

Zweite Sitzung – Deuxième séance

Dienstag, 26. November 1991, Vormittag
Mardi 26 novembre 1991, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Nebiker

Präsident: Zuerst möchte ich Herrn Max Binder herzlich gratulieren. Er hat heute Geburtstag. (Beifall)

91.058

Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung

Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Modification

Botschaft und Beschlussentwurf vom 30. September 1991 (BBI IV 449)
Message et projet d'arrêté du 30 septembre 1991 (FF IV 437)

Kategorie III, Art. 68 GRN – Catégorie III, art. 68 RCN

Antrag der Kommission

Eintreten

Proposition de la commission

Entrer en matière

Engler, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen, auf die Botschaft des Bundesrates einzutreten. Die Kommissionsmehrheit empfiehlt, den Bundesbeschluss über die Sperrfrist zu ändern und nicht, wie das die Minderheit Gros Jean-Michel möchte, diesen gänzlich aufzuheben.

Ich möchte zum Eintreten Stellung nehmen und gleichzeitig mit meinem Eintretensvotum die Stellungnahme der Kommissionsmehrheit zum Antrag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel auf Aufhebung des Beschlusses begründen.

In der Kommission haben die Mehrheit und die Minderheit die gleichen Argumente vorgebracht und verwendet. Mehrheit und Minderheit haben aber aus den Argumenten unterschiedliche Folgerungen gezogen. Unbestritten ist, dass sich die Situation seit dem Erlass des dringlichen Bundesbeschlusses 1989 erheblich, ja man kann sagen drastisch verändert hat. Der Bodenmarkt hat sich nicht nur beruhigt, der Bodenmarkt ist an gewissen Orten – vor allem in der Westschweiz – in sich zusammengebrochen. Die Auswüchse der früheren Spekulationen werden spürbar, und Kaskadenverkäufe mit regelmässigen und kurzfristigen Gewinnmitnahmen sind nicht mehr möglich. Dementsprechend hat der Bundesbeschluss effektiv einen Grossteil seiner Bedeutung verloren. Die Minderheit schliesst nun daraus, dass der Bundesbeschluss aufgehoben werden könne. Die Mehrheit vertritt die Auffassung, dass eine Zeit nicht alle Zeit ist und dass sich in Zukunft die Situation auf dem Bodenmarkt wieder verändern kann.

Effektiv lässt sich an gewissen Orten bereits heute feststellen, dass sich Liegenschaftshändler wieder mit Grundstücken auf tieferem Preisniveau eindecken. Bei einer veränderten Wirtschaftslage oder bei einem Rückgang der Zinsen könnte es erneut zum Aufflackern des Feuers der Spekulation kommen. Gerade die Erfahrungen mit dem zu ändernden Bundesbeschluss zeigen aber, dass eine der grossen Gefahren darin besteht, dass das Parlament zu spät kommt. Wir haben die erschreckende Erfahrung machen müssen, dass das letztmalige Zuspätkommen unsere Volkswirtschaft Milliarden gekostet hat.

Die Kommissionsminderheit bringt zudem vor, die Voraussetzungen für die Dringlichkeit seien heute nicht mehr erfüllt. Das Vertrauen der Bevölkerung in das Dringlichkeitsrecht sei sehr gering und die Voraussetzungen dafür beständen nicht mehr. Demgegenüber ist festzuhalten: Es ist klar, dass der dringliche Bundesbeschluss bis Ende 1994 befristet ist. Eine vorzeitige Aufhebung hätte damit höchstens psychologische Wirkungen, wäre aber juristisch gesehen nicht notwendig.

Die Frage, ob man mit der Aufhebung dieses dringlichen Bundesbeschlusses ein psychologisches Zeichen setzen will oder nicht, hat sich auch die Mehrheit gestellt. Wir haben festgestellt, dass dies ein Zeichen in der falschen Richtung wäre. Volkswirtschaftlich würde sich nichts ändern: Die Zinsen blieben hoch, der Markt bliebe nach wie vor ein Käufermarkt, und durch die Aufhebung der Sperrfrist würden noch mehr Liegenschaften zum Verkauf angeboten, was sich eher negativ auf die Preise auswirken würde.

Die Kommissionsmehrheit erachtet es nicht als gravierend, wenn man vom Grundsatz ausgeht, dass ein Käufer von Grundstücken, von Liegenschaften grundsätzlich, wenn er Gewinne machen will, eine Liegenschaft drei Jahre lang behalten muss. Ohne Gewinn kann er sie auch während dieser drei Jahre veräussern, ebenso in Ausnahmefällen. Das Prinzip, dass man nicht kauft, um die Liegenschaft mit Gewinn sehr kurzfristig wieder zu veräussern, scheint der Kommissionsmehrheit kein so übles Prinzip zu sein.

Zudem ist die Mehrheit der Meinung, dass man politisch nicht von einem Extrem ins andere verfallen darf. Kontinuität und Rechtssicherheit sind sehr wichtige Prinzipien, und es steht dem Parlament schlecht an, innert zweier Jahre die Meinung vollkommen zu ändern.

Es kommt hinzu, dass die dreijährige Frist kurz vor dem Ablaufen steht und damit die grössten Härten dahinfallen. Die Härte nämlich, welche jene betraf, die nicht mit dem Bundesbeschluss rechneten, dann aber nicht mehr veräussern konnten. Ferner – und das schien der Mehrheit der Kommission von entscheidender Bedeutung – werden gegenwärtig auf Antrag von Herrn Scheidegger die Wirkungen analysiert. Die Mehrheit möchte diese Analyse sehen, aber diese Analyse bedarf noch etwas Zeit.

Zudem plant der Bundesrat ein Anschlussprogramm. Dieses ist in Ausarbeitung, und man sollte sich nicht Möglichkeiten verbauen, welche vielleicht Notwendigkeiten für ein Anschlussprogramm werden. Vorgesehen wäre eine Ablösung der Sperrfrist durch fiskalische Massnahmen. Wie wahrscheinlich aber solche fiskalischen Massnahmen sind, wissen wir nur zu gut. Während bei einer Reduktion der Sperrfrist eine Verlängerung des Bundesbeschlusses noch möglich und politischer Spielraum übrigbleibt, wäre eine Aufhebung des Beschlusses ein klares Zeichen, dass man kein Anschlussprogramm mehr haben will. Politisch wäre es aber nicht möglich, einen solchen Bundesbeschluss in zwei, drei oder fünf Jahren wieder in Kraft zu setzen.

Wir sind überzeugt, dass die Hoffnungen vieler enttäuscht würden, wenn wir jetzt ein psychologisches Zeichen setzen, aber die Wirtschaftslage sich danach nicht ändert. Hoffnungen von Bürgern lassen sich aber nicht leicht und unbestraft enttäuschen, wir sollten deshalb unseren politischen Handlungsspielraum behalten und keinen Zickzackkurs fahren, wie wir das in den letzten Jahren vielleicht viel zu oft getan haben.

Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen namens der Kommission, auf den Bundesbeschluss einzutreten. Die Mehrheit möchte den Bundesbeschluss ändern und diesen nicht gänzlich aufheben, wie von der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel beantragt.

M. Etique, rapporteur: Le Conseil fédéral, par le présent message, vous propose de modifier l'arrêté fédéral urgent concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles, assorti de l'obligation de publier les transferts. Cet arrêté, qui fait l'objet de nos délibérations d'aujourd'hui, avait été pris le 6 octobre 1989, en compagnie de deux autres: premièrement, l'arrêté fédéral urgent concernant la charge maximale, c'est-à-dire le minimum de fonds propres à engager par les acquisseurs et les promoteurs immobiliers et, deuxième-

ment, l'arrêté fédéral urgent concernant les dispositions en matière de placement pour des fonds de prévoyance. Ce droit urgent avait été pris dans une situation particulière sur le marché foncier, caractérisée par une détérioration marquée et par une inadéquation entre l'offre et la demande, par la multiplication des ventes en cascade, qui provoquait de fortes hausses des prix sur le marché foncier, et par une pénurie de logements, notamment de logements à des prix abordables et, plus particulièrement, dans certaines régions du pays. Dans l'esprit du Conseil fédéral, ce droit urgent devait nous préparer à des mesures à moyen et long terme en vue d'orienter de manière globale l'offre et la demande sur le marché foncier et immobilier; c'était l'«Anschlussprogramm», dont M. Koller, conseiller fédéral, va certainement nous parler dans son intervention.

Depuis 1989, la situation a heureusement ou malheureusement – selon le point de vue dans lequel on se place – été modifiée de façon très substantielle. Tout d'abord en raison des hausses successives du loyer de l'argent et, plus particulièrement, des taux d'intérêts hypothécaires, qui ont eu un effet dissuasif pour les investisseurs, les promoteurs et les constructeurs immobiliers, par la baisse de la conjoncture nationale et internationale, et par une forte réduction de l'activité dans la construction de logements, notamment. Toutes ces causes ont provoqué une forte réduction des transactions immobilières, de 60 pour cent, exprimée en valeur des transactions et de 40 pour cent, exprimée en nombre des transactions. C'est dire aussi que les prix des transactions foncières et immobilières ont, eux aussi, accusé une forte baisse. On peut donc constater que la situation sur le marché immobilier et sur le marché foncier s'est sensiblement et considérablement calmée depuis octobre 1989.

Quelle a été la part ou quel a été le rôle des arrêtés fédéraux urgents dans cette accalmie sur le marché foncier et immobilier? Il faut dire qu'au départ ces AFU ont eu un effet psychologique non négligeable, et cela au moment de leur entrée en vigueur. Par la suite, il faut reconnaître que leur rôle réel a été négligeable sur le phénomène général de la diminution des transactions, puisqu'on estime que ce sont les hausses des taux d'intérêts qui sont à l'origine de cette baisse des transactions, à raison de 99 pour cent, les AFU n'ayant qu'un mérite de 1 pour cent dans cette opération. Par contre, les arrêtés fédéraux urgents ont eu – on l'a relevé – des effets pervers, faisant que, finalement, on a pénalisé des gens qui n'avaient aucune intention ou aucune volonté spéculative. C'est la raison pour laquelle le législateur a déjà pris un certain nombre de mesures concernant ce droit urgent. Nous avons abrogé l'arrêté fédéral C en matière de placements des institutions de prévoyance, parce que nous nous sommes rendus compte, à l'époque, qu'il allait plutôt à sens contraire des objectifs recherchés.

Nous allons maintenant examiner le message du Conseil fédéral concernant la modification de l'arrêté A et, enfin, des propositions de modifications, voire d'abrogation, de l'arrêté B concernant la charge maximale. L'idée dans toute cette affaire est de ne plus solliciter des arrêtés fédéraux urgents lorsqu'ils n'ont plus leur raison d'être ou, à tout le moins, si on les maintient, de les modifier pour les rendre plus compatibles avec les nouvelles conditions du marché foncier et immobilier.

Votre commission a examiné attentivement le message du Conseil fédéral, lequel est légitimé par trois interventions parlementaires, acceptées sous forme de motions: la motion Spoerry qui demande que l'on élargisse le régime des exceptions prévues aux articles 2 et 3, en introduisant les legs, l'avancement d'hoirie et la fusion comme exceptions, la motion de la commission du Conseil national, qui veut introduire les mêmes exceptions avec, en plus, le partage successoral et surtout la motion de M. Ducret qui entend élargir, elle aussi, le régime des exceptions – et c'est ce qui est nouveau par rapport aux deux précédentes motions – réduire le délai d'interdiction de cinq à trois ans.

La commission a eu l'occasion de forger son opinion, de conforter ses idées en entendant deux professionnels de ces arrêtés fédéraux urgents, MM. Kofmehl et Convers, respectivement conservateurs du Registre foncier de Soleure et de

Genève. Ces messieurs nous ont fait part de leurs expériences pratiques et techniques dans l'application de ce droit urgent. Ils nous ont transmis leurs recommandations et nous ont confortés dans notre volonté d'amender l'AFU A dans le sens exprimé par les trois motionnaires, afin de rendre plus adéquat le droit à la réalité économique et d'éliminer des lacunes pouvant causer des effets pervers.

Votre commission vous propose d'entrer en matière et, ce faisant, la majorité vous invite, par 18 voix contre 8 et une abstention, à rejeter la proposition d'abrogation Gros. Je précise que je ne fais pas partie de la majorité de la commission mais de la minorité. Toutefois, je vous fais part de l'opinion de la majorité de la commission qui estime que l'AFU doit être maintenu pour les trois raisons suivantes: premièrement, même si à l'époque les mesures sont entrées en vigueur tardivement – et on constatait qu'il y avait déjà d'autres éléments que les AFU qui allaient stabiliser le marché – il faut reconnaître que ces AFU n'ont eu aucun effet contre-productif, mais bien des effets pervers. Deuxièmement, une baisse des taux hypothécaires, peu probable en tout cas en l'état actuel du marché, pourrait raviver la spéculation. Enfin, l'actuelle spéculation à la baisse pourrait être suivie d'une nouvelle spéculation, à la hausse cette fois-ci, et, dans cette hypothèse, il faut, selon la majorité, maintenir un dispositif législatif capable d'intervenir immédiatement.

Par ailleurs, la commission vous propose d'abaisser la durée d'interdiction de cinq à trois ans, d'élargir les exceptions prévues aux articles 2 et 3 et, enfin, d'harmoniser l'article 3 par rapport à l'article 2.

Bühler Simeon: Eine ganz klare Mehrheit der SVP-Fraktion ist für die Aufhebung dieses Bundesbeschlusses. Die Aufgabe dieses Bundesbeschlusses war es, die kurzfristige Spekulation, die sogenannten Kaskadenverkäufe, zu verhindern. Diese Aufgabe stellt sich zurzeit nicht mehr. Sie wissen alle, dass die Grundstückspreise zum Teil schon beträchtlich gesunken sind oder zumindest eine sinkende Tendenz aufweisen. Bei sinkenden Preisen – das ist absolut logisch – ist eine kurzfristige Spekulation nicht möglich. Wer heute ein Grundstück kauft, um es innert weniger Monate wieder zu verkaufen, der muss bei sinkenden Preisen mit Verlusten rechnen, sicher nicht mit Gewinnen. Deshalb sind in der heutigen Situation auf dem Grundstückmarkt keine Kaskadenverkäufe zu befürchten.

Weil unsere Fraktion der Meinung ist, dass wir keine unnötigen und überflüssigen Gesetze schaffen sollten oder dass wir, wenn solche bestehen, den Mut aufbringen sollten, diese abzuschaffen, ist die Fraktionsmehrheit für die Aufhebung dieses Bundesbeschlusses. Eine Minderheit der SVP-Fraktion, zu der auch ich persönlich gehöre, teilt zwar diese Auffassung grundsätzlich; wir sind jedoch der Meinung, dass Spekulation mit dem unvermehrten Gut Boden ein absolut verwerfliches Tun darstellt – es ist eine Frage der Moral. Solange 70 Prozent unserer Bevölkerung darauf warten, einmal ein Stück Land ihr eigen nennen zu können, darf es einfach nicht vorkommen, dass einige wenige mit diesem Gut Millionen von Franken verdienen, ohne dass sie auch nur einen Finger rühren. Weil wir nicht wissen, ob sich die jetzige Lage auf dem Grundstückmarkt nicht ebenso rasch ändert, wie sie eingetreten ist, sind wir von der Fraktionsminderheit der Meinung, dass dieses Instrument beibehalten werden sollte, damit im Notfall sofort eingegriffen werden kann. Solange der Bundesbeschluss besteht, kommt gar niemand in Versuchung, eine kurzfristige Spekulation zu beginnen.

Deshalb wird die Minderheit der SVP-Fraktion den Anträgen des Bundesrates und der Kommissionsmehrheit zustimmen. Falls die Aufhebung des Bundesbeschlusses abgelehnt wird, stimmt die ganze SVP-Fraktion den Anträgen der Kommissionsmehrheit und des Bundesrates zu.

Ruckstuhl: Die CVP-Fraktion ist für Eintreten auf diesen Bundesbeschluss, in dem Sinne, dass sie ihn ändern, aber nicht aufheben will. Wir sind uns bewusst, dass sich seit der Einführung der Sperrfrist und der dringlichen Massnahmen bezüglich Bodenmarkt die Lage wesentlich verändert hat und dass

im Bodenhandel zum Teil kaum mehr Bewegungen festzustellen sind.

Der Bundesbeschluss hat zweifellos seine Wirkung gehabt – wenn er auch sehr spät gekommen ist. Wenn wir aber diesem Beschluss zusprechen wollen, dass er den ganzen Bodenmarkt lahmgelegt hat, dann werden wir ihn zweifellos überbewerten. Er hat sein Ziel erreicht, aber er ist nicht an allem schuld, insbesondere nicht an der allzu starken Abkühlung des Liegenschaftenshandels. Da sind andere Faktoren, wie z. B. die hohen Zinsen, wesentlich mitbeteiligt. Wenn ich sage, der Beschluss sei spät gekommen, vielleicht zu spät, so müssen wir trotzdem sehen, dass er ganz klar eine positive Wirkung erreicht hat.

Andere Postulate, die wir in diesem Saal immer wieder vertreten haben – wie die breite Streuung des Grundeigentums, die vermehrte Nutzung von Grundeigentum durch die Eigentümer selbst, damit jemand zu einer eigenen Wohnung kommt –, sind durch diesen Beschluss zweifellos erreicht worden; und wir wollen diese Wirkung auch in Zukunft spüren können. Es ist klar, dass der Beschluss zum Teil überraschend gekommen ist und dass er auch Härten ausgelöst hat bei denen, die ohne diesen Beschluss die Investitionen wieder hätten abstossen können. Mit einer Verkürzung der Sperrfrist bringen wir es fertig, dass wir eine Art «Leidenszeit» für diejenigen, die davon überrascht worden sind, abkürzen und damit die Härten mildern. Wir wollen aber keine Aufhebung, denn die Kaskadenverkäufe sind zu jedem Zeitpunkt unerwünscht. Was Herr Bühler Simeon gesagt hat, kann ich nur unterstützen: Wir müssen in diesem Bereich mehr tun, damit das Grundeigentum breiter gestreut wird und die Eigentümer ihre erworbenen Grundstücke und Liegenschaften selbst nutzen können.

Wir sind der Meinung, dass wir nicht nur eine Verkürzung der Sperrfrist, sondern auch eine Schliessung der Lücken dieses Erlasses anstreben müssen. Wir sind deshalb gegen die Aufhebung, für die Verkürzung der Sperrfrist, gegen eine Zickzackpolitik, weil wir dadurch zwei Jahre lang nichts hätten und dann mit einem Anschlussprogramm folgen würden. In diesem Sinne sind wir für Eintreten und für die Anträge der Kommissionmehrheit.

M. Ducret: Avec une importante minorité du groupe démocrate-chrétien, je vous invite à entrer en matière sur la proposition qui nous est soumise et à voter l'abrogation de l'arrêté fédéral sur la revente des immeubles.

Lorsqu'en automne 1989 les Chambres fédérales eurent à se prononcer sur les trois projets d'arrêtés fédéraux urgents du Conseil fédéral en matière immobilière, nombreux furent les députés qui critiquèrent tant le moment choisi que les moyens proposés. Il est vrai qu'à l'époque déjà l'augmentation des taux hypothécaires faisait sentir ses premiers effets et que l'on pouvait légitimement se demander s'il était utile et opportun d'ajouter aux difficultés naissantes une législation contraignante et fondée exclusivement sur des abus, aussi condamnables soient-ils. Au surplus, plusieurs d'entre nous auraient préféré, s'agissant de l'introduction dans le droit positif d'un délai d'interdiction de revente, que l'on se contente d'un court délai, un ou deux ans, avec un minimum d'exceptions, voire sans exceptions, plutôt que d'un délai de cinq ans, avec de nombreuses exceptions dont on pressentait déjà qu'elles seraient néanmoins incomplètes, parfois injustes, et surtout de nature à engendrer des effets induits et pervers.

Malgré ces critiques, il est important de rappeler à nos détracteurs d'hier et d'aujourd'hui que la volonté du Conseil fédéral de mettre un terme aux pratiques immobilières spéculatives qui sévissaient dans l'ensemble du pays fut approuvée par une très large majorité des parlementaires, l'arrêté en question étant accepté par 142 voix contre 19 par notre conseil, le second arrêté, qui se rapporte aux charges hypothécaires maximales, l'étant par 156 voix contre 14.

Aujourd'hui, comme l'ont indiqué les rapporteurs, la situation du marché immobilier n'a pas seulement évolué, elle s'est fondamentalement renversée, au point que, dans la plupart des cantons, particulièrement dans l'ouest de notre pays, il est permis de dire que dans certains secteurs, celui des villas notamment, il n'existe plus de marché du tout. Le marasme est total

et dramatique, les entreprises de construction débauchent, les faillites se multiplient, les banques rencontrent des difficultés majeures dans le recouvrement de leurs créances hypothécaires, les finances des collectivités publiques sont elles-mêmes douloureusement victimes d'une réduction notable des transactions immobilières qui leur procuraient des recettes fiscales importantes. Et pourtant, dans le même temps et paradoxalement, la crise du logement continue à sévir douloureusement pour bon nombre d'habitants de ce pays, au point que le Conseil fédéral a dû annoncer, le mois dernier, un train de mesures à moyen et à long terme qui devraient contribuer, selon lui, à enrayer la pénurie.

Dès lors, faut-il vraiment maintenir en vigueur des arrêtés dont tous les spécialistes, à commencer par les fonctionnaires cantonaux chargés de leur application, s'accordent à dire qu'ils n'ont plus aucun effet antispéculatif, sinon celui d'empêcher, dans certains cas, des propriétaires souvent modestes de tenter de revendre leur bien en s'efforçant de ne pas perdre ce qui constitue souvent leur seul capital d'épargne. On doit savoir, en effet, que la teneur actuelle des dispositions de l'arrêté oblige le vendeur à consentir parfois des pertes importantes s'il entend revendre dans le délai de cinq ans, puisqu'il ne peut pas prendre en considération la totalité des intérêts hypothécaires payés dans le calcul du coût de production admissible.

Aux raisons objectives fondées sur le constat que les causes de cette législation ont disparu s'ajoutent d'autres raisons, plus subjectives, qui militent, elles aussi, en faveur de l'abrogation de ces arrêtés. Tout d'abord, cette dernière aurait le mérite de montrer à tous ceux qui sont confrontés parfois durement aux réalités d'une récession dévastatrice que les autorités fédérales en sont conscientes et qu'elles savent en temps utile prendre les mesures qui s'imposent. Ensuite, elle renforcerait la crédibilité des discours qui entourent toute présentation d'un arrêté fédéral urgent, car celui-ci suppose, selon notre droit constitutionnel, qu'il soit maintenu tant et aussi longtemps qu'un péril existe, et qu'il n'y a pas d'autre moyen d'y parer, mais pas plus. L'urgence doit être temporelle et non pas matérielle, c'est-à-dire qu'elle ne peut reposer exclusivement sur l'importance attachée à la loi elle-même.

A cet égard, il faut une nouvelle fois attirer l'attention du Conseil fédéral sur le danger à légiférer de manière trop systématique par ce moyen de droit extraordinaire, surtout si l'on ne s'impose pas une rigueur extrême dans l'admission des conditions de son application. Contrairement à ce que d'aucuns prétendent ou prétendront tout à l'heure, la sécurité du droit est à ce prix. A défaut, je crains qu'à l'avenir le Parlement se montre encore plus méfiant et restrictif qu'il ne l'a jamais été vis-à-vis de ce type de législation, à l'instar de la position qu'il a adoptée lors du débat de décembre 1990 à propos des taux hypothécaires.

En conclusion et avec le Conseil fédéral, j'affirme que les causes qui ont nécessité et justifié l'adoption d'un arrêté fédéral urgent ont disparu. Dès lors, il ne peut être question d'en appeler à la continuité du droit pour le seul respect du principe, et la simple logique implique son abrogation dans les délais les plus brefs.

Scheidegger: Die FDP-Fraktion ist für Eintreten und möchte festhalten, dass der Bundesrat die Vorstösse Spoerry und Ducret gut antizipiert hat. Dies genügt der FDP-Fraktion aber keineswegs. Namens der einstimmigen Fraktion bitte ich Sie, der Minderheit Gros Jean-Michel – der Antrag wurde von Herrn Zwingli in die Kommission eingebracht – zuzustimmen. Die FDP-Fraktion ist erstaunt, dass der Bundesrat die Beschlüsse A und B nicht selbst aufgehoben hat. Die Vorlage, wie sie 1989 den Räten präsentiert wurde, fand damals positive Aufnahme, auch in der FDP-Fraktion. Allerdings wurden die Beschlüsse zu den überschüssenden Bodenpreisen immer unter Vorbehalt der aktuellen Situation getroffen. Bei veränderter Lage wollte man darauf zurückkommen, respektive man hoffte, dass der Bundesrat diese Beschlüsse selbst rückgängig mache. So stimmt man im Ständerat und im Nationalrat dem Kompromisswerk in der Herbstsession 1989 zu.

Von einer Verlängerung bis zur definitiven Vorlage einer Sperrfrist oder von einem Anschlussprogramm war nie die Rede. Die FDP-Fraktion setzte sich nach frühem Erkennen der gewandelten Situation auch für die Aufhebung der BVG-Beschlüsse, also des Beschlusses C, ein. Den Erfolg konnten wir erst an Ostern 1991 buchen.

Da das Dringlichkeitsrecht nicht missbraucht werden sollte, ist es am Platz, die Sperrfrist aufzuheben, wie der Antrag der Kommissionsminderheit es will. Wenn man das nicht will oder wenn man die Sperrfrist definitiv beibehalten will, muss man diese in einem ordentlichen Rechtsverfahren einsetzen und nicht mit Sofortmassnahmen einfach eine Hinhaltepolitik betreiben, bis eben ein Anschlussprogramm vorhanden ist.

Die FDP hat die Meinung nicht geändert, Herr Engler. Die Situation hat sich doch massiv geändert, und zwar in allen Landesteilen. Das ist einfach so. Wenn man heute die Aufhebung beschliesst, so ist das auch kein Zickzackkurs. Vielmehr nehmen wir den Beschluss beim Wort. Es wird dort nämlich klar gesagt, dass der Bundesrat diese Massnahmen bei veränderten Verhältnissen aufheben kann. Damit verbindet sich doch die Hoffnung des Parlamentes, dass er es dann auch tut. Andernfalls kann man als Parlamentarier ja niemals mehr Sofortmassnahmen des Bundesrates zustimmen, aus der Angst heraus, dass diese auf Ewigkeiten aufrechterhalten werden.

Noch etwas zum Inhalt der Sperrfrist. Im Oktober wurde der Schlussbericht des Nationalen Forschungsprogramms «Boden» publiziert. Dort wird die Wirkung der Sperrfrist nicht nur bezweifelt, vielmehr wird sogar kritisiert, sie bewirke das Gegenteil von dem, was man von ihr erhofft habe. Das sind Wissenschaftler, die das festgestellt haben, und keine irgendwie einäugigen Politiker.

Die FDP-Fraktion ist auch gegen den Beschluss B, also gegen die Pfandbelastung. Sollte der Minderheitsantrag Gros heute angenommen werden – was wir hoffen –, wird die FDP-Fraktion eine Motion einreichen, um auch diesen Beschluss aufzuheben. Unsere Fraktion hofft allerdings, dass der Bundesrat nun endlich von seiner Kompetenz Gebrauch macht und diese Sofortmassnahmen selbst aufhebt. Ich habe es bereits gesagt: Es steht in seiner Kompetenz, dass er dies bei veränderter Situation tun kann. Ich frage Sie: Wie stark muss sich eine Situation eigentlich ändern, bis sie verändert ist? Ich bitte Sie in diesem Sinne, der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel zuzustimmen.

Steinemann: Die AP-Fraktion unterstützt den Minderheitsantrag zur Aufhebung der Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Schon beim Erlass 1989 verurteilte unsere Partei die ständigen, nutzlosen, ja schädlichen Einmischungen des Staates in den Markt. Es sind konkrete Beispiele bekannt, bei denen die Auswirkungen der Sperrfrist Betroffene beinahe in den Konkurs getrieben haben, weil sie zur Objekthaltung gezwungen wurden, obwohl die Zinsbelastung nicht mehr tragbar war. Auch die Pfandbelastungsgrenze hat sich für den einfachen Bürger in der heutigen schweren Zeit sehr negativ ausgewirkt. Dabei steht doch schon längst fest: Nicht aufgrund des ordnungspolitisch fragwürdigen Staatseingriffes hat sich der Bodenmarkt beruhigt, sondern als Folge der stark gestiegenen Zinsen. Eine andere Beurteilung lässt sich kaum vertreten, war doch der Markt bereits bei der Einführung des dringlichen Bundesbeschlusses im Herbst 1989 im Umbruch.

Mit der Beibehaltung einer dreijährigen Sperrfrist will der Bundesrat aber nur eine Leiche künstlich beatmen, indem er den Markt eingriff noch in den für 1994 geplanten revidierten Verfassungsartikel zum Bodenrecht hinüberretten will. Allgemein wird beklagt, dass zu wenige Investoren im Wohnungsbau tätig seien. Der Grund ist sehr einfach: Wenn die Verzinsung am Kapitalmarkt zwischen 7 und 9 Prozent beträgt, kann es nicht verwundern, wenn in den Wohnungsbau aufgrund viel zu vieler Auflagen und einer schlechteren Verzinsung nichts mehr investiert wird. Welcher Privatinvestor mag sich heute noch mit bauverhindernden Behörden abmühen, eine völlig unzureichende Rendite akzeptieren und all die Fesseln im Mietrecht in Kauf nehmen, die gefährliche, enteignungsähnliche Charakterzüge tragen?

Die Aufhebung der Sperrfrist hätte der Bundesrat in eigener Kompetenz vornehmen können. Weshalb hat er es nicht getan? Weshalb musste das Parlament aktiv werden? Will der Bundesrat einfach nicht zugeben, eine gesamthaft betrachtet kontraproduktive Übung inszeniert zu haben? Natürlich wissen wir, dass da und dort vielleicht durch diese Sperrfrist im Einzelfall kurzfristige Spekulation bekämpft werden konnte. Deswegen können wir aber nicht alle anderen Haus- und Wohnungsbesitzer bevormunden.

Die Sperrfrist hat zudem zu einer Verknappung des kurzfristigen Angebotes an Boden geführt und zwangsläufig die längerfristige Spekulation begünstigt. Das Resultat ist bekannterweise wieder eine Preissteigerung. Nebst der grossen Bürokratie schafft die Sperrfrist auch viele Ausnahmetatbestände. Die anfallende Zusageadministration belastet die Kantone noch mehr. Sie sollten einmal persönlich erleben, was da alles geprüft werden muss, und all das ohne praktischen Nutzen für die Wohnungsproduktion! Da und dort wird in unserem Staat gebastelt, und kaum jemand beobachtet oder beachtet das Marktgeschehen. Würde dies getan, müssten nämlich vorrangig Entspannungsmassnahmen zugunsten des Wohnungsmarktes an die Hand genommen werden.

Wir denken dabei insbesondere an die Förderung der Marktkräfte, ebenso an die Vereinfachung der langwierigen und aufwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren. Wünschbar wäre es zudem, dass der Bund endlich den Auftrag von Artikel 34sexies BV wahrnehme und das selbstbewohnbare Wohnungseigentum fördere. Das Mittel hierzu sind nicht Milliardensubventionen, sondern ist eine steuerliche Begünstigung, wozu auch die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts gehört. In diesem Zusammenhang zitiere ich Professor Wittmann von der Universität Freiburg: «Die aktuelle Situation in der Schweiz ist letztlich die Summe von marktwidrigen Interventionen des Staates in den Immobiliensektor. Es liegt Politikversagen vor.»

Nicht die schleichende Aushöhlung der Eigentumsrechte, sondern ein tiefgreifendes Programm mit wirklicher Verflüssigung der Marktäufe und das Subsidiaritätsprinzip, d. h. eine reine Hilfestellung des Staats, können uns helfen. Ich bitte Sie, auch das einmal zu bedenken.

Was kann noch zur Verringerung der Bodenpreissteigerung gemacht werden? Hier muss einmal mit aller Deutlichkeit gesagt werden, dass die Hauptschuldigen an der aktuellen Situation jene Politiker sind, die es in den letzten zwanzig Jahren mit bürgerlicher Mehrheit fertiggebracht haben, den Boden – respektive das baureife Land – dermassen zu verbürokratisieren und zu blockieren. Die Folgen davon sind die Verknappung und dadurch die Preissteigerung.

Mit Staatseingriffen wird das Problem nicht gelöst; deshalb unterstützt die Fraktion der Auto-Partei den Antrag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel, den Sperrfristbeschluss aufzuheben, und ebenso den FDP-Antrag, den Bundesbeschluss über die Pfandbelastung sofort aufzuheben.

Frau Diener: Mich erstaunt sehr, was ich heute morgen zu diesem Geschäft von meinen Kollegen erfahre.

Ich erinnere Sie daran, es sind noch keine zwei Jahre her, dass wir über diese dringlichen Bundesbeschlüsse sehr lang und ausführlich debattiert haben. Ich erinnere mich sehr gut an Kollege Blocher, er stellte damals einen Nichteintretensantrag zum Bundesbeschluss A, mit der Begründung, die Spekulanten seien an sich nicht die Verursacher der Verteuerung. Sie nutzten einfach nur eine Situation aus, und diese dringlichen Bundesbeschlüsse würden im Bereiche der Verhinderung überhaupt nichts erreichen. Ja, der Vorwurf wurde erhoben, diese dringlichen Bundesbeschlüsse seien untauglich, und sie wurden zum Teil sogar als schädlich bezeichnet. Sie wurden apostrophiert als «Pflästerli-Politik» oder als «Symptom-Behandlung»; und heute – knapp zwei Jahre nach Inkrafttreten – zeigt es sich ganz klar, dass sich diese Kritik nicht bewahrheitet hat. Die Kaskadenverkäufe, die Spekulationskäufe wurden praktisch zum Erliegen gebracht. Sicher spielt, da gebe ich Ihnen recht, ein Stück weit auch das hohe Zinsniveau eine Rolle. Aber welchen Anteil die dringlichen Bundesbe-

schlüsse und welchen Anteil das hohe Zinsniveau haben, werden wir wohl nie ganz genau eruieren können.

Festzustellen gilt, dass wir das erreicht haben, was wir vor zwei Jahren anstrebten. Wir haben das Feuer – wenn ich das so sagen kann – in der ersten Stufe gelöscht. Deswegen diese dringlichen Bundesbeschlüsse, die nur auf fünf Jahre befristet sind, aufzuheben, scheint der grünen Fraktion zu gefährlich zu sein, denn unter jedem gelöschten Feuer befindet sich noch eine schwelende Glut, und nur zu leicht könnte das Feuer wieder aufflackern.

Solange wir kein Anschlussprogramm, das dieses Aufflackern verhindern soll, bereitgestellt haben, ist es nicht opportun, die unerwünschten Spekulationskäufe wieder zu ermöglichen. Ja, es ist nicht nur nicht opportun, es ist geradezu unerwünscht und volkswirtschaftlich nicht tragbar, Hand zu bieten zu einer weiteren Verteuerungsmöglichkeit im angespannten Miet- und Wohnungssektor.

Ich möchte Sie daran erinnern, dass sich allein in der Stadt Zürich im letzten Jahr die Fürsorgefälle vervielfacht haben, und Mitschuld daran trägt klar die immense Kostensteigerung im Mietsektor. Wer heute lamentiert, der Immobilienmarkt sei zum Erliegen gekommen, und dies – wie schon gehört – mit den Villenverkäufen am Lac Léman begründet, muss sich vor Augen halten, dass es weit mehr Mieterinnen und Mieter gibt als Villenbesitzerinnen und Villenbesitzer, die unter der Boden- und Immobilienmarktsituation zu leiden haben.

Die dramatische Situation wurde hier vor zwei Jahren von den gleichen Kreisen heruntergespielt, die die heutige Situation dramatisieren und die dringlichen Bundesbeschlüsse aufheben wollen.

Die dringlichen Bundesbeschlüsse – und da sind sich fast alle einig – traten eindeutig zu spät in Kraft. Machen wir nicht den Fehler, sie im Gegenzug heute zu früh wieder aufzuheben! Der Zweck der dringlichen Bundesbeschlüsse war und ist es unter anderem, den nötigen zeitlichen Spielraum zu gewinnen, um die mittel- und langfristigen Dispositionen zu treffen. Die dringlichen Bundesbeschlüsse müssen von einem Massnahmenpaket abgelöst werden, das eine tiefgreifende Ursachentherapie ermöglicht. Da gehe ich mit Ihnen, Herr Scheidegger, überhaupt nicht einig. Das war vor zwei Jahren sehr wohl ein Thema. In der Botschaft, Seite 12 z. B., stand sehr klar, dass man nachher mit einem Anschlussprogramm die dringlichen Bundesbeschlüsse ablösen will. Bundesrat Koller hat in unserer Kommission auch deutlich gesagt, was alles in diesem Anschlussprogramm später angeführt wird.

Im Rahmen der notwendigen politischen Kontinuität für die Bevölkerung ist darum eine Aufhebung der dringlichen Bundesbeschlüsse heute überhaupt nicht angezeigt. Die grüne Fraktion unterstützt die bundesrätlichen Anpassungen des Sperrfristbeschlusses und lehnt den Antrag der Kommissionsminderheit Gros ebenso ab wie den Antrag der Mehrheit bei Artikel 4 sowie den Antrag der Kommissionsminderheit Philippa bei Artikel 4.

Bischof: Die Vertreter der Schweizer Demokraten hier im Rat hatten seinerzeit (1989) die dringlichen und befristeten Massnahmen gegen die Bodenspekulation und zur Dämpfung der Nachfrage nach Grundstücken im Siedlungsbereich unterstützt.

Wir sind heute der Auffassung, dass sie bis jetzt ihren Zweck erfüllt haben, nämlich Eindämmen der Bodenspekulation, Kampf gegen die Missbräuche im Bereich des Bodenmarktes und Dämpfung der Nachfrage nach nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken.

Bei dringlichen Bundesbeschlüssen besteht die Gefahr, dass gesetzgeberische Unterlassungssünden begangen werden, in diesem Fall insbesondere in den Bereichen: Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Schenkung, Erwerb durch einen Gesamteigentümer, Tausch ohne Aufpreis, Baulandumlegung unter behördlicher Mitwirkung, Fusion sowie Zusammenlegung, Trennung oder Auflösung von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge.

Die Fraktion der Schweizer Demokraten unterstützt diese sinnvollen Änderungen. Aus diesem Grund können wir den An-

trag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel, welcher die Aufhebung des Bundesbeschlusses verlangt, nicht unterstützen. Was die Länge der Sperrfrist anbetrifft, sind wir mit der Kommissionsminderheit Vollmer für die Beibehaltung einer Frist von fünf Jahren. Der Beurteilung des Bundesrats, welche die jetzt gültigen Vorschriften als zu hart bezeichnet, können wir uns anschliessen. Die Schweizer Demokraten sind für Eintreten.

Wiederkehr: Ändern, aber nicht aufheben – das ist die Meinung der LdU/EVP-Fraktion. Wir halten eine Sperrfrist nach wie vor für richtig, solange kein Anschlussprogramm vorliegt. Das soll jedoch in zwei bis drei Jahren der Fall sein. Wir können uns darum auch mit der Begrenzung der Sperrfrist auf drei Jahre einverstanden erklären. Abgesehen davon, dass der Bundesbeschluss von Anfang an bis 1994 befristet war, können auch mit einer dreijährigen Frist die sozial schädlichen Kaskadenverkäufe unterbunden werden. Das wurde in der Kommission einhellig festgehalten: Der Bundesbeschluss hat – zusammen mit den hohen Zinsen – bewirkt, dass die Spekulation grossen Stils aufgehört hat. Allgemein wurde sogar gesagt, der dringliche Bundesbeschluss sei zu spät gekommen, er hätte schon mindestens ein Jahr vorher erfolgen müssen. Der dringliche Bundesbeschluss hat also seine Wirkung gezeigt; ihn jetzt aufzuheben, würde bedeuten, ein Vabanquespiel einzugehen. Wird wiederum spekuliert? Wird nicht spekuliert?

Die von der Kommission angehörten Fachleute waren einhellig der Meinung, dass Spekulation und Kaskadenverkäufe wieder einsetzen würden, wenn der dringliche Bundesbeschluss jetzt aufgehoben würde. Das muss ich Herrn Scheidegger sagen: Auch der Fachmann aus dem Kanton Solothurn hat bestätigt, die Spekulation würde wieder einsetzen.

Die in Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes verlangte Mehrwertabschöpfung könnte eine Sperrfrist überflüssig machen, weil sie zur Folge hätte, dass die Kaskadenverkäufe unterbunden würden. Trotz klarem Auftrag im RPG haben aber erst zwei Kantone die Mehrwertabschöpfung eingeführt – diese Lücke möchte der Bundesrat ebenfalls mit dem Anschlussprogramm schliessen. Eine Lösung wird uns aber gemäss Fahrplan dieses Programms nicht vor 1993 vorliegen.

Den Beweis, dass der Bundesbeschluss wirklich etwas bewirkt hat, hat Kollege Ducret, der sich so vehement für die Abschaffung des Bundesbeschlusses einsetzt, selber in der Kommission geliefert. Als Präsident einer Kantonalbank hat er gesagt, er habe es miterlebt, dass vor diesem ominösen 7. Oktober 1989, bevor also die Sperrfrist begann, noch schnell die grossen Spekulanten gekommen seien und ihr Geschäft hätten machen wollen.

Stellen Sie sich also vor, wir würden die Sperrfrist aufheben, die Zinsen sanken, die Kaskadenverkäufe setzten wieder ein: Wir hätten die Spekulation wieder, das Ganze von vorne, wie gehabt: Der Bundesrat müsste sich noch einmal hintersinnen, müsste wieder einen dringlichen Bundesbeschluss vorschlagen, und die Spekulanten würden gemäss Herrn Ducret wieder im letzten Moment versuchen, ihre Geschäfte noch zu tätigen. Damit würden sich der Bundesrat und diese Kammer absolut unglaubwürdig machen!

Wollen wir also glaubwürdig bleiben, dann brauchen wir Kontinuität, dann brauchen wir Rechtssicherheit. Es gibt nur eines: den dringlichen Bundesbeschluss aufrechtzuerhalten, bis das Anschlussprogramm in Kraft ist.

Vollmer: Die SP ist für Eintreten auf diese Vorlage; sie wendet sich jedoch klar gegen die völlige Aufhebung dieses Bundesbeschlusses. Die im letzten Januar von diesem Rat überwiesenen Vorstösse Ducret und Spoerry haben sehr zutreffende Mängel aufgezeigt, die mit der heutigen Vorlage korrigiert werden sollen. Es sind Mängel, die in der Eile der Vorbereitungen dieses dringlichen Bundesbeschlusses nicht beachtet worden sind. Die Änderungen finden deshalb unsere Unterstützung. Es geht um einige Anpassungen im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb beim Erbgang.

Bereits in der Motion Ducret wurde darauf hingewiesen, dass man bei diesen Anpassungen die Geltungsdauer dieses Sperrfristbeschlusses von fünf auf drei Jahre verkürzen möchte. Wir werden uns in der Detailberatung noch darüber auszusprechen haben. Im Moment gibt es keine Hinweise, keine Daten und Tatbestände, die uns zwingen würden, von dieser Geltungsdauer abzukommen.

Jetzt aber, anlässlich der Beratung dieser Revision, die betreffend Erbganganpassung unbestritten ist, kommt natürlich der Antrag, man solle den ganzen Beschluss aufheben.

In der Kommission wurde auch diskutiert, ob der Beschluss allenfalls zeitweise suspendiert werden soll – quasi eine Stop-and-go-Politik –: Brennt es nicht, würde der Beschluss aufgehoben; wenn die Spekulation wieder ein bisschen anzieht, würde man ihn wieder in Kraft setzen. Diese Variante wurde glücklicherweise fallengelassen.

Jetzt wird offenbar darauf gezielt, die Sperrfrist ganz vom Tisch zu haben. Es erstaunt niemanden, dass diese Forderung heute im Raume steht. Bei den letzten Wahlen gab es die wildesten Behauptungen, wie sich diese dringlichen Bundesbeschlüsse bezüglich der Situation auf dem Boden- und Wohnungsmarkt auswirken würden. Einzelne Stimmen machten die verschiedenen Bundesbeschlüsse, auch denjenigen über die Sperrfrist, für die unbefriedigende Situation, wie sie heute noch auf dem Wohnungsmarkt besteht, voll verantwortlich.

Ueber Wirksamkeit und Nutzen der anderen diesbezüglichen Beschlüsse müssen wir uns heute nicht streiten.

Dass der Sperrfristbeschluss heute vielen von Ihnen politisch nicht ins Konzept passt, ist verständlich. Ich bitte Sie jedoch, nicht zu vergessen, dass dieser Bundesbeschluss nicht nur aus Freude am Legiferieren erlassen wurde, sondern aufgrund einer konkreten, unhaltbaren Situation. Der vielbeschworene Markt in diesem Sektor hat nicht funktioniert, und dieser Markt funktioniert auch heute noch nicht so, wie ein echter Markt eigentlich funktionieren sollte.

Es stimmt, seit wir diesen Beschluss erlassen haben, hat sich auf dem Liegenschaftsmarkt einiges verändert. Verschiedene Grossspekulanten mussten das Handtuch werfen, aber das ist doch gerade das, was wir mit diesem Bundesbeschluss angestrebt haben. Wir wollten, dass eben diese unheilsamen Kaskadenverkäufe gestoppt werden. Wenn jetzt einige Spekulanten darüber gestolpert sind, ist dies doch genau im Sinne des Erfinders dieser Bundesbeschlüsse, also genau im Sinne dieses Parlaments.

Wenn sich nichts verändert hätte, wenn die Situation noch genau so wäre wie vor zwei Jahren, müssten wir den Bundesbeschluss schleunigst aufheben, dann wäre er völlig wirkungslos gewesen; aber weil sich etwas verändert hat, ist es wichtig, dass wir dieses Instrument jetzt auch beibehalten, obwohl wir nicht genau feststellen können, welche Auswirkungen dieser Bundesbeschluss im einzelnen hatte und welche Auswirkungen vor allem die Veränderungen im Bereiche der Zinspolitik hatten. Aber diese Beiträge zur Veränderung der Situation können wir gar nicht genau auseinanderhalten.

Es würde der Logik unserer Bemühungen widersprechen, wenn wir diesen Bundesbeschluss aufheben würden. Die Experten haben uns in der Kommission diesbezüglich auch ganz klare Aussagen gemacht. Die Leute, die diesen Bundesbeschluss in den Kantonen vollziehen müssen, haben uns klar dargelegt, dass er durchführbar ist, dass er administrativ keineswegs viel Arbeit verursacht. Die Sache hat sich nach zwei Jahren sehr gut eingespielt. Man kann damit umgehen. Es ist überhaupt kein Problem. Wenn wir heute diesen Beschluss aufheben würden, würden wir damit ein Zeichen setzen gegen die Bemühungen des Bundes, der versucht, im Wohnungsbe- reich etwas gegen die für die Mieterinnen und Mieter unhaltbare Situation zu tun.

Ich bin froh, gehört zu haben, dass der Bundesrat sein Anschlussprogramm in diesem Boden- und Wohnungsbereich vorbereitet hat, dass er uns demnächst eine ganz konkrete Vorlage wird unterbreiten können. Es ist unseres Erachtens sehr wichtig, dass wir diese Vorschläge abwarten, dass wir sie prüfen. Dann werden wir ohnehin gezwungen sein, diesen dringlichen Bundesbeschluss, der heute zur Diskussion steht, abzulösen.

Ich habe vor einigen Tagen in der Zeitung gelesen, dass sich die Immobilienreuhänder, der Hauseigentümergebund und andere interessierte Kreise sehr intensiv mit diesem Beschluss befasst haben. Das hervorstechendste Merkmal dieser Berichterstattungen war eigentlich, dass die direkt interessierten Gruppen zum Schluss kamen, dieser Sperrfristbeschluss spiele in der Praxis für sie keine grosse Rolle mehr. Ich meine, damit könnten wir bestätigen, dass er nichts schaden kann. Wir dürfen nicht davon ausgehen, dieser Beschluss wirke sich im aktuellen Geschehen dort negativ aus, wo wir sichtbar dankbar wären, wenn sich eine neue und aktivere Wohnbaupolitik entfalten könnte.

Vermeiden wir also eine solche Stop-and-go-Politik. Der Bundesbeschluss ist ohnehin befristet. Vor dessen Ablauf werden wir neue Vorlagen erhalten. Ein Massnahmenpaket wird uns unterbreitet werden. Der Boden- und Wohnungsmarkt ist viel zu sensibel, er ist sozialpolitisch von grösster Bedeutung, und die Schwierigkeiten für viele Mieterinnen und Mieter sind heute noch allzu gross, als dass wir jetzt einfach ohne Unterlagen, ohne Erkenntnisse, einfach aus einer politischen Ideologie heraus, diesen Beschluss vom Tisch wischen dürften.

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und den Antrag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel abzulehnen. Halten wir an diesem dringlichen Bundesbeschluss fest und lassen wir uns durch das Massnahmenpaket überraschen, das uns der Bundesrat als Anschlussprogramm präsentieren wird.

Mme **Jeanprêtre**: Chacun était conscient qu'avec ces arrêtés urgents on ne s'attaquait pas aux véritables causes de la spéculation foncière, mais simplement à des symptômes. Le Conseil fédéral nous promet d'ailleurs, dans un délai assez rapproché, une législation d'accompagnement qui comporterait des mesures en la matière. C'est pourquoi le groupe socialiste est d'avis qu'il n'est pas judicieux de supprimer cet arrêté fédéral urgent, d'autant plus qu'il subsisterait une lacune durant plusieurs années, soit jusqu'au moment où une législation générale serait mise sous toit.

Certes, à propos de l'accalmie sur le marché foncier, on peut constater que les augmentations successives du taux hypothécaire sont très présentes dans l'évaluation de la situation. Cependant, aucune donnée précise ne nous indique quel est le pourcentage de l'effet de l'augmentation du taux hypothécaire et quel est celui des effets des arrêtés fédéraux urgents. Ce qu'on peut dire, c'est que ces derniers ont eu un effet psychologique tout à fait évident. Il semble donc, dans l'esprit du public, qu'on se soit aussi habitué à des dispositions plus restrictives, et il serait préjudiciable de revenir en arrière.

En effet, nul n'est prophète sur le marché immobilier, dans le domaine conjoncturel et en matière économique et financière, pour affirmer que nous n'aurons pas de nouvelles baisses des taux hypothécaires qui feront que l'offre sera réactivée et que les ventes en cascade reprendront. Nous avons appris également, par l'intermédiaire des experts, qu'avant l'annonce des arrêtés fédéraux urgents il y a eu une immense poussée d'affaires spéculatives, ce qui donnerait à penser qu'en cas de suspension de l'arrêté – ce qui n'est d'ailleurs pas envisageable constitutionnellement – ou de remise en vigueur d'un arrêté fédéral urgent, ces phénomènes de spéculations en cascade reprendraient de façon spectaculaire.

En 1989, le Conseil fédéral a voulu prendre des arrêtés fédéraux urgents n'entraînant pas trop de difficultés administratives et de lourdeurs et n'impliquant pas un engagement de personnel supplémentaire. De fait, la réduction du délai d'interdiction de cinq à trois ans est un problème plus politique que technique. Il s'agit en effet de savoir si nous voulons que les délais soient courts, avec peu d'exceptions, ou plus longs, avec un plus grand nombre d'exceptions. Ce que certains veulent mettre maintenant en pratique, c'est un raccourcissement des délais, avec des exceptions encore plus nombreuses ou moins draconiennes.

Si, il y a deux ans, nous avons fait partie de la faible majorité qui a désiré voir mis en place un délai d'interdiction de cinq ans, nous sommes aujourd'hui d'avis que, même si le marché foncier s'est apaisé, nous devons garder ce délai. Dans tous les

cas, nous devons maintenir cet arrêté urgent. Il est hors de question d'imaginer que le Conseil fédéral suspende cet arrêté, voire l'abroge, pour présenter, dans quelque temps, un nouvel arrêté, parce que le marché foncier se serait à nouveau enfiévré. Même le grand promoteur immobilier vaudois Bernard Nicod a constaté que l'arrêté fédéral urgent était entré en vigueur une année trop tard.

Si la situation a changé, nous ne devons pas, maintenant, tomber dans l'autre extrême. Certains nous reprochent de mener une politique sans continuité. Nous l'obtiendrons avec le programme d'accompagnement que nous proposera le Conseil fédéral, et il ne serait pas judicieux d'éveiller d'autres espoirs. C'est donc aussi pour des raisons de continuité de notre politique, qui a la moralité pour elle, et pour une question de sécurité du droit que nous préconisons d'en rester à l'arrêté fédéral urgent.

Une précision à l'intention de ceux qui prétendent qu'il n'y a plus de marché immobilier et que l'abolition de l'arrêté urgent remettrait des objets immobiliers sur le marché: nous savons que déjà suffisamment d'immeubles sont offerts et que l'offre est trop abondante; la demande est stagnante, car il y a inadéquation totale en ce qui concerne les prix. Mais cela est une autre bataille politique que nous devons livrer.

Pour l'instant, le groupe socialiste vous invite à entrer en matière et à rejeter la proposition de la minorité présentée par M. Gros.

M. Gros Jean-Michel, porte-parole de la minorité: Si le groupe libéral entre en matière sur ce projet de modification de l'arrêté fédéral urgent, c'est pour des motifs purement formels, puisqu'il vous proposera aussitôt après de l'abroger. C'est pourquoi je présenterai, déjà lors du débat d'entrée en matière, les motifs qui conduisent la minorité de la commission, sous chiffre I, à vous demander de renoncer à l'arrêté sur le délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. L'objectif visé par le Parlement, lorsqu'il a voté cet arrêté urgent en 1989, est bien expliqué dans le message du Conseil fédéral de cette époque: «Le but recherché, à savoir diminuer fortement le nombre de ces opérations fâcheuses d'achat et de vente d'immeubles à court terme et combattre ainsi une conséquence de la perturbation du marché et du gonflement artificiel de la demande, doit être atteint par une interdiction de revente limitée dans le temps. La mesure tend à interdire la revente à court terme, vente dite en cascade, d'immeubles construits et de terrains à bâtir n'ayant acquis entre temps aucune plus-value».

Or, dans son message à l'appui de la proposition de modification dont nous discutons aujourd'hui, le Conseil fédéral précise: «Depuis deux ans, la situation s'est sensiblement calmée sur le marché foncier. On a pu constater que les ventes en cascade avaient cessé. Cette évolution est due à la hausse des taux hypothécaires ainsi qu'à l'application des mesures précitées». Le Conseil fédéral affirme ainsi que les causes qui ont justifié l'élaboration d'un arrêté urgent ont disparu.

Il n'est d'ailleurs pas très utile – et je m'adresse plus particulièrement à M. Wiederkehr ou à Mme Jeanprêtre – de discuter à perte de vue pour savoir si cette disparition est due aux arrêtés urgents ou à la hausse des taux d'intérêts. L'essentiel est de constater que ce que nous voulions combattre en 1989 n'existe plus. La conclusion s'impose naturellement: il faut abroger un arrêté qui n'a plus sa raison d'être, puisque les causes qui ont suscité sa rédaction, soit les ventes en cascade, n'ont aucune chance de réapparaître prochainement, en tout cas pas d'ici le 31 décembre 1994, date d'expiration de l'arrêté. Même si l'on observe une certaine détente sur les taux d'intérêts, il est exclu de les voir revenir à leur niveau de 1988. D'autre part, et quel que soit le sort que vous réserverez à l'arrêté concernant la charge maximale, tant la morosité du marché immobilier que les exigences des banques obligeront l'acquéreur à engager ses fonds propres lors d'une opération. En abrogeant l'arrêté, il n'y a donc aucun risque de revoir des adeptes du jeu dit «de l'avion». Plus grave, hélas, cet arrêté n'a plus de raison d'être parce qu'il développe des effets pervers. Il pénalise des gens qui désirent réaliser leurs biens sans aucune visée spéculative. L'exemple qui saute aux yeux est celui

des propriétaires de villas qui ont emprunté à des taux qui leur permettaient, il y a trois ans encore, d'assumer les charges financières et qui ne le peuvent plus actuellement. Les empêcher de réaliser leur bien à un prix normal, c'est les placer dans des difficultés financières énormes. Est-ce bien là le rôle d'un législateur responsable? Il est nécessaire d'autoriser ces personnes à revendre leur bien en réalisant un bénéfice normal. Elles ne peuvent actuellement que le faire à perte, car les intérêts des emprunts bancaires ne sont pas pris en compte en totalité dans le calcul du prix de vente autorisé.

Le Parlement voulait éviter la spéculation à la hausse, très bien! Est-ce une raison pour favoriser maintenant une spéculation à la baisse? Tout le marché immobilier est, à l'heure actuelle, bloqué dans l'attente d'un effondrement des prix. Le secteur bancaire est placé devant des difficultés considérables, ne pouvant réaliser les biens immobiliers de ses débiteurs puisque l'interdiction de revente lui serait appliquée. Il est bien évident qu'il n'est pas dans la vocation des banques de rester propriétaires de biens-fonds pendant une longue période.

Il serait temps pour nous de descendre de notre tour d'ivoire et d'observer les effets des lois que nous votons. Dès lors que les maux que nous voulions soigner, grâce à cet arrêté, sont guéris, nous devons prendre garde à ce que le médicament ne déploie pas des effets secondaires indésirables. C'est le cas avec cet arrêté. Il continue de provoquer d'innombrables complications d'application, il maintient un immense appareil administratif dans les cantons et, selon certains – dont le président de la Conférence suisse de la construction – il constitue un frein à la construction de logements neufs. Est-ce vraiment ce que nous voulons?

Cet arrêté, enfin, n'a plus sa raison d'être, car son maintien entraînerait la fin de la crédibilité du gouvernement et du Parlement. Il est inadmissible, en effet, de tolérer qu'un arrêté fédéral urgent qui, par définition, peut se révéler utile pour combattre un effet indésirable d'une situation conjoncturelle momentanée, soit maintenu par la suite, une fois que cette même conjoncture s'est profondément modifiée. En langage imagé, on peut comparer un arrêté urgent à un pompier qui éteint un incendie. S'il continue à arroser une fois le feu éteint, il provoque une inondation. Aux yeux de la minorité de la commission, il est temps d'abroger cet arrêté qui n'a plus d'utilité.

Monsieur le Conseiller fédéral, le gouvernement auquel vous appartenez a, dans un premier temps, refusé la motion de M. Ducret qui l'incitait à diminuer le délai d'interdiction de revente de cinq à trois ans. Maintenant, il s'oppose à l'abrogation pure et simple, sous des prétextes difficiles à comprendre. Pire encore, le Conseil fédéral laisse entendre qu'il envisage de proposer un délai d'interdiction dans le droit ordinaire. Substituer aux règles du marché libre un système de règlement étatique peut éventuellement se justifier dans des circonstances exceptionnelles, mais en aucun cas perdurer au-delà de celles-ci.

Le maintien de cet arrêté pose en réalité plusieurs véritables questions de confiance et je les pose à M. le conseiller fédéral. Comment, Monsieur le Conseiller fédéral, pourrions-nous croire à l'avenir le gouvernement lorsqu'il invoquera dans d'autres domaines, et nous savons qu'il le fera lors de cette session encore, l'excuse d'une situation difficile pour présenter des mesures d'urgence? Cette récente floraison d'arrêtés fédéraux urgents constitue-t-elle un nouveau moyen d'introduire des normes dans le droit ordinaire? Le Conseil fédéral nous refait-il le coup des limitations de vitesse, abaissées en urgence pour préserver nos forêts, puis fixées définitivement pour des motifs de sécurité?

Pour conclure, la minorité de la commission, soutenue par le groupe libéral, considère qu'il faut abroger cet arrêté fédéral urgent, premièrement parce qu'il est devenu inutile, deuxièmement parce qu'il déploie des effets néfastes, troisièmement parce qu'il en va de la crédibilité d'autres mesures urgentes que nous pourrions être appelés à prendre.

On peut souhaiter d'autre part que l'abrogation ait un effet psychologique stimulant propre à relancer l'offre de logements dans notre pays. Enfin, dans une optique plus européenne, en abrogeant une norme pratiquement inconnue dans les autres

pays, on peut espérer encourager les investissements immobiliers étrangers en Suisse dont nous aurons certainement un grand besoin.

La minorité de la commission ainsi que le groupe libéral vous demandent, premièrement, d'entrer en matière pour des motifs formels et, deuxièmement, d'abroger cet arrêté fédéral.

Engler, Berichterstatter: Ich möchte ganz kurz einige Gedanken zusammenfassen.

Es trifft zu, dass sich die Preise auf dem Liegenschaftsmarkt zurückgebildet haben. Ergebnis dieser Zurückbildung der Liegenschaftspreise ist aber, dass der dringliche Bundesbeschluss keine Wirkung mehr hat. Bei tieferen oder gleichen Preisen kann man jederzeit veräussern. Daran sollten wir denken.

Frau Diener hat zu Recht darauf hingewiesen, dass wir vor zwei oder drei Jahren eine Zeit hatten, in welcher sich die Bodenpreise innert Kürze verdoppelten und verdreifachten. Dass wir heute leider einen wirtschaftlichen Rückgang haben, hängt stark damit zusammen. Betroffen sind vor allem Mieter und Besitzer von Einfamilienhäusern. Wir sollten das doch im Hinterkopf behalten.

Wir haben die Situation und vor allem die juristischen Probleme, welche mit dem dringlichen Bundesbeschluss zusammenhängen, verändert. Wir haben den dringlichen Bundesbeschluss der Rechtsprechung, den technischen Problemen und den veränderten Verhältnissen auf dem Bodenmarkt angepasst.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Motionen Ducret und Spoerry mit dem abgeänderten Bundesbeschluss erfüllt werden. Damit wurde eben der Veränderung auf dem Bodenmarkt Rechnung getragen.

Herr Simeon Bühler hat zu Recht darauf hingewiesen, dass es in der ganzen Angelegenheit auch noch einen moralischen Aspekt zu beachten gilt: Boden ist kein vermehrbares Gut. Wir haben das Gefühl, dass jemand, der eine Liegenschaft kauft, durchaus mit dem Grundsatz leben muss, dass er diese Liegenschaft nicht kaufen kann, um sie morgen zu verkaufen, sondern dass er drei Jahre lang warten muss, wenn er Gewinn machen will. Wenn er die Liegenschaft vor dem Ablauf von drei Jahren veräussern will, kann er das tun, aber eben ohne Gewinn.

Bei selbstgenutztem Eigentum ist es etwas anders. Dort kann er jetzt nach zwei Jahren verkaufen, in Zukunft, wenn Sie der Mehrheit folgen, nach einem Jahr.

Die Kaskadenverkäufe kommen zurzeit nicht mehr vor. Das bedeutet aber nicht, dass sie auch in Zukunft nicht mehr vorkommen werden. Herr Gros weist zu Recht darauf hin, dass der Bundesbeschluss deshalb zurzeit unnützlich ist, aber eine Zeit ist nicht alle Zeit, und dieser Bundesbeschluss kann durchaus wieder einmal nützlich sein.

Herr Vollmer scheint mir deshalb recht zu haben, wenn er sagt, der Bundesbeschluss schade heute nichts; er hat nicht die Kraft, die Rezession zu verstärken, aber auch seine Aufhebung kann einen wirtschaftlichen Rückgang nicht verhindern. Deshalb möchten wir Ihnen vorschlagen, dass wir – auch wenn wir heute nicht turnen, auch wenn der Turner am Trapez erst morgen wieder antritt – das Netz nicht heute abmontieren, weil wir sonst morgen dann vielleicht abstürzen würden. Wir sollten diesen Bundesbeschluss, der niemandem weh tut, heute beibehalten, damit wir später, bei einem Aufkommen von Spekulation, nicht zu spät kommen.

Es wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass gerade seriöse Immobilienhändler in der Westschweiz darauf hingewiesen haben, dass der Bundesbeschluss zu spät gekommen ist und dass auch die Regional- und Kantonalbanken gerade deshalb heute die Probleme haben, die wir alle kennen.

Es ist deshalb auch – wie Herr Wiederkehr erwähnt hat – eine Frage der politischen Glaubwürdigkeit, dass wir die Veränderung vornehmen, die wir dem Bundesrat mit dem Ueberweisen der Motionen signalisierten, dass wir aber nicht weiter gehen, als dies notwendig ist. Und wir haben zu beachten, dass auch eine Abschaffung nicht zu einer Belebung der Wirtschaft führt.

Ich bitte Sie deshalb, den politischen Handlungsspielraum

heute nicht zu verbauen, den Antrag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel abzulehnen und dem Vorschlag der Mehrheit zu folgen, die eine Verbesserung der Bundesbeschlüsse möchte und auch für die Zukunft vorsorgt, für – so hoffen wir – wieder andere Zeiten.

M. Etique, rapporteur: J'exprimerai ici l'opinion de la majorité de la commission pour laquelle je rapporte, et non pas mon opinion personnelle. Je constate, et c'est un truisme, que l'opinion est divisée, dans cette assemblée, quant au maintien ou à la suppression de cet arrêté fédéral urgent. Il y a ceux qui, au nom de la crédibilité du système de l'urgence précisément, et au nom de leur conception libérale des choses, souhaitent qu'on abroge un arrêté qui, à leurs yeux, n'aurait plus sa raison d'être, et ceux qui disent que l'Etat est là pour légiférer, qu'il a d'ailleurs tendance à le faire toujours plus, et qu'il serait tout à fait regrettable de mettre un terme à une disposition législative en 1991 ou 1992 alors qu'elle a des chances de vivre encore jusqu'en 1994.

La majorité de la commission est consciente des évolutions qui se sont produites sur le marché foncier et sur le marché immobilier, évolution dans le sens d'une baisse considérable des transactions ainsi que des prix, le tout ayant entraîné une stabilisation sur le marché immobilier ou foncier. La majorité de la commission estime que l'on peut prendre en compte cette évolution en modifiant simplement l'arrêté fédéral tel que le propose le Conseil fédéral.

Pour la commission, la spéculation peut toujours couler sous la cendre; afin d'éviter d'être pris au dépourvu comme ce fut le cas à la fin 1989, il convient de maintenir un système législatif prêt à intervenir et qui soit immédiatement opérationnel, dans l'hypothèse où les phénomènes de spéculation reprendraient.

C'est la raison pour laquelle je reconferme l'appel que j'ai lancé tout à l'heure au nom de la commission, soit entrer en matière et rejeter la proposition de minorité Gros.

Bundesrat Koller: In dieser interessanten Debatte blieb wenigstens etwas unbestritten: Niemand hat bestritten, dass der Bundesrat die drei Motionen, die Ihr Rat im Januar und der Ständerat im Juni überwiesen haben, getreulich erfüllt hat.

Nun ist aber unvermittelt – neben der Erfüllung dieser drei Motionen, die eine Aenderung anvisieren – die Frage der Aufhebung des Sperrfristbeschlusses ins Zentrum Ihrer Diskussion gerückt.

Zu diesem Zweck erlauben Sie mir einen Rückblick auf die Ausgangslage, nämlich auf die Situation auf dem Bodenmarkt in den Jahren 1988/89. Denn daraus lassen sich meiner Meinung nach mehrere Schlüsse für den Entscheid, den Sie heute zu treffen haben, ziehen.

Die Ausgangslage vor Erlass der bodenrechtlichen Sofortmassnahmen war durch zwei Merkmale gekennzeichnet:

Erstens durch eine eigentliche Preisexplosion. Umfassende Daten fehlen zwar, aber gestützt auf einzelne Untersuchungen können wir doch festhalten, dass sich die Bodenpreise von 1982 bis 1988 bei einer allgemeinen Teuerung von nur 13 Prozent verdoppelten und dass sie von 1987 bis 1989 von einem Indexstand von 250 Punkten auf einen solchen von über 450 Punkten förmlich explodierten.

Zweitens durch eine übergrosse Liquidität bei den Banken. Im Jahre 1988 kosteten erstrangige Hypotheken 5 Prozent, Festhypotheken zum Teil sogar noch weniger. Ein eigentliches spekulatives Fieber ergriff in der Folge den Boden- und Liegenschaftsmarkt. Es kam zu verpönten Kaskadenverkäufen, zu Mietzinserhöhungen und Belehnungsexzessen, sogar über den Verkehrswert von Liegenschaften hinaus.

Parlamentarische Vorstösse sonder Zahl blieben nicht aus. Der Bundesrat hat Ihnen dann im Sommer 1989 zur Nachfragedämpfung, zur Brechung der Spekulationsmentalität und zur Verhinderung von Belehnungsexzessen die drei bekannten dringlichen Bundesbeschlüsse präsentiert. Vor allem der hier zur Diskussion stehende Sperrfristbeschluss ist damals in beiden Räten mit überwältigendem Mehr, mit rund 90 Prozent Jastimmen, angenommen worden. Mit dem Erlass dieser dringlichen Bundesbeschlüsse wurden die ärgerniser-

weckenden Kaskadenverkäufe von einem Tag auf den andern ausgemerzt.

Gewiss, es kamen dann andere Gründe hinzu, die zur Beruhigung des Immobilienmarktes führten. Es waren vor allem – aber zeitlich ganz klar verschoben – steigende Hypothekenzinsen, die in den Jahren 1990 und 1991 bekanntlich ihren Höhenflug schubweise fortsetzten, bis sie die heutige Höhe von 7 Prozent für Althypotheken und von 8 bzw. 8,5 Prozent für Neuhypothen erreichten.

Wenn sich inzwischen der Immobilienmarkt beruhigt hat und wenn es sogar in gewissen Regionen – hier habe ich vor allem Verständnis für die Romandie – nicht nur zu einer Stabilisierung der Bodenpreise, sondern in gewissen Segmenten des Immobilienmarktes sogar zu Preiseinbrüchen gekommen ist, dürfen wir abschliessend festhalten, dass das nach dem übermässigen Spekulationsfieber der Jahre 1987, 1988, 1989 und 1990 an sich das erwünschte Resultat unserer dringlichen Bundesbeschlüsse war. Wenn heute als Folge dieser dringlichen Bundesbeschlüsse und der Zinserhöhungen einige Spekulanten über die Klinge springen müssen, ist das eine Folge, die diese Spekulanten selber zu verantworten haben.

Dagegen besteht heute aus der Sicht des Bundesrates durchaus Grund, den Sperrfristbeschluss anzupassen. Erster Anlass dafür war ein Bundesgerichtsurteil, welches dem historischen Willen des Gesetzgebers nicht entsprach. Frau Spoerry hat diese Frage der Anpassung in Form einer Motion aufgenommen. Wir unterbreiten Ihnen heute die entsprechenden Klarstellungen.

Im wesentlichen geht es daher bei der heute vorliegenden Revisionsvorlage um zwei Forderungen: Zum einen soll die Sperrfrist von fünf auf drei Jahre reduziert werden; zum andern wird der Katalog jener Tatbestände erweitert, die keine neue Sperrfrist in Gang zu setzen vermögen. Ich verweise vor allem auf Artikel 3 Absatz 3. Neu soll namentlich keine Sperrfrist zu laufen beginnen, wenn eine Erbteilung, ein Erbvorbezug oder eine Schenkung stattfindet. Die Revision von Artikel 3 legt es sodann nahe, Artikel 2, bei dem es um die Umschreibung der Tatbestände geht, bei denen die Sperrfrist nicht zu beachten ist, entsprechend anzupassen. Schliesslich schlagen wir Ihnen in Artikel 9 vor, möglichst das neue, für die Bürger günstigere Recht nach Verabschiedung dieses revidierten Bundesbeschlusses anzuwenden.

Nun machen u. a. die Herren Gros, Ducret und Scheidegger geltend, der Immobilienmarkt habe sich so sehr beruhigt, dass zur Fortführung dieses Bundesbeschlusses keinerlei Anlass mehr bestehe. Vor allem Herrn Gros gegenüber muss ich ganz klar festhalten: Wir bestreiten die Stabilisierung des Immobilienmarktes und der Bodenpreise nicht. Es ist aber eindeutig zu billig, die Sperrfrist zum Sündenbock für die Lage auf dem Immobilienmarkt zu stempeln. Die Sünden sind vorher von den Spekulanten begangen worden. Heute sind sich alle Spezialisten darin einig, dass dieser Bundesbeschluss in keiner Weise schuld daran ist, dass der Immobilienmarkt in unserem Land weitgehend zum Erliegen gekommen ist. Daran sind zweifellos die sehr hohen Hypothekenzinsen schuld.

Ich kann Ihnen versichern: Wenn der Bundesrat zum Schluss käme, dieser Sperrfristbeschluss sei volkswirtschaftlich schädlich, würde er in Ausübung seiner Kompetenz diesen Sperrfristbeschluss unverzüglich aufheben. Das ist aber in keiner Weise der Fall, sondern dieser Bundesbeschluss hat heute weder positive noch negative Auswirkungen. Er verhält sich daher in bezug auf das Marktgeschehen weitestgehend neutral. Dagegen ist der Bundesrat der Meinung, dass wir aus den Vorgängen Ende der achtziger Jahre Lehren für die Zukunft ziehen müssen. Wir haben nämlich die schlechte Erfahrung gemacht, dass wir mit diesen Bundesbeschlüssen zu spät gekommen sind. Selbst namhafte Immobilienhändler teilen diese Auffassung. Spekulative und befehlungsähnliche Exzesse im Boom hätten vermieden werden können, wenn die Massnahmen früher – anstatt im Oktober 1989 beispielsweise bereits Anfang 1988 – erlassen worden wären. Manche Bank stünde heute vor weniger gravierenden Rückstellungs- und Liquiditätsproblemen, die sie sich durch unvorsichtiges Gebaren in der Euphorie des Booms eingehandelt hat. Die Rückschau nützt uns jedoch nichts. Die Dinge haben damals ihren

freien Lauf genommen. Gerade weil wir aber nicht erst seit Nobelpreisträger Milton Friedman wissen, dass der politische Prozess und die staatlichen Interventionen in Demokratien in der Regel zu spät kommen, sollten wir uns heute davor hüten, uns voreilig unter dem Eindruck der Tagesaktualität ein Instrument aus der Hand schlagen zu lassen, auf dessen Hilfe wir recht bald wieder angewiesen sein könnten.

Ich will mich nicht zum «Zinspropheten» aufschwingen. Es gibt jedoch Anzeichen dafür, dass ein Rückgang der Zinsen – so hoffen wir alle – nicht ausgeschlossen werden kann. Prophezeiungen von sinkenden Zinsen und einer damit verbundenen Wiederbelebung des Immobilienmarktes sind aber gar nicht notwendig, um zu begründen, dass die Sperrfrist nicht aufgehoben werden soll. Selbst bei stagnierenden Zinsen ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wirtschaft wieder auf ein höheres Zinsniveau eingestellt hat und wieder Schwung in den Immobilienmarkt kommt. Ich darf daran erinnern, dass beispielsweise in Grossbritannien ein Immobilienboom selbst bei Hypothekenzinsen von 14 Prozent möglich war.

Schliesslich dürfen wir eines nicht vergessen: Der säkulare Trend auf dem Liegenschaftsmarkt weist nach oben. Der Boden ist kein vermehrbares Gut, und die Ansprüche, die wir daran stellen, werden auch in Zukunft nicht zurückgehen. Noch ist diesbezüglich kein Trendbruch in Sicht, der darauf hinweist, dass das Wachstum des Geschäfts- und Wohnflächenbedarfs pro Kopf zurückgeht.

Zusammenfassend bitte ich Sie daher, der beantragten Revision dieses Bundesbeschlusses zuzustimmen, den Aufhebungsantrag der Kommissionsminderheit Gros Jean-Michel aber abzulehnen. Auch das in Aussicht gestellte Anschlussprogramm führt zu keinem anderen Schluss. Was sich von diesem Anschlussprogramm realisieren lässt – und wann dies geschieht –, ist heute noch vollständig offen. Zur Bekämpfung der ärgerniserregenden Kaskadenverkäufe und damit der Spekulation auf dem Bodenmarkt kämen fiskalische Massnahmen in Frage. Wir müssten zu Grundstückgewinnsteuern kommen, die derart prohibitiv wären, dass sie solche Kaskadenverkäufe ausschliessen würden. Dass die Kantone innert nützlicher Frist derartige Umgestaltungen ihrer kantonalen Grundstückgewinnsteuern realisieren könnten, dafür fehlt mir zurzeit – ich muss das ehrlich zugeben – der Glaube. Der Boden bleibt ein rares, nicht vermehrbares Gut. Auch auf dem Immobilienmarkt wird der nächste Aufschwung – wir haben wahrscheinlich den Tiefpunkt noch nicht erreicht – mit Sicherheit kommen. Und wollen Sie dann die Verantwortung dafür übernehmen, dass wir einer neuen Spekulation mit Grund und Boden wehrlos gegenüberstehen? Diese Verantwortung möchte auf jeden Fall der Bundesrat nicht übernehmen. Der Bundesrat empfiehlt Ihnen daher, die Revision zu beschliessen und den Minderheitsantrag auf Aufhebung des Bundesbeschlusses klar abzulehnen.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière*

Begrüssung – Bienvenue

Präsident: Ich möchte die Offiziere des Stabes des ersten Armeekorps begrüessen, die sich zurzeit auf der Tribüne aufhalten. Sie demonstrieren offenbar unser schweizerisches Verhältnis zwischen Bürger und Soldat. (*Beifall*)

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. I Ingress*Antrag der Kommission*

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Gros Jean-Michel, Ducret, Etique, Perey, Philipona, Spoerry, Theubet, Zwingli)

.... wird aufgehoben.

Ch. I préambule*Proposition de la commission*

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Gros Jean-Michel, Ducret, Etique, Perey, Philipona, Spoerry, Theubet, Zwingli)

.... est abrogé.

Namentliche Abstimmung – Vote par appel nominal*Für den Antrag der Mehrheit stimmen die folgenden Ratsmitglieder:**Votent pour la proposition de la majorité:*

Aguet, Bär, Baumann, Bäumlin, Béguelin, Bircher Peter, Bircher Silvio, Bischof, Blatter, Bodenmann, Borel François, Brügger Cyrill, Brunner Christiane, Bühler Simeon, Bühlmann, Bundi, Bürgi, Caccia, Carobbio, Caspar, Columberg, Danuser, de Dardel, David, Diener, Dormann, Dünki, Duvoisin, Egenberger, Engler, Fankhauser, Fasel, von Felten, Fischer-Surse, Gardiol, Gobet, Goll, Gonseth, Grendelmeier, Gross Andreas, Grossenbacher, Haering Binder, Hafner Rudolf, Hafner Ursula, Haller, Hämmerle, Herczog, Hess Peter, Hollenstein, Hubacher, Iten Joseph, Jaeger, Jäggi Paul, Jeanprêtre, Jöri, Keller Anton, Keller Rudolf, Kühne, Ledergerber, Leemann, Leu Josef, Leuenberger Ernst, Leuenberger Moritz, Maeder, Marti Werner, Matthey, Mauch Ursula, Meier Hans, Meier Samuel, Meyer Theo, Misteli, Oehler, Rebeaud, Rechsteiner, Robert, Ruckstuhl, Ruf, Scherrer Werner, Schmid Peter, Schmidhalter, Segmüller, Seiler Rolf, Sieber, Spielmann, Stalder, Stamm Judith, Steffen, Steiger, Strahm Rudolf, Thür, Tschäppät Alexander, Vollmer, Weder Hansjürg, Wick, Wiederkehr, Ziegler Jean, Zisyadis, Züger, Zwygart (99)

*Für den Antrag der Minderheit stimmen die folgenden Ratsmitglieder:**Votent pour la proposition de la minorité:*

Allenspach, Aregger, Aubry, Baumberger, Berger, Bezzola, Binder, Bonny, Borradori, Bortoluzzi, Bühler Gerold, Campionovo, Cavadini Adriano, Chevallaz, Cincera, Comby, Cotti, Couchepin, Daepf, Darbellay, Deiss, Dettling, Dreher, Ducret, Eggly, Epiney, Etique, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Häggingen, Fischer-Seengen, Frey Claude, Frey Walter, Friederici Charles, Fritschi Oscar, Früh, Giezendanner, Giger, Gros Jean-Michel, Guinand, Hari, Heberlein, Hegetschwiler, Hess Otto, Hildbrand, Jenni Peter, Kern, Leuba, Luder, Maitre, Mamie, Maspoli, Mauch Rolf, Maurer, Miesch, Moser, Mühlemann, Müller, Nabholz, Narbel, Neuenschwander, Perey, Philipona, Pidoux, Poncet, Raggenbass, Reimann Maximilian, Rohrbasser, Rutishauser, Rychen, Savary, Scheidegger, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmied Walter, Schwab, Seiler Hanspeter, Spoerry, Stamm Luzi, Steinegger, Steinemann, Theubet, Tschopp, Tschuppert Karl, Vetterli, Wanner, Wittenwiler, Wyss, Zölch, Zwahlen (90)

Abwesend sind die folgenden Ratsmitglieder – Sont absents:

Blocher, Borer Roland, Gysin, Loeb François, Pini, Ruffy, Sandoz, Schnider, Stucky, Suter (10)

*Präsident Nebiker stimmt nicht**M. Nebiker, président, ne vote pas***Art. 1 Abs. 1***Antrag der Kommission*

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Vollmer, Ammann, Jeanprêtre, Ulrich)

Unverändert

Art. 1 al. 1*Proposition de la commission*

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Vollmer, Ammann, Jeanprêtre, Ulrich)

Inchangé

Vollmer, Sprecher der Minderheit: Es geht darum, ob wir die Geltungsdauer von fünf auf drei Jahre reduzieren. Ich gehe davon aus, dass Sie die Botschaft des Bundesrates zu diesem Geschäft studiert haben. Sie werden dann festgestellt haben, dass in dieser Botschaft überhaupt keine Argumente für eine Verkürzung auf drei Jahre angeführt sind. Das einzige Argument, weshalb uns der Bundesrat diese Verkürzung unterbreitet, ist der Inhalt der seinerzeitigen Motion Ducret, in der diese Verkürzung aufgeführt worden ist. Man hat sich aber in der damaligen Debatte zu dieser Motion nicht über die Verkürzung unterhalten, das ist bei diesem langen Text einfach mitgerutscht.

Wir stellen fest, dass es keine sachlichen Gründe für eine solche Verkürzung gibt. Wer jetzt behauptet, mit den drei Jahren würde man den Problemen besser gerecht, begibt sich wieder auf die Argumentationsebene, die wir bereits hatten: Wollen wir diesen Bundesbeschluss überhaupt noch in Kraft behalten oder nicht?

Es ist zwar richtig, dass die extremsten Auswüchse bei diesen Kaskadenverkäufen – die üble Spekulation erregt mit Recht Anstoss in der Bevölkerung – auch durch eine dreijährige Sperrfrist in ihrer Wirkung gebrochen würden und dass diese Sperrfrist präventiv wirkte.

Wenn wir Ihnen dennoch einen Antrag auf Festhalten an den fünf Jahren unterbreiten, so geschieht das aus Konsequenzgründen. Hören wir doch damit auf, an dem Beschluss herumzuschrauben. Er wird ohnehin abgelöst, er ist ohnehin befristet, wie ich bereits beim Eintreten gesagt habe. Das Massnahmenpaket wird folgen. Es ist also durchaus nicht im Sinne der so vielbeschworenen Rechtssicherheit, dass wir während der Geltungsdauer des Sperrfristbeschlusses die Geltung von fünf auf drei Jahre reduzieren. Bleiben Sie bei fünf Jahren. Wir wollen damit zeigen, dass wir uns immer noch eine gewisse Wirkung erhoffen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das negativ auf die erwünschte zusätzliche Wohnbautätigkeit auswirkt. Sie wird durch die Ausnahmebestimmungen genügend abgedeckt.

Im Sinne einer konsequenten Politik bitten wir Sie deshalb, den dringlichen Bundesbeschluss so zu belassen und die fünf Jahre Geltungsdauer im Gesetz stehenzulassen.

Engler, Berichterstatter: Artikel 1 Absatz 1 statuiert den Grundsatz, dass nichtlandwirtschaftliche Grundstücke nach ihrem Erwerb während einer bestimmten Dauer weder in Teilen noch als Ganzes veräussert werden dürfen. Wir diskutieren jetzt über die Dauer. Der Minderheitsantrag Vollmer möchte bei fünf Jahren bleiben. Die Kommissionsmehrheit möchte eine Reduktion auf drei Jahre. Herr Vollmer bringt vor, dass eine Begründung für die Reduktion fehle. Ich möchte Ihnen diese Begründung nachliefern:

Die Dauer der Sperrfrist war schon beim Erlass des Bundesbeschlusses sehr umstritten. Die Ergebnisse waren ausserordentlich knapp. Des weiteren wurde am 20. Juni 1991 die Motion von Herrn Ducret überwiesen; sie wurde also akzeptiert. Darin ist die Herabsetzung von fünf Jahren auf drei Jahre vorgesehen. Wir entsprechen also mit einer Reduktion unserem eigenen Willen. Hinzu kommt, dass eine zahlenmässige Erhebung ergeben hat, dass drei Viertel der Veräusserungen vor drei Jahren gewollt waren und damit auch nach der Reduktion

noch betroffen sind. Der Geltungsbereich der Bundesbeschlüsse wird damit nur sehr wenig eingeschränkt. Die spekulativsten Kaskadenverkäufe, die in der Bevölkerung am umstrittensten waren, werden mit einer dreijährigen Sperrfrist verhindert. Nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit erscheint daher die Reduktion von fünf Jahren auf drei Jahre gerechtfertigt.

Ich bitte Sie deshalb, den Antrag der Kommissionsminderheit Vollmer abzulehnen und mit der Mehrheit der Reduktion von fünf Jahren auf drei Jahre zuzustimmen.

M. Etique, rapporteur: Je vous prie à mon tour de rejeter la proposition de minorité Vollmer. Nous venons de décider, à une faible majorité, de maintenir cet arrêté fédéral. Dès lors, suivre la minorité à cet article conduirait à enlever à cet exercice toute sa signification et à cette modification de la loi toute sa substance.

Trois raisons militent en faveur de la proposition de la majorité de fixer le délai d'interdiction à trois ans au lieu de cinq: premièrement, ce problème avait déjà fait l'objet d'une longue discussion lors de l'adoption de l'arrêté en octobre 1989, et c'est à une faible majorité que les cinq ans l'avaient emporté dans ce conseil (93 voix contre 89) et aussi à une relative faible majorité au Conseil des Etats (23 voix contre 15). Deuxièmement, il faut constater que nous sommes liés politiquement et juridiquement, voire moralement, par la motion Ducret, acceptée par ce conseil, qui demande précisément – et c'est la substance même de la motion – l'abaissement du délai d'interdiction de cinq à trois ans. Enfin, on peut tranquilliser les auteurs de la proposition de minorité puisqu'il est établi que le délai de trois ans concerne encore le 74 pour cent des propriétaires. Donc, en abaissant ce délai à trois ans, on ne vide pas l'arrêté de sa substance ni de sa portée.

Je vous invite par conséquent à accepter la version de la majorité.

Bundesrat Koller: Der Bundesrat schlägt Ihnen hier eine dreijährige Sperrfrist vor. Ein Grund ist, dass beide Räte uns mit der Ueberweisung entsprechender Motionen dazu angehalten haben und der Bundesrat bekanntlich folgsam ist. Die Lösung ist, das der zweite Grund, aber auch sachlich vertretbar. Wir haben bei den Kantonen nämlich zwei Erhebungen gemacht. Die eine betraf den Zeitraum gerade nach Inkrafttreten des Bundesbeschlusses vom 7. Oktober 1989 bis zum 30. April 1990. Wir haben festgestellt, dass auch bei einer dreijährigen Sperrfrist 72,7 Prozent aller Fälle tatsächlich erfasst gewesen wären; d. h., sie wären bewilligungspflichtig gewesen. Eine zweite Erhebung betreffend die Zeit vom 1. Mai 1990 bis zum 30. April 1991 hat ein ähnliches Resultat ergeben: Es wären mit einer dreijährigen Frist 74 Prozent aller Gesuche erfasst gewesen.

Ich darf auch noch daran erinnern, dass einige kantonale Steuergesetze, welche Grundstückgewinnsteuern degressiv erheben, davon ausgehen, dass nach Ablauf von drei Jahren keine Spekulation mehr vorliegt. Das sind neben dem verpflichtenden Auftrag die sachlichen Gründe, weshalb wir Ihnen empfehlen, dem Bundesrat und der Mehrheit Ihrer Kommission zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	96 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	38 Stimmen

Art. 2 Abs. 1

Antrag der Kommission

Einleitung, Bst. a, e, i

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Bst. k (neu)

k. bei einer Realteilung von Mit- und Gesamteigentum.

Art. 2 al. 1

Proposition de la commission

Introduction, let. a, e, i

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Let. k (nouveau)

k. à la suite d'un partage attributaire entre copropriétaires ou propriétaires en main commune.

Engler, Berichterstatter: Erlauben Sie mir einige kurze Bemerkungen, obwohl hier weder ein Minderheitsantrag noch ein Einzelantrag vorliegt.

Es handelt sich bei Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben a bis k um jene Fälle, in welchen die Sperrfrist nicht zu beachten ist. Die Buchstaben a, e, i und k bedürfen der gesetzgeberischen Klärung wegen technischer Probleme und wegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtes.

Beim Buchstaben a werden neben dem Erbgang und der Erbteilung auch das Vermächtnis, der Erbvorbezug und die Schenkung erwähnt.

In Buchstabe e wird neben der Baulandumlegung unter behördlicher Mitwirkung auch der Tausch ohne Aufpreis erwähnt, wobei sich in der Kommission des Ständerates die Frage gestellt hat, ob man einen unwesentlichen Aufpreis zulassen soll. Diese Frage wird wahrscheinlich im Differenzbereinungsverfahren nochmals auf uns zukommen.

In Buchstabe i soll neu auch die Fusion klar erwähnt sein, die bisher nur in Artikel 3 erwähnt war.

In Buchstabe k soll die Realteilung von Mit- und Gesamteigentum von der Sperrfrist ausgenommen werden.

M. Etique, rapporteur: Cet article 2 constitue également, à côté du délai, un des points centraux de la modification de cet arrêté. C'est là que le Conseil fédéral a montré sa volonté de faire entrer dans la législation les motions dont nous avons parlé tout à l'heure.

Même si cet article ne fait pas l'objet de contestations au sein de la commission par l'apparition d'une majorité et d'une minorité, j'apporte quelques explications concernant la modification de l'article 2 par rapport à la situation actuelle. Il s'agit en fait des exceptions au principe du délai d'interdiction. Le Conseil fédéral, dans son projet, apporte cinq exceptions supplémentaires conformément aux motions qu'il a été chargé d'exécuter, à savoir: le legs, l'avancement d'hoirie, la donation, le remaniement parcellaire exécuté sans participation de l'autorité, c'est-à-dire le remaniement parcellaire volontaire à la condition qu'il s'effectue sans soulte, et l'acquisition d'immeubles par voie de fusion. Nous avons donc introduit comme nouvelle exception – c'est un des points importants de cette modification – la fusion d'entreprises, à ne pas confondre avec une autre disposition de l'arrêté: la fusion d'institutions de prévoyance.

La commission a eu la bonne idée d'introduire une sixième exception supplémentaire qui figure à la lettre k et qui est constituée par le partage attributaire entre copropriétaires ou propriétaires en main commune, et cela dans la logique inverse des lettres c et g de l'article 2. En effet, la loi actuelle mentionne, parmi les exceptions: lorsqu'une personne est déjà propriétaire en main commune d'un immeuble, elle peut acquérir l'immeuble sans restriction, sans observer le délai puis, à la lettre g, à la suite d'une augmentation de la part de copropriété ou de propriété par étage de 10 pour cent au plus. Par conséquent, une personne qui augmente sa part en copropriété bénéficie de l'exception de l'article 2. Pour être logique jusqu'au bout, il fallait prévoir le phénomène inverse, c'est-à-dire la dissolution ou le partage de la copropriété ou de la propriété en main commune qui doivent bénéficier des mêmes dispositions que les propriétaires en main commune et les copropriétaires.

Angenommen – Adopté

Art. 3 Abs. 3

Antrag der Kommission

Einleitung, Bst. a, e, f

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Bst. c

Streichen

Bst. d

d. der Erwerber bereits Mit- oder Gesamteigentümer des Grundstücks ist oder wenn das Grundstück durch Realteilung von Mit- oder Gesamteigentum erworben wurde;

Bst. g

g. das Grundstück durch Fusion oder Umstrukturierung einer Unternehmung im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe h erworben wurde; in diesem Fall hat die anmeldende Person die Bewilligung für die vorzeitige Veräusserung oder eine Feststellungsverfügung der kantonalen Bewilligungsbehörde vorzulegen, dass die Bewilligung hätte erteilt werden können.

Antrag Fischer-Sursee**Bst. h (neu)**

h. das Grundstück in einem Konkurs- oder Pfandverwertungsverfahren vom früheren Eigentümer wieder erworben wird.

Art. 3 al. 3**Proposition de la commission****Introduction, let. a, e, f**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Let. c**Biffer****Let. d**

d. l'acquéreur est déjà copropriétaire ou propriétaire en main commune de l'immeuble ou que l'immeuble est acquis à la suite d'un partage attributaire entre copropriétaires ou propriétaires en main commune;

Let. g

g. l'immeuble est acquis par voie de fusion ou de restructuration d'entreprise au sens de l'article 4, 1er alinéa, lettre h; dans ce dernier cas, le requérant produira la décision d'autorisation anticipée ou une décision de l'autorité cantonale constatant que l'autorisation aurait pu être donnée.

Proposition Fischer-Sursee**Let. h (nouvelle)**

h. L'immeuble est recheté par l'ancien propriétaire dans le cadre d'une procédure en faillite ou d'une procédure en réalisation du gage.

Einleitung, Bst. a, c-g – Introduction, let. a, c-g**Angenommen – Adopté****Bst. h – Let. h**

Fischer-Sursee: Ausgangspunkt ist: Handwerker – es geht vor allem um diese – sind, wenn sie gemeinsam an einem Baukonsortium mitmachen, nicht an die Sperrfrist gebunden. Wenn sie am Objekt eigene Arbeit und eigene Leistung erbracht haben, können sie mit Gewinn verkaufen. Jetzt tritt gelegentlich folgender Fall ein:

Ein Handwerker verkauft eine Eigentumswohnung, die er vom Konsortium an Zahlungs Statt genommen hat, an einen Dritten, sagen wir zum Preise von 300 000 Franken. Die Bank finanziert diesen Kauf zu 80 Prozent. Damit wären 240 000 Franken hypothekarisch sichergestellt. Der Handwerker lässt einen Teil der Kaufpreisforderung als Darlehen stehen, sagen wir 30 000 Franken.

Es kommt nun gelegentlich vor, dass ein Käufer ein Objekt nicht halten kann, dass es zur Zwangsverwertung kommt.

Wenn der Handwerker seine Forderung nicht hypothekarisch sichergestellt hat, kann er sein Geld verlieren. Er muss das Objekt ersteigern, damit er seine Forderung erhalten kann.

Die Bank bietet vielleicht 240 000 Franken, dann ist die Bank gedeckt, und der Handwerker hängt in der Luft. Er bietet daher 1000 Franken mehr. Nun hat er das Objekt, aber er kann es nicht mehr weiterverkaufen, es fällt unter die Sperrfrist.

Gemäss meinem Antrag könnte ein früherer Eigentümer, der ein Objekt zurückkaufen muss, dieses weiterverkaufen, ohne an die Sperrfrist gebunden zu sein, und zwar auch mit Gewinn, damit seine Forderung gesichert ist.

Ich gebe zu, dass das nicht ein sehr häufiger Fall ist, aber er hat sich in der Praxis ereignet, deshalb scheint mir diese Ausnahmebestimmung gerechtfertigt.

Um Missbräuchen vorzubeugen, beschränke ich meinen Antrag ausdrücklich auf das Konkurs- und Pfandverwertungsverfahren. Ein Objekt kann also nicht freihändig zurückgekauft und dann weiterverkauft werden. Damit wäre möglichen Missbräuchen ein Riegel geschoben.

Es geht also darum, dass Handwerker Eigentumswohnungen, die sie seinerzeit an Zahlungs Statt übernommen haben, als Objekt zum Kaufpreis zurückkaufen können, wenn es schiefliegt. So können sie die Kaufpreisrestanzforderung, die sie häufig stehenlassen müssen, beim zweiten Verkauf wieder einbringen und sich so vor Schaden bewahren. Das ist der Gedanke dieses ganzen Antrags.

Engler, Berichterstatter: Ich möchte mir erlauben, zu den übrigen Ausnahmen unter den Buchstaben a bis g einige Bemerkungen zu machen, bevor ich auf den Antrag von Herrn Fischer-Sursee eingehe. Es geht um die Frage, in welchen Fällen die Sperrfrist ausnahmsweise nicht gelten soll.

Hier werden in Buchstabe a neben dem Erbgang, der Erbteilung und der güterrechtlichen Auseinandersetzung neu das Vermächtnis, der Erbvorbezug, der Ehevertrag und die Schenkung in den Ausnahmekatalog aufgenommen.

Laut Buchstabe d soll die Sperrfrist nicht nur für das Gesamteigentum nicht neu zu laufen beginnen, sondern auch beim Miteigentum oder bei einer Realteilung vom Gesamt- oder Miteigentum. Zuhanden der Materialien möchte ich ausdrücklich festhalten, dass das Stockwerkeigentum als besondere Art des Miteigentums nicht unter diesen Buchstaben d, sondern unter Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c fällt. Damit gilt der Buchstabe d nur für das ordentliche Miteigentum, nicht aber für das Stockwerkeigentum, welches unter Buchstabe c geregelt ist. Man könnte sagen, der Buchstabe c stelle im Verhältnis zum Buchstaben d eine *lex specialis* dar.

In bezug auf die Realteilung gilt es zu präzisieren, dass als solche nur gilt, wenn dem Beteiligungsverhältnis entsprechend geteilt wird.

Laut Buchstabe e soll die Sperrfrist nicht neu zu laufen beginnen, wenn ein Grundstück im Rahmen einer Baulandumlegung, die unter behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird, oder beim Tausch ohne Aufpreis erworben wird.

Buchstabe f weist auf Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe h hin. Dabei geht es um die Zusammenlegung, Trennung oder Auflösung von Einrichtungen des BVG. Dafür ist jeweils die Genehmigung der Aufsichtsbehörde nötig.

In Buchstabe g soll gemäss Bundesrat nicht nur die Fusion vom Sperrfristenlauf ausgenommen sein, sondern auch die Unternehmensaufspaltung. Nach langer Diskussion hat sich die Kommission auf den Begriff der Umstrukturierung geeinigt. Dabei soll nicht der Grundbuchverwalter, sondern die Bewilligungsbehörde entscheiden, ob eine Umstrukturierung vorliegt oder nicht. Damit können Missbräuche verhindert werden.

Ich komme damit noch zum Antrag von Herrn Fischer-Sursee: Der Antrag wurde in der Kommission nicht behandelt. Es ist effektiv – wie Herr Fischer selbst sagt – ein sehr seltener Ausnahmefall. Man muss zum einen beachten, dass es sich um ein Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren handelt. Das ist schon eine wichtige Voraussetzung. Dann geht es zum anderen um den Rückkauf des Erstellers, und dieser Ersteller muss, damit er überhaupt am Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren beteiligt ist, gleichzeitig noch Gläubiger sein. Solche Fälle sind sehr selten, am ehesten ist es noch bei einem Baukonsortium möglich, das Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser erstellt. Dort kann es sein, dass der Selbstnutzer bis zu 100 Prozent belehnt, darüber hinaus vielleicht noch eine Zinsstufenhypothek hat, so dass es später möglich sein muss, wieder mit einem Gewinn verkaufen zu können. Diese Fälle scheinen mir persönlich Ausnahmen zu sein, die man durchaus in diesen Ausnahmekatalog aufnehmen könnte.

M. Etique, rapporteur: Je tiens à préciser quelles ont été notre démarche et notre philosophie dans l'examen et la rédaction de l'article 3. Il s'agissait, mieux que cela n'est réalisé dans la loi actuelle, d'harmoniser les articles 2 et 3, c'est-à-dire d'avoir

deux articles absolument parallèles, voire symétriques. En effet, l'article 2 parle d'exceptions au principe du délai d'interdiction et l'article 3 des exceptions quant au démarrage d'un nouveau délai d'interdiction. Je crois pouvoir affirmer qu'avec les amendements apportés par le Conseil fédéral et celui de la commission aux lettres d et g on doit pouvoir réaliser cette parfaite symétrie entre les deux articles susmentionnés, afin d'obtenir un meilleur fonctionnement de l'arrêté et d'éviter certains distorsions dans son application.

Examinons les choses dans le détail: à la lettre a de l'article 2, il s'agissait d'introduire les notions de partage successoral, de legs, d'avancement d'hoirie ou de donation, opérations qui ne font pas partie d'un nouveau délai d'interdiction. A la lettre d, il s'agissait d'harmoniser cette lettre avec l'article 2, lettre c, ainsi qu'avec l'introduction de la notion de partage attributaire. A la lettre e, nous avons introduit l'échange sans soulte, conformément à ce que nous avons fait à l'article 2. A la lettre f, nous avons harmonisé le texte avec celui de l'article 2, lettre h, fonds de prévoyance; jusqu'à présent, on parlait des fonds de prévoyance à l'article 2, ce qui n'était pas le cas à l'article 3, lacune que nous avons comblée. Enfin, à la lettre g, nous introduisons la notion de fusion et de restructuration d'entreprises. Une remarque à ce propos: quant au fond, l'acquisition d'un immeuble par voie de fusion ou de restructuration n'entraîne pas le déclenchement d'un nouveau délai. Il y a par contre, entre la fusion et la restructuration, une légère nuance de forme et de procédure, en ce sens que, pour juger du délai ou du démarrage d'un nouveau délai en cas de fusion, la compétence appartient au préposé du Registre foncier, alors qu'en matière de restructuration il faut que le requérant puisse fournir une déclaration de l'autorité cantonale établissant que la vente anticipée aurait été accordée si elle avait été demandée. Donc, la restructuration n'est fondamentalement pas moins bien traitée que la fusion, c'est une simple différence qui intervient dans le cadre de la procédure. Je précise qu'il ne s'agit pas, à la lettre g de l'article 3, de vente anticipée mais, en quelque sorte, de simulation d'une vente anticipée, l'autorité cantonale prévue à l'article 4 devant dire si, cas échéant, elle aurait approuvé la vente anticipée.

En ce qui concerne la proposition de M. Fischer-Sursee à la lettre h, comme l'a relevé le président de la commission, cette proposition n'a pas été examinée par la commission. Mais je peux me déclarer d'accord avec la proposition Fischer-Sursee pour les raisons suivantes: tout d'abord, nous ne sommes pas ici dans le domaine de la spéculation; ensuite, on ne peut pas reprocher à celui qui veut reprendre possession de l'immeuble dont il fut propriétaire de s'engager dans une opération spéculative, puisque pour lui le but est, dans le cas d'une procédure de poursuite ou de faillite, de sauvegarder ses intérêts et d'essayer de récupérer sa créance. Donc, cette proposition est sympathique en ce sens qu'elle n'introduit ou ne provoque pas d'opération spéculative. On peut se demander, au niveau de la rédaction du texte, s'il n'aurait pas fallu spécifier: «... et rachetée par l'ancien propriétaire titulaire d'un droit de créance» ou plutôt «d'un droit de gage sur l'immeuble». C'est bien de cela que veut parler M. Fischer-Sursee. D'autre part, je pense que cette opération peut être utilisée à bon escient pour améliorer l'arrêté que nous avons décidé de maintenir et il ne faut pas rater cette occasion. Enfin, grâce à la proposition Fischer-Sursee, on réalisera la symétrie parfaite entre l'article 3 et l'article 2, parce qu'une petite lacune concernant ce problème subsistait.

Je vous propose donc d'accepter la proposition Fischer-Sursee, article 3, alinéa 3, lettre h.

Bundesrat Koller: Bei den allgemeinen Ausführungen zu Artikel 3 darf ich auf die Botschaft und auf die Ausführungen Ihrer beiden Kommissionssprecher verweisen; ich möchte jetzt nur noch zum Antrag von Herrn Fischer-Sursee Stellung nehmen: Die Zwangsvollstreckung ist ein Tatbestand, für den wir keine vollständige Symmetrie zwischen den Artikeln 2 und 3 haben; in bezug auf die Sperrfrist wird also die Veräusserung nicht gleich behandelt wie der Erwerb. Das ist in der Sache begründet, weil die Zwangsvollstreckung keine freiwillige, sondern eine Zwangsveräusserung ist. Herr Fischer möchte für einen –

er sieht das wohl selber – doch eher singulären Fall ebenfalls eine Ausnahme beim Erwerb aus einer Zwangsvollstreckung machen. Ich habe für diesen Antrag ein gewisses Verständnis, vor allem in den Fällen, da sich Handwerker im Wohnungsbau engagiert haben und nun wegen der Unbill der Zeit der hohen Zinsen ihre Rechnung nicht aufgeht und sie daher möglichst eine Verlustminderung realisieren möchten.

Ich kann diesem Antrag vor allem auch deshalb zustimmen, weil er mir keine Missbrauchsmöglichkeiten zu bieten scheint. Ich muss Ihnen allerdings schon anmelden, dass ich dann entschieden gegen den Antrag der Minderheit Philipona bei Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe i bin. Denn dort besteht tatsächlich die Gefahr, dass der ganze Sperrfristbeschluss unterlaufen wird. Hingegen haben wir hier ganz klare, berechenbare Tatbestände, die auch der Grundbuchverwalter überprüfen kann. Er kann überprüfen, ob tatsächlich ein Zwangsvollstreckungstatbestand vorliegt, und er kann überprüfen, ob der Erwerber früher Eigentümer war. Daher scheinen mir hier Missbräuche ausgeschlossen zu sein.

Aus diesen Motiven kann ich dem Antrag Fischer-Sursee zustimmen.

Angenommen – Adopté

Art. 4 Abs. 1

Antrag der Kommission

Einleitung, Bst. a

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Bst. b

Mehrheit

b. während mindestens einem Jahr

Minderheit

(Jeanprêtre, Ammann, Diener, Ulrich, Vollmer)

Unverändert

Bst. i (neu)

Mehrheit

Ablehnung des Antrages der Minderheit

Minderheit

(Philipona, Ducret, Etique, Gros Jean-Michel, Perey, Scheidegger, Spoerry, Theubet, Zwingli)

i. der Verkauf dazu notwendig ist, die Gläubiger zu befriedigen, um eine Zwangsverwertung zu vermeiden.

Art. 4 al. 1

Proposition de la commission

Introduction, let. a

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Let. b

Majorité

b. pendant un an au moins

Minorité

(Jeanprêtre, Ammann, Diener, Ulrich, Vollmer)

Inchangé

Let. i (nouvelle)

Majorité

Rejet de la proposition de la minorité

Minorité

(Philipona, Ducret, Etique, Gros Jean-Michel, Perey, Scheidegger, Spoerry, Theubet, Zwingli)

i. la vente est nécessaire pour désintéresser des créanciers afin d'éviter une exécution forcée.

Einleitung, Bst. a – Introduction, let. a

Angenommen – Adopté

Bst. b – Let. b

Mme **Jeanprêtre**, porte-parole de la minorité: Avec cette nouvelle proposition, nous entrons de nouveau en matière sur un net assouplissement de l'arrêté. A notre avis, il y avait déjà trop d'exceptions à l'interdiction d'aliéner durant cinq ans. Je l'ai

affirmé lors de l'entrée en matière: soit nous avons un délai long – en l'occurrence, il était de cinq ans – avec quelques exceptions, soit nous avons un délai plus court avec moins d'exceptions. Mais, nous abordons maintenant un processus tout à fait inverse. Nous avons donc diminué ce délai de cinq à trois ans en assouplissant encore d'autres conditions qui étaient déjà très favorables. Dans le cas particulier et actuellement, si un immeuble a servi pendant deux ans au moins de logement à l'aliénateur ou à sa famille ou d'installation stable à son entreprise, ce propriétaire pourra demander une autorisation d'aliénation avant l'expiration du délai d'interdiction.

On nous propose maintenant un délai d'une année parce que, dans certaines circonstances, on estime que le délai de deux ans serait un peu long. L'auteur de la proposition justifie celle-ci en précisant que dans certaines circonstances – ce n'est donc pas du tout une règle générale – on peut rencontrer des situations difficiles, par exemple, lorsqu'un propriétaire qui vient d'acquérir il y a une année environ une maison doit partir brusquement à l'étranger et ne veut pas vendre sa maison avant son départ, ce qui l'oblige ainsi à revenir pour régler son opération.

Mais pourquoi parler d'un délai d'une année, pourquoi pas de six mois, pourquoi pas d'un mois, quelle limite donner en fait? En abordant le court terme, on entre dans ce que l'on voulait précisément éviter, c'est-à-dire les ventes en cascade. Certes, je l'ai dit, il peut y avoir ici ou là des situations malheureuses, mais ce délai de deux ans paraît convenir parfaitement à l'esprit de l'arrêté. Il faut rappeler aussi – ce qui est très important – qu'un aliénateur peut demander en tout temps une autorisation, quelle que soit la durée de la possession de son bien, s'il l'aliène sans en retirer un bénéfice. Donc, c'est bien sur ce terrain-là que nous devons nous placer, qui est celui de la lutte contre la spéculation foncière et des ventes en cascade et nous dire qu'à aucun moment le législateur, par un arrêté fédéral urgent, n'a voulu empêcher l'aliénation d'un bien, si celle-ci n'entraînait pas un gain spéculatif.

Engler, Berichterstatte: Es stellt sich hier die Frage, welche Verkäufe vor drei Jahren bewilligt werden können und welche nicht. In Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe a ist es klar: Es kann vor Ablauf von drei Jahren ein Verkauf bewilligt werden, wenn er ohne Gewinn abgeschlossen wird.

Bei Buchstabe b geht es um selbstgenutztes Eigentum: einmal die Familienwohnung, das Einfamilienhaus, das Stockwerkeigentum, dann aber auch die Betriebsstätten, sei es die Werkstatt eines Handwerkers, sei es die Praxis eines Anwalts oder eines Arztes, seien es kleinere, mittlere Gewerbebetriebe.

Ich möchte Frau Jeanprêtre sagen, dass hier eigentlich nicht der normale Fall von Kaskadenverkäufen vorliegt. Bei Kaskadenverkäufen geht es doch vorwiegend um die Veräusserung nichtselbstgenutzten Eigentums, und auch nur bei nichtselbstgenutztem Eigentum haben wir es in den letzten Jahren mit übermässigen Gewinnen innert kürzester Frist zu tun gehabt.

Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass im Bereich des selbstgenutzten Eigentums – in Analogie zur Reduktion von fünf Jahren auf drei Jahre – von zwei Jahren auf ein Jahr reduziert werden soll. Es kommt auch – und ich möchte an die sozialdemokratischen Mitglieder dieses Rats appellieren – die Mobilität der Arbeitnehmer hinzu. In einer Zeit wie heute, bei vermehrter Arbeitslosigkeit, bei geringem wirtschaftlichem Wachstum, sind gerade die Arbeitnehmer oft genötigt, ihren Arbeitsplatz zu wechseln. Und da muss es ihnen möglich sein, ihre Eigentumswohnung zu veräussern. Es muss ihnen möglich sein, das Einfamilienhaus zu veräussern und den Wohnort zu wechseln. Nur so ist es ihnen möglich, die neue Wohnung dann wieder zu kaufen und Eigentümer zu werden. Es trifft natürlich zu, was Frau Jeanprêtre sagte, dass es dem Arbeitnehmer möglich ist, ohne Gewinn zu veräussern. Aber solche Gewinne dürfen doch als nichtspekulativ angesehen werden. Ich beantrage Ihnen deshalb, in Analogie zur Reduktion von fünf Jahren auf drei Jahre, hier von zwei Jahren auf ein Jahr zu reduzieren, also Ablehnung des Minderheitsantrags und Zustimmung zum Mehrheitsantrag.

M. Etique, rapporteur: Contrairement à ce que nous avons effectué aux articles 2 et 3, à l'article 4 nous n'avons pas étendu le nombre d'autorisations d'aliénations anticipées que peut décider l'autorité cantonale compétente instituée à cet effet. Mais nous sommes saisis d'une proposition de la majorité de la commission visant à réduire d'un an le délai prévu à la lettre b.

Mme Jeanprêtre s'est tout à l'heure plainte du fait que cette loi contenait beaucoup trop d'exceptions. Or, pour quelles raisons y a-t-il des exceptions dans une loi? Est-ce pour favoriser les spéculateurs, pour permettre à certains de s'en mettre toujours plus dans les poches? Que non! Les exceptions sont là pour tenir compte de problèmes humains, de difficultés que rencontrent des hommes et des femmes. L'opération législative n'est pas abstraite et impersonnelle. Elle concerne toujours des individus et des êtres humains qui ont des problèmes, des soucis, et sont parfois victimes de drames en raison de l'application trop stricte de certains principes impersonnels de l'appareil législatif. C'est la raison pour laquelle nous avons introduit ici des exceptions, afin de tenir compte des cas particuliers. Je vous prie donc instamment d'accepter la proposition de la majorité qui a été adoptée en commission par 13 voix contre 5. Evitons, en faisant preuve de peu de souplesse, de donner des arguments à ceux qui, à gauche ou à droite, reprochent précisément au Parlement d'édicter des lois impersonnelles qui ne prennent pas en considération les intérêts et les problèmes de la population à laquelle elles s'adressent.

Enfin, on l'a relevé tout à l'heure, il y a un problème de mobilité professionnelle, surtout dans cette période de restructurations et de difficultés économiques. Parfois, des personnes doivent prendre des décisions importantes sur leur avenir professionnel et personnel. Elles doivent déménager et réaliser rapidement leurs biens. En modifiant cet alinéa de la lettre b, nous allons dans le sens d'une plus grande mobilité professionnelle de la population.

Bundesrat Koller: Es lässt sich nicht bestreiten, dass zwischen der Dauer der Sperrfrist und der Zeit des Eigengebrauchs, die eine vorzeitige Veräusserung rechtfertigt, ein gewisser sachlicher Zusammenhang besteht. Insofern spricht eigentlich die Logik dafür, die Dauer des Eigengebrauchs von zwei Jahren auf ein Jahr herunterzusetzen, wenn Sie die Dauer der Sperrfrist von fünf Jahren auf drei Jahre reduzieren. Ich möchte nicht den Propheten spielen, aber bis zum Ablauf dieses Bundesbeschlusses 1994 wird wohl kaum jemand Grundstücke zum Zweck des Eigengebrauchs erwerben, um nach einem Jahr spekulative Geschäfte damit betreiben zu können. Hier wird doch das Moment der Mobilität, wie von den Referenten gesagt worden ist, der entscheidende Grund sein; sie wollen wir nicht behindern.

Ich kann daher dem Antrag der Kommissionsmehrheit zustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit

68 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit

37 Stimmen

Bst. i – Let. i

M. Philipona, porte-parole de la minorité: La situation économique actuelle a pour conséquence, entre autres, que parfois des ventes d'immeubles sont devenues nécessaires pour assainir des situations financières particulièrement précaires. La proposition soutenue par une grande minorité de la commission a pour but de permettre de telles ventes avant une faillite ou une saisie plutôt qu'après. Il arrive qu'une telle vente puisse éviter une situation dramatique. Les faillites et les saisies ne sont des situations réjouissantes pour personne. Il faut les éviter dans la mesure du possible. Pour ceux qui craignent des abus, je précise encore que nous sommes à l'article 4, dans le régime d'autorisations. C'est donc l'autorité cantonale qui examine chaque situation, puis accepte ou refuse les autorisations requises. Les abus possibles sont ainsi évités. Si le re-

quérant peut démontrer qu'il n'a aucun dessein de spéculation, pourquoi ne pas l'autoriser à vendre?
Pour terminer, je rappelle que de tels cas n'ont rien de spéculatif, il n'y a donc aucune raison de les régler dans un arrêté qui vise la lutte contre la spéculation.

Engler, Berichterstatter: Ich beantrage Ihnen, den Minderheitsantrag Philipona abzulehnen, wie die Mehrheit der Kommission es tut. Herr Philipona möchte hier einen Ausnahmefall statuieren, der praktisch eine Härteklausele darstellt. Er möchte, dass ein Gläubiger sich befriedigen kann. Das ist ein hehrer Wunsch, der akzeptiert wird; er möchte, dass er das ausserhalb eines Schuldbetreibungs- und Konkursverfahrens tun kann – das wäre an sich auch noch zu akzeptieren. Das Problem ist aber, dass es hier – wie er selbst erwähnt hat – zu Umgehungen kommen kann und dass Abgrenzungen ausserordentlich schwierig sind.

Der Minderheitsantrag verstösst deshalb gegen die innere Logik des gesamten Beschlusses. Der Bundesrat hat nicht zu Unrecht eine solche Härteklausele immer wieder abgelehnt – übrigens auch bei der Behandlung der Motionen. Würden wir den Antrag Philipona annehmen, könnten Umgehungen nicht mehr ausgeschlossen werden, und die kantonalen Bewilligungsbehörden wären kaum in der Lage zu entscheiden, ob es ohne diesen Verkauf zu einer Zwangsverwertung kommen müsste oder ob sie nicht notwendig wäre. Hinzu kommt – das scheint mir wesentlich –, dass jederzeit ein Verkauf ohne Gewinn möglich ist. Und wenn jemand gezwungen ist, infolge eines Liquiditätsengpases zu veräussern, dann wird er es in der heutigen Zeit noch viel schwerer haben, mit Gewinn und zudem noch mit hohem Gewinn veräussern zu können. Diese Fälle werden ohnehin Ausnahmefälle bleiben; sie werden die Härte des Gesetzes nicht umgehen können. Hinzu kommt aber, dass es nicht korrekt wäre, ausgerechnet jenem, welcher spekuliert hat, ein besonderes Privileg zu erteilen, damit er den Konkurs abwenden kann. Ich darf auch darauf hinweisen, dass wir jetzt die Sperrfrist von fünf auf drei Jahre verkürzt haben. Logisch wäre es, bei einer kürzeren Sperrfrist die Ausnahmen von den Bewilligungsgründen zu reduzieren und nicht, sie weiter auszudehnen. Wenn wir dem Antrag Philipona zustimmten, verhielten wir uns genau gegenteilig, und das wäre sicherlich nicht der Sinn der Sache.

Ich beantrage Ihnen deshalb namens der Mehrheit, den Antrag der Kommissionsminderheit abzulehnen.

M. Etique, rapporteur: Me voilà une fois de plus plongé au coeur d'un débat cornélien puisque je dois, au nom de la majorité de la commission, combattre une proposition à laquelle je souscris de tout coeur.

M. Philipona voudrait en fait éviter à la personne qui se trouve dans une situation financière difficile – qu'elle soit poursuivie par voie de saisie, ou qu'elle se trouve en situation de faillite – de connaître les affres de l'exécution forcée. Il voudrait par conséquent que l'on donne à cette personne la possibilité de s'en sortir elle-même en vendant, quitte à faire un léger bénéfice, son immeuble avant que celui-ci ne soit réalisé par les bons soins de l'Office des poursuites ou de l'Office des faillites.

La majorité de la commission vous propose néanmoins de rejeter cette proposition, pour les raisons suivantes: premièrement, celui qui se trouve dans cette situation doit assumer sa situation financière avec les difficultés morales que cela comporte. Il ne faut pas créer pour lui un régime juridique spécial et des avantages particuliers dans le cadre de cet arrêté au chapitre des autorisations anticipées. Deuxièmement, on estime, au niveau de la majorité de la commission, que les problèmes de ce genre peuvent être résolus au nom ou en vertu de la lettre a de cet article 4, laquelle permet à l'aliénateur d'obtenir une autorisation d'aliénation anticipée s'il ne retire aucun bénéfice du produit de sa vente. Enfin, troisièmement, la majorité de la commission estime que l'on a déjà apporté une amélioration importante en réduisant le délai de cinq à trois ans et qu'il serait tout à fait paradoxal que cette réduction s'accompagnât d'exceptions ou d'avantages supplémentaires accordés aux justiciables, aux citoyens.

C'est pourquoi la majorité de votre commission vous engage, par 11 voix contre 9, à rejeter la proposition de minorité Philipona, minorité dont je fais d'ailleurs partie.

Bundesrat Koller: Wie ich Ihnen vorhin schon sagte, beantrage ich Ihnen, diesen Antrag abzulehnen. Aus folgenden Gründen: Wenn ein Eigentümer in finanzielle Schwierigkeiten kommt, steht es ihm selbstverständlich frei, die Litera a von Artikel 4 Absatz 1 in Anspruch zu nehmen, d. h., ohne Gewinn zu verkaufen. Also kann diese Litera i von Artikel 4 Absatz 1 nur einen Sinn haben, wenn ein solcher Eigentümer mit Gewinn verkaufen möchte. Damit ist für Umgehungen und Missbräuche Tür und Tor geöffnet. Im übrigen würde man sich fragen, wie gross die finanziellen Schwierigkeiten sein müssen. Mit dieser Bestimmung wird der Beschluss unterlaufen. Da überzeugt auch das Argument nicht, es sei ja immerhin ein Bewilligungsverfahren. Sie dürfen den Bewilligungsbehörden keine Bewilligungstatbestände zur Beurteilung überlassen, die überhaupt nicht berechenbar, die nicht justitabel sind. Aus diesem Grunde beantrage ich Ihnen ganz klar Ablehnung dieser Litera i.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit

60 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit

50 Stimmen

Art. 9

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 10

Antrag der Kommission

Abs. 1–4

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 5 (neu)

Mehrheit

Der Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze wird wie folgt geändert:

Art. 2 Abs. 1

.... gelten während drei Jahren ...

Minderheit

(Jeanprêtre, Ammann, Bühler, Diener, Nussbaumer, Ulrich, Vollmer)

Unverändert

Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion

Abs. 5 (neu)

Der Bundesbeschluss über eine Pfandbelastung wird aufgehoben.

Art. 10

Proposition de la commission

Al. 1–4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 5 (nouveau)

Majorité

L'arrêté fédéral concernant une charge maximale est modifié comme suit:

Art. 2, al. 1

.... applicables pendant trois ans

Minorité

(Jeanprêtre, Ammann, Bühler, Diener, Nussbaumer, Ulrich, Vollmer)

Inchangé

Proposition du groupe radical-démocratique

Al. 5 (nouveau)

L'arrêté fédéral concernant une charge maximale est abrogé.

Abs. 1–4 – Al. 1–4
Angenommen – Adopté

Abs. 5 – Al. 5

Vollmer, Sprecher der Minderheit: Der Minderheitsantrag Jeanprêtre möchte den Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze nicht anpassen und ändern.

Ich möchte bei dieser Gelegenheit auch gerade eine Bemerkung zum Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion, den Herr Scheidegger begründen wird, machen: Es ist unseres Erachtens wirklich ein ungeheuerliches Vorgehen. Wenn wir zu Beginn der Detailberatung dem Minderheitsantrag Gros Jean-Michel zugestimmt hätten, diesen Sperrfristbeschluss aufzuheben, hätte es ja noch eine gewisse Logik gegeben, zu sagen: Jetzt heben wir auch den Pfandbelastungsbeschluss auf. Beide Beschlüsse zielen in die gleiche Richtung; das wäre wahrscheinlich dann ein ordnungspolitischer Entscheid und noch logisch gewesen. Aber dieser Rat hat festgehalten, dass wir an der Sperrfrist festhalten wollen, und jetzt kommt der Antrag der Freisinnigen, von Herrn Scheidegger vertreten, der den Pfandbelastungsbeschluss aufheben möchte. Niemand hier im Saal hat auf seinem Pult beispielsweise den Text dieses Pfandbelastungsbeschlusses, niemand weiss eigentlich, worum es genau geht, mit welchen Begründungen, welches die Auswirkungen dieses Beschlusses wären, welche Folgen sich ergeben würden, wenn wir diesen Beschluss jetzt ausser Kraft setzten. Wir können doch nicht seriöse Gesetzgebungsarbeit machen, indem wir quasi bei den Schlussbestimmungen einer Beschlussvorlage einen anderen Bundesbeschluss einfach ausser Kraft setzen, ohne darüber auch zu debattieren, ohne dass sich die Kommission darüber aussprechen und Experten anhören und beraten kann, ob dieser Bundesbeschluss noch Sinn hat oder nicht. Was hier mit dem Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion gemacht wird, ist eine absolut unseriöse Gesetzgebungsarbeit. Ich hoffe nicht, dass dieser Rat dieser Art und Weise, Beschlüsse zu fassen, folgen wird. Ich bitte Sie deshalb mit aller Deutlichkeit, den von Herrn Scheidegger vertretenen Antrag abzulehnen.

Leider haben wir in der Kommission über die Wirkung dieses Bundesbeschlusses nicht diskutiert. Wir wissen aus verschiedenen Publikationen, dass es dieser Pfandbelastungsbeschluss ist – wenn einer der dringlichen Bundesbeschlüsse heute noch eine gewisse faktische Wirkung erzeugt –, der verhindert hat, dass gewisse Spekulationsgeschäfte möglich wurden, indem die Banken diese Liegenschaften einfach *ad infinitum* hätten belehnen können.

Das hat dazu geführt, dass die Preise nicht mehr so hoch steigen können, weil man die Liegenschaften nicht mehr beliebig mit Hypotheken belasten kann. In dieser Richtung – meinen wir – hat dieser Pfandbelastungsbeschluss durchaus eine positive Wirkung entfacht. Es gibt eigentlich keine Gründe, ihn jetzt zu liquidieren.

Der Hauptgrund dagegen scheint mir eigentlich die Frage des Verfahrens zu sein. Es wäre unseriös, ein anderes Gesetz in den Schlussbestimmungen aufzuheben, ohne dass wir darüber auch wirklich tief und mit allen Unterlagen und mit einer entsprechenden Kommissionsberatung entscheiden können.

Aus diesem Grund – da vertrete ich den Antrag der Minderheit Jeanprêtre – möchte ich mit Frau Jeanprêtre bitten, am ursprünglichen Text des Pfandbelastungsbeschlusses festzuhalten. Man sollte hier nicht mit der Reduktion auf drei Jahre verwechseln, was der Rat bei der Sperrfrist beschlossen hat; das akzeptieren wir. Bei der Pfandbelastung hat es noch andere Auswirkungen.

Ich gehe davon aus, dass auch der Bundesrat, wenn er die Sache nochmals vor dem Rat vertreten muss, keineswegs Argumente dafür auf den Tisch legen kann, dass man die Reduktion auf drei Jahre bei den Pfandbelastungsgrenzen einfach mit der Sperrfristverkürzung gleichsetzen kann.

Ich bitte Sie deshalb, dem Minderheitsantrag Jeanprêtre zuzustimmen. Aber stimmen Sie auf jeden Fall gegen den Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion. Jetzt wollen wir nicht durch die Hintertür einen Beschluss aufheben, nachdem die-

ser Rat immerhin mit Mehrheit den stark umstrittenen Sperrfristbeschluss weiterhin in Kraft behalten will.

Scheidegger: Ich möchte dem Herrn Präsidenten danken, dass ich das Wort nach diesem Sperrfeuer doch noch ergreifen darf. Es ist natürlich schon geheuchelt, wenn man so tut, als ob dieses Geschäft so neu wäre. Wir haben dieses Geschäft schon traktandiert gehabt, und es wurde knapp abgelehnt. Im Zusammenhang mit den Sofortmassnahmen im Hypozinsbereich wurden ja auch die Bundesbeschlüsse B und C traktandiert, mit dem Antrag, beide Beschlüsse aufzuheben. Ausgangspunkt war eine FDP-Motion. Aufgehoben wurde dann nur der Bundesbeschluss C (BVG).

Also nichts Neues unter dieser Kuppel. Jedermann weiss, worum es bei dieser Pfandbelastungsgeschichte geht. Und in der Tat, Herr Vollmer, die FDP möchte diesen Beschluss aufheben! Wir haben das schon 1989 in unserer Vernehmlassung kundgetan. Wir hatten dann bereits Mühe damit in der Kommissionsarbeit und haben den Beschluss zumindest verbessern können. Wir haben uns bereits in einer Motion 1990 dahingehend eingesetzt, dass die Beschlüsse B und C aufgehoben werden müssten. Ich erinnere daran, dass dann, an Ostern 1991, schliesslich dieser Beschluss C aufgehoben wurde.

Die Situation hat sich wesentlich verändert, und meine Einschätzungen sind ganz anders als die von Herrn Vollmer. Wahrscheinlich hat er in den Hearings nicht gut zugehört, denn dort wurde der Beschluss B auch diskutiert. Es gibt ja jetzt Banken, die die Zinssätze für Neuhypotheken – ganz im Gegensatz zu früher – höher ansetzen, als es der Markt erfordert, weil sie die Hypotheken nicht übernehmen möchten. Es gibt Banken, die sich damit herumschlagen, ob sie Hypotheken abstossen sollen, weil sie keine Liquidität mehr haben. Die Situation hat sich völlig gekehrt. Keine Bank würde heute noch Abschlüsse machen, wie sie in diesem Beschluss vorgesehen sind. Sie würde sie tiefer ansetzen, wahrscheinlich würde sie sie überhaupt nicht machen; das ist die heutige Situation. Dem gilt es Rechnung zu tragen, insbesondere bei Sofortmassnahmen. Diese waren für einen Augenblick bestimmt, doch dieser Augenblick ist jetzt vorbei. Die Experten haben gesagt, dass Teil B ein bürokratisches Ueberbein sei, das ausser viel Arbeit für die entsprechenden Aemter nichts bringe. Dies haben wir sehr wohl gehört, und ihr Einblick in die Praxis führt die FDP dazu, statt der Herabsetzung auf drei Jahre gleich die Aufhebung des Bundesbeschlusses B zu fordern. Ich bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen. Falls Sie dem nicht zustimmen können, stimmen Sie wenigstens der Herabsetzung auf drei Jahre zu.

Engler, Berichterstatter: Ich möchte der FDP-Fraktion ebenfalls empfehlen, ihren Antrag zurückzuziehen, und zwar aus folgenden Gründen: Wir haben in der Kommission festgestellt, dass es eine gewisse Parallelität und einen gewissen Sachzusammenhang zwischen der Sperrfrist auf der einen Seite und der Pfandbelastungsgrenze auf der anderen Seite gibt. Aus diesem Grund haben wir uns überlegt, wo wir diese Anpassung vornehmen könnten. Wir sind zum Schluss gekommen, dass dies am besten bei den Schlussbestimmungen möglich ist, und haben dann die Anpassung entsprechend vorgenommen – dies allerdings mit relativ schlechtem juristischem Gewissen. Wieso mit juristisch schlechtem Gewissen? Einmal ist es doch eine andere Gesetzesmaterie, die uns in der Kommissionsberatung nicht zur Verfügung stand und zu welcher wir keine umfassenden Unterlagen hatten. Wir hatten zu diesem Thema auch keine Experten angehört.

Ich bin der Meinung, dass der Antrag der FDP-Fraktion den Sinn hatte, den Minderheitsantrag Gros zu unterstützen. Wäre der Minderheitsantrag Gros auch angenommen worden, hätte man die Schlussbestimmungen juristisch ohnehin nicht behandeln können; es wäre ein Fingerzeig für den Bundesrat gewesen, eine Aenderung am Bundesbeschluss B vorzunehmen. Nachdem wir aber eine Reduktion von fünf Jahren auf drei Jahre vorgenommen haben, wäre es wirklich sachlich unlogisch, wenn wir jetzt hier statt der Parallelität eine Ungleichmässigkeit in Kauf nehmen würden, und zwar gerade dort, wo

wir sachlich nicht einmal diskutiert haben. Dies wäre eine juristisch sehr problematische, wenn nicht gar bedenkliche Art, Gesetze zu beraten.

Ich bitte Sie deshalb, den Minderheitsantrag Jeanprêtre, der an den fünf Jahren festhalten möchte, ebenso abzulehnen wie den Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion, welche hier die Begrenzung gänzlich aufheben möchte.

M. Etique, rapporteur: Je voudrais tout d'abord dire au Révérend Père Vollmer qu'il ne faut pas trop évoquer la volonté divine dans ce débat terre à terre qui touche aux problèmes de la spéculation foncière.

La proposition du groupe radical-démocratique est de profiter de ce débat et de l'examen de cet arrêté A pour supprimer l'arrêté B. Au nom de la commission, qui n'a d'ailleurs pas examiné cette proposition, je vous propose de la rejeter pour une question de logique. La majorité de la commission était opposée à l'abrogation de l'arrêté A, elle a été suivie en cela par une faible majorité de ce conseil. Pour les mêmes raisons et dans le même ordre d'idées, la majorité de la commission, si elle avait à se prononcer sur la proposition Scheidegger, proposerait vraisemblablement de la rejeter.

Deuxièmement, le procédé paraît assez discutable. Nous sommes en train d'examiner l'arrêté A, concernant le délai d'interdiction de revente et, dans les dispositions finales de cet arrêté, nous prenons une décision qui concerne un autre arrêté. Je ne suis pas juriste mais on peut se demander si, dans cette démarche, il y a la cohérence nécessaire et, dans le doute, je crois qu'il vaut mieux s'abstenir. C'est la raison pour laquelle je vous propose de rejeter cette proposition.

Par contre, si cette proposition est rejetée, c'est-à-dire si nous entrons en matière sur l'alinéa 5, je vous demande instamment de voter la proposition de la majorité qui suggère de modifier l'arrêté B concernant sa durée et de ramener cette durée à trois ans, ceci dans la logique de l'exercice que nous venons de conduire pour le présent arrêté. La durée de validité des arrêtés constitue un des points centraux de ces arrêtés A et B, et il est logique que si nous réduisons à trois ans le délai pour l'arrêté A, nous conduisons la même opération pour l'arrêté B.

Bundesrat Koller: Zunächst frage ich mich auch, ob es wirklich zulässig ist, bei der Beratung der Revision eines Bundesbeschlusses gleich auch die Aufhebung eines davon unabhängigen anderen Beschlusses zu beantragen und nachher möglicherweise zu beschliessen. Aber ich möchte nicht zu sehr auf diesem formellen Argument insistieren, sondern Sie doch noch einmal an die Sache erinnern.

Auf diesem Gebiet ist Ende der achtziger Jahre eindeutig am meisten gesündigt worden. Es waren übermässige Belehnungen bis zu 100 Prozent und mehr des Verkehrswertes, die damals die Spekulation in unglaubliche Höhen getrieben haben. Wenn heute viele Banken Schwierigkeiten haben und viele einfache Bürgerinnen und Bürger sich Sorgen um ihr Ersparnis machen, liegt der Grund ganz eindeutig darin, dass es damals diesen Bundesbeschluss noch nicht gab. Ich erinnere mich sehr gut: Im Jahre 1989 haben mir viele Bankiers unter vier Augen gesagt, sie wären froh gewesen, wenn es eine staatliche Pfandbelastungsgrenze gegeben hätte; es sei alles andere als eine gesunde Finanzierung, wenn man Grundstücke bis zu 100 Prozent und mehr belehne. Aber weil das die Konkurrenz gemacht habe, hätten sie es auch tun müssen.

Wollen Sie wirklich jetzt hingehen und diesen Beschluss aufheben? Er hat heute nicht mehr die gleiche Bedeutung, das gebe ich Ihnen gerne zu. Heute sind die Liquidität der Banken und die Nachfrage nach solchen Hypothekarkrediten nicht mehr derartig, dass eine grosse Versuchung bestünde, über 80 Prozent hinaus zu belehnen. Aber es ist bereits gesagt worden, dass nach jeder Baisse auch wieder eine Hausse folgt! Wollen Sie denn wirklich derartig ungesunden Finanzierungspraktiken wieder Vorschub leisten, indem Sie diesen Beschluss über die Pfandbelastungsgrenze aufheben?

Das könnte der Bundesrat jedenfalls nicht verantworten, und ich empfehle Ihnen daher, diesen Antrag klar abzulehnen.

Scheidegger: Ihre Worte, Herr Bundesrat, haben mich überzeugt. Ich werde aber sofort die Motion deponieren. Ich möchte nicht, dass der Inhalt bezweifelt wird, falls jetzt ein schlechtes Resultat erzielt wird.

Aus diesen formalen Gründen ziehe ich also unseren Antrag zurück, werde aber jetzt gleich die Motion einreichen.

Präsident: Der Antrag der FDP-Fraktion ist zurückgezogen worden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	101 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	51 Stimmen

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfs	115 Stimmen
Dagegen	8 Stimmen

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse
gemäss Seite 1 der Botschaft
Proposition du Conseil fédéral
Classer les interventions parlementaires
selon la page 1 du message

Angenommen – Adopté

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

89.243

Parlamentarische Initiative

(Puk 89.006)

Geschäftsprüfungskommission.

Bildung einer Delegation

Initiative parlementaire

(CEP 89.006)

Commission de gestion.

Constitution d'une délégation

Differenzen – Divergences

Siehe Seite 1827 hiervor – Voir page 1827 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 3. Oktober 1991

Décision du Conseil des Etats du 3 octobre 1991

Kategorie III, Art. 68 GRN – Catégorie III, art. 68 RCN

Frau Zölch, Berichtstatterin: Das vorliegende Geschäft wurde – Sie erinnern sich – von beiden Räten in einen Entwurf A, Artikel 47bis und 47quinquies, und in einen Entwurf B, Artikel 47ter und 47quater, unterteilt.

Der Entwurf B – die Bestimmungen über die Verstärkung der Rechte der GPK – wurde in unserem Rat am 19. September 1991 beraten und mit dem Auftrag an die Kommission zurückgewiesen, einen schriftlichen Bericht zu verfassen, der dem Bundesrat zur Stellungnahme unterbreitet werden soll. Der Bericht wurde von unserer Kommission am 20. November 1991 verabschiedet und wird nun an den Bundesrat weitergeleitet.

Heute geht es um die Bereinigung von Entwurf A und dort um die noch vorhandenen Differenzen bei den Absätzen 5 und 6 von Artikel 47quinquies. Unsere Kommission hat diese Differenzen am 20. November 1991 beraten, nachdem wir eine Aussprache mit einer Delegation der ständerätlichen Kommission durchgeführt hatten.

Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung

Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Modification

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	V
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	02
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	91.058
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	26.11.1991 - 08:00
Date	
Data	
Seite	2104-2120
Page	
Pagina	
Ref. No	20 020 657

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.