

Beschluss vom 19. August 2014

**Kleine Anfrage 2014/11
betreffend Vollzug der Lex Koller im Kanton Schaffhausen**

In einer Kleinen Anfrage vom 2. Juni 2014 stellt Kantonsrat Peter Neukomm diverse Fragen zum Vollzug der Lex Koller im Kanton Schaffhausen.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t :

- 1. Seit 2002 dürfen Personen aus der EU und den EFTA Staaten mit rechtmässigem Wohnsitz in der Schweiz trotz der Lex Koller Grundstücke erwerben. Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Überprüfung des Wohnsitzes resp. Lebensmittelpunkts der Käuferinnen und Käufer? Nach welchen Kriterien trifft welche Instanz vertiefte Abklärungen? Welche Daten stehen ihr dabei zur Verfügung? Was geschieht, wenn Käuferinnen und Käufer nach einem rechtmässigen Erwerb ihre Schriften wieder ins Ausland transferieren?*

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.41 (BewG auch „Lex Koller“ genannt), wird im Kanton Schaffhausen gemäss Wegleitung des Bundesamtes für Justiz vom 1. Juli 2009 angewandt.

Nach dieser Wegleitung sind die klaren Geschäftsfälle durch das Grundbuchamt zu entscheiden und nur die uneindeutigen oder mit weitergehenden Abklärungen verbundenen Rechtsgeschäfte an die kantonale Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen) zu verweisen.

Die Prüfung des Wohnsitzerfordernisses erfolgt beim Grundbuchamt aufgrund der Ausweispapiere, der Aufenthalts-/Niederlassungsbewilligung EG/EFTA (insbesondere auch wegen der Angaben zum Arbeitgeber) und der Angaben aus der kantonalen Personendatenplattform (Zivilstand, Kinder, Personen im gemeinsamen Haushalt und Zuzugsdatum) bzw. gleichwertiger Auskünfte und Belege bei ausserkantonalen Erwerbenden. Ergeben diese Abklärungen keine Auffälligkeiten/Unstimmigkeiten im Sinne der Lex Koller bzw. lässt sich eine allfällige Unsicherheit mit einem weiteren Beleg (z.B. Trennungsurteil, Steuerbestätigung) klären, gilt der Wohnsitznachweis als erbracht und es erfolgen keine weiteren Untersuchungen.

Die Prüfung der Bewilligungsbehörde geht aufgrund der im Einzelfall bestehenden Auffälligkeiten inhaltlich wie auch umfangmässig weiter. Einerseits fordert die Bewilligungsbehörde von der Erwerbspartei wie auch von übrigen auskunftspflichtigen Parteien (BewG Art. 22) weitere Auskünfte und Belege ein und unternimmt andererseits wo nötig und angezeigt auch eigenständige Abklärungen. Als mögliche Beweismittel bei der Bewilligungsbehörde kommen Steuerelemente, Arbeitsverträge, Mietverträge, verbrauchsabhängige Rechnungen (z.B. Strom), Nachweise über Mitgliedschaften in ortsansässigen Vereinen, Fahrzeugimmatrikulationen, Billette des öffentlichen Verkehrs etc. in Betracht.

Aufgrund der gesetzlichen Mitwirkungspflicht der Erwerbspartei und der auskunftspflichtigen Personen sowie der gesetzlichen Androhung, bei fehlender Mitwirkung zu Ungunsten der Erwerbspartei zu entscheiden (Art. 22 Abs. 4 BewG), besteht für den Entscheid der Bewilligungsbehörde jeweils eine genügende Entscheidungsbasis bzw. wird andernfalls ein negativer Entscheid gefällt.

Hat ein/e EU-/EFTA-Bürger/in in der Folge rechtmässig Immobilieneigentum in der Schweiz erworben, hat ein späterer Wegzug keine Auswirkung auf die Eigentumsposition. Der/die EU-/EFTA-Bürger/in kann das erworbene Eigentum ohne Einschränkung behalten oder darüber verfügen.

- 2. Wie viele Gesuche um Grunderwerb durch Ausländer wurden in den letzten fünf Jahren im Kanton Schaffhausen gestellt und wie viele Bewilligungen wurden in diesem Zeitraum erteilt resp. abgewiesen? Wie viele Verkäufe wurden in den letzten fünf Jahren durch die erste Beschwerdeinstanz kontrolliert?*

In den Jahren 2009 - 2013 wurden durch die Bewilligungsbehörde insgesamt 27 Bewilligungen erteilt. Die Anzahl der Bewilligungen entspricht in diesem Zeitraum der Anzahl Gesuche, da in der Praxis vor der Gesuchseinreichung eine Vorabklärung bei der Bewilligungsbehörde erfolgt und nicht bewilligungsfähige Gesuche nicht eingereicht werden.

Die von der Bewilligungsbehörde erlassenen Bewilligungen werden den involvierten Parteien, der Wohnsitzgemeinde und den beschwerdeberechtigten Behörden (Präsidentin Obergericht Kanton Schaffhausen und Bundesamt für Justiz) eröffnet. Die beschwerdeberechtigten Behörden überprüfen damit jede Verfügung auf ihre Lex Koller-Konformität.

Erste Beschwerdeinstanz ist gemäss Art. 4 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SHR 211.412; EG BewG) der Regierungsrat. In den vergangenen fünf Jahren hatte dieser keine Beschwerden zu behandeln.

3. *Wie wird bei juristischen Personen, welche Grundstücke im Kanton Schaffhausen erwerben wollen, überprüft, dass sie nicht ausländisch beherrscht sind? Welches sind die Kriterien der Überprüfung?*

Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG können ausländisch beherrschte juristische Personen bewilligungsfrei Betriebsstättegrundstücke (z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhallen, Büros, Einkaufscenter, Verkaufsläden, Hotels, Restaurants, Werkstätten, Arztpraxen) erwerben. Handelt es sich beim Veräusserungsobjekt klarerweise um ein solches Objekt, wird die ausländische Beherrschung mangels rechtlicher Relevanz nicht überprüft.

Die Prüfung der ausländischen Beherrschung von juristischen Personen erfolgt deshalb in der Regel nur bei Handänderungen von Nichtbetriebsstättegrundstücken (vor allem Wohnobjekte) oder in Fällen, wo die Betriebsstätteeigenschaft des Vertragsobjektes unklar ist (z.B. gemischte Objekte).

Möchte eine juristische Person ein solches Nichtbetriebsstättegrundstück erwerben, prüft das Grundbuchamt im Rahmen der Geschäftsvoraussetzungsprüfung, ob bei der Erwerbspartei gemäss Art. 6 BewG eine massgebliche ausländische Beherrschung vorliegt. Dazu fordert das Grundbuchamt von der Erwerbspartei Beweismittel ein.

Als Beweismittel kommen bisherige Feststellungen von Bewilligungsbehörden, Handelsregisterauszüge, notarielle Bestätigungen, das Aktienbuch, Bestätigungen des Verwaltungsrates, Bestätigungen der Revisionsstelle, die Bilanz- und die Erfolgsrechnung in Frage.

Lässt sich mit diesen Belegen die Bewilligungspflicht nicht ausschliessen, verweist das Grundbuchamt das Geschäft an die Bewilligungsbehörde.

Diese fordert dann analog zur Wohnsitzprüfung (Frage 1) von der Erwerbspartei wie auch den übrigen auskunftspflichtigen Parteien (Art. 22 BewG) weitere Auskünfte und Belege ein und unternimmt wo nötig eigenständige Abklärungen.

4. *Gemäss geltendem Recht dürfen Ausländerinnen und Ausländer Gewerbeimmobilien kaufen. Wie viele Gewerbeimmobilien wurden an Personen im Ausland verkauft (juristische und natürliche)?*

Der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken durch juristische Personen bedarf wie zu Frage 3 ausgeführt keiner Bewilligung, weshalb die entsprechenden Rechtsgeschäfte nicht statistisch erfasst wurden.

Eine nachträgliche Erhebung der Zahlen ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, da das Grundbuchamt bei Betriebsstättegrundstücken nur dessen Eigenschaften, nicht aber die ausländische Beherrschung überprüft. Für die Beantwortung der Frage müssten sämtliche Rechtsgeschäfte nachträglich und unter Mitwirkung der Vertragsparteien auf diesen Aspekt hin überprüft werden, was bei rund 1'700 Handänderungsverträgen pro Jahr einen riesigen – die Kapazitäten des Grundbuchamtes übersteigenden – Aufwand auslösen würde. Die Frage lässt sich deshalb mangels verfügbarer Zahlen nicht beantworten.

5. *Wie viel Bauland in der Industrie- und Gewerbezone wurde an Personen im Ausland verkauft? Wie viele davon wurden unterdessen in Wohnzonen umgezont resp. zu Wohnzwecken ungenutzt? Wie wird sichergestellt, dass bei einer Umzonung resp. Umnutzung zu Wohnzwecken die Lex Koller nicht umgangen wird? Prüft der Kanton bei einer Umzonung erneut die Erfordernisse der Wohnsitz- und Steuerpflicht der Eigentümer?*

Der Erwerb von Industrie- und Gewerbebauland durch eine Person im Ausland ohne direkt anschliessende Betriebsstätteverwendung ist gemäss BewG nicht möglich. Wird das Bauland demgegenüber nachweislich und unter schriftlicher Bestätigung im Kaufvertrag (Art. 18a Abs. 1 Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.411; BewV) für die Erstellung einer Betriebsstätte (in der Regel innert eines Jahres) erworben, gilt die Landveräusserung als bewilligungsfreier Betriebsstätterwerb und bedarf keiner Bewilligung. Die Frage nach der Menge an veräusertem Bauland betrifft einen Teilaspekt der Frage 4 und lässt sich mangels verfügbarer Zahlen ebenfalls nicht beantworten.

Durch die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung einer Betriebsstätte bzw. Prüfung der Betriebsstätteeigenschaft eines Erwerbsobjektes wird im Zeitpunkt des Erwerbes eine

Umgehung des BewG verhindert. Demgegenüber enthält das BewG bei Betriebsstätterwerben keine Normierungen, die eine künftige Veränderung an einem einmal geschaffenen rechtsgültigen Zustand verhindern würden.

Durch eine Umzonung verbunden mit einer Nutzungsänderung ist es deshalb grundsätzlich möglich, dass eine Person im Ausland ein Betriebsstätteobjekt umnutzt und damit am Ende ein Objekt besitzt, welches sie im Rahmen eines Erwerbsgeschäftes nicht hätte erwerben dürfen. Hierbei ist aber zu bedenken, dass die Umnutzung auf einer Lex Koller-konformen Ausgangslage beruht, eine Umgehungsabsicht nicht zu vermuten ist, die für die Umnutzung in der Regel erforderliche Umzonung nicht im Einflussbereich der Eigentümerschaft liegt und zudem keine sachlichen Gründe bestehen, eine Person im Ausland in einer solchen Situation anders zu behandeln als einen Schweizer Bürger.

Eine systematische Kontrolle durch die Bewilligungsbehörde bei Umzonungen/Umnutzungen erfolgt aufgrund dieser Ausgangslage nicht.

Vom vorstehenden Sachverhalt zu unterscheiden sind aber die Tatbestände, wo eine Betriebsstätte nicht wie vorgesehen realisiert bzw. betrieben wird und in der Folge das Grundstück für Wohnbauten eingesetzt werden soll. Diese Fälle verletzen entweder die Betriebsstätteeigenschaft oder verstossen gegen die Auflage, das Objekt als Betriebsstätte zu nutzen. In beiden Fällen wäre der rechtmässige Zustand freiwillig oder auf Klage hin wieder herzustellen (Art. 27 BewG). Diese Einzelfälle werden i.d.R. vom Grundbuchamt oder der Bewilligungsbehörde auf Anzeige oder von Amtes wegen erkannt und durch die Bewilligungsbehörde behandelt.

An dieser Stelle ist auch darauf hinzuweisen, dass nicht nur das Grundbuchamt, sondern auch die mit den Umzonungen und Umnutzungen sich befassenden kommunalen Behörden der Anzeigepflicht gemäss Art. 24 Abs. 2 BewG unterstehen und es ihnen bei Verdachtsmomenten obliegt, mit einer Anzeige an die Bewilligungsbehörde einen Beitrag zur rechtskonformen Anwendung der Lex Koller im Kanton Schaffhausen zu leisten.

6. *Welche Personalressourcen stehen im Kanton Schaffhausen für den Vollzug der Lex Koller zur Verfügung? Erachtet der Regierungsrat diese Zahl als genügend?*

Das Grundbuchamt hat als beurkundende Stelle, wie auch später als Registerstelle, jedes Rechtsgeschäft zu beurteilen und über die Eintragungsfähigkeit und Lex Koller-

Konformität zu befinden. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der dem Grundbuchamt von Gesetzes wegen obliegenden Geschäftsvoraussetzungsprüfung und wird durch den Grundbuchverwalter vorgenommen, der für das jeweilige Geschäft zuständig ist. Die Personalressourcen des Grundbuchamtes mit sieben Grundbuchverwalter/innen reichen für die Lex Koller-Prüfung und damit für die ordnungsgemässe Behandlung der Rechtsgeschäfte aus.

Bestehen in einem Fall Unklarheiten oder ein Abklärungsbedarf, so verweist das Grundbuchamt – wie ausgeführt – die Parteien an die Bewilligungsbehörde (Volkswirtschaftsdepartement). Da das Grundbuchamt Betriebsstätteerwerbe gemäss Art. 18a BewV i.d.R. nicht an die Bewilligungsbehörde verweist, ergeben sich im Jahr lediglich ca. sechs Bewilligungsverfahren. Für diese Anzahl Geschäfte bestehen im Volkswirtschaftsdepartement genügend personelle Ressourcen.

Schaffhausen, 19. August 2014

DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger