

Beschluss Nr. 454/2026

Schwyz, 16. Juni 2026 / ju

Versandt am: 23. Juni 2026

EJPD: Vernehmlassung Änderung Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Vernehmlassung

Mit Schreiben vom 15. April 2026 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) den Kantonsregierungen die Unterlagen zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 [BewG, SR 211.412.41]) zur Vernehmlassung bis 15. Juli 2026 unterbreitet.

Die Vernehmlassungsvorlage vereint mehrere Revisionsanliegen. Zu vernehmlassen sind die Begleitmassnahmen zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)», welche der Bundesrat im Bereich Wohnungswesen und generell im Sinne einer Rückbesinnung auf den Zweck des BewG («Überfremdung des einheimischen Bodens verhindern», Art. 1 BewG) beschlossen hat. Schweizer Grund und Boden soll wieder vermehrt der in der Schweiz ansässigen Bevölkerung vorbehalten werden. Wiederum der Bewilligungspflicht des BewG (sogenannte «Lex Koller») zu unterstellen und damit grundsätzlich einzuschränken sind demnach folgende Erwerbe durch Personen im Ausland:

- Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken als blosser Kapitalanlage (insbes. Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstätte-Grundstücken). Nur der Erwerb zur Nutzung eines Betriebsstättegrundstücks für den eigenen Betrieb soll weiterhin bewilligungsfrei und damit unbeschränkt möglich bleiben;
- Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angehören. Die Bewilligung soll dabei stets mit einer Wiederveräusserungspflicht im Falle der Aufgabe des Wohnsitzes verknüpft werden;
- Erwerb von an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften;
- Erwerb von Anteilsscheinen an Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV, die regelmässig auf dem Markt gehandelt werden;

- Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (insbes. durch Herabsetzung der kantonalen Bewilligungskontingente und Wiederanrechnung der Erwerbe unter Personen im Ausland an die Bewilligungskontingente).

Weiter soll mit der Vorlage die 22.4413 Motion Schmid Martin «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen» erfüllt werden, mit welcher das Parlament den Bundesrat beauftragt hat, die Rechtsgrundlagen der Lex Koller so zu ändern, dass Wohnraum, der einem Hotel oder Appartmenthotel zur Unterbringung von betriebsnotwendigem Personal dient, Teil einer Betriebsstätte im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG bildet. Die Vorlage sieht vor, eine Grundlage auf Stufe eines Bundesgesetzes zu schaffen, gestützt auf welche die Kantone in der kantonalen Gesetzgebung für den Erwerb von Personalwohnungen bei Hotelbetriebsstätten eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorsehen können. Die Einzelheiten zum Erwerb dieser Personalwohnungen wird der Bundesrat auf Verordnungsstufe regeln. Der der Vernehmlassung beiliegende erläuternde Bericht enthält Hinweise, wie diese Ausführungsbestimmungen aussehen könnten.

Mit dem Vorentwurf schlägt der Bundesrat punktuell auch neue Pflichten für die Kantone und bestimmte kantonale Behörden vor. Einschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland generell und insbesondere auch Verschärfungen der Lex Koller sind nur zielführend, wenn ein wirksamer Vollzug sichergestellt ist. Punktuell neue Pflichten im Zusammenhang mit bestehenden Lex Koller-Vorgaben bzw. im Zusammenhang mit vorgeschlagenen Verschärfungen für die Baubewilligungsbehörden und die Einwohnerdienste leisten dazu einen entscheidenden Beitrag. Ferner ist neu vorgesehen, dass die Kantone, in welchen der Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland zulässig ist, dazu statistische Daten erheben. Die punktuellen neuen Aufgaben der Kantone betreffen insbesondere folgende Bestimmungen des Vernehmlassungsentwurfs: Art. 19a, 24 Absatz 3 und 24a VE-BewG.

Das Volkswirtschaftsdepartement hat die Vorlage geprüft und beantragt den Erlass der beiliegenden Vernehmlassung an das Bundesamt für Justiz.

Beschluss des Regierungsrates

1. Erlass der beiliegenden Vernehmlassung per E-Mail an egba@bj.admin.ch mit Kopie an die Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.
2. Zustellung elektronisch: Volkswirtschaftsdepartement; Kommunikation.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber



6431 Schwyz, Postfach 1260

per E-Mail

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
3003 Bern

egba@bj.admin.ch

Schwyz, 16. Juni 2026

Änderung Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 15. April 2026 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) den Kantonsregierungen die Unterlagen zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41) zur Vernehmlassung bis 15. Juli 2026 unterbreitet. Dafür bedanken wir uns.

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sollen einerseits Verschärfungen vorgenommen werden hinsichtlich der Bewilligungspflicht des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland betreffend den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücke, Hauptwohnungen durch Drittstaatangehörige, Ferienwohnungen und Aparthotels, an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften sowie von Anteilsscheinen an Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV. Andererseits soll eine Erleichterung hinsichtlich der Anerkennung von Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte erfolgen.

1. Allgemeine Anmerkungen zur Vorlage

Der Regierungsrat begrüsst die allgemeine Stossrichtung der Vorlage und die damit einhergehenden Änderungen. Aus unserer Sicht sind nur vereinzelte Überarbeitungen wünschenswert. Diese werden im Folgenden dargestellt. Daneben fehlen uns in den Unterlagen konkrete Angaben zum Zeitplan sowie dem angestrebten Zeitpunkt der Inkraftsetzung. Wir bitten um frühzeitige Informationen zum Umsetzungszeitplan, damit genügend Zeit für den Erlass der möglicherweise notwendig werdenden kantonalen Umsetzungsbestimmungen bleibt.

2. Anmerkungen und Anträge zu einzelnen Artikeln

Art. 4 Abs. 1 Bst. d VE-BewG

Der Kanton Schwyz unterscheidet bei der Prüfung der Bewilligungspflicht nach BewG zwischen der objektiven Bewilligungspflicht (Vorliegen eines Grundstückserwerbs nach Art. 4 BewG) und der subjektiven Bewilligungspflicht (Beteiligung einer Person im Ausland i. S. v. Art. 5 f. BewG). Im geplanten Art. 4 Abs. 1 Bst. d VE-BewG wird mit Blick auf das Vorliegen einer objektiven Bewilligungspflicht an ein Kriterium der subjektiven Bewilligungspflicht angeknüpft (Person im Ausland, welche beherrschende Stellung erhält oder verstärkt). Aus unserer Sicht stellt sich die Frage, ob hier nicht eine Vermischung von objektiver und subjektiver Bewilligungspflicht erfolgt und empfiehlt, dass diese Regelung nochmals kritisch geprüft wird.

Art. 4 Abs. 1 Bst. h und Art. 24a VE-BewG

Neu soll die Umnutzung eines Grundstückes oder eines Teils davon ebenfalls als Erwerb eines Grundstückes gelten. Gemäss erläuterndem Bericht gilt dabei jede Nutzung zu einem anderen Zweck, als für den es erworben worden ist, wie beispielsweise die Vermietung einer Hauptwohnung nach Art. 8 Abs. 1 Bst. e VE-BewG oder deren (Um-)Nutzung als Ferienwohnung, als solche Umnutzung. Gerade mit Blick auf die angeführten Beispiele ist davon auszugehen, dass diese den Baubewilligungs- als Kontrollbehörden (Art. 19a VE-BewG) nicht bekannt werden. In diesem Zusammenhang wird die Einführung weiterer Kontrollinstrumente, wie beispielsweise Art. 24a VE-BewG (siehe jedoch auch die Anmerkungen dazu unten), begrüsst. Unter gewissen Voraussetzungen scheint es dennoch angemessen zu sein, dass die Bewilligungsinstanz von Art. 14 Abs. 1 und 3 BewG Gebrauch macht und die Bewilligung mit entsprechenden Auflagen verfügt. Diese Anmerkung vermag zwar keinesfalls eine Kontrollbehörde zu substituieren, kann sich in bestimmten Fällen jedoch als nützlich erweisen.

Art. 6a VE-BewG

Mit der Revision des Gesetzes wird der bewilligungsfreie Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken ausschliesslich unter der Prämisse zulässig sein, dass das Grundstück der erwerbenden Person tatsächlich als Betriebsstätte für die eigene wirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass es für den Grundbuchverwalter künftig im Regelfall schwierig sein dürfte, im Rahmen seiner summarischen Prüfungspflicht festzustellen, ob sämtliche Anforderungen erfüllt sind, sofern die hierfür notwendigen Bedingungen nicht in den noch zu formulierenden Ausführungsbestimmungen festgehalten werden. Es ist deshalb anzunehmen, dass der Grundbuchverwalter in Zukunft sämtliche Geschäfte, die den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücke betreffen, an die zuständige Bewilligungsinstanz überweisen wird. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dem Grundbuchamt keine Möglichkeit zur Verfügung steht, Auflagen auszusprechen oder diese im Grundbuch zur Eintragung anzumelden.

Gemäss Art. 6a Abs. 3 VE-BewG ist der Erwerber künftig verpflichtet, das Grundstück innert zwei Jahren zu veräussern, sofern er es nicht mehr als Betriebsstätte i. S. v. Art. 6a Abs. 1 VE-BewG verwendet. Im Regelfall wird seitens des Erwerbers und neuen Eigentümers der Betriebsstätte keine Meldung an die Bewilligungsinstanz erfolgen respektive das Grundstück nicht veräussert werden, wenn er das Grundstück – ohne Bewilligung der Bewilligungsinstanz – umnutzt. Im Revisionstext ist in Art. 19a VE-BewG die Baubewilligungsbehörde als (einzige) Kontrollinstanz vorgesehen. Ob dies ausreicht, erscheint fraglich. Demzufolge erscheint es als sinnvoll, dass die Bewilligungsbehörde mit Blick auf Betriebsstätte-Grundstücke auch zukünftig in jedem Fall Gebrauch von Art. 14 Abs. 1 und Abs. 3 VE-BewG macht.

Art. 8 Abs. 1 Bst. 2 VE-BewG

Die generelle Bewilligungspflicht für den Erwerb einer Hauptwohnung durch Personen im Ausland wird befürwortet. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die zuständige Bewilligungsbehörde Auflagen gemäss Art. 14 Abs. 1 und Abs. 3 VE-BewG erlassen kann.

Art. 24a VE-BewG

Es wird begrüsst, dass der Gesetzesentwurf Bestimmungen enthält, welche darauf abzielen, Zweckänderungen und damit einhergehende Veräusserungspflichten von Hauptwohnung nach Art. 8 Abs. 1 Bst. e VE-BewG aufzudecken. Wir stellen jedoch in Frage, ob die vorgesehene Meldepflicht der Einwohnerkontrolle für Wohnsitzwechsel aller Personen im Ausland nach Art. 5 Abs. 1 Bst. a^{bis} BewG zielführend und tatsächlich nur mit bescheidenem Aufwand verbunden ist. Wenn die Einwohnerkontrollen sämtliche Wohnsitzwechsel von Drittstaatsangehörigen ohne Niederlassungsbewilligung C der Bewilligungsbehörde melden muss und letztere gleichzeitig all diese Meldungen mit den erteilten Bewilligungen abgleichen muss, scheint dies zumindest für die Bewilligungsbehörde mit einigem Aufwand einherzugehen.

Als Alternative wird vorgeschlagen, dass die Veräusserungspflicht nach Art. 8 Abs. 1^{bis} VE-BewG gestützt auf Art. 14 Abs. 1 und Abs. 3 VE-BewG mittels Auflage in die Verfügung genommen wird und eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird, die es den Bewilligungsbehörden nach Art. 15 Abs. 1 Bst. a VE-BewG ermöglicht, die Wohnsitze der betreffenden Personen im Ausland direkt mittels digitaler Abfrage in den Einwohnermeldesystemen zu kontrollieren.

Art. 25 Abs. 1 VE-BewG

Wie bis anhin wird in Art. 25 Abs. 1 VE-BewG geregelt, dass eine Verfügung von Amtes wegen zu widerrufen ist, wenn der Erwerber eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält. In der Praxis zeigt sich, dass das Kriterium «trotz Mahnung» teilweise als Freifahrtschein für eine Auflagenverletzung interpretiert wird (auch wenn die Bewilligungsbehörde des Kantons Schwyz diesbezüglich eine andere Ansicht hat). So berufen sich beispielsweise die Eigentümer von als Ferienwohnung bewilligten Grundstückerwerben, welche mit der Auflage einhergehen, dass die Wohnungen nicht dauerhaft vermietet werden dürfen, im Falle einer erfolgten Vermietung darauf, dass noch keine Verletzung vorläge, solange keine Mahnung erfolgt sei. In der Praxis kann es einige Zeit dauern, bis der zuständigen Bewilligungsbehörde eine solche Vermietung bzw. ein solcher Auflagenverstoss bekannt wird. Wenn man der Auslegung einzelner Eigentümer folgt und die Bewilligungsbehörde in einem ersten Schritt eine Mahnung aussprechen muss, bevor Massnahmen ergriffen werden können, führt dies faktisch dazu, dass eine Vermietung erst ab dem zweiten bzw. wiederholten Mal sanktioniert werden kann. Wir regen deshalb an, dass das Kriterium «trotz Mahnung» aus dem Gesetzestext gestrichen oder zumindest eine Ausnahme mit Blick auf den dargestellten Fall aufgenommen wird, um diese Frage definitiv zu klären und allfällige Schlupflöcher zu schliessen.

Art. 27 Abs. 4 Bst. b VE-BewG

Die vorgesehene Regelung, wonach die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zukünftig durch die Bewilligungsbehörde verfügt wird, wird begrüsst. Mit Blick auf die Fristen zum Erlass einer Verfügung nach Art. 27 Abs. 1 VE-BewG wird in Art. 27 Abs. 4 Bst. b VE-BewG festgehalten, dass dies «im Übrigen» innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb zu erfolgen hat. Es ist unklar, welche Fälle mit «im Übrigen» gemeint sind. Uns stellt sich die Frage, ob diese Bestimmung nicht dahingehend ausgelegt werden könnte, dass nach dem Ablauf von zehn Jahren seit dem Erwerb sämtliche verfügbaren Auflagen nicht mehr eingehalten werden müssen, da keine Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes mehr verfügt werden kann. Der Vollständigkeit halber sei deshalb darauf hingewiesen, dass es auch nach Ablauf dieser zehn Jahre weiterhin möglich sein muss, eine Verfügung gestützt auf Art. 25 Abs. 1 VE-BewG beispielsweise aufgrund einer Auflagenverletzung zu widerrufen und anschliessend innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft dieser Verfügung gestützt auf Art. 27 Abs. 4 Bst. a VE-BewG die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zu veranlassen.

Art. 28 ff. VE-BewG

Die in Art. 28 ff. BewG bzw. VE- BewG vorgesehenen Strafbestimmungen werden begrüsst. Da im Kanton Schwyz regelmässig juristische Personen um eine Feststellung der Nichtbewilligungspflicht ersuchen wird angeregt, sicherzustellen, dass auch juristische Personen bei Widerhandlungen gegen das BewG mit strafrechtlichen Konsequenzen belangt werden können.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und versichern Sie, Herr Bundesrat, unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates:

Michael Stähli
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatschreiber

Kopie an:

- die Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.