

Interpellation Gemperle-Rorschach (22 Mitunterzeichnende) vom 3. Juni 2014

Vollzug Lex Koller

Schriftliche Antwort der Regierung vom 12. August 2014

Felix Gemperle-Rorschach erkundigt sich in seiner Interpellation vom 3. Juni 2014 nach dem Vollzug des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; abgekürzt BewG) im Kanton St.Gallen.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Der Vollzug des BewG im Kanton St.Gallen richtet sich nach dem Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sGS 914.1) sowie der entsprechenden Verordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sGS 914.11).

Zu den einzelnen Fragen:

1. Die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.411) verweist in Art. 2 Abs. 1 bezüglich des Wohnsitzbegriffs auf das Schweizerische Zivilgesetzbuch.

Die kommunale Grundbuchverwalterin oder der kommunale Grundbuchverwalter überprüft anhand der Aufenthaltsbewilligung, eines Nachweises über den Wohnsitz (z.B. schweizerischer Führerausweis, Fahrzeugausweis, schulpflichtige Kinder am Ort, aktive Vereinsmitgliedschaft) und einer persönlichen Erklärung der Erwerberin oder des Erwerbers den Wohnsitz. Bestehen seitens der Grundbuchverwalterin/des Grundbuchverwalters trotz Vorlage der genannten Unterlagen Zweifel, wird die Erwerberin oder der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen. Im Kanton St.Gallen ist das kantonale Grundbuchinspektorat Bewilligungsbehörde.

Die Bewilligungsbehörde stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest und erhebt über die Vorbringen der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers Beweis (Art. 22 BewG). Die Erwerberin oder der Erwerber hat Gelegenheit, der Bewilligungsbehörde seinen/ihren Lebensmittelpunkt überzeugend darzulegen und nachzuweisen. Indizien für den Wohnsitz in der Schweiz sind beispielsweise: Einfuhr des Hausrats, Umschreibung der persönlichen Ausweise, Abmeldung im Ausland, aktive Mitgliedschaft in einem Verein am Ort, Wohnsitz am Ort der Familie, Grösse der Wohnung, Anzahl Aufenthaltstage am Ort.

2. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verfahren, welche die kantonale Bewilligungsbehörde in den letzten fünf Jahren im Kanton St.Gallen abgewickelt hat.

Jahr	Anzahl Verfahren total (einschliesslich Feststellung der Bewilligungspflicht bzw. der Nicht-Bewilligungspflicht)	Anzahl Gesuche um Bewilligung	Erteilte Bewilligungen	davon Ferienwohnungs-bewilligungen
2009	50	26	22	17
2010	73	41	37	29
2011	56	25	21	14
2012	43	25	25	20
2013	66	17	15	13

Für viele nicht bewilligungsfähige Geschäfte wird nach einer Darstellung der Rechtslage kein Gesuch eingereicht.

3. Über die Zahl der bewilligungsfreien Käufe wird auf den kommunalen Grundbuchämtern keine Statistik geführt. Im Rahmen der Aufsicht über die Grundbuchführung hat das Grundbuchinspektorat in den letzten fünf Jahren etwa 250 Inspektionen auf den Grundbuchämtern durchgeführt und dabei auch eine erhebliche Zahl von bewilligungsfreien Verkäufen kontrolliert. Von den 50 Verfahren im Jahr 2009 (vgl. Tabelle oben), die bei der kantonalen Bewilligungsbehörde bearbeitet wurden, endeten 17 mit der Feststellung, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterliegt. Im Jahr 2010 waren es 22 Fälle, 2011 26 Fälle, 2012 11 Fälle und 2013 38 Fälle.
4. Bei juristischen Personen erfolgt die Überprüfung, ob sie ausländisch beherrscht sind, aufgrund von Unterlagen (z.B. Handelsregistrauszug, Aktienbuch, Bestätigung Steuerbehörden, Jahresrechnung, Mitgliederverzeichnis bei Vereinen, Ausländerbewilligung, Hypothekarverträge, Nachweis Wohnsitz Gesellschafter) und Erklärungen der Erwerberin. Je nach Gesellschaftsform und Verhältnissen sind andere Unterlagen vorzulegen.
5. Bei Grundstücken, die im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG klar als Betriebsstätte betrachtet werden, nimmt die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter der Erwerber oder dem Erwerber die Erklärung ab, dass es sich um eine Betriebsstätte handelt. Der/die Erwerber/in ist an die erklärte Nutzung gebunden. Eine «Sicherstellung» erfolgt jedoch nicht.

Falls die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter nicht klar feststellen kann, ob es sich um eine Betriebsstätte handelt, verweist er an die Bewilligungsbehörde. Die Bewilligungsbehörde erlässt mit dem Entscheid über die Bewilligungspflicht Auflagen betreffend die Verwendung des Objekts und lässt diese im Grundbuch anmerken.

Nach Art. 24 Abs. 2 BewG sind Behörden und Beamte, die in ihrer amtlichen Eigenschaft Widerhandlungen wahrnehmen oder Kenntnis davon erhalten, verpflichtet, diese sofort zu melden. Dazu gehört auch eine Meldepflicht der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters.
6. Eine natürliche Person, die rechtmässig Grundeigentum in der Schweiz erworben hat, kann dieses auch bei einem Wegzug ins Ausland behalten. Bei einer juristischen Person ist die Sitzverlegung ins Ausland bewilligungspflichtig (Art. 4 Abs. 2 BewG).
7. Ursprünglich wurde mit einem Arbeitsaufwand der Bewilligungsbehörde von 40 bis 50 Stellenprozenten gerechnet und geplant. In den letzten Jahren stieg zwar nicht die Zahl, jedoch die Komplexität der Fälle deutlich an. Zudem steigt die Nachfrage nach Auskünften und Beratung sowohl von Seiten der kommunalen Grundbuchämter als auch von Gesuchstellern. Auskünfte und Beratung machen rund einen Drittel des Arbeitsaufwands aus. Derzeit beträgt die Arbeitsbelastung des Grundbuchinspektorates durch den Vollzug des BewG etwa 60 bis 70 Stellenprozente.