

## Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 26. September 2017

758

GRG Nr.	16	EA 37	135
---------	----	-------	-----

### Einfache Anfrage von Kurt Egger vom 16. August 2017 „Lex Koller im Kanton Thurgau“

#### Beantwortung

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

#### Frage 1

Im Kanton Thurgau ist das Departement für Inneres und Volkswirtschaft (DIV) Bewilligungsbehörde im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Kann eine Vollzugsbehörde - in der Regel ein Grundbuchamt - bei einem Grundstückerwerb die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausschliessen, verweist sie den Erwerber ans DIV, um dort schriftlich um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf. Nur wenn das Gesuch gutgeheissen wird, kann und darf der Grundstückerwerb vollzogen werden. In den Jahren 2006 bis 2016 hatte das DIV durchschnittlich sieben bis zehn Gesuche pro Jahr zu behandeln. Während dieser Zeitspanne wurden rund 80% der Gesuche gutgeheissen. Dabei wurden die Bewilligungen und Feststellungsentscheide oft mit Auflagen verbunden, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten, BewG-konformen Zweck verwendet wird. Zirka 17% der 2006 bis 2016 eingegangenen Gesuche wurden abgeschrieben, weil der Erwerber vom Grundstückerwerb Abstand nahm oder das Gesuch infolge Aussichtslosigkeit zurückzog. Lediglich in drei Fällen (rund 3%) mussten die Gesuche mit einem anfechtbaren Entscheid abgewiesen werden. Welche Bezirke und Gemeinden von den Gesuchen betroffen sind, wird nicht erhoben. Eine besondere Betroffenheit von einzelnen Bezirken und Gemeinden ist nicht erkennbar. Sachverhalte, die gegen das BewG verstossen könnten, werden auf schriftliche Anzeige hin geprüft. In den letzten Jahren wurden lediglich drei bis vier solcher Anzeigen beim DIV eingereicht. Da sich herausstellte, dass keine Rechtsverletzung vorlag, waren keine Massnahmen nötig. Fragen der Grund-

buchämter zu strittigen Fällen werden in der Regel telefonisch mit dem DIV oder dem Grundbuch- und Notariatsinspektorat geklärt.

### **Frage 2**

Die Grundbuchämter führen eine Statistik über die gesamte Anzahl der Handänderungen pro Jahr. Hingegen führen sie keine Statistik über die Art der Handänderungen und der betroffenen Grundstücke sowie über die Herkunft der Erwerber. Da durchschnittlich 5'000 Handänderungen pro Jahr vorgenommen werden, was seit 1997 rund 100'000 Geschäfte ergibt, wäre eine nachträgliche Eruiierung der gewünschten Zahlen und Angaben mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand verbunden. Gemäss Schätzung der Grundbuchverwalter der fünf Bezirke betrafen in den vergangenen zwanzig Jahren nur rund ein bis zwei Handänderungen je Bezirk und Jahr ein Grundstück, welches von einer Person im Ausland als Betriebsstätte erworben wurde. Dementsprechend waren im ganzen Kanton fünf bis zehn solcher Handänderungen pro Jahr zu verzeichnen. In den meisten Fällen wurden die Betriebsstätte-Grundstücke für den Eigenbedarf und nicht als Kapitalanlage erworben. Für die Grundbuchverwalter ist keine Häufung eines bestimmten Landes auszumachen. Hinter grösseren Projekten der letzten Jahren wie dem Saurer Werk I und II in Arbon, der Entwicklung des Langfelds und der Walzmühle in Frauenfeld, dem Projekt „Perron 1“ in Islikon, dem HIAG-Areal in Ermatingen, dem Outlet-Zentrum in Wigoltingen, dem Hotel am See in Romanshorn, dem Ziil-Center und dem CEHA-Center in Kreuzlingen sowie der Entwicklung des Amriville in Amriswil standen grossmehrheitlich nationale Investoren.

### **Frage 3**

In erster Linie wirkt sich im Immobilienmarkt die hohe Nachfrage durch einheimische Investoren preistreibend aus und weniger die geringe Anzahl des Erwerbs durch Personen im Ausland. Daneben dürften das knappe Angebot, vor allem an attraktiven Standorten, und Einschränkungen im Rahmen der Raumplanung zu den Preiserhöhungen beigetragen haben.

### **Frage 4**

Es sind keine grösseren ausländischen Investitionen in touristisch genutzte Infrastrukturen bekannt. Hinter den aktuell wichtigsten Projekten, Reka-Feriendorf Kreuzlingen, und Hotel am See in Romanshorn, stehen nationale Investoren. Bedeutende Hotels oder Seminarinfrastrukturen im Kanton Thurgau wie das Hotel Bad Horn, das Golfhotel Panorama in Lipperswil, das Hotel Kreuzlingen am Hafen, das Hotel „Die Krone“ in Gottlieben, der Greuterhof in Islikon, das Hotel Feldbach in Steckborn, das Hotel und Kongresszentrum Thurgauerhof in Weinfelden, die Kartause Ittingen, das Kloster Fischingen, der Wolfsberg sowie das Lilienberg Unternehmerforum und Kongresszentrum in Ermatingen sind nach aktuellem Wissensstand in Schweizer Besitz.

**Frage 5**

Der Regierungsrat hat sich in seiner Vernehmlassungsantwort vom 20. Juni 2017 (RRB 508/2017) zur Änderung des BewG dafür ausgesprochen, dass der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken als reine Kapitalanlage zur Vermietung und Verpachtung an Dritte wieder der Bewilligungspflicht unterstellt und grundsätzlich unterbunden werden soll. Eine weitere Einschränkung oder die vollumfängliche Unterbindung solcher Erwerbe würde hingegen zu weit führen.

Die Präsidentin des Regierungsrates

*Carmen Haag*

Der Staatsschreiber

*Dr. Rainer Gonzenbach*