

Interpellation Gartmann-Mels vom 15. September 2015

Praxis des Grundbuchinspektorats

Schriftliche Antwort der Regierung vom 3. November 2015

Walter Gartmann-Mels erkundigt sich in seiner Interpellation vom 15. September 2015 nach der Praxis des Grundbuchinspektorats (GBI) im Zusammenhang mit der Bewilligung von Grundstückserwerben durch Personen im Ausland.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist beinahe abschliessend auf Bundesebene geregelt (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [SR 211.412.41; abgekürzt BewG] und gleichnamige Verordnung [SR 211.412.411; abgekürzt BewV]). Auf kantonaler Ebene wurden im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sGS 914.1; abgekürzt EG-BewG) und in der gleichnamigen Verordnung, sGS 914.11, insbesondere die Organisation festgelegt und zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe eingeführt (z.B. für Ferienwohnungen). Das GBI ist Bewilligungsbehörde (Art. 6 Abs. 1 EG-BewG). Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter nimmt eine summarische Prüfung vor. Kann die Bewilligungspflicht aufgrund dieser Prüfung nicht ausgeschlossen werden, wird der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen (Art. 18 BewG, Art. 18 BewV).

Grundsätzlich bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung (Art. 2 Abs. 1 BewG). Neben natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz gelten als Personen im Ausland unter anderem auch juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG). Massgebende Kriterien bei der Beurteilung, ob eine Person im Ausland eine beherrschende Stellung innehat, sind unter anderem die finanzielle Beteiligung, das Stimmrecht, die Verwaltung und die Geschäftsführung (Art. 6 Abs. 1 BewG).

Das Fürstentum Liechtenstein hat trotz vieler grenzüberschreitender Beziehungen und der gleichen Währung im BewG keinen Sonderstatus erhalten. Trotz Sitz in der Schweiz und Bewilligung der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) kann es sich bei einer Bank um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handeln, wie dies zum Beispiel bei der Bank Linth LLB AG der Fall ist.

Nach BewG kann eine ausländische Beherrschung auch aufgrund von ausländischem Fremdkapital entstehen. Bei einem bestimmten Verhältnis zwischen ausländischen Fremdmitteln, schweizerischen Fremdmitteln und den Aktiven vermutet das BewG eine ausländische Beherrschung (Art. 6 Abs. 2 Bst. d BewG).

Zu den einzelnen Fragen:

1. Das GBI setzt das BewG rechtskonform um. Die gesetzlich vorgesehene Bewilligungspflicht erhöht den Aufwand und kann die Abwicklung von Rechtsgeschäften von juristischen Personen beim Erwerb von Wohneigentum verzögern. Dies entspricht nicht dem Bedürfnis der Kun-

den und Banken. Vermutet das Gesetz eine ausländische Beherrschung, muss das Grundbuchamt oder die Bewilligungsbehörde näher prüfen.

2. Insbesondere Immobiliengesellschaften können durch die Vorschriften zum Fremdkapital einen Nachteil erleiden, wenn sie einen grösseren Betrag bei ausländisch beherrschten Banken ausleihen und Wohngrundstücke erwerben wollen. Insofern haben schweizerisch beherrschte Banken bei einigen Geschäften einen Vorteil. Es handelt sich nur um wenige Fälle, auch weil das BewG bei Betriebsstätte-Grundstücken nicht zu beachten ist (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG) und nur juristische Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaft betroffen sind. Das GBI wirkt mit Informationen bezüglich der erforderlichen Unterlagen im Internet und mit schriftlichen und telefonischen Auskünften auf eine schnelle Abwicklung hin. Verfahren werden zügig durchgeführt.

Aufgrund der geringen Fallzahlen (2013: 3 Fälle, 2014: 5 Fälle) kann nicht von einer Einschränkung des Wettbewerbs gesprochen werden.

3. Das GBI unterscheidet nicht zwischen Liechtensteiner oder anderen ausländischen oder ausländisch beherrschten Banken. Dementsprechend hat und wird es keine Anweisung erlassen, ein besonderes Augenmerk auf die Liechtensteiner Banken und die Bank Linth LLB AG zu richten.

Mit der Bank Linth LLB AG steht das GBI seit längerem in Kontakt. Der Bank Linth LLB AG wurde aufgezeigt, wie sie die Verfahren für sich und ihre Kunden so einfach wie möglich gestalten kann. Das GBI bot der Bank Linth LLB AG und später auch anderen ausländisch beherrschten Banken im Kanton St.Gallen an, bei Standardverträgen zu prüfen, ob diese zu einer Beherrschung des Kreditnehmers führen können. Die mit diesen Verträgen vereinbarten Darlehen können von den Grundbuchämtern als nicht ausländisch beherrschtes Fremdkapital betrachtet werden. Eine Bank hat von diesem Angebot inzwischen Gebrauch gemacht, die Bank Linth LLB AG noch nicht.

4. Eine kurze Umfrage des GBI hat ergeben, dass die etwa 65 prüfenden Instanzen (Grundbuchämter und Bewilligungsbehörden) der Kantone Glarus, Zürich und Schwyz keine einheitliche Praxis aufweisen. Das Gesetz selbst stellt für die Vermutung der ausländischen Beherrschung nicht auf das FINMA-Kriterium, sondern auf die beherrschende Stellung von Personen im Ausland ab.

Die rechtsgleiche Anwendung des Bundesgesetzes wird durch ein Beschwerderecht (Art. 21 BewG) des Bundesamtes für Justiz sichergestellt. Von diesem Beschwerderecht macht der Bund, soweit es den Kanton St.Gallen betrifft, äusserst selten Gebrauch.