten in der Regel bereits heute von den Erwerbern selbst vorgängig eine Bewilligung oder Feststellungsverfügung eingeholt, bevor eine entsprechende Transaktion vollzogen wird.

Zu Art. 24a

Die mit Art. 8 Abs. 1^{bis} statuierte Wiederveräusserungspflicht setzt voraus, dass die Bewilligungsbehörde überhaupt Kenntnis vom Wegzug der betreffenden Person erhält. Eine entsprechende Meldepflicht der Einwohnerkontrolle ist deshalb notwendig. Dasselbe Problem stellt sich jedoch auch, wenn ein Betrieb das Betriebsstättegrundstück nicht mehr als solches verwendet (Art. 6a Abs. 3 VE). Die Bewilligungsbehörde hat keine Möglichkeit, von diesem Umstand Kenntnis zu erlangen. Es ist deshalb notwendig, eine entsprechende Meldepflicht der Gemeinde auch für Betriebsstättegrundstücke einzuführen.

Zu Übergangsbestimmungen

Gemäss Absatz 1 soll die Änderung des BewG auch auf Rechtsgeschäfte anwendbar sein, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen worden oder noch nicht rechtskräftig entschieden sind. Der erläuternde Bericht verweist dabei auf die Hauptwohnungen. Allerdings sehen wir hier das Problem, dass in Bezug auf den Erwerb von Hauptwohnungen

durch Drittstaatsangehörige nach geltendem Recht gar keine Bewilligung erteilt wird. Nach dem VE muss eine Bewilligung eingeholt werden, welche regelmässig mit Auflagen versehen sein wird. Durch die Übergangsbestimmung entsteht damit eine Lücke. Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob die vorgeschlagene Übergangsregelung in dieser Form sachgerecht und vollzugstauglich ist. Wir schlagen deshalb vor, die Gesetzesänderungen nur auf neue Rechtsgeschäfte anzuwenden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und bitten Sie höflich, unsere Anliegen im weiteren Prozess zu berücksichtigen.

Hochachtungsvoll

Dr. Anton Lauber
Regierungspräsident

Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin