

Siebente Sitzung – Septième séance

Donnerstag, 12. März 1992, Vormittag
Jeudi 12 mars 1992, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Nebiker/Herr Schmidhalter

Präsident: Heute feiert unser Kollege Rolf Seiler seinen 60. Geburtstag. Ich wünsche ihm alles Gute. (*Beifall*)

92.006

Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung

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

Botschaft und Beschlussentwurf vom 22. Januar 1992 (BBI I 841)
Message et projet d'arrêté du 22 janvier 1992 (FF I 835)

Beschluss des Ständerates vom 3. März 1992
Décision du Conseil des Etats du 3 mars 1992

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

Antrag der Kommission

Mehrheit

Eintreten

Minderheit

(Marti Werner, Bär, Bühlmann, de Dardel, von Felten, Herzog, Rechsteiner, Tschäppät Alexander)
Nichteintreten

Proposition de la commission

Majorité

Entrer en matière

Minorité

(Marti Werner, Bär, Bühlmann, de Dardel, von Felten, Herzog, Rechsteiner, Tschäppät Alexander)
Ne pas entrer en matière

Engler, Berichterstatter: Die Mehrheit der Kommission beantragt Ihnen mit 12 zu 10 Stimmen, auf die Vorlage einzutreten. Wir weisen damit den gestellten Nichteintretensantrag ab. Die Minderheit, welche auf das Geschäft nicht eintreten möchte, ist der Meinung, es solle alles bei der heutigen gesetzlichen Regelung mit fünf Jahren und allen ihren Mängeln bleiben. Wir sind dagegen mit dem Bundesrat der Ansicht, dass die erkannten Mängel behoben werden sollen und dass wir hier sachlich und nicht parteitaktisch entscheiden sollten.

Ich bitte Sie deshalb, auf diese Vorlage einzutreten, die wichtigsten Mängel, die wir erkannt haben, zu beheben und sich von sachlichen Gründen leiten zu lassen. Es ist anzuerkennen, dass der Bundesrat in einer ungewohnten Weise dem eigentlichen Willen, der im letzten Dezember zum Ausdruck gekommen ist, Nachachtung verschaffen und die Vorlage in verbesserter Form in Rechtskraft erwachsen lassen möchte. Er beantragt daher, die Frist von fünf auf drei Jahre zu reduzieren. Erwähnt sei, dass es nicht nur um die Frage fünf oder drei Jahre geht. Vielmehr geht es in erster Linie um die Verbesserung der bestehenden Mängel im Bereiche der Erbteilung, nämlich dort, wo sie dem normalen Erbgang gleichgestellt werden soll.

Ich möchte Sie auch bitten, das politische Mass nicht zu verlie-

ren und das zu tun, was politisch machbar und möglich ist. Wir kommen so zu einem guten und tauglichen Ergebnis. Ich bitte Sie, auf die Vorlage einzutreten.

M. de Dardel, rapporteur: Une proposition de non-entrée en matière a été émise au sein de la commission. Pour l'instant, le débat est donc limité à cette question. Nous allons évidemment nous répéter ici par rapport au débat de décembre dernier. J'espère cependant que chacun aura à coeur d'avancer des arguments nouveaux.

En ce qui concerne l'entrée en matière sur le nouveau projet déposé par le Conseil fédéral, il est intéressant de noter que la commission, dans un premier temps, par 12 voix contre 10, a refusé de renvoyer à une date ultérieure l'examen du projet. La demande de renvoi était fondée sur trois arguments: premièrement, sur le fait que le Conseil des Etats avait refusé catégoriquement d'admettre le principe même de l'arrêté et en avait décidé l'abrogation; deuxièmement, sur le fait que le Conseil des Etats n'était pas entré dans la discussion par articles du projet de loi, malgré la proposition de M. Zimmerli; enfin, sur le fait que, récemment, la commission de coordination instituée par les cantons et la Confédération avait préconisé, en cas d'abolition de la lex Friedrich – qui est une éventualité tout à fait probable du fait des perspectives d'intégration européenne – l'instauration de mesures définitives anti-spéculation dans la législation suisse. Le Conseil fédéral et la majorité de la commission n'étaient pas d'accord avec le renvoi des débats, estimant qu'il convenait de statuer rapidement sur la nouvelle version de ce projet et sur les lacunes de la législation actuelle en matière de délai d'interdiction de revente.

Une proposition de non-entrée en matière a également été refusée par la majorité de la commission. Au sein de la commission, des voix se sont élevées pour critiquer le fait que le présent projet avait été soumis en premier au Conseil des Etats et non au Conseil national. En effet, c'est ce dernier qui a brusquement changé d'avis, le 13 décembre dernier, et qui aurait dû se prononcer en premier lieu. Quoi qu'il en soit, la situation est maintenant donnée et nous ne pouvons rien y changer.

Sur la question de l'entrée en matière, la majorité de la commission est composée soit de parlementaires qui, comme le Conseil fédéral, estiment que l'arrêté doit être révisé avec réduction du délai d'interdiction de revente de cinq ans à trois ans, soit de parlementaires qui souhaitent l'abolition pure et simple de cet arrêté. Ces deux groupes forment en quelque sorte une coalition qui souhaite l'entrée en matière sur ce projet. Pour le deuxième groupe, il faut remettre l'ouvrage sur le métier parce que, compte tenu du ralentissement de la demande sur le marché immobilier, un délai de trois ans est devenu suffisant. Ce n'est pas tout à fait l'avis du Conseil fédéral qui, à plusieurs reprises, s'est déclaré attaché au maintien du délai de cinq ans, mais s'estime lié par les motions précédentes du Parlement demandant la réduction à un délai de trois ans.

Par ailleurs, les parlementaires, soucieux d'introduire des modifications de l'arrêté, estiment cela tout à fait nécessaire afin surtout d'éviter les désagréments en matière d'exception à l'interdiction du délai de revente, désagréments qui sont surtout issus d'une décision du Tribunal fédéral en matière de partage successoral.

Une minorité de la commission, dont au demeurant je fais partie, estime que la décision de décembre 1991 a été prise de manière parfaitement démocratique et conformément aux règles applicables à notre Parlement, et qu'il ne convient pas de la remettre en cause aussi rapidement. Toutefois, la majorité de la commission n'a pas été sensible à ces arguments. Elle observe que la position de la minorité équivaut à souhaiter le maintien de l'arrêté et du délai de cinq ans, alors que, manifestement, une majorité importante s'est dégagée, l'hiver dernier en tout cas, pour une réduction de ce délai.

Par conséquent, la majorité de la commission vous invite à entrer en matière.

Marti Werner, Sprecher der Minderheit: Im Namen der Kommissionsminderheit beantrage ich Ihnen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

Diese trägt zwar den unverdächtigen Titel «Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung des Bundesbeschlusses». Wenn es um einen dem Titel entsprechenden Inhalt ginge, hätten wir nichts gegen Eintreten. Sie und ich wissen aber ganz genau, dass es in diesem Saal heute nicht grundsätzlich um die Abänderung geht, sondern um die Frage, ob wir diesen Beschluss aufrechterhalten wollen oder nicht. Es ist nicht richtig, Herr Engler, wenn Sie gesagt haben, die Kommissionsminderheit wolle einfach am bisherigen Bundesbeschluss mit all seinen Mängeln festhalten. Das haben wir nicht gesagt. Wir haben klar gesagt: Wenn es nur um die Abänderungen ginge, würden wir eintreten. Da es aber nach dem Beschluss des Ständerates eindeutig um die Frage geht, ob dieser Bundesbeschluss aufrechterhalten werden soll oder nicht, sind wir für Nichteintreten. Denn wir finden es nicht richtig, dass ein Verfahren – nämlich das Verfahren um Aufhebung oder Beibehaltung des Beschlusses – auf diese Art und Weise weitergeführt wird; dies aus folgenden Gründen:

1. Der erste Grund ist demokratischer Natur. Sie haben im vergangenen Dezember alle die Schlagzeilen nach der Schlussabstimmung im Nationalrat gelesen. Von «Ueberraschungscoup», von «Eclat», von «Betriebsunfall» war die Rede. Das Ergebnis war unbestrittenermassen überraschend; ein Betriebsunfall war es aber keineswegs, sondern ein demokratisch zustande gekommener Entscheid – auf den Fussballjargon übertragen, würde man sagen: ein Goal in der neunzigsten Minute. Aber auch diese Goals sind jeweils regulär und müssen vom Verlierer akzeptiert werden. Wenn wir beginnen, jedes knappe Ergebnis als Betriebsunfall zu qualifizieren, wären auch diejenigen unter uns – ich habe nicht überprüft, ob es welche gibt, könnte mir aber vorstellen, dass dies der Fall ist –, die knapp und überraschend gewählt worden sind, als Betriebsunfälle zu qualifizieren; etwas, das weder Sie noch ich machen.

Die Frage der Aufhebung des Sperrfristbeschlusses hat der Nationalrat in der Wintersession entschieden. Er hat dazu insgesamt viermal Stellung genommen; zweimal unter Namensaufruf, einmal in der Schlussabstimmung und in der Schlussabstimmung sogar noch einmal, indem er den Wiedererwägungsantrag Gysin abgelehnt hat. Von diesen vier Malen hat der Nationalrat dreimal am Beschluss über die Sperrfrist festgehalten. Nach dem Willen des Ständerates sollten wir nun über diese Frage ein weiteres Mal entscheiden. Auf eine derartige Vorlage sind wir jedoch nicht bereit einzutreten.

Der Ständerat hat die Vorlage gar nicht materiell behandelt, sondern unter Ziffer I den Bundesbeschluss wieder aufgehoben, also auch ein Nichteintreten beschlossen, indem er zwar formell eingetreten ist, materiell die vom Bundesrat und der Kommission des Ständerates vorgeschlagenen Aenderungen aber nicht behandelt hat.

Bei uns an der Landsgemeinde in Glarus wird das Mehr jeweils nur geschätzt und nicht einmal ausgezählt. Zu unseren demokratischen Prinzipien gehört es aber, dass wir derartige Entscheide akzeptieren. Es käme niemandem in den Sinn – ausser er möchte sich politisch unmöglich machen –, einen Entscheid, nur weil er knapp zustande gekommen ist, wieder anzufechten und an einer nächsten Landsgemeinde vorzubringen. Diese demokratischen Grundsätze, die meines Wissens ebenfalls in jeder Gemeindeversammlung gelten oder zumindest gelten sollten, scheinen im Nationalrat keine Bedeutung zu haben, wenn wir gemäss dem Willen des Ständerates und der Kommissionsminderheit über die Frage der Aufhebung des Beschlusses erneut entscheiden müssen.

2. Gemäss Bericht des Kontaktgremiums der Kantone, der kürzlich publiziert worden ist, wird die Lex Friedrich mit dem Acquis communautaire des EWR-Rechtes nicht vereinbar sein. Im Falle der Aufhebung der Lex Friedrich wird als erste flankierende Massnahme der Ausbau und damit die Beibehaltung des Sperrfristbeschlusses vorgeschlagen. Es ist nun widersinnig, wenn der Bund für den Fall der Annahme des EWR-Vertrages die Kantone ersucht, ihr Recht auf Uebereinstimmung mit dem EWR-Recht zu überprüfen und allfällige Gesetzesrevisionen vorzubereiten, derselbe Bund aber dann ohne Not gleichzeitig Beschlüsse aufhebt, die er im Falle der Annahme des EWR-Vertrages wieder einführen müsste.

3. Es geht um die Glaubwürdigkeit des Parlamentes, insbesondere um die Glaubwürdigkeit des Nationalrates. Wenn wir auf die Vorlage eintreten und damit das Ergebnis der Schlussabstimmung im Dezember aufheben, bestätigt sich einmal mehr das Bild, welches die Öffentlichkeit von unserem Rate hat, nämlich das Bild eines teilweise anwesenden, zeitungslisenden oder sonstwie beschäftigten Rates, dessen Entscheide davon abhängig sind, wer nun per Zufall anwesend ist, wer gerade ein Interview gibt oder wer anderweitig beschäftigt ist.

Sollten Sie auf die Vorlage eintreten und gemäss dem Antrag der Kommissionsminderheit den Beschluss sogar aufheben, müssen wir uns nicht wundern, wenn wir vom Nationalrat, vom Rat der Nation, zum Gespött der Nation werden, nämlich als ein Rat, der mit dem Blümchen in der Hand auszählt: «Sperrfrist ja, Sperrfrist nein»

Sie können dies vermeiden, indem Sie auf die Vorlage gar nicht eintreten und damit den Ständerat anhalten, endlich einmal auf die Abänderungsvorschläge des Bundesrates einzutreten und diese zu behandeln.

Reimann Maximilian: Die SVP-Fraktion tritt auf die Vorlage zur Aufhebung der Sperrfrist ein und unterstützt geschlossen den Antrag der Minderheit Frey Claude, wonach die Sperrfrist umgehend aufzuheben sei.

Absolut kein Verständnis bringt die Fraktion dem von Herrn Marti Werner eingebrachten und von der Ratslinken unterstützten Nichteintretensantrag entgegen. Mehr als eine billige Art von Verzögerungstaktik ist dieser Nichteintretensantrag nicht. Wer heute – wo sich der Immobilienmarkt nicht nur weitgehend normalisiert hat, sondern in verschiedenen Landesgegenden gar in einer echten Krise befindet – noch an der fünfjährigen Sperrfrist zum Verkauf von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken festhält, der kann schlicht und einfach nicht begreifen, dass heute nicht mehr 1989 ist und wir in einer wirtschaftlichen Rezession mit einer beängstigend hohen Arbeitslosenrate stecken, wie wir sie in der Schweiz seit Jahrzehnten nicht mehr gekannt haben. Mitschuldig an diesem wirtschaftlichen Tief – ich sage mitschuldig – ist die Baukonjunktur, die darniederliegt, weil markant weniger Bauland gehandelt wird und dem so dringend benötigten Wohnungsbau keine neuen Impulse verliehen werden können.

Die gleichen Sozialdemokraten kommen nächste Woche mit einem dringlichen Vorstoss und verlangen vom Bund sogenannte Arbeitsbeschaffungsprogramme. Grotesker – um nicht zu sagen zynischer – geht es nun wirklich nicht mehr.

Unsere Fraktion tritt namentlich aus drei Gründen für die Aufhebung der Sperrfrist ein:

1. Sie beruht auf Notrecht, das für Zeiten der Not zu Recht geschaffen wurde, leider aber zu spät gekommen ist. Notrecht soll aber nicht ohne Not weiterhin in Kraft belassen werden. Heute sind die sogenannten Immobilien-Rambos, die mit Käufen um jeden Preis den Markt in die Krise geführt hatten, weitgehend von diesem Markt weggefegt. Sie haben Pleite gemacht, sie befinden sich in Nachlassstundung oder im Konkurs.

2. Unsere Fraktion erachtet es als vordringlich, dass auf diesem Sektor des Grundstückhandels endlich wieder Rechtssicherheit Einzug hält. Verkaufswillige Eigentümer, Erben, Unternehmen, die fusionieren wollen oder müssen, Notare, Rechtsanwälte usw. wissen kaum mehr, was heute gilt und was morgen sein wird.

3. Es entspricht einer Pflicht guteidgenössischer Solidarität, dass wir der französischen Schweiz möglichst rasch aus der Immobilienkrise verhalfen. Dort hat der weitgehend immobilisierte Grundstückhandel weit grössere Wunden geschlagen als bei uns in der deutschen Schweiz. Mein Fraktionskollege Jean-Pierre Berger wird sich dazu im zweiten Teil unseres Fraktionsvotums äussern.

Sollte der Aufhebungsantrag nicht durchkommen, dann treten wir in der Detailberatung für eine möglichst kurze Sperrfrist ein. Ich bitte aber die gleichgesinnten Ratskolleginnen und Ratskollegen, nur dann dem Aufhebungsantrag der Minderheit Frey Claude zuzustimmen, wenn sie dann auch am 20. März bei der Schlussabstimmung anwesend sein werden.

Ein Debakel, wie wir es bürgerlicherseits im letzten Dezember verschuldet haben, können wir uns kein zweites Mal mehr leisten.

Abschliessend noch eine Bemerkung zum angedrohten Referendum, falls der dringliche Sperrfristbeschluss aufgehoben werden sollte. Ich zweifle nicht daran, dass ein solches Referendum zustande kommen wird; das aber würde die zuvor schon angesprochene und bemängelte Rechtsunsicherheit um viele weitere Monate zementieren. Deshalb stelle ich vorsorglich die Frage an Sie, Herr Bundesrat Koller: Wie ist die Rechtslage, falls die Aufhebung des Bundesbeschlusses ebenfalls als dringlich erklärt wird, quasi als Pendant zu dessen Entstehung? Die Aufhebung würde ja dann am Tag nach der Verabschiedung in Kraft treten. Würde das heissen, dass vom 21. oder 23. März an endlich jene Grundstückverkäufe vorgenommen werden könnten, die schon längstens unterschriftsreif sind? Mit andern Worten: Könnten während einer gewissen Frist, wie auch immer die spätere Referendumsabstimmung ausfallen wird, doch wieder Grundstückverkäufe getätigt werden, die heute wegen dem Sperrfristbeschluss nicht getätigt werden dürfen? Und würden solche Geschäfte, falls Sie diese Frage bejahen, definitiven Bestand haben, auch wenn später das Referendum von Erfolg gekrönt sein sollte? Die Verwirrung um die Rechtssicherheit wäre dann möglicherweise total, aber ein legitimes Interesse an einer korrekten Beantwortung dieser Fragen ist nun einmal gegeben.

M. Berger: A vrai dire on peut se demander s'il y a de nouveaux arguments à faire valoir aujourd'hui pour justifier l'abrogation de ces arrêtés urgents. Comme Romand, et face à la situation que nous connaissons dans l'immobilier, je crois pouvoir dire qu'il y a au moins un argument, c'est que la conjoncture nous confirme de façon éclatante le bien-fondé de notre première proposition, à savoir que cette disposition législative est tout simplement inutile dans le contexte économique actuel. De plus, nous devons admettre avec un certain recul, que l'objectif visé n'a que très partiellement répondu à l'attente de l'arrêté lui-même. En fin de compte, il s'est révélé très limité. Ce qui est certain, c'est que son application a nécessité des charges financières non négligeables pour les cantons. Aussi le citoyen ne comprendrait-il vraiment pas que l'on maintienne une telle disposition, devenue inutile dans la conjoncture que nous connaissons.

De plus, si nous admettons qu'en période explosive sur le marché immobilier une telle mesure peut se justifier, ce serait dénaturer la notion même d'arrêté urgent que de le maintenir aujourd'hui. Réduire, voire limiter le temps nécessaire de revente à trois ans, deux ans, à une année si vous voulez, peu importe, la mesure n'a plus cours aujourd'hui dans un régime d'économie de marché régulier. De plus, avec l'augmentation du coût de l'argent, l'arrêté, s'il devait être maintenu, n'engendrerait que des charges supplémentaires que l'utilisateur devrait supporter.

Pour toutes ces raisons pratiques, et surtout de crédibilité pour notre Parlement, le groupe UDC à l'unanimité vous invite à entrer en matière, à soutenir la minorité Frey et à abroger cet arrêté purement et simplement.

Scheidegger: Die FDP-Fraktion ist für Eintreten, aber einstimmig für den Minderheitsantrag Frey Claude; sie will mit dem Ständerat den Sperrfristbeschluss aufheben.

Zur Sperrfrist ist ja schon viel geschrieben und gesagt worden. Man stellte sogar die Glaubwürdigkeit des Parlaments in Frage. Ich komme nicht darum herum, einige Grundsätze zum Werdegang der Vorlage zu formulieren, denn nur der Blick zurück schärft den Verstand für die Zukunft.

1987 wurde bekanntlich die Stadt-Land-Initiative abgelehnt. Die Situation auf dem schweizerischen Bodenmarkt wurde zusehends explosiver. Politisches Handeln war angezeigt. Es kam dann zur Motion Scheidegger. Es wurde geschrieben, ich hätte Herrn Bundesrat Koller diesen Floh ins Ohr gesetzt. Ich glaube aber nicht, dass sich Herr Bundesrat Koller von Freisinnigen Flöhe ins Ohr setzen liesse. Auf der andern Seite ist historisch festzuhalten: Wenn ich jemandem etwas eingeflüstert haben sollte, müsste es Frau Bundesrätin Kopp gewesen sein,

denn damals war sie noch im Amt, und Herr Bundesrat Koller war glücklicher Vorsteher des Militärdepartementes. Nein, diese Sperrfrist geht zurück auf eine Botschaft des Bundesrates von 1963. Damals ist sie im Differenzbereinungsverfahren zwischen National- und Ständerat aufgehoben worden.

Meine Motion lag damals ganz auf der Linie der Zürcher Hauseigentümer, die nämlich eine schweizerische Initiative starten wollten. Aufgrund meiner Motion verzichteten sie darauf: Sie erhofften sich eine raschere Lösung durch diese Motion.

Der Bundesrat beantwortete die Motion und sagte u. a., der Vorteil einer Sperrfrist liege darin, dass sie ohne grossen gesetzgeberischen Aufwand eingeführt und in der Praxis verhältnismässig einfach durchgeführt und kontrolliert werden könne. Da wissen wir heute etwas mehr. Er schrieb dann aber auch noch: «Sollte sie sich nicht bewähren, könnte sie auch ohne Schwierigkeiten wieder aufgehoben werden.» Das hat der Bundesrat im Februar 1989 geschrieben.

Die Motion wurde als Postulat überwiesen, und dann wurde es ruhig. Erst im März 1989, zusammen mit der parlamentarischen Initiative Leuenberger Moritz und einem Vorschlag einer zehnjährigen Sperrfrist von Herrn Rechsteiner, kam dann die Sprache wieder auf dieses Postulat. Die damalige Kommission hat die fünfjährige Sperrfrist aufgenommen. Hier im Rat wurde die Initiative der Kommission in der Weise honoriert, dass mit 155 zu 10 Stimmen Eintreten beschlossen wurde. Allerdings setzte man dann die Detailberatung aus.

In der gleichen Zeit arbeitete der Bundesrat an seinem Gesamtpaket. Auch dieses Paket hatte im September 1989 noch einen beachtlichen Erfolg zu verbuchen: Eintreten wurde nämlich mit 154 zu 15 Stimmen beschlossen.

Aber schon im Sommer 1990 reichte die FDP eine Motion für die Aufhebung der Beschlüsse B und C ein. Erst an Ostern 1991 gelang es dann, den Beschluss C, der die Pensionskassen betraf, aufzuheben, damit diese im Bausektor wieder höhere Investitionen tätigen konnten.

Es wurde auch gesagt, der Beschluss sei schon überfällig geworden, als wir ihn in Kraft setzten. Da gilt es zu sagen, dass die Zinsen damals noch stabil waren und erst gegen Ende 1989/Anfang 1990 in die Höhe von 7,42 bis 7,83 Prozent stiegen. Damals war es durchaus angezeigt, diese Sperrfrist einzuführen. In der Zwischenzeit hat sich aber die Situation doch ganz wesentlich geändert. Unser Wohnungsbaumarkt braucht tatsächlich positive Impulse, und da steht eben diese Sperrfrist ganz verkehrt in der Landschaft. Ein Referendum, wenn es zustande kommen sollte, würde ja keine einzige neue Wohnung bringen. Was wir brauchen, sind neue Wohnungen. Deshalb müssen wir heute diese Sperrfrist aufheben.

Zum Schluss noch ein kleines Detail. Damals gab es zu dieser Sperrfrist zwei Gutachten. Das erste, interne Gutachten stellte sogar fest, man könne die Sperrfrist gar nicht in Kraft setzen, da Verfassungs- und Gesetzesgrundlagen fehlten. Erst aufgrund eines Gutachtens von Herrn Professor Aubert (Sommer 1989) wurde gesagt, man könne die Sperrfrist einführen. Allerdings dürfe das nur ein Notbehelf sein und wirklich nur dann, wenn es nicht anders gehe; es dürfe mit Sofortmassnahmen nicht auf Vorrat gearbeitet werden. Und in dieser geänderten Situation haben wir Sofortmassnahmen auf Vorrat. Die FDP ist gegen Sofortmassnahmen auf Vorrat; es wäre dies ein schlechtes Vorzeichen, falls wir in diesem Saal jemals wieder über Sofortmassnahmen sprechen sollten.

Die Freisinnigen sind für Eintreten, aber sie möchten, der völlig neuen Situation entsprechend, diese Sperrfrist heute aufheben.

M. Poncet: Les arguments en faveur du rejet de cette proposition de non-entrée en matière ont déjà été développés par MM. Reimann, Berger et Scheidegger. Il est inutile que je les répète ici. J'ajouterai donc simplement une chose en réponse à ce que disait M. Marti tout à l'heure. Il ne s'agit pas ici, mon cher collègue, de savoir si nous devons jouer les prolongations parce qu'à la quatre-vingt neuvième minute l'équipe adverse a marqué un but surprise. Il s'agit de tout autre chose. On peut en effet diverger d'opinion sur la manière de comprendre ou de ne pas comprendre cet arrêté d'octobre 1989 – nous aurons l'occasion de nous exprimer là-dessus tout à l'heure –

mais une chose est certaine en tout cas, c'est qu'aujourd'hui tout le monde admet que la version votée par ce Parlement en octobre 1989 ne peut pas être maintenue telle quelle. De ce point de vue là d'ailleurs je voudrais, Monsieur le conseiller fédéral, vous remercier et vous rendre hommage d'avoir su prendre l'initiative, après le vote intervenu en décembre dernier, de reposer la question à ce Parlement. Nous ne sommes pas d'accord avec vous sur les conclusions que vous tirez de cet arrêté, mais vous avez eu le mérite de poser le problème. Ce problème, il n'est pas question de ne pas le traiter aujourd'hui. La proposition de refus d'entrer en matière doit par conséquent être rejetée sans hésitation et c'est ce que le groupe libéral vous invite à faire.

Frau Grendelmeier: Ein Bundesbeschluss – das hat sich jetzt herausgestellt – ist eigentlich ein ausgezeichnetes Instrument, um auf aktuelle Situationen oder auf rasche oder sogar dramatische Veränderungen rasch, flexibel und sehr effizient zu reagieren. Ein Beweis dafür ist der nun vorliegende neue Bundesbeschluss. Auch wenn es sich inhaltlich gesehen eigentlich um ein Differenzbereinungsverfahren handeln würde, um eine zweite Runde der Differenzbereinigung in bezug auf die erste Aenderungsvorlage, so ist es eben formal halt doch ein neues Geschäft, und deshalb müssen wir ja auch Eintreten beschliessen. Ich muss Ihnen sagen: Ich bin darüber gar nicht so besonders unglücklich. Es gibt uns nämlich Gelegenheit, die Dinge in einer neuen Situation neu zu überdenken.

Die vermeintliche Betriebspanne – Herr Marti Werner hat von einem Goal in der 90. Minute geredet – war keine Betriebspanne, es war ein Entscheid. Daran müssen wir uns halten, wie knapp er auch immer ausgegangen ist. Auf jeden Fall hat nun diese denkwürdige Schlussabstimmung dem Bundesrat Gelegenheit gegeben, einen neuen, einen verbesserten Bundesbeschluss vorzulegen – und das ist das Gute an der Geschichte, an dieser sogenannten Panne –, und so konnte er die Erfahrungen der vorangegangenen Zeit überhaupt erst abschätzen. Die Auswirkung entsprach ganz offensichtlich durchaus den Erwartungen, die man in diese Massnahme gesteckt hatte. Die überrissene Bodenspekulation hat sich seit 1989 beruhigt. Die Kaskadenverkäufe wurden praktisch vermöglicht und sind somit fast verschwunden. Die Sperrfrist hat also gewirkt. Vergessen wir nicht: Es waren in allererster Linie die Kaskadenverkäufe – das scheint hier etwas ausser Betracht gerutscht zu sein –, die uns 1989 zu diesen Massnahmen bewegen haben!

Mit dieser neuen Vorlage sieht sich nun der Bundesrat veranlasst, die Sperrfrist von fünf auf drei Jahre zu verkürzen, und zwar nicht zuletzt deshalb, weil es sich herausgestellt hat, dass drei Viertel sämtlicher Verkaufswilligen noch keine drei Jahre Eigentümer ihres Grundstückes waren. Das heisst mit anderen Worten: Derjenige, der Kaskadenverkäufe tätigen will, ist vor allem interessiert am schnellen Geld. Der wartet keineswegs fünf Jahre. Also lässt er es lieber ganz bleiben. Somit kann man die Frist auf drei Jahre beschränken, nicht zuletzt auch deshalb, weil dieser Bundesbeschluss ja 1994 ausläuft und damit ohnehin zu Ende geht und wir über ein Anschlussprogramm diskutieren wollen und müssen. Also: Die fünf Jahre kann man auf drei Jahre reduzieren.

Da möchte ich Sie nun sehr bitten: Nehmen Sie dem Bundesrat dieses Instrument nicht aus der Hand; denn es hat sich gezeigt, dass es gewirkt hat. Wir wissen nicht, wie sich in Zukunft die Situation – nach dieser Beruhigung – entwickeln wird, vielleicht läuft sie wieder aus dem Ruder.

Bezüglich der Erteilung konnten grosse Verbesserungen angebracht werden. Keinesfalls war doch von diesem Parlament beabsichtigt, sozusagen unschuldige Leute unter diese Guillotine der Sperrfrist zu stellen, wenn es beispielsweise um die Erteilung ging. Die Korrektur war nicht zuletzt dank der sogenannten Panne möglich.

Die Notwendigkeit der Sperrfrist wird heute von vielen in Abrede gestellt. Sie dränge sich nicht mehr auf. Vor allem hören wir Jammertöne von seiten des Baugewerbes. Das ist an und für sich nichts Neues. Nichtsdestoweniger bitte ich Sie zu bedenken, dass diese Sperrfrist nicht dazu erfunden wurde, um dem notleidenden Baugewerbe unter die Arme zu greifen. Zu-

dem ist es keineswegs so, dass die Sperrfrist das Baugewerbe in eine Zwickmühle gebracht hat. Verantwortlich dafür sind ganz andere Dinge. Es ist die allgemeine Wirtschaftssituation und nicht die Sperrfrist, die nun im notleidenden Baugewerbe die Brötchen etwas kleiner werden lässt. Es gibt auch andere Branchen, die Schwierigkeiten haben.

Eine ganz andere Frage könnte man hier mit sehr gutem Grund erörtern, und wir werden sie in bezug auf das Anschlussprogramm erörtern müssen. Dabei handelt es sich um die Frage, ob auf lange Sicht eine völlige Freigabe des Marktes die Bodenspekulation nicht viel nachhaltiger beseitigen würde. Dies wäre allerdings nur dann der Fall, wenn die Freigabe mit fiskalischen Massnahmen verknüpft würde, die über die Mehrwertabschöpfung funktionieren, d. h. über die radikale Abschöpfung der Gewinne. Das würde vermutlich die Lust zu Kaskadenverkäufen schlagartig dämpfen. Dieses Instrument würde unsere Fraktion dem vorliegenden Bundesbeschluss vorziehen. Aber noch einmal: Es handelt sich hier um eine langfristige Massnahme. Das wäre dann die Nagelprobe für all jene echten oder eben weniger echten Marktwirtschaftler im Ständerat wie auch in diesem Saal.

Die LdU/EVP-Fraktion bittet Sie um Eintreten auf den Bundesbeschluss und weitgehend um Zustimmung zur Mehrheit und zum Bundesrat.

Giezendanner: Heute geht es um weit mehr als nur um die Abschaffung der Sperrfrist beziehungsweise um die drei oder fünf Jahre. Heute geht es um die Wirtschaft. Es geht um das Sein oder Nichtsein von Unternehmungen der Baubranche, um den Immobiliensektor und auch um Kleinbanken. Egal, welchem politischen Lager Sie angehören: Nehmen Sie Ihre Verantwortung wahr. Denken Sie an den Verlust der Arbeitsplätze, einen echten Verlust. Sie sehen die Tendenzen.

Lassen Sie mich ein Beispiel aus der Region Zofingen anführen. Wir haben hier einen Kleinbetrieb mit 25 Arbeitsplätzen. Der Unternehmer hat vor rund zwei Jahren Land für die Expansion seines Betriebs gekauft. Damals sah die Situation noch anders aus. Man wollte und musste expandieren. Heute – der Betrieb ist an und für sich kerngesund, es besteht aber keine Liquidität mehr, das Geld fehlt – könnte er das Land zu einem marktgerechten Preis verkaufen und seinen Betrieb sanieren. Damit wären Arbeitsplätze gesichert. Aber nein, wir vom Staat lassen es nicht zu, dass dieses Unternehmen floriert. 25 Arbeitsplätze, das tönt nicht nach sehr viel! Trotzdem haben sie Bedeutung. Die Sperrfrist behindert diesen Unternehmer. Vielen anderen geht es auch so. Das ist eine Tatsache.

Herr Marti, wenn Sie für Nichteintreten sind, handeln Sie unverantwortlich. Das lässt sich nicht mit Ihrer Philosophie, dem Schutz der Arbeitnehmer, vereinbaren. Vor Jahren – das gebe ich zu – gab es einige Spekulanten, die schwarze Schafe waren. Das heisst aber nicht, dass die ganze Branche aus schwarzen Schafen besteht.

Ich bitte Sie: Stellen Sie heute eine Weiche – eine Weiche, die wenigstens in der Tendenz wieder in die Richtung einer attraktiven Schweiz führt.

Steinemann: Notrecht auf Vorrat darf es in diesem Staat nicht geben. Eine Aufhebung dieses Beschlusses ist überfällig und keinesfalls irgendein Freipass für Spekulanten. Diese Sperrfrist behindert nämlich heute in kontraproduktiver Weise den legitimen Grundstückhandel und schadet zusätzlich der rezessionsgeschädigten Bauwirtschaft. Es ist bewiesen, dass heute Verkäufe nicht getätigt werden können, die man tätigen sollte respektive müsste. Die Zeit der Kaskadenverkäufe ist eindeutig vorbei. Zurzeit haben viele Firmen und Private Mühe, Immobilien überhaupt absetzen zu können, um liquide Mittel zu erhalten. Die Voraussetzungen für das Dringlichkeitsrecht sind nicht mehr gegeben.

Folgende Argumente sprechen klar für eine sofortige Aufhebung: die psychologische Signalwirkung für die Baubranche, welche immer tiefer in den Abgrund gerät; der stark rückläufige Wohnungsbau; die verschwundene Spekulantenszene; das seinerzeit gemachte Versprechen, diesen Beschluss aufzuheben, sobald sich die Situation beruhigt habe; die Aufhe-

bung bürokratischer Leerläufe, welche zusätzlich volkswirtschaftlich unverhältnismässige Schäden verursachen.

Wir müssen doch in der Lage sein, überholtes Recht aufzuheben. Wenn Herr Bundesrat Koller behauptet, diese Sperrfrist schade niemandem, so stimmt das schlicht und einfach nicht. Die Kaskadenverkäufe, Frau Grendelmeier, haben während der vergangenen Zeiten des Immobilienbooms nur einen verschwindenden Anteil an der Gesamtheit der getätigten Transaktionen ausgemacht. Der Staat hat dabei schön mitverdient. Ganz allgemein ist das Problem der Kaskadenverkäufe im Rahmen der politischen Diskussion stark überbewertet worden. Die Sperrfrist war und ist kein Instrument, um die Grundstückspekulation zu bekämpfen. Jedenfalls – und das sagte ich schon – ist es nicht unsere Aufgabe, dringliche Beschlüsse auf Vorrat zu akzeptieren. Im Dezember hat uns Herr Koller gesagt, dass mit der Aufhebung keine einzige Wohnung zusätzlich gebaut werde. Natürlich würde mit der Aufhebung alleine keine Wohnung gebaut, aber ganz sicher auch nicht mit der Beibehaltung.

Überall wird das Hohelied der Deregulierung gesungen. Es ist auch wirklich Zeit, diese Aufgabe anzupacken und die Ausforstung des Gesetzesdschungels an die Hand zu nehmen. Ausgezeichnet eignen würde sich dazu die Aufhebung dieser Sperrfristnotmassnahme.

Vom vollständigen Zusammenbruch des Immobilienmarktes ist nach der Westschweiz nun auch die deutsche Schweiz betroffen. Die Investitionen in den Wohnungsbau sind gänzlich zum Erliegen gekommen und haben einen gefährlich tiefen Stand erreicht. Wenn diese Situation andauern sollte, wird unsere Wirtschaft grosse und langfristige Schäden davontragen. Sollten wir diesen Sperrfristbeschluss nicht aufheben, stehen die wirtschaftliche, die gesellschaftliche und – was mich besonders stört – die ordnungspolitische Gesundheit unseres Landes auf dem Spiel.

Aufgrund dieser Ausführungen bitte ich Sie: Krallen Sie sich nicht an diesen Beschluss fest und ermöglichen Sie dessen Aufhebung! Die Marktkräfte müssen in einer hoffentlich noch freien Marktwirtschaft wieder besser zum Spielen gebracht werden. Nur durch Deregulierung vermögen wir das düstere Bild der Konjunktur aufzuhellen.

Deshalb beantragen wir Ihnen Eintreten und Zustimmung zur Kommissionsminderheit Frey Claude, die beantragt, den Beschluss aufzuheben.

Herczog: Die SP-Fraktion ist für Beibehaltung der Sperrfrist und gegen die Aufhebung des Bundesbeschlusses. Die Zielsetzung ist nach wie vor richtig. Es sollen nicht Liegenschaften mit Blick auf hohe Spekulationsgewinne schnell wiederverkauft werden können. Die Sperrfrist war und ist gedacht als eine soziale Antispekulationsmassnahme. Dieses Prinzip ist nach wie vor richtig.

Die Gegner der Sperrfrist führen aus, die Situation habe sich verändert, es gebe keine Kaskadenverkäufe mehr. Tatsächlich: 1989 machten Spekulanten mit Kaskadenverkäufen, horrenden Bodenpreissteigerungen und entsprechenden Gewinnen horrenden Schlagzeilen. Heute kommen die gleichen Leute mit Pleiten auf die Titelseiten. Sollen wir nun wegen dieser Tatsache die Sperrfrist aufheben? Im Gegenteil! Wir sollten erleichtert darüber sein, dass die Preistreiber auf dem Liegenschaftensmarkt mehr oder weniger verschwunden ist, dass die Spekulantengewinne nicht mehr auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter gemacht werden können und dass auch einfachere Leute in der Lage sein werden, Wohnungseigentum zu erwerben.

Weiter sagen die Gegner der Sperrfrist, der Beschluss schade; er vertiefe – wie ein freisinniger Ständerat und auch Herr Scheidegger ausführten – die Immobilien- und Wohnbaukrise. Abgesehen davon, dass die Sperrfrist weder an der falschen Geldpolitik der Nationalbank noch an den hohen Hypothekenzinsen der Banken eine Schuld trägt, haben es bisher jene, die die Baukrise dermassen beschworen haben, vermieden, auch nur ein einziges effektives Beispiel zu nennen, wonach wegen der Sperrfrist eine Wohnung oder eine Fabrik nicht hätte gebaut werden dürfen – unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften natürlich. Umgekehrt würde, falls die

Sperrfrist aufgehoben würde, keine einzige Wohnung, keine einzige Fabrik mehr gebaut. Alle jene, von Herrn Reimann Maximilian bis zu Herrn Giezendanner, die jetzt plötzlich das Hohelied der Vergabe von Arbeiten singen und sich als Vorkämpfer gegen die Arbeitslosigkeit aufspielen, müssen zugeben, dass nach Aufhebung der Sperrfrist keine einzige Wohnung mehr, keine einzige Fabrik mehr gebaut würde. Es ist doch im Gegenteil so, dass für jene, die bauen, umbauen wollen, Artikel 4 Buchstabe c vorgesehen ist und man selbstverständlich umbauen kann und vorzeitig verkaufen kann. Das ist absolut kein Problem, und es ist nicht wahr, wenn das Gegenteil behauptet wird.

Weiter sagen die Gegner der Sperrfrist, der Beschluss – so ein liberaler Ständerat in der Beratung des Ständerates – provozieren einen Preiszerfall auf dem Liegenschaftensmarkt. Aber gerade das wollten wir doch erreichen! Wir wollten die spekulativen Gewinne weghaben, effektiv weghaben. Spekulanten sind hingegen an jenen Verkäufen, die heute möglich sind, angesichts der «kleinen Zinsen» – Sie wissen, dass man Grundstücke verkaufen kann, inklusive Eigenverzinsung, inklusive drei Prozent zusätzlichen Zinses pro Jahr – nicht interessiert. Wir hingegen sind gerade daran interessiert, dass solche Leute nicht mehr in den Liegenschaftensmarkt einsteigen; darob können wir nicht traurig gestimmt sein. Absicht dieses Bundesbeschlusses war ganz klar, dass diese spekulative Nachfrage gestoppt werden kann.

Nebst dem richtigen Ziel, wie wir es dargestellt haben, erhält die Sperrfrist heute eine weitere wichtige, neue Dimension – Werner Marti und Jean-Nils de Dardel haben darauf hingewiesen. Wir müssen das unbedingt x-mal wiederholen: Die aktuelle Lex Friedrich ist mit dem Acquis communautaire nicht vereinbar. Oder anders: Die europäische Integration verlangt praktisch die Ausserkraftsetzung der Lex Friedrich in der ersten Etappe ab 1993. Dies bewirkt unter anderem eine starke Nachfragezunahme bei den Zweitwohnungen und in der Parahotellerie. Entsprechend betroffen und belastet sind die betroffenen Regionen, die touristischen Regionen.

Eine Arbeitsgruppe der Kantone hat die Auswirkung der EWR/EG-Integration unter anderem in diesem Bereich kontrolliert und diskutiert und hat Massnahmen vorgeschlagen. Die gemeinsame kantonale Konferenz kam zur Einsicht, dass heute die Sperrfrist als die – noch vorhandene – Massnahme bezeichnet werden muss, die als Kern eines Aufwanddispositivs gegen die Marktmacht von Zwischenhändlern und Anlegern zur Verfügung steht – und nicht irgend etwas, was noch kommen sollte. Mit anderen Worten: Der EWR und die EG ohne Sperrfrist bedeuten ganz klar die Liquidierung der Lex Friedrich und «Hahn auf» für ausländische Zweitwohnungen und Parahotellerie.

Der Nichteintretensantrag der Minderheit Marti Werner manifestiert, dass man so wie der Ständerat nicht mehr politisieren kann. Es geht nicht mehr in diesem Zickzack so weiter. Bei der Auseinandersetzung um die Stadt-Land-Initiative sagten die Gegner, die Initiative gehe viel zu weit, aber sie beinhalte einige Punkte, die aufgenommen werden müssten: Das wären jene Punkte, die die Bodenbesitzkonzentration verhindern, und jene, die die Spekulation im weiteren Verlauf verhindern. Wir stellen heute fest, dass eigentlich nichts vorliegt. Das Anschlussprogramm für 1994 ist, wie wir gehört haben, gefährdet durch all diese Deregulierungsfans, die hinterherum die Drahtseile ziehen und versuchen, das Anschlussprogramm zu sabotieren. Und jetzt soll auch noch die Sperrfrist aufgehoben werden.

Wir stellen fest, dass nach den Wahlen all das, was betreffend den Wohnungs-, Liegenschaftens- und Bodenmarktbereich versprochen wurde, von bürgerlicher Seite nicht gehalten wird. Es wird von der Bevölkerung nicht verstanden, dass wir auf eine Nulllösung tendieren, dass eine Zickzackpolitik betrieben wird. Es ist richtig, wenn von der IG-Boden oder vom Mieterinnen- und Mieterverband angekündigt wird, dass das Referendum ergriffen werde, falls der Beschluss aufgehoben werde.

Wer jetzt glaubt, Filibuster betreiben zu können, ein Herunterkommen auf ein oder zwei Jahre erreichen zu können, dem möchte ich sagen, dass das überhaupt keinen Sinn hat. Sie

können mit 24, mit 48 Monaten operieren, aber das trifft den Kern der Dinge nicht. Wie Sie wissen, ist für die kantonalen Grundstückgewinnsteuern klar definiert: Spekulation gilt ab drei Jahren. Die sozialdemokratische Fraktion hat Hand geboten für einen Kompromiss Richtung drei Jahre. Ich bitte Sie, diesen Kompromiss nicht wegzuerwerfen, sonst kommen wir in eine Auseinandersetzung im Liegenschaftenmarkt, die schärfer sein wird als damals bei der Stadt-Land-Initiative. Ich bitte Sie also, auf alle Fälle die Sperrfrist beizubehalten.

Frau Bühlmann: Das vorliegende Geschäft ist in mehrerer Hinsicht ungewöhnlich. Es ist geradezu ein Geschäft der Ungewöhnlichkeiten.

Da gab es in der Wintersession Verlierer, die sich sonst gewöhnt sind, auf der Gewinnerseite zu stehen. Das ist die erste Ungewöhnlichkeit.

Die zweite Ungewöhnlichkeit – und die hat einen inneren Zusammenhang mit der ersten – ist die, wie schnell das Geschäft wieder auf die Traktandenliste der eidgenössischen Räte und ihrer Kommissionen kam. Herr Reimann, was es für Mieterinnen und Mieter heisst, wenn Sie sagen, wie viele Grundstückverkäufe vor der Unterzeichnung stünden, das wissen wir aus unger Erfahrung!

Die dritte Ungewöhnlichkeit ist die, dass eine fast unveränderte Vorlage noch einmal präsentiert und dem gleichen Erstrat zugeteilt wird. Nachdem der Ständerat in der Wintersession keine Kompromissbereitschaft gezeigt hatte, hätte das Geschäft zuerst in den Nationalrat gehört. Nun, diese Chance wurde verpasst, und so geschieht im zweiten Anlauf vielleicht das, was eigentlich nicht mehr passieren dürfte und was zu immer bissigeren und spöttischeren Kommentaren in den Medien und der Öffentlichkeit führt: Das Trauerspiel Sperrfrist könnte zwei gleiche Akte erhalten.

Ungewöhnlichkeit Nummer vier: Das Geschäft wurde zuerst in der nationalrätlichen Kommission traktandiert, obwohl der Nationalrat Zweitrat ist.

Ungewöhnlichkeit Nummer fünf: Der Präsident der ständerätlichen Kommission liess uns, der nationalrätlichen Kommission, ausrichten, wenn wir uns vernünftig verhielten – ich verstand darunter das Einlenken auf den dreijährigen Kompromiss –, würde das der Ständerat auch tun.

Ungewöhnlichkeit Nummer sechs: An dieser Kommissionssitzung signalisierten die grünen und sozialdemokratischen Mitglieder die Bereitschaft, auf die Vorlage des Bundesrates mit der Kompromissvariante von einer von fünf auf drei Jahre verkürzten Sperrfrist einzulernen. Lieber wäre uns natürlich die alte Sperrfrist von fünf Jahren gewesen. Aber wir sahen ein, dass der alte Bundesbeschluss im Bereich der Erbteilung, des Vermögens und beim Tausch ohne Aufpreis Lücken hatte, die es zu füllen galt. Zur Verkürzung der Sperrfrist von fünf auf drei Jahre konnten wir unsere Zustimmung geben, auch um zu zeigen, dass wir durchaus kompromissfähig sind. Ich nehme an, dass Herr Allenspach sich sehr gut daran erinnert, war er es doch, der in der Kommission diese Bereitschaft von unserer Seite fast wie ein Glaubensbekenntnis geradezu erheischte.

Nun, das eigentliche Kernstück des Bundesbeschlusses, die Sperrfrist, durften wir – das ist die Ungewöhnlichkeit Nummer sieben – dann doch nicht behandeln, nur die unbestrittenen Details. Deshalb wurde der Antrag gestellt, dieses Geschäft in der nationalrätlichen Kommission zu vertagen, bis – wie das üblich ist – der Erstrat (Ständerat) darüber befunden hatte. Und das gab dann das böse Erwachen: Dieser Rat schwenkte nicht – wie allgemein erhofft – auf den Kompromiss des Bundesrates ein, sondern kippte die Sperrfrist noch einmal – wie im Dezember – gänzlich aus der Vorlage hinaus. Auch in der darauf folgenden Sitzung der nationalrätlichen Kommission war von Kompromissbereitschaft seitens der bürgerlichen Vertreterinnen und Vertreter – mit Ausnahme der CVP – nichts mehr zu spüren. Nur dank des präsidentialen Stichentscheids gelang es, die Sperrfrist überhaupt noch in diese Sessionsdebatte hinüberzuretten. Da es aber ganz offensichtlich um sehr viel Geld geht und da es viele schlechte Verlierer in diesem Rat gibt, haben wir wenig Hoffnung, die Sperrfrist auch noch über die nationalrätliche Hürde zu retten. Deshalb unterstützen wir

den Minderheitsantrag Marti Werner, auf die Vorlage nicht mehr einzutreten. Wir hoffen so, die Sperrfrist doch noch zu retten. Die Lücken beim Erben bleiben leider bestehen, aber das werfe uns dann bitte niemand vor! Bei der Güterabwägung mussten wir uns für die Sperrfrist entscheiden. Die liegt uns mehr am Herzen.

Es ist doch seltsam: Vor zwei Jahren hat der Bundesrat mit Zustimmung dieses Parlaments die Sperrfrist eingeführt. Diese hat Wirkung gezeigt. Sie half die Spekulation zu vermindern. Das ist doch ein politischer Erfolg, wie er selten so direkt sichtbar ist! Statt dass darüber Freude herrscht, dass ein Entscheid dieses Parlaments so viel Wirkung zeigt – das ist die Ungewöhnlichkeit Nummer acht –, soll dieser Entscheid jetzt aufgehoben werden. Glaubt denn im Ernst jemand in diesem Saale, es gäbe dann nicht wieder neue Fälle von Spekulationen? Ja, wo sind sie denn geblieben, die Spekulanten von damals? Die haben sich doch nicht innerhalb zweier Jahre in Luft aufgelöst! Die haben sich doch nicht alle zu anständigen Menschen gewandelt! Die warten doch nur darauf, wieder ins lukrative Grundstückgeschäft einzusteigen, wenn die Sperrfrist fällt!

Was das für Mieterinnen und Mieter bedeutet, wissen wir. Der Boden, das unvermehrte Gut, ist nämlich in der Zwischenzeit noch etwas rarer geworden, und – das ist die Ungewöhnlichkeit Nummer neun –, wie wir von Herrn Reimann Maximilian gehört haben, ist die geschlossene SVP-Fraktion, von der wir glaubten, sie vertrete bäuerliche Interessen, für die Aufhebung der Sperrfrist – obwohl sie eigentlich weiss, dass dadurch der Druck auf den Boden, den wichtigsten Produktionsfaktor der Landwirtschaft, wächst! Das sind schlechte Aussichten für das bäuerliche Bodenrecht.

Ich habe als Ratsneue am Beispiel dieser Sperrfrist viel über das politische Klima in diesem Rat gelernt. Was ich gelernt habe, ist nicht gerade ermutigend. Wir kommen uns etwas betrogen vor, haben wir doch geglaubt, Kompromissbereitschaft bedeute Schritte von zwei Seiten aufeinander zu. Das war hier eindeutig nicht der Fall.

Deshalb unterstützen wir den Minderheitsantrag Marti Werner auf Nichteintreten, weil wir nicht mehr bereit sind, das unwürdige Zahlenlotto 5, 3, 2, 1 – oder drei Viertel, wenn der Beschluss gemäss Eventualantrag Gysin Ende Jahr aufgehoben werden sollte – mitzuspielen. Wieso ist eigentlich noch niemand auf die Idee von zweieinhalb oder eineinviertel Jahren gekommen? Das Ganze hat inzwischen geradezu groteske Züge angenommen. Deshalb machen wir nicht mehr mit! Und, Herr Miesch, ich bitte Sie, heute bei diesem Geschäft auch Buch darüber zu führen, wer als direkter oder indirekter Nutzniesser des Wegfalls der Sperrfrist an dieses Mikrophon tritt!

Bischof: Um Spekulationen durch Kaskadenverkäufe einzudämmen, führte unser Parlament Ende der achtziger Jahre durch Dringlichkeitsrecht eine Sperrfrist von fünf Jahren ein. Im Herbst 1989 wurde diese Frist beschlossen, und sie zeigt bis heute ihre dämpfende Wirkung.

Nun haben die Immobilien- und die Bauwirtschaft gewisse Probleme, und schon soll die Sperrfrist plötzlich aufgehoben werden. Die Befürworter der Aufhebung der Sperrfrist sind in den Reihen der Immobilienhändler, Treuhänder und Banken zu finden. Ich bin der Meinung, dass seriöse Unternehmungen in diesen Branchen keine Probleme haben. Hingegen hat die Sperrfrist bewirkt, dass unsoziale Spekulanten und Kreditgeber heute Mühe haben, ihre fragwürdigen Geschäfte weiterzuführen.

Von gewissen Kreisen wird zudem behauptet, die Sperrfrist sei nicht europatauglich. Wir sind immer noch eine autonome Schweiz und politisch nicht in Europa integriert.

Wir müssen den Kampf gegen Missbräuche im Liegenschaftenmarkt unbedingt weiterführen, dies nicht zuletzt zugunsten der einheimischen Bevölkerung. Spekulative Kaskadenverkäufe haben dazu beigetragen, dass die Preise für Liegenschaften enorm angestiegen sind. Letztlich sind es die Mieter, die dies in Form überhöhter Mietzinse zu berappen haben.

Ich empfehle Ihnen im Namen der Mehrheit der SD/Lega-Fraktion, der Sperrfrist von drei Jahren zuzustimmen.

On. Borradori: E' unanimamente riconosciuto che negli ultimi due anni la situazione esistente sul mercato immobiliare si è sensibilmente raffreddata e che le vendite cosiddette «a cascata», così come ogni altro sintomo della speculazione fondiaria sono cessati, e ciò principalmente a causa dell'aumento dei tassi ipotecari. Le ragioni che hanno originato un intervento da parte dello Stato e che hanno legittimato l'adozione del decreto urgente sono dunque oggi scomparse.

L'attuale situazione è anzi caratterizzata da un mercato immobiliare in agonia, dai fallimenti a catena, dalle accertate perdite di entrate per gli enti pubblici nonché dalla marcata presenza di un mercato nero delle compravendite.

La conclusione che se ne deve trarre è che occorre abrogare un decreto che provoca degli effetti collaterali nefasti e che, essendo venuta a cadere la sua portata antispeculativa, ha con ciò esaurito definitivamente ogni sua ragione di esistenza. Ciò anche perché il fenomeno della speculazione immobiliare – a detta di tutti gli specialisti in materia, i quali escludono una prossima massiccia diminuzione dei tassi – non è destinato a riprodursi, e certo non a breve e neppure a medio termine.

Un decreto federale emanato con la clausola dell'urgenza deve inoltre poter esplicitare i suoi effetti solo fintanto che la situazione di pericolo sussiste e deve – di converso – venire immediatamente abrogato al momento in cui l'urgenza non esiste più e l'emergenza viene a cadere.

Oggi la situazione si è, come visto, profondamente modificata e non giustifica più il mantenimento del decreto urgente. Eppure lo stesso viene ancora sostenuto nel timore e nell'attesa di un assolutamente improbabile ritorno di fiamma della speculazione, con la conseguenza che viene in tal modo prolungato all'infinito ciò che, per la sua stessa natura giuridica, rappresenta invece una «ultima ratio», uno strumento eccezionale e che quindi, come tale, deve essere anche temporaneo. Ne va in fondo della credibilità e della fiducia nelle istituzioni. Come accordare fiducia in futuro ai decreti urgenti se già si sa che gli stessi verranno prolungati oltre e al di là delle circostanze che li avevano originati e legittimati?

Occorre anche dire che la rigidità che caratterizza il presente decreto urgente ha sviluppato svariati effetti perversi, in quanto non desiderati, nella misura in cui ha penalizzato persone che volevano, ed in molti casi addirittura dovevano, realizzare i loro beni senza che le stesse fossero mosse da alcun fine speculativo. In pratica sono state rese difficili se non impossibili delle vendite perfettamente legittime e, sovente purtroppo, anche necessarie.

Vogliamo dunque veramente mantenere in vita un decreto che ha perso la sua primaria utilità, che produce dei notevoli effetti secondari indesiderati, che provoca innumerevoli complicazioni nella sua applicazione e che impone un apparato amministrativo non indifferente e quindi dei consistenti maggiori costi?

Una chiara risposta negativa a queste domande e la conseguente abrogazione del decreto avrebbero perlomeno un valore simbolico e fornirebbero a coloro che si trovano ad essere duramente confrontati con l'attuale situazione economica un segnale tangibile, una prova concreta che le autorità sono coscienti delle difficoltà attraverso le quali la gente oggi si dibatte e che le stesse autorità sono in grado di revocare dei provvedimenti assunti in precedenza divenuti inutili e di adottarne tempestivamente altri che risultano necessari.

E' inoltre lecito sperare che l'eventuale abrogazione del decreto possa avere un effetto psicologico stimolante, inteso a rilanciare – tra le altre cose – l'offerta di alloggi a buon mercato nel nostro Paese.

Al di là di questa spinta impulsiva, non bisogna comunque farsi troppe illusioni sulla portata e sugli effetti pratici connessi con un'eventuale abrogazione della normativa.

Il mercato immobiliare è purtroppo profondamente perturbato ed il presente decreto non ne costituisce sicuramente la causa unica e primaria. Pur tuttavia esso rappresenta un ostacolo al normale funzionamento delle transazioni immobiliari. Un ostacolo che è necessario rimuovere. Non sono certo gli impedimenti e i limiti di cui oggi abbiamo bisogno, bensì l'incoraggiamento e la libertà.

Per i motivi ora esposti, a nome della minoranza della frazione dei Democratici svizzeri/Lega dei Ticinesi vi invito, per una ragione puramente formale, ad entrare in materia e ad abrogare quindi il presente decreto federale sulla rivendita di immobili.

Iten Joseph: Zunächst will ich ganz entschieden feststellen, dass das Ergebnis der Schlussabstimmung am letzten Tag der Wintersession nach Meinung der CVP-Fraktion überhaupt kein Betriebsunfall war. Wir hatten beschlossen, auf die Vorlage des Bundesrates einzutreten. Wir hatten die Detailberatung durchgeführt. Dann ging das Geschäft an den Ständerat, und was zurückkam, hat die Mehrheit dieses Rates nicht zu überzeugen vermocht. Deshalb haben wir in der Schlussabstimmung nein gestimmt.

Das Ergebnis war gewollt! Der Sperrfristenbeschluss erschien uns damals immer noch als zu gut, um ihn ersatzlos aufzuheben. Er erschien uns aber auch als zu schlecht, um ihn unkorrigiert und unverbessert bis zum 31. Dezember 1994 weiterlaufen zu lassen. Wir wollten den Bundesbeschluss korrigieren; unsere Bemühungen sind aber vom Ständerat nicht belohnt worden.

Damit ist zur heutigen Ausgangslage klar gesagt, dass unsere Fraktion vom jetzt bestehenden Beschluss nicht befriedigt ist. Wir sind deshalb dem Bundesrat dankbar, dass er mit einer neuen Botschaft, mit neuen Revisionsvorschlägen den beiden Kammern Gelegenheit gibt, die Sache zu verbessern. Allerdings scheint die Ausgangslage für die Verbesserung aufgrund des Beschlusses des Ständerats wenig erfolgversprechend. Demzufolge ist auch die Lage unserer Fraktion im Augenblick sehr unangenehm. Wir fühlen uns eingeklemmt zwischen zwei Lagern: Die einen wollen die Sperrfrist sofort aufheben, die anderen wollen überhaupt nicht eintreten. Wir möchten jetzt versuchen, zwischen diese beiden Lager etwas Bewegung zu bringen.

Es wäre für uns einfacher, unsere Stimmen auf die eine oder auf die andere Seite zu vergeben. Aber wir haben die Situation nochmals überlegt und sind nach einer neuen Lagebeurteilung zu einem klaren Nein gekommen: Nein zur einen oder anderen extremen Lösung. Wir wollen also niemandem nachlaufen, wir wollen vor allem heute nicht jenen in die Arme fallen, die schon 1989 gegen die Sperrfristen waren und damals auf die Vorlage gar nicht eintreten wollten, da sie nichts bringe, da sie ein Leerlauf sei, da sie nichts nütze. Gerade jene beklagen sich heute nun mit dem gleichen Kraftaufwand über die schmerzlichen Auswirkungen dieses Bundesbeschlusses. Diese Logik geht für uns nicht auf.

Ebensowenig wollen wir aber heute jenen in den Rücken fallen, die mit uns damals diesen fünfjährigen Versuch eingeleitet und mitgeholfen haben, dass wir heute bereits Ergebnisse haben – die mitgeholfen haben und auch heute mit uns der Ueberzeugung sind, dass es das Verkerbteste wäre, mitten in der Operation die Uebung ganz abzubrechen.

Deshalb will die CVP-Fraktion weder den Sperrfristenbeschluss unverändert für fünf Jahre fortsetzen noch ihn sofort aufheben. Die CVP-Fraktion hat ein anderes Ziel: Sie will den Beschluss verbessern, sie will die Frist verkürzen, sie will ausserdem zusätzliche grosszügige, juristisch bessere Ausnahmen; aber sie will den Beschluss aufrechterhalten. Wir sind uns bewusst, dass wir durch diese Haltung von vielen Opfer verlangen, vor allem von unseren Freunden in der Romandie. Aber für unseren Standpunkt sind im wesentlichen die folgenden drei Gründe massgebend:

1. Bankfachleute, Leute aus der Immobilien- oder Baubranche und Notare in unserer Fraktion bestätigen uns, dass die Handänderungen zurückgegangen sind – aber nicht nur das, sondern auch, dass die Grundstückspreise je nach Region stagnieren oder sogar zurückgegangen sind. Das war ja das Ziel der Uebung. Grundstücke jedoch, deren Preise stagnieren oder gar zurückgegangen sind, fallen ja gar nicht unter den Sperrfristenbeschluss. Diese Grundstücke können jederzeit problemlos verkauft werden. Es ist für uns kein Argument, wenn man sich hinstellt und behauptet, wir müssten den Sperrfristenbeschluss aufheben, weil die Preise gesunken seien und man deshalb den Handel motivieren müsse. Der Handel zu gleichen oder tieferen Preisen ist völlig ungehindert. Wenn wir

aber sagen, dass wir den Beschluss auch noch verbessern wollen, heisst dies, dass unsere Fraktion den Anträgen der Kommission tel quel zustimmen wird, namentlich auch dem Antrag, in Zukunft nicht mehr nur die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, sondern auch die Verzinsung der Grundpfandschulden nicht als Gewinn zu qualifizieren.

2. Ausschlaggebend für uns sind auch die zeitlichen, konkreten Vorgaben. Denken Sie daran: Die Botschaft zum Sperrfristenbeschluss wurde am 16. August 1989 publiziert. Sie wurde bereits einige Wochen vorher durch den Bundesrat angekündigt. Das heisst doch: Wenn wir den Empfehlungen der Kommissionsmehrheit folgen, somit also die Frist auf drei Jahre reduzieren, werden wir bereits ab August dieses Jahres nur noch Grundeigentümer haben, die entweder nicht mehr unter den Sperrfristenbeschluss fallen, weil sie früher gekauft haben, oder solche, die ihr Grundstück unter dem Regime der Sperrfristenbeschlüsse erworben haben und bei ihrem damaligen Kauf damit rechnen mussten, dass der Beschluss in Kraft bleiben würde, möglicherweise sogar fünf Jahre.

3. Entweder Sie verändern den Beschluss im Sinne der Kommissionsmehrheit, indem Sie ihn verbessern, oder Sie heben den Beschluss auf, oder Sie belassen die Frist. Wir werden unter Namensabstimmung zu einem Mehr kommen. Für uns scheint aber wichtig – und das ist der dritte Punkt –, dass wir uns auch mit Bezug auf den Gesichtspunkt der Rechtssicherheit Rechenschaft ablegen. Wir haben der Bevölkerung in den letzten Monaten zum Thema Sperrfristenbeschlüsse sehr viel zugemutet. Es wurde publiziert, die Sperrfristen würden fallen, sie würden doch nicht fallen, sie würden eventuell halt doch fallen. Wir meinen, dass wir wieder eine klare Rechtssicherheit schaffen müssen, indem wir nämlich sagen: Die Frist beträgt neu nur noch drei Jahre. Der Beschluss bleibt in Kraft bis am 6. Oktober 1994. Wir haben wesentliche materielle Bestimmungen gelockert, verbessert, so dass im Grunde genommen in diesem Auffangnetz des Sperrfristenbeschlusses nur noch jene Fälle hängenbleiben, die wir von Anfang an klar anvisiert haben.

Angesichts dieser Rechts- und Sachlage wird die CVP-Fraktion wie folgt abstimmen:

- a. Wir werden auf die Vorlage eintreten;
- b. wir werden den Antrag auf sofortige Aufhebung des Beschlusses ablehnen;
- c. wir werden allen Verbesserungsanträgen aus der Kommission zustimmen.

Zu den übrigen Einzelanträgen werden wir uns gegebenenfalls noch separat äussern.

Schliesslich darf ich Ihnen auch mitteilen, dass sich unser Verhalten in der Schlussabstimmung an den Ergebnissen dieser Teilabstimmungen orientieren wird.

M. Spielmann: Les arrêtés antispéculation et l'interdiction des ventes en cascade posent des problèmes. Face au phénomène important de la spéculation, il faut mesurer les décisions du Parlement.

Le but visé, ce sont les reventes en cascade. Le marché de la construction, en général, ainsi qu'une éventuelle relance ne devraient pas être touchés. La construction d'aucun bâtiment ou d'aucune fabrique n'aurait pu être entravée par ces arrêtés. Il s'agit ici des bénéfices provenant de reventes en cascade. Ces arrêtés ont atteint l'objectif, cela a été rappelé, mais il reste des détails à régler. Concernant la spéculation, on a ouvert le parapluie un peu tard et il n'y a aucune raison de le jeter aujourd'hui, parce qu'il pourrait encore servir demain s'il repleuvait. Même déployé trop tard, ses effets positifs sont observables et il faut aller jusqu'au bout.

Les arrêtés urgents ont eu comme principal mérite de faire de la patience une vertu rémunératrice. En effet, ceux qui avaient les moyens ont pu facilement passer au travers des réglementations et ils en retireront finalement des bénéfices. Malgré tout, nous devons les maintenir.

Les décisions du Conseil national ont pu paraître surprenantes, certains – qui étaient absents – n'ont qu'à s'en prendre à eux-mêmes. Ce n'était pas un vote surprise, il faut être présent lors des votes. Je rappelle que la décision d'abroger les arrêtés urgents n'a été prise qu'à une infime majorité. Aujourd'hui,

nous revenons sur notre décision, ce qui est discutable du point de vue du fonctionnement du Parlement.

Nous nous prononcerons contre l'entrée en matière en vertu des arguments susmentionnés. Si l'entrée en matière est acceptée, des adaptations seront nécessaires et nous suivrons les propositions qui permettent à l'instrument de garder son efficacité contre la spéculation. Spéculation qui ne frappe d'ailleurs plus seulement les locataires, comme c'était le cas traditionnellement, mais qui paralyse notre activité parce qu'il devient de plus en plus difficile de trouver des locaux industriels. Tout cela pénalise l'activité de notre pays. Il n'est pas normal que certains retirent plus d'argent de la spéculation que d'un travail utile pour notre société. Ces arrêtés sont nécessaires pour combattre une pratique malsaine.

Nous voterons donc les propositions qui tendent à maintenir cet instrument efficace tout en cherchant à en atténuer les effets néfastes.

Engler, Berichterstatter: Ich möchte mich zu einigen Voten kurz äussern.

Ich beginne bei Herrn Marti Werner. Ich möchte ihm sagen, dass es nicht möglich ist, beides zu tun: nicht einzutreten und dann doch den Bundesbeschluss zu verbessern. Eine Verbesserung der Vorlage setzt ein Eintreten voraus, selbst wenn man damit das Risiko eingeht, dass man mit dem Eintreten die Möglichkeit gibt, darnach dann den Bundesbeschluss gleich aufzuheben, was wieder ein Paradox wäre. Ich verstehe das. Aber immerhin: Will man hier verbessern, haben Sie einzutreten. Ich bitte Sie, darauf einzutreten.

Zu Herrn Reimann: Er hat erwogen, sich hier auf Dringlichkeitsrecht zu berufen und den Beschluss ebenfalls unter Inanspruchnahme des Dringlichkeitsrechts wieder ausser Kraft zu setzen. Dazu ist zu sagen: Während für den Erlass dieses Beschlusses die Voraussetzungen für das Dringlichkeitsrecht gegeben waren, sind heute die Voraussetzungen, sich für die Ausserkraftsetzung auf Dringlichkeitsrecht zu berufen, nicht gegeben. Das wurde auch das letzte Mal in der Kommission festgestellt. Mit der Aufhebung wird kein einziger Arbeitsplatz geschaffen. Die Aufhebung dieses Sperrfristenbeschlusses ist nicht eine Frage der wirtschaftlichen Potenz unseres Landes. Die Aufhebung schafft keine Arbeitsplätze. Sie senkt die Zinssätze nicht. Sie erweitert die Geldmenge nicht. Es besteht lediglich die Frage: Welche Gewinne sind zulässig, welche nicht, und in welcher Zeit? Wollen wir in diesen drei Jahren übermässige Gewinne zulassen, oder wollen wir das nicht? Die Kommissionsmehrheit hat neu den Artikel 4 geändert, wo wir die Verzinsung des Eigenkapitals, die Verzinsung des Fremdkapitals und einen Gewinn zulassen wollen, der der Teuerung entspricht, und zwar ebenfalls auf dem Fremdkapital. Das muss man hier ebenfalls festhalten.

Herr Scheidegger hat sehr schön aufgezeigt, dass parlamentarische Handeln langsam ist und oft zu spät kommt. Um so erstaunlicher ist sein Schluss, man solle jetzt dieses geschaffene Instrument, das in der Zukunft tauglich sein könnte, wieder aus der Hand geben, um dann das nächste Mal wieder zu spät zu kommen.

Interessant waren für mich besonders die Ausführungen von Herrn Giezendanner. Ich bitte ihn, den Gesetzestext mit gleicher Inbrunst zu lesen, wie er hier dagegen votiert hat. Er wird dann sehen, dass sein Fall gerade hier eine Ausnahme findet und dass ein Verkauf dieses Grundstückes möglich ist. Ob sich dieses Grundstück mit hohem Gewinn veräussern lässt oder nicht, das ist eine wirtschaftliche Frage. Aber auf jeden Fall ist dieser Verkauf möglich, und er kann ruhig zu mir kommen, ich werde ihn gerne beraten.

Herr Bischof hat ein Argument hervorgehoben, dem ich regelmässig begegne. Ich bin in der letzten Zeit sehr oft von Leuten angegangen worden, die sagen, die Sperrfrist sei hinderlich. Wenn wir diese Fälle analysieren – ich hatte letzte Woche auch ein Gespräch mit Herrn Stucky –, ist praktisch regelmässig eine Bewilligung möglich. Weder heute noch bei der letzten Diskussion im Dezember wurde ein Fall erwähnt, der wirklich stossend wäre und bei dem ein Verkauf nicht möglich wäre. Es geht letztlich um die Frage, welche Gewinne wir bei einem Verkauf während der ersten drei Jahre zulassen wollen. Wir sind

der Meinung, es sollen mässige Gewinne möglich sein. Es muss möglich sein, dass jene, die Wohneigentum erstellen, dieses auch problemlos veräussern können; und das können sie! Nichts anderes ist für die Wirtschaft nötig.

Erlauben Sie mir eine letzte Bemerkung: Zur Politik gehören der Respekt vor dem andern, das Augenmass, die Taktik, aber auch Sachlichkeit. Ich bitte Sie, hier der Sachlichkeit den Vortritt zu geben, auf die Vorlage einzutreten und die Missstände, die wir haben, zu beseitigen.

Ich bitte Sie also, dieses Instrument zu belassen und es nicht aufzuheben. Es ist für mich unverständlich, dass wir dem Bundesrat dieses Instrument nehmen wollen. Kommt hinzu, dass wir dieses Instrument eventuell auch für die europäische Integration wieder gebrauchen können und seiner wieder bedürfen.

Ich bitte Sie deshalb, darauf einzutreten.

M. de Dardel, rapporteur: Tout d'abord, je dirai à M. Marti Werner, qui s'en réfère aux règles de la Landsgemeinde de Glaris, à propos de la procédure adoptée concernant ce nouveau projet de loi, que cet exemple n'a manifestement pas été retenu par la majorité de la commission. De son côté, M. Poncet préfère les règles d'un match de football où l'on peut reprendre les prolongations ad aeternum. Les partisans de notre démocratie ancestrale apprécieront cette comparaison. Quoi qu'il en soit, cette question de procédure sera réglée à la majorité de notre Chambre.

En ce qui concerne les nombreuses interventions invoquant la situation de récession économique, plus particulièrement dans la construction, il faut insister et insister encore sur le fait que l'arrêté fédéral urgent, en aucun cas, n'empêche la construction de bâtiments nouveaux ni la transformation ou la rénovation d'immeubles existants. C'est une idée fausse que font courir les milieux immobiliers et elle doit être combattue avec la dernière énergie. Cet arrêté a été bien rédigé, de manière très soignée, et l'on suggère encore des améliorations afin d'éviter toute mauvaise surprise dans son application. Des exceptions sont prévues de manière extrêmement détaillée, pour permettre précisément la construction de nouveaux immeubles dans quelque domaine que ce soit: l'industrie, l'artisanat, les bureaux, le logement surtout, et notamment le logement social. Des mesures très claires sont prises par la loi. Il est donc archi-faux de prétendre que cet arrêté, tel que rédigé et avec les améliorations suggérées, pourrait empêcher en quoi que ce soit la construction.

On invoque aussi le fait qu'en période explosive un tel arrêté urgent se justifie, mais qu'au moment où une récession économique s'instaure, il ne se justifie plus et doit être aboli, prétendument en vertu des règles constitutionnelles de l'article 89bis de la Constitution fédérale. Là aussi, l'argumentation est fautive, tant au point de vue économique que juridique. Au point de vue économique, le but poursuivi est de prévenir une nouvelle augmentation des prix. On a l'impression que les partisans de l'abrogation de cet arrêté souhaitent une nouvelle explosion des prix. On a même l'impression, à les entendre gémir sur la baisse des prix actuels sur le marché immobilier, que celle-ci les dérange. Or, les prix ont augmenté de manière absolument éhontée, scandaleuse et explosive, durant cinq ans, soit de 1984 à 1989. Dans les grandes agglomérations, ces augmentations ont même été de 100, 200, voire 300 pour cent. Malheureusement, il n'y a pas de statistiques suffisantes permettant une estimation précise et convenable dans ce domaine. Mais les chiffres des augmentations sont absolument astronomiques.

Hier, M. Ducret précisait que les prix des terrains à Genève, selon son estimation, en tout cas concernant les villas, avaient baissé de 30 pour cent en 1991. On est donc très loin d'une compensation du renchérissement spéculatif qui s'est passé durant les années précédentes. Encore une fois, j'estime, à entendre ceux qui se plaignent de la situation de récession actuelle sur le marché immobilier, que l'on note dans leurs amères plaintes un ressentiment contre une baisse des prix, chose en définitive parfaitement normale après l'explosion et les excès qui se sont produits.

Un dernier mot sur la remarque faite par un représentant du Parti des automobilistes, qui citait l'exemple précis d'une entreprise qui aurait quelques difficultés financières, ou plutôt de liquidités, et qui voudrait vendre du terrain afin de créer des places de travail. Inutile de préciser que cette hypothèse a été inventée, que c'est un pur cas d'école. Mais, dans une telle situation, l'arrêté tel que rédigé actuellement permettrait parfaitement la vente du terrain en question, avec un gros bénéfice, étant donné qu'il s'agirait d'un problème de restructuration d'une entreprise.

Je le répète, cet arrêté est bien rédigé. Une majorité de la commission est d'accord de l'améliorer encore. Je m'en remets à votre décision en ce qui concerne l'entrée en matière.

Bundesrat Koller: Die heutige Eintretensdebatte hat einmal mehr gezeigt: Dieser Sperrfristbeschluss ist längst zum Popanz geworden. Es fällt offensichtlich schwer, hier eine vernünftige Mitte zu halten und die Proportionen nicht gänzlich aus den Augen zu verlieren.

Auf der einen Seite macht man es sich sicher viel zu leicht, wenn man den Sperrfristbeschluss heute zum billigen Sündenbock für alle wirtschaftlichen Schwierigkeiten, ja sogar für die Arbeitslosigkeit und die Schwierigkeiten auf dem Immobilienmarkt macht. Es ist ja wirklich so: Ende der achtziger Jahre ist auf dem Immobilienmarkt schwer gesündigt worden. Es wäre viel gescheiter, heute auch einige Gedanken darauf zu verwenden, was wir vorkehren müssen, damit sich diese schweren Missstände von Ende der achtziger Jahre nicht wiederholen, als einfach jetzt diesen Sperrfristbeschluss zum billigen Sündenbock für alle Probleme von heute zu machen.

Dass dieser Sperrfristbeschluss dieser billige Sündenbock nicht sein kann, zeigt auch eine Erhebung, die wir bei den Grundbuchämtern durchgeführt haben. Unsere Nachfrage bei den Grundbuchämtern hat gezeigt, dass seit Inkrafttreten überhaupt nur zwischen 10 und 20 Prozent aller angemeldeten Handänderungen unter diesen Sperrfristbeschluss fallen; weit über vier Fünftel aller Handänderungen fallen überhaupt nicht darunter. Von jenen 10 bis 20 Prozent, die tatsächlich darunterfallen, kann überall, wo irgendein legitimes volkswirtschaftliches Interesse vorliegt, tatsächlich eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Das führt mich auch zur Antwort auf die Frage von Herrn Nationalrat Reimann Maximilian: Wenn dem so ist, wie ich soeben ausgeführt habe, fehlt jedes Argument, um eine Aufhebung dieses Bundesbeschlusses, wenn Sie sich dazu entschliessen sollten, auch wieder dringlich zu erklären. Denn es fehlt sowohl die zeitliche wie die materielle Dringlichkeit für diesen Aufhebungsbeschluss. Eine solche Dringlicherklärung des Aufhebungsbeschlusses wäre angesichts dieser Sachlage – ich muss Ihnen das ganz offen sagen – klar verfassungswidrig. Wenn Sie sich trotzdem dazu entschliessen, wäre es so, wie Sie vermutet haben: Handänderungen würden ab sofort der Sperrfrist nicht mehr unterstehen.

Auf der anderen Seite – Herr Marti Werner hat sich zu ihrem beredten Sprecher gemacht, und ich habe, nachdem ich ja wie er aus einem Landsgemeindekanton komme, dafür sogar ein gewisses Verständnis – findet man es offenbar stossend und Ausdruck von eher schlechtem politischem Stil, dass man die Grosszügigkeit des Bundesrates, der Ihnen diese Vorlage wieder vorgelegt hat, nun dazu missbrauchen will, um diesen Bundesbeschluss ganz aufzuheben.

Trotzdem möchte ich Sie bitten, auf die revidierte Vorlage einzutreten, und zwar vor allem aus folgenden Gründen:

Zum einen war es sicher politisch nicht sehr geschickt, dass der Ständerat als Erstrat bestellt worden ist, weil er im ersten Umgang diesen Sperrfristbeschluss ja tatsächlich klar aufheben wollte. Der Ständerat hat offenbar befürchtet, er verlöre das Gesicht, wenn er nun als Erstrat auf seinen damaligen klaren Entscheid zurückkäme. Aber die neuen Stimmenverhältnisse im Ständerat haben ganz klar gezeigt, dass er offenbar bereit ist, auf seinen Entscheid zurückzukommen, wenn Sie heute auf die Vorlage eintreten und sie beschliessen. Im ersten Umgang war noch ein Mehr von 16 Stimmen für die Aufhebung, diesmal waren es nur noch 7 Stimmen.

Noch viel wichtiger als diese taktischen Überlegungen sind zum anderen für den Bundesrat die inhaltlichen Argumente. Der Bundesrat möchte mit diesem revidierten Sperrfristbeschluss zwei klare politische Ziele erreichen:

1. Wir möchten einerseits auch künftig – nämlich bis zum Ablauf dieses Sperrfristbeschlusses, d. h. bis Ende 1994 – sozial schädliche Kaskadenverkäufe verhindern. Sie wissen, dass der Bundesrat der Überzeugung ist, dass diese Gefahr bis Ende 1994 nicht gebannt ist.

2. Wir möchten andererseits auch, dass mit diesem revidierten Sperrfristbeschluss sozial unbedenkliche Liegenschaftsgeschäfte nicht vereitelt werden.

Wenn Sie nun aber Nichteintreten beschliessen würden, würden wir zwar das erste Ziel erreichen, aber nicht das zweite. Denn das zweite besteht darin, dass wir sozial unschädliche Geschäfte wirklich nicht erschweren oder gar vereiteln wollen. Sie wissen, dass es vor allem aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sehr störend ist, dass ein Erbe nach erfolgter Erbteilung fünf Jahre warten muss, bis er das ererbte Grundstück frei verkaufen kann. Das hat tatsächlich mit Spekulationsbekämpfung nichts zu tun. Angesichts dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dieser Beschluss daher revisionsbedürftig.

Es steht bei der kommenden Abstimmung recht viel auf dem Spiel. Ich möchte Sie daher dringend bitten, Ihre Emotionen zu zügeln, der Sache zu dienen, auf die Revisionsvorlage einzutreten und diese auch zu beschliessen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit (Eintreten)	98 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit (Nichteintreten)	55 Stimmen

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Titre et préambule

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Ziff. I Einleitung

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Frey Claude, Allenspach, Berger, Borradori, Comby, Heberlein, Nabholz, Poncet, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Stamm Luzi, Vetterli)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Eventualantrag Gysin

(für den Fall, dass die Minderheit nicht obsiegt)

.... von Grundstücken wird auf den 31. Dezember 1992 aufgehoben.

Ch. I introduction

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Frey Claude, Allenspach, Berger, Borradori, Comby, Heberlein, Nabholz, Poncet, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Stamm Luzi, Vetterli)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition subsidiaire Gysin

(pour le cas où la minorité ne l'emporterait pas)

.... est abrogé au 31 décembre 1992.

M. Frey Claude, porte-parole de la minorité: Avant tout, Monsieur le conseiller fédéral, je voudrais vous remercier d'avoir ouvert un dossier clos en décembre dans la confusion. Les circonstances et le contexte économique exigeaient que l'on revienne sur la question, merci de l'avoir fait avec tant de diligence.

Le dossier est connu, le débat a déjà eu lieu, même à plusieurs reprises, il n'est donc pas utile de le refaire ici, car aucun fait nouveau n'est apparu depuis décembre où, pratiquement, on était favorable à l'abrogation. Le marché reste déprimé. Nous nous contenterons dès lors de faire trois observations. La première, il ne faut pas être manichéen, il n'y a pas deux camps, les bons qui luttent contre la spéculation et les mauvais qui veulent laisser aller. La preuve est facile à administrer. En 1989, quand les circonstances l'exigeaient, nous avons voté les arrêtés fédéraux urgents. Deuxième observation, en forme de rappel d'une évidence. Prendre un arrêté fédéral urgent c'est faire un exercice de pompier. On intervient en urgence, avec des moyens grossiers, on sait que ça n'est pas la panacée, on sait qu'il y a des effets pervers, mais quand la maison brûle on agit avec les moyens du bord. L'important c'est de donner un signe, de marquer une volonté politique. D'ailleurs, l'effet psychologique de la mesure est au moins aussi important que la mesure elle-même. Mais, comme dans un incendie, et la spéculation immobilière en était un, il arrive un moment où les dégâts provoqués par les moyens mis en oeuvre risquent d'être plus importants que le feu lui-même. C'est le cas ici. M. Charles Poncet décrit les effets pervers, il dira les prix artificiellement gonflés lors de ventes immobilières forcées pour détourner l'arrêté fédéral urgent. Personne ne peut nier que la situation actuelle se caractérise par un marché immobilier déprimé, c'est le marasme et, Monsieur de Dardel, quand c'est le marasme on ne construit plus, on ne vend plus, donc on accentue à terme la crise du logement. Les locataires et les petits propriétaires, ceux qui aspirent à la petite propriété, sont ici touchés au premier chef. Pas d'imagerie d'Epinal, les requins de l'immobilier ont été harponnés par les faillites, ou bien ils sont allés nager dans d'autres eaux, et ils ne sont pas près de revenir pour la simple raison que le contexte a fondamentalement changé depuis 1989. Il y a eu la hausse des taux hypothécaires et les banques ne peuvent plus prêter à 120 pour cent des besoins, car l'arrêté fédéral urgent qui prévoit 20 pour cent de fonds propres, lui, n'est pas abrogé.

La troisième et dernière observation est générale, elle touche l'ensemble des arrêtés fédéraux urgents. Pour qu'un arrêté fédéral urgent soit efficace, donc crédible, il faut remplir deux conditions. La première, c'est la rapidité dans la mise en vigueur de bonnes mesures. Ici, rétrospectivement, on peut dire qu'on aurait pu agir encore plus vite, il faudrait en tenir compte dans le futur si nécessaire. La deuxième condition, c'est l'assurance que l'arrêté fédéral urgent soit rapidement abrogé lorsqu'il n'y aura plus ni urgence, ni nécessité objective de le maintenir. Monsieur Iten Joseph, la sécurité du droit c'est d'utiliser à bon escient les instruments et non pas de les prolonger artificiellement. D'aucuns essaient de trouver des raisons de pratiquer l'acharnement thérapeutique, on évoque le risque de frémissement de reprise de transactions immobilières, pas de spéculations, ce n'est pas sérieux! Pire encore, M. Herczog l'a rappelé ici – il fallait bien dans ce débat évoquer l'Europe, on le fait dans tous les débats maintenant – l'adhésion à l'Espace économique européen amènera la suppression de la lex Friedrich dans cinq ou six ans, donc il faut des mesures compensatoires, des mesures de flanquement et, comme par hasard, c'est le délai qui est la meilleure mesure compensatoire. Là, non seulement on n'est pas sérieux, mais on n'est pas honnête, car l'arrêté fédéral urgent devient un prétexte à intervention durable. L'arrêté fédéral urgent est en quelque sorte le cheval de Troie de l'interventionnisme permanent. On nous trompe. La conséquence, si cette tendance l'emporte, c'est que nous ne serons plus prêts à voter en cas de nécessité des arrêtés fédéraux urgents, car nous saurons que c'est un piège. Est-ce cela que vous voulez? Est-ce que vous voulez un durcissement des positions au lieu d'une recherche entre responsables politiques des meilleurs moyens de faire face à la crise? Monsieur Iten, vous avez demandé que la Suisse romande

fasse un sacrifice dans ce dossier, mais il ne s'agit pas du tout de cela! Il faut analyser sérieusement la situation et constater qu'il n'y a plus ni nécessité ni urgence.

En conclusion, je voudrais vous dédier une citation, Monsieur le Conseiller fédéral. Vous la trouverez excellente puisqu'elle émane du Conseil fédéral. Je citerai le message consacré à la politique économique extérieure que nous examinerons la semaine prochaine. Dans le chapitre qui traite de la libéralisation et de la déréglementation, le Conseil fédéral dénonce avec conviction les ingérences de l'Etat «qui perturbent indûment les mécanismes du marché, par exemple dans le domaine du marché foncier». Faites comme je dis, pas comme je fais! Au lieu de déréglementer, de libéraliser, le Conseil fédéral propose, les démocrates-chrétiens et les socialistes disposent. On veut continuer d'affiner la réglementation, on veut continuer de faire dans la minutie bureaucratique. Eh bien, nous l'affirmons, cette politique n'est pas raisonnable. Je vous demande de voter l'abrogation.

Gysin: Der Ständerat hat mit klarem, eindeutigem Mehr für sofortige Aufhebung der Sperrfrist votiert. Dafür hatte er gute Gründe. Diese Gründe hat Ihnen vorher Kollege Frey Claude nochmals eindrücklich dargelegt.

Für den Fall aber, dass Sie vor einer sofort wirksamen Aufhebung zurückschrecken sollten, ist meines Erachtens der Wegfall der Sperrfrist auf Ende dieses Jahres vorzusehen. Das will mein Eventualantrag, der nur zur Abstimmung gelangt, wenn die Minderheit Frey Claude unterliegen sollte.

Eine Sperrfrist bis Ende dieses Jahres bedeutet, dass man nicht abrupt Schluss macht. Damit kommt mein Antrag auch dem von der CVP und insbesondere von Kollege Joseph Iten reklamierten Element der Rechtssicherheit entgegen. Ich hoffe sehr, dass dieser Antrag einigen Kolleginnen und Kollegen der CVP als Brücke dienen wird.

Andererseits wäre es unerträglich, die Sperre mit Dringlichkeitsrecht bis Ende 1994 aufrechtzuerhalten. Sie büsst immer mehr ihre Voraussetzung ein. Von einem Notstand, der Dringlichkeitsrecht auf Jahre hinaus rechtfertigt, kann keine Rede sein. Der Bodenmarkt hat in der höchsten Konjunktur entsprechend den Marktgesetzen funktioniert, aber mit sehr ungleichen Marktkräften. Die Nachfrage hatte damals ein bedenkliches Übergewicht, nicht zuletzt deshalb, weil sehr viel Geld flüssig war. Das Angebot war zu knapp, indem zu wenig baureifes Land zur Verfügung stand. Zum Teil haperte es auch mit der Erschliessung, oder es erfolgten in Gebieten mit hoher Nachfrage unbedachte Auszonungen.

Die Sperrfrist ist ein grober Eingriff, der allenfalls als ein gewisser Alarm verstanden werden durfte. An den Marktkräften hat sich bis heute nichts geändert. Der Eingriff vermochte vielleicht eine Anzahl Kaskadenverkäufe zu verhindern, die übrigens nie so häufig waren, wie allseits behauptet wurde. Inzwischen ist die Nachfrage gewaltig gedämpft worden, nicht wegen der Sperrfrist, sondern infolge der Kreditverknappung und der höheren Zinsen. Die Dämpfung geht nun langsam der Unterkühlung entgegen. Hätte bereits 1989 diese Situation bestanden, so wäre die Sperrfrist vom Parlament nicht beschlossen worden. Das heisst für heute, dass wir sie nicht über Jahre hinaus beibehalten sollen.

Ich habe von der Nachfrage gesprochen. Das Angebot an baureifem Land hat sich nicht wesentlich verändert. Es dürfte an verschiedenen Orten noch besser sein. Aber die hierfür geeigneten Massnahmen unterscheiden sich total von einer Sperrfrist, die gerade im gegenteiligen Sinne wirkt. Zum erwünschsten Ausgleich am Bodenmarkt trägt die Sperrfrist nicht das Geringste bei. Sie behindert aber u. a. den Wohnungsbau, der wieder zunehmen sollte. Mit dem subventionierten Bau allein ist es nicht getan. Der privat finanzierte Bau bleibt der wichtigste Träger der Wohnungsproduktion, und wenigstens ihn sollte man nicht behindern. Jetzt bestehen auch bei Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ganz andere Anliegen, als zu sperren.

Die Sperrfrist sofort aufzuheben, wäre das beste. Aber wenn man das allenfalls nicht kann, so kann auch das zweitbeste seine Dienste leisten, nämlich der Wegfall bis Ende dieses Jahres, wie ihn mein Antrag vorsieht. Man soll die Differenz der

Fristen nicht überschätzen. So oder anders kann mindestens bis zum Abbau der dreimonatigen Referendumsfrist die Ausserkraftsetzung nicht wirksam werden. Bis Mitte dieses Jahres bliebe die Sperrfrist also auf alle Fälle in Kraft. Dann kann man als Endtermin geradesogut den 31. Dezember dieses Jahres wählen. Der Vorwurf, die Aufhebung erfolge überstürzt, ist mit dem Endtermin auf Jahresende hinfällig. Die Behörden, die Anbieter und die Nachfrager haben alle Zeit, sich darauf einzurichten. Man hat eine annehmbare Uebergangsfrist. Auch der Bundesrat erhält eine zusätzliche Frist für Ueberlegungen, was weiter geschehen soll. Für neue Gesetze per Anfang 1993 reicht es selbstverständlich nicht, aber wenigstens für bereinigte Vorschläge – für bereinigte, denn die bisherigen gehen in mehreren Punkten zu sehr auf Interventionismus aus, und dieser Interventionismus verfehlt das Ziel des Marktausgleichs. Auf dieses Ziel müssen wir aber mit aller Kraft hinsteuern.

Es ist keine staatsrechtliche Sünde, Herr Bundesrat, den obsolet gewordenen Dringlichkeitsbeschluss bis Ende des Jahres laufen zu lassen. Doch ein weiteres Andauern noch während zwei Jahren würde meines Erachtens den Begriff der Dringlichkeit ins Fragwürdige ziehen, angesichts der heute völlig veränderten Umstände erst recht.

Für den Fall, dass der Antrag Frey Claude abgelehnt würde – nur für diesen Fall –, bitte ich Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

M. Poncet: Le groupe libéral soutient naturellement la proposition de minorité défendue tout à l'heure par M. Claude Frey. En effet, le maintien de cette législation d'urgence ne se justifie plus aujourd'hui, pour des raisons tant juridiques que politiques.

Prenons tout d'abord les raisons juridiques. L'arrêté urgent suppose, et l'expression allemande est d'ailleurs meilleure puisqu'on parle de «Notrecht», une urgence: c'est une vérité de La Palice. Pour que l'on adopte un «Notrecht», il faut qu'il y ait «eine Not». Or, paradoxalement, tout le monde s'entend aujourd'hui dans ce Parlement pour reconnaître que les raisons qui vous avaient amenés en octobre 1989 à voter cette législation d'urgence n'existent plus aujourd'hui, mais qu'il faudrait maintenir cette législation d'urgence au cas où l'hypothèse, non réalisée aujourd'hui, se reproduirait à un moment indéterminé dans le futur. Autrement dit, sans faire de l'humour facile, la position du Conseil fédéral consiste à dire que si l'on est atteint d'une migraine et que l'on s'en débarrasse avec de l'aspirine, il faut continuer à prendre des médicaments, lorsque la migraine a passé pour le cas où elle viendrait à reprendre. Sous l'angle de la simple logique déjà, c'est pour le moins surprenant.

Maintenant, Monsieur le Conseiller fédéral, je voudrais vous dire en toute sérénité, mais avec beaucoup de sérieux, que l'article 89bis de notre constitution – c'est-à-dire les dispositions relatives notamment au droit d'urgence – a déjà donné lieu par le passé à l'une des controverses juridiques les plus animées de Suisse. Si vous voulez maintenir la possibilité d'adopter des dispositions d'urgence, il faut que ce Parlement sache, soit convaincu et ait confiance dans le fait que dès lors que l'urgence ne se justifie plus vous en demanderez l'abrogation, faute de quoi c'est tout le mécanisme du droit d'urgence que vous mettez en cause. Il est évident en effet que, s'ils ont été induits en erreur une fois ou l'autre, un certain nombre de députés de ce Parlement, lorsqu'on leur demandera à nouveau de voter des clauses d'urgence avec la promesse qu'elles seront abolies le jour où elles ne se justifient plus pour leur dire ensuite qu'elles doivent être maintenues pour le cas où l'hypothèse se reproduirait, les refuseront.

Je voudrais maintenant vous exposer quelques éléments d'ordre politique. C'est à nouveau une vérité de La Palice que de dire que le marché immobilier, en Suisse romande et au Tessin, est moribond. Il l'est un peu moins en Suisse alémanique. La question se pose alors de savoir si ce Parlement est prêt ou non à faire les efforts nécessaires, notamment en faveur d'une minorité à laquelle on a cru tout à l'heure – si j'ai bien compris M. Iten Joseph – devoir demander des sacrifices supplémentaires. Nous sommes en pleine contradiction. Il ne vous aura

pas échappé que, dans les milieux qui plaident aujourd'hui pour le maintien de ces dispositions, on dépose par ailleurs des interpellations urgentes, deux en tout cas si je suis bien informé, pour que des constructions de logements soient entreprises. On ne peut à la fois maintenir une législation bureaucratique tatillonne qui a pour but d'interdire la revente d'immeubles et demander que le même Etat stimule la construction de logements.

Ces arrêtés ont un effet pervers manifeste. M. Koller, conseiller fédéral, a cité la presse romande, en partie, lorsqu'elle disait que le marché immobilier reprenait de l'énergie. Pour ma part, je crois que la simple lecture de la *Feuille des avis officiels* des cantons romands vous donnera le nombre de ventes aux enchères forcées et pourra tempérer cet optimisme. Prenons un autre exemple qui a lui aussi été largement relaté par la presse. Le résultat pratique de ces arrêtés est que, en cas de vente aux enchères, lorsque la banque qui a prêté de l'argent, peut-être trop, figure parmi les enchérisseurs, elle va emporter l'enchère à 100 000 francs, disons, parce qu'il n'y a pas d'autre enchérisseur, mais comme elle a une créance hypothécaire de, disons, 500 000 francs, au moment d'emporter l'enchère elle va surenchérir sur elle-même de manière à fixer le prix à 500 000 francs afin de ne pas être touchée par l'interdiction de revente lorsqu'il lui faudra se désaisir de cet immeuble.

Tels sont les résultats absurdes provoqués par le maintien d'une législation d'urgence de ce type. Je reprends mon exemple de tout à l'heure: l'économie immobilière avait la migraine, elle a pris de l'aspirine; elle n'a plus la migraine, et nous avons ici des docteurs Diafoirus qui veulent la contraindre à continuer à prendre des médicaments.

En conclusion, ne nous méprenons pas sur le vote auquel nous allons procéder aujourd'hui. Il ne s'agit pas d'un vote à caractère technique. Il ne s'agit pas de savoir si nous maintenons ou si nous abolissons des mesures à caractère technique. Le vote de ce matin sur la proposition de M. Frey Claude est un véritable choix de société. Il s'agit de savoir si, confronté à une situation comme celle-ci, on fait le choix de l'étatisme frileux, de la bureaucratie tatillonne, du règlement de service et de la crainte qui ont amené ce pays dans la situation difficile où il est sur le plan économique, à force de pratiquer la «réglementite» aiguë; ou si, au contraire, l'on est prêt à faire le pari de la liberté, à redonner à une économie les moyens de se développer dans la liberté et de retrouver la stabilité et la force dont elle a besoin.

En ce qui concerne le groupe libéral, il va sans dire que c'est le second terme de l'alternative que nous choisissons. Je vous demande de faire ce choix avec nous. Ces mesures sont inutiles, elles représentent une restriction supplémentaire à une liberté qui n'en a pas besoin. Ayez le courage de les abroger.

Weder Hansjürg: Es ist ganz klar, dass zurzeit für die Spekulanten der Markt weitgehend ausgetrocknet ist. Der sich jetzt in Gang befindliche Bodenwertzerfall bringt die gewünschte Korrektur. Aber wir haben gesehen, wie schnell ein Konjunktüreinkbruch über die Schweiz hereinfliegen kann. Wir erachten es daher als sinnvoll und richtig, weiterhin Mittel zur Verfügung zu stellen, die kurzfristig erlauben, wieder einzugreifen, wenn das nötig ist: nämlich die Dreijahres-Sperrfrist, wie sie der Bundesrat vorschlägt.

Erinnern wir uns doch, wie es zur seinerzeitigen Entwicklung auf dem Bodenmarkt kam. Tag für Tag stiegen die Bodenpreise und kletterten in sagenhafte Höhen. Zusammen mit der Hypothekarzinsverteuerung führte dies dazu, dass sogar der untere Mittelstand den Traum vom Eigenheim ausgeträumt hatte. Boden war jahrelang lukrativer Tummelplatz für Spekulanten. Mit Kaskadenverkäufen wurden die Preise für Liegenschaften in die Höhe getrieben und dabei arbeitsfreies Einkommen eingestrichen. Wer Zeit, Geld und Musse hatte, verdiente im Schlaf Millionen. Während der Schläfer dann freudig erwachte und wieder reinvestierte, schüttete sich das Füllhorn wieder über ihn aus.

Zu Herrn Reimann: Es ist nicht so, dass diese Sperrfrist den Einbruch in die Bauwirtschaft gebracht hat, sondern die Bauwirtschaft krankt jetzt daran, dass die Hypothekarzinsen innerhalb von etwa zweieinhalb Jahren um mehr als 40 Prozent er-

höht wurden. Das ist die eigentliche Crux der Baisse, die wir haben.

Bis jetzt wurde noch nicht gesagt, dass bis noch vor ganz kurzer Zeit der Boden in unserem Land sich immer mehr in den Händen einer ganz neuen Schicht grosser, anonymen in- und ausländischer Kapitalgesellschaften konzentrierte. Der gesamte Boden der Schweiz befindet sich heute im Eigentum von etwa 10 bis 15 Prozent der Bevölkerung, und ihnen ist der ganze Rest zins- und tributpflichtig. Mit der Sperrfrist konnten wir wenigstens das Schlimmste verhüten.

Wir treten daher für die dreijährige Sperrfrist ein, wie der Bundesrat das vorschlägt, und lehnen den Minderheitsantrag Frey Claude und den Eventualantrag Gysin ab.

Jaeger: Wenn man Oekonom ist, hat man immer etwas Mühe, fast Bauchweh, wenn der Staat versucht, in den Marktprozess einzugreifen. Ich muss gestehen, dass im Zusammenhang mit dieser Massnahme bei mir dieses Bauchweh wieder stark aufgetreten ist.

Trotzdem muss ich sagen: Leider muss ich selbst als Oekonom diesen drei Jahren als äusserster Massnahme nochmals zustimmen, um solche Missbräuche, wie sie vorgekommen sind, solche Fehlentwicklungen, solche soziale Sprengrisiken, wie sie geschehen sind, zu vermeiden. Dies tue ich in der Hoffnung, dass wir uns nachher beim Anschlussprogramm tatsächlich für marktwirtschaftliche Massnahmen entscheiden. Das müssen wir tun. Dannzumal sind die Minderheiten, die die Massnahmen heute vom Tisch haben wollen, aufgerufen, mitzumachen: wenn es darum geht, mit fiskalischen Massnahmen solche Spekulationsgewinne abzuschöpfen, um auf diese Weise die Möglichkeit zu schaffen, dass der Bodenmarkt nicht mehr zum Tummelfeld von spekulativen Raubrittern wird!

Zum Schluss möchte ich noch einige Dinge richtigstellen:

1. Es ist Mumpitz, wenn hier gesagt wird, dass diese Bestimmungen zu einer Rezession geführt oder die Rezession verstärkt hätten. Darauf brauchen wir nicht weiter einzugehen.

2. Es ist auch nicht richtig, wenn gesagt wird, diese Massnahmen hätten nichts genützt. Sie haben tatsächlich Kaskadenkäufe und -verkäufe verhindert.

3. Es ist aber ebenso falsch, wenn man sagt, die heutige Beruhigung auf dem Bodenmarkt sei eine Folge dieser Beschlüsse. Das stimmt auch nicht. Sie ist eine Folge der Zinssteigerungen. Die Zinssteigerungen haben die Erträge schwinden lassen, und Ertragsminderungen im Immobilienbereich führen zu Bodenpreisberuhigungen, zu Entspannungen auf dem Bodenmarkt. Das sind die ökonomischen Zusammenhänge.

Also mit anderen Worten: Es geht hier um eine subsidiäre Massnahme, um eine Notmassnahme, die man ergreifen musste, weil eben Missbrauch mit der Marktwirtschaft betrieben worden war. Ich als vehementer Anhänger der Marktwirtschaft habe immer das Gefühl, dass gerade Leute, die die Idee der Marktwirtschaft missbrauchen, ihre grössten Feinde sind. Deshalb ist es wohl richtig, dass wir aus dieser Sache lernen und in Zukunft auch aus ethischen und moralischen Vorstellungen heraus so mit dieser Marktwirtschaft umgehen, dass solche Eingriffe in den Marktprozess nicht mehr nötig sind.

Frau von Felten: Namens der SP-Fraktion bitte ich Sie, den Aufhebungsantrag der Minderheit Frey Claude sowie den Eventualantrag Gysin abzulehnen.

Nachdem wir nun eingetreten sind, kann es doch nicht darum gehen, dringliche Massnahmen wieder abzuschaffen nur deshalb, weil sie den Effekt erzielt haben, der beim Erlass beabsichtigt war. Die Massnahme hat gezielt gewirkt. Ihre Aufrechterhaltung ist nach wie vor notwendig. Dies belegt zum Beispiel eine Studie über die Situation im Kanton Basel-Stadt. Der Mieterverband Basel-Stadt hat eine Studie in Auftrag gegeben, den Liegenschaftsmarkt in der Stadt Basel von 1989 bis 1991 zu untersuchen. Die Ergebnisse wurden Ende Januar dieses Jahres der Presse vorgestellt:

1. Die Sperrfrist hat bewirkt, dass Kaskadenverkäufe vollständig verschwunden sind.

2. Die Zahl der Handänderungen ist in den zwei Jahren um 30 Prozent zurückgegangen. Dabei wurde allerdings eine Zunahme der Verkäufe Ende 1990 gegenüber denjenigen des Vorjahres festgestellt. Dieser Trend kann darauf hindeuten, dass etwas Zeit benötigt wurde, um Möglichkeiten und Wege zu finden, eine vorzeitige Weiterveräußerung zu realisieren.

Der Nutzen der Massnahme ist auch andernorts unbestritten, und er schadet auch niemandem. Ein an die Rechtsanwender gerichteter Kommentar von Peter Naef meint etwa: «Der Katalog der Ausnahmebewilligungen ist zwar abschliessend, trotzdem indessen derart umfangreich und enthält derart weiten Ermessensspielraum, dass es vermutlich schwieriger sein dürfte, zu beweisen, dass sich ein Veräusserer nicht auf eine Ausnahmebewilligung berufen kann als umgekehrt.»

Die selektive Wirkung, nämlich die gezielte Spekulationsbekämpfung, war genau das, was der Gesetzgeber bei Erlass beabsichtigte.

Den Sperrfristenbeschluss völlig abschaffen bedeutet, Kaskadenverkäufe aufs neue zu ermöglichen, denn Anschlussrecht ist noch nicht vorhanden. Das kann doch nicht das Bestreben derjenigen sein, die heute den Beschluss aufheben wollen.

Dringlichkeit sei nicht mehr gegeben, haben die Antragsteller vorgebracht. Da bin ich anderer Meinung. Alle mir zur Verfügung stehenden Fakten weisen demgegenüber auf den nächsten Aufschwung auf dem Liegenschaftsmarkt hin. Gleichzeitig sind die Akteure der Spekulation nach wie vor präsent. Die Immobilien-Rambos, wie Herr Reimann sagte, sind nicht verschwunden. Die erwähnte baselstädtische Studie hat neben quantitativen Auswertungen auch die Akteure der Spekulantenszene und vor allem deren geschäftliche Verfilzungen unter die Lupe genommen – eine wahre Detektivarbeit. Viele Namen lassen sich zum Teil bis Ende der siebziger Jahre zurückverfolgen. Mehr als ein Viertel der Handänderungen gehen auch unter Dringlichkeitsrecht noch auf ihr Konto. Drei Viertel der in Basel der Spekulantenszene zuzurechnenden Akteure sind immer noch tätig. Ihr Verhalten zeigt, dass nicht, wie vielfach behauptet, allein das hohe Zinsniveau Bremswirkung auf das Handänderungskarussell ausübt, sondern dass die Sperrfrist wirksam ist. Der Spekulantenkuchen ist also von Bestand und durch die Sofortmassnahmen erst geringfügig gestört worden. Bei einer Aufhebung der Sperrfrist muss damit gerechnet werden, dass die Spekulationstätigkeit bei der nächsten Erholung des Kapitalmarktes einen neuen Aufschwung erleben wird. Auch die völlig verschwundenen Kaskadenverkäufe würden wohl innert kürzester Zeit wieder zum Alltag gehören.

Die Motivation derjenigen, die die Sperrfrist aufheben wollen, leuchtet mir nicht ein. Es kann doch nicht darum gehen, diejenigen Spekulanten zu schützen, die sich verspekuliert haben. Zugegeben, die zitierte Untersuchung zeigt nur einen kleinen Ausschnitt des Immobilienmarktes. Ich gebe aber zu bedenken, dass Basel nicht als allerschlimmstes Pflaster in Sachen Spekulation gilt. Um wieviel dringlicher muss es in städtischen Agglomerationen wie zum Beispiel Zürich oder Genf sein, Massnahmen zur Spekulationsbekämpfung aufrechtzuerhalten und auszubauen!

Fällen Sie einen sachlichen, verantwortungsvollen Entscheid. Lehnen Sie die Aufhebungsanträge ab.

Dreher: Die Fraktion der Schweizer Auto-Partei unterstützt selbstverständlich einstimmig den Minderheitsantrag Frey Claude. Etwas anderes ist einer fortschrittlichen Kraft gar nicht möglich.

Am 20. September 1989 hatten Sie mit 154 zu 15 Stimmen den Nichteintretensantrag Blocher abgelehnt. Es gab also hier eine CVP/Sozialisten-Koalition von 154 Leuten! Die ordnungspolitische Sauberkeit der Romands war für einmal auch in Vergessenheit geraten, das möchte ich doch festhalten; allerdings nicht jene des Parti libéral, M. Gros!

Wir wollen uns nicht über die sachliche Rechtfertigung von Staatseingriffen streiten. Wir wissen, dass das nichts bringt. Wir wissen aber auch, dass Staatseingriffe nur Placebos sind, lächerliche Abweichungen von Ordnungspolitik und Marktwirtschaft, die in Wahlzeiten jedoch immer wieder faszinieren. Was müssen wir jetzt tun? Auf Bundesebene gibt es relativ wenig Einflussmöglichkeiten. Die Preistreiberei findet in den Kan-

tonen und in den Gemeinden statt, wo die Gesetze gemacht werden und wo die Bauverhinderung betrieben wird. Ich habe hier einen Brief des Oberbürgermeisters der Stadt Villingen-Schwenningen in Süddeutschland, welcher innerhalb von acht Wochen eine Baubewilligung für erschlossenes, autobahnnahe Industrie-, Gewerbe- und Büroland zum Preis von 80 Mark pro Quadratmeter in Aussicht stellt. In der Schweiz wäre es völlig undenkbar, dass im gleichen Zeitraum auch nur die Eingabe für die Umweltverträglichkeitsprüfung abschliessend behandelt würde. Da liegt nämlich der Hund begraben, und das wissen Sie auch ganz genau.

Diese Sperrfrist hat gar nichts gebracht. Ich habe Ihnen seinerzeit gesagt, Sie würden den Wirtschaftsnobelpreis erhalten, wenn diese irgend etwas bewirke. Denn bei jeder Spekulation ist einmal der Zenit erreicht, sei das an der Börse, sei das auf dem Liegenschaftsmarkt. Irgendwann einmal kommen Leute und finden, sie hätten in diesem Bereich eigentlich genug verdient, sie müssten nun in andere Anlagen ausweichen. Dann bricht der Markt ein. Das haben wir schon oft erlebt. 1973/1974 zum Beispiel ist der Liegenschaftsmarkt als Folge der überhitzten Baukonjunktur – ohne Sperrfrist! – ebenfalls zusammengebrochen.

Würdigen wir also noch die politische Komponente dieser Sperrfrist: Es geht doch heute um reine Prestigereiterei. Sie können nicht zugeben, dass man politischen Unsinn beschlossen hat. Es ist hier gesagt worden, man sei nicht kompromissbereit. Das stimmt. Wir von der Fraktion der Schweizer Auto-Partei machen keine Kompromisse mit dem Unsinn; dafür ist uns der Wählerauftrag zu schade. Dass die CVP so vehement dahintersteht, verstehe ich. Sie will einfach verhindern, dass ihrem politisch angeschlagenen Bundesrat ein weiterer Stein aus der Krone fällt. Nur darum geht es, das wissen Sie genau. Wenn Sie mit den Sozialisten eine Koalition bilden wollen, dann sagen Sie das endlich klar, damit man das weiss und sich dann bei Wahlen entsprechend verhalten kann.

Scherrer Jürg: Der schweizerische Liegenschaftsmarkt ist praktisch zusammengebrochen. Der Schweizer Wirtschaft – besonders der Bauwirtschaft – geht es so schlecht wie nie. Wir müssen jetzt deregulieren. Der Handlungsbedarf ist gegeben, die Sperrfrist muss fallen.

M. Ducret: Ayant été à l'origine de ce débat par le dépôt de ma motion 90.821, je me sens dans la nécessité d'intervenir. Ce débat est ubuesque, irréaliste et la passion qui l'entoure a atteint la démesure. J'aimerais toutefois rappeler un certains nombre de faits.

Tout d'abord, il faut se souvenir que le 6 octobre 1989 – je le dis tout particulièrement à l'intention de M. Iten – 142 parlementaires contre 19 ont voté l'arrêté fédéral A. Ces derniers auraient voté pour l'arrêté fédéral si l'on avait réduit le délai de cinq à trois ans, ce qui revient à dire qu'on aurait eu l'unanimité du Parlement.

Ensuite, lorsque j'ai déposé ma motion et que je l'ai développée, ceux qui, comme les rapporteurs, prétendent aujourd'hui que nous avons ainsi amélioré la situation avaient combattu ma motion avec une énergie semblable à celle qu'ils mettent à défendre maintenant les modifications que je préconisais à l'époque.

J'aimerais à mon tour remercier le Conseil fédéral d'avoir accepté – ce n'est pas courant – de revenir aussi rapidement avec son projet devant le Parlement. Il a tenu compte en cela du fait que, quoiqu'on en dise, la décision du 13 décembre ne reflétait pas la volonté réelle des parlementaires. C'est pour cette raison que les parlementaires romands du Parti démocrate-chrétien ont accepté avec empressement la possibilité de renégocier cet arrêté. Cela étant, pour éviter le renouvellement du vote de décembre dernier, nous ne soutiendrons pas l'abrogation, nous nous abstenons. Personne n'ignorera toutefois nos véritables convictions.

Engler, Berichterstatter: Erlauben Sie mir zuerst einige kurze Bemerkungen zum Eventualantrag Gysin, der der Kommission leider nicht vorgelegen hat. Ich spreche deshalb in meinem persönlichen Namen.

Der Antrag Gysin scheint mir systematisch am falschen Ort gestellt worden zu sein. Er müsste in Artikel 10 Absatz 3 geregelt werden, und zwar schon deshalb, weil der Einleitungssatz zu Ziffer I sonst im Widerspruch zu Artikel 10 Absatz 3 stehen würde. Es ist meiner Meinung nach juristisch nicht möglich, dass wir in ein Gesetz neu widersprüchliche Artikel aufnehmen. Ich möchte Herrn Gysin deshalb bitten, den Antrag in dieser Form zurückzuziehen und ihn, sofern überhaupt gewollt und nötig, bei Artikel 10 Absatz 3 noch einmal einzureichen.

Zu Rechtsstaatlichkeit und Rechtssicherheit gehört aber auch, dass man demokratische Entscheide akzeptiert. Ich möchte deshalb hier bitten, dass dieser Antrag, der eigentlich nichts anderes darstellt als ein Rückkommen auf eine erste Abstimmung zur Aufhebung, unter dem Titel des demokratischen Anstandes auch bei Artikel 10 Absatz 3 nicht wieder eingebracht wird.

Herr Poncet hat ein sehr schönes Beispiel gegeben. Er hat gesagt: Jener, der Kopfschmerzen hat, nimmt nicht weiter Tabletten, wenn das Kopfweh geheilt ist. Ich glaube, diese Frage stellt sich nicht. Es stellt sich vielmehr die Frage, ob derjenige, der kein Kopfweh mehr hat, die Schmerztabletten wegwirft und denkt, er bekomme nie mehr Kopfschmerzen! Auch der Arzt, der operiert hat, wirft sein Instrumentarium nicht weg, weil eine erste Operation gelungen ist.

Die Kommissionsmehrheit und -minderheit bringen immer die gleichen Argumente und Analysen vor. Alle hier sind sich einig, dass sich die wirtschaftliche Situation – vor allem auf dem Baumarkt – erheblich geändert hat. Ja, sie hat sich geradezu drastisch verändert. Es stellt sich aber doch die Frage, warum man bei Erhöhungen der Bundesbeiträge für den sozialen Wohnungsbau nein stimmt – also gegen die Erhöhungen von Krediten stimmt, die doch sehr viel initiieren können – und sich dann auf den freien Markt beruft; dieser ist aber wegen der Zinsen und nicht wegen der Sperrfrist zusammengebrochen. Es ist auch etwas Positives daran, dass der Bodenmarkt sich beruhigt hat.

Alle hier wollen Zeichen setzen. Die Frage ist nur, in welcher Richtung. Die Bewertung der unterschiedlichen Analysen zeigt effektiv, dass die Bundesbeschlüsse zurzeit ihre Bedeutung verloren haben. Wir brauchen keine Medikamente mehr einzunehmen, aber wir sollten sie noch im Kasten behalten, und zwar deshalb, weil die Spekulation wieder beginnen kann und dann mit der Sperrfrist ein taugliches Mittel vorhanden wäre.

Das Argument, man solle ein psychologisches Zeichen setzen, verkennet, dass dieses Zeichen nichts verändern würde und die Wirtschaft damit nicht angekurbelt würde. Die Mehrheit ist der Meinung, dass ein solches Zeichen eigentlich nichts anderes aussagen würde, als dass wir erneut Kaskadenverkäufe mit übermässigen Gewinnen möchten. Das wäre eine falsche Aussage in der heutigen Rezession.

Es trifft zu, dass der Sperrfristenbeschluss einen gewissen administrativen Aufwand bewirkt, welcher nicht sehr positiv aufgenommen wird, und zwar von allen Seiten. Wir sind mit Herrn Jaeger der Meinung, dass fiskalische Massnahmen wesentlich marktgerechter und wesentlich einfacher zu handhaben wären; auch wir würden solche Massnahmen als Ablösung begrüssen. Dadurch aber, dass wir den zahnlosen Papiertiger mit den Verfehlungen aller Spekulanten, mit den Fehleinschätzungen der Bankiers und den Versäumnissen von uns Politikern beladen und in die Wüste schicken, wird unser Wirtschaftssystem nicht zum gewinnbringenden Perpetuum mobile. Und die ohne Arbeit erzielten Gewinne sind auch nicht jene, die die Wirtschaft ankurbeln und neue Arbeitsplätze schaffen.

Entscheidend für die Beibehaltung der Sperrfrist scheinen mir persönlich folgende Argumente:

Jene, welche die Beschlüsse aufheben wollen, können keinen einzigen Fall nennen, in dem der Sperrfristenbeschluss stossende Wirkungen hätte.

Der Boden bleibt auch in Zukunft ein beschränktes Gut, was mittel- und längerfristig zu neuen Spekulationen führen wird, weil Wertsteigerungen möglich bleiben. Da sollte ein Instrument, das wir nun haben, so lange beibehalten werden, bis

das Anschlussprogramm vorliegt und bis wir wissen, welche Resultate die Analyse, die der Bundesrat jetzt in Auftrag gegeben hat, erbringt.

Letztlich benötigen wir den Sperrfristenbeschluss unter anderem auch in der Diskussion um den Beitritt in den EWR; er könnte einen vernünftigen Ersatz für die Aufgabe der Lex Friedrich darstellen.

Im Moment lässt der Markt nur in Ausnahmefällen höhere Gewinne zu. Wer vor zwei Jahren eine Liegenschaft gekauft hat, kann sie in den seltensten Fällen – wenn überhaupt mit Gewinn – mit Gewinnen über 10 Prozent veräussern, und nur jene Verkäufe werden ja durch diesen Bundesbeschluss betroffen. Neu lassen wir gemäss Kommissionsmehrheit sogar mehr zu. Wir sagen: Eine Verzinsung des Eigen- und des Fremdkapitals ist möglich. Zudem soll ein Gewinn möglich sein, der so gross ist wie die Teuerung zwischen Kauf und Verkauf einer Liegenschaft. Das ist doch ein rechter Gewinn. Ich glaube nicht, dass jene, welche am Baumarkt tätig sind, überhaupt mehr Gewinn erwarten. Es sind nicht die normalen, ordentlichen Bauträger, sondern es sind die Spekulanten, die mit mehr Gewinnen rechnen.

Ein Letztes: Der Beschluss vom letzten Dezember wurde demokratisch getroffen, und ich möchte doch sagen, dass auch die Entscheidungen im Ständerat und im Nationalrat verschiedene Interpretationen zulassen. Im Ständerat wurde die Aufhebung zuerst mit 26 zu 4 Stimmen, dann mit 27 zu 11 und jetzt noch mit 23 zu 16 Stimmen beschlossen. Es ist also auch hier eine Annäherung zu erkennen. Demgegenüber sprach sich der Nationalrat zuerst mit 99 zu 90 Stimmen für drei Jahre aus, dann in der Differenzbereinigung knapp mit 93 zu 88 für die Aufhebung und zuletzt wieder – ebenfalls knapp – mit 87 zu 85 Stimmen für das Belassen. Was mir nun falsch scheint, ist, dass wir wieder mit dem Feuer spielen und in Kauf nehmen, dass wir entweder eine Aufhebung haben oder ein Belassen. Beides ist nach meiner Ansicht eine schlechte Position. Wir sollten die nötigen Verbesserungen jetzt vornehmen, und ich bin überzeugt, dass dies zu keinen Hindernissen führen wird, um im Baubereich tätig zu sein.

Ich bitte Sie deshalb, den Minderheitsantrag von Herrn Frey Claude abzulehnen.

M. de Dardel, rapporteur: Je remercie à mon tour le Conseil fédéral, mais pour des raisons tout à fait différentes de celles qui ont été énoncées jusqu'à maintenant. J'ai constaté qu'il avait, dans cette affaire, une attitude courageuse, qu'il avait une attitude très ferme et que les accents exprimés par M. Koller sont d'une parfaite sincérité, fort appréciée – je l'affirme de manière très claire – par les associations de locataires de notre pays et par toutes les forces qui luttent contre la spéculation foncière.

En ce qui concerne la décision de votre commission, je vous rappelle qu'elle a été prise par 12 voix contre 12 et qu'il a fallu la voix du président pour départager les deux blocs égaux et former une très courte majorité, ce qui montre bien à quel point l'enjeu de cette affaire est disputé, les passions étant passablement exacerbées, comme nous avons pu le constater.

Nous avons donc affaire maintenant à cinq propositions: celle du Conseil fédéral, soutenue par la majorité de la commission, préconise la réduction de la durée de l'arrêté de cinq à trois ans; celle de M. Frey Claude demande l'abrogation de l'arrêté; enfin, nous avons les trois propositions subsidiaires, celle de M. Poncet qui demande de réduire le délai d'interdiction à un an, celle de M. David de le réduire à deux ans et celle de M. Gysin qui préconise de mettre fin à l'arrêté au 31 décembre 1992.

L'intervention de M. Poncet, qui a utilisé quelques mots bien sentis, résume assez bien la situation et la confrontation qui existent dans notre Parlement. Pour M. Poncet, la spéculation est une simple migraine, c'est-à-dire que c'est une maladie en définitive assez banale et mineure. Pour la majorité de la commission, la spéculation est une grave épidémie sociale qui risque de frapper durement la population et nous n'acceptons pas, dans ces circonstances, que l'on ferme les pharmacies. Pour M. Poncet – il a utilisé une autre expression – il faut faire le «pari de la liberté». Pour nous, on ne peut pas laisser parier les

spéculateurs. Cette expérience a été faite entre 1984 et 1989: on a laissé parier les spéculateurs, on a vu les immenses préjudices sociaux et économiques que cela a suscités et nous estimons qu'on ne peut pas parier sur un bien aussi nécessaire socialement, mais aussi limité, malheureusement, que le sol. M. Frey Claude, de son côté, apprécie au fond les exercices de pompiers. Il affirme que, la législation étant urgente, on peut y renoncer et que, si nécessaire, on jouera de nouveau aux pompiers. La majorité de votre commission n'apprécie pas les exercices de pompiers, surtout ceux qui sont ridicules et qui consistent à arriver, lors d'un incendie, lorsque la maison a déjà complètement brûlé.

La majorité de votre commission appuie donc fermement la proposition du Conseil fédéral. Elle estime qu'avec un délai de trois ans on conserve encore un instrument légal, efficace pour empêcher le retour d'une inflation galopante sur les terrains et sur les bâtiments, avec le phénomène malheureusement trop connu des ventes en cascade. Même les adversaires du délai d'interdiction admettent que l'abolition de l'arrêté ne permettrait pas une relance du marché immobilier et que la dépression actuelle de ce marché est due à l'augmentation des intérêts hypothécaires essentiellement, ainsi qu'à la récession économique qui se développe dans de nombreuses régions du pays.

On nous a dit qu'il fallait voler au secours de la Suisse romande qui vit maintenant dans le marasme économique et, pour cela, supprimer cet arrêté. Je suis d'accord d'aider la Suisse romande. Si le chômage s'était développé, avec les taux que l'on connaît à Genève ou à Neuchâtel, dans la région zurichoise, depuis longtemps le Conseil fédéral et la majorité de ce Parlement auraient volé à son secours. Cette question est certaine. Mais le problème est que la suppression de l'arrêté ne permet nullement une relance économique quelconque. C'est une inexactitude totale, c'est même un mensonge qui nous est raconté. La suppression de l'arrêté ne changerait strictement rien à la déroute actuelle du marché et des prix immobiliers. Tous les observateurs économiques sont d'accord sur ce point, comme d'ailleurs les adversaires de l'arrêté qui l'ont répété à maintes reprises.

En ce qui concerne les propositions subsidiaires, quelques mots si vous me le permettez: tout d'abord, il y a les propositions faites par MM. David et Poncet. La proposition de M. Poncet a été examinée par la commission qui la repoussée par 12 voix contre 7 – c'est donc la proposition qui consiste à titre subsidiaire à réduire la durée d'interdiction à un an seulement, celle de M. David consistant à réduire cette durée à deux ans. Il a été dit et répété, au sein de la commission, que la proposition de M. Poncet manquait de fair-play à l'égard du Conseil fédéral. C'est peut-être vrai mais, dans ce débat, la passion de certains les a depuis longtemps éloignés de tout fair-play.

Je pense d'ailleurs qu'il faut répondre aussi sur le fond à la proposition de limitation du délai d'interdiction à un an seulement. Elle appelle deux arguments: premièrement, les ventes en cascade ne sont pas seulement celles qui se produisent dans les jours ou les mois qui suivent une transaction. De 1984 à 1989, on a constaté des milliers de transactions portant sur un même immeuble et qui se produisaient à des cadences d'une année, voire de plus de deux ans. De telles ventes sur des rythmes annuels ou bisannuels sont aussi des ventes en cascade, de même que des phénomènes de spéculation.

Deuxièmement, plus le délai d'interdiction de revente est court, plus il est facile de le détourner par des moyens plus ou moins légaux, notamment par un système d'options de vente. La proposition de M. David est postérieure aux travaux de la commission mais, en définitive, elle rejoint sur le fond celle de M. Poncet pour les raisons que je viens d'énoncer. Tant M. Poncet que M. David me font penser à des menuisiers qui raboteraient le plancher d'un appartement afin de le rendre si mince que les locataires passeraient à l'étage du dessous. Je vous invite en conséquence à ne pas donner suite aux propositions de MM. Poncet et David.

En ce qui concerne la suggestion de M. Gysin, elle n'a pas été examinée par la commission. M. Gysin est favorable à l'abolition de l'arrêté, mais cette proposition présente malgré tout un aspect plus sympathique que celles des autres partisans de

l'abrogation puisqu'il est d'accord d'attendre, pour ce faire, jusqu'à la fin de cette année. Ce conseiller national fait donc preuve d'une certaine patience que je dois souligner. Cependant, sur le fond, la proposition de M. Gysin est complètement contraire au but poursuivi par la majorité de la commission, puisque celle-ci est décidée à maintenir la législation antispéculation jusqu'à la fin de 1994. Au surplus, cette proposition est mal formulée. Elle constitue en effet un amendement à l'article premier de l'arrêté. Elle laisse subsister toutes les autres dispositions de l'arrêté, notamment l'article 10, alinéa 3, qui prévoit que l'arrêté prend fin au 31 décembre 1994. Si l'on suivait M. Gysin, l'arrêté prévoirait deux dispositions différentes: dans l'une l'échéance serait fixée à la fin de 1992 et dans l'autre à la fin de 1994. C'est dire que la proposition de M. Gysin est en fait absolument impraticable, et je suis d'avis que son auteur devrait la retirer. Dans le cas contraire, je vous invite à la repousser.

En conclusion, je soutiens une fois de plus la proposition du Conseil fédéral.

Gysin: Beide Kommissionssprecher haben darauf hingewiesen, dass mein Antrag einen Schönheitsfehler habe. Ich möchte das zurückweisen, und ich bin selbstverständlich gerne bereit, wenn Sie dem Minderheitsantrag Frey Claude bzw. meinem Eventualantrag Folge geleistet haben, in Artikel 10 das Jahr 1994 in 1992 zu transformieren.

Bundesrat Koller: Erlauben Sie mir noch einmal, ganz kurz die Gründe festzuhalten, weshalb der Bundesrat trotz einer Beruhigung auf dem Immobilienmarkt an diesem revidierten Sperrfristbeschluss festhalten möchte.

Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt in unserem Land seit Jahren ständig zu. Im Durchschnitt war das im Verlaufe der vergangenen Jahre rund ein Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung. Nach allen Regeln der Oekonomie führt dies daher zwangsläufig dazu, dass die für den Boden bezahlten Preise früher oder später wieder anziehen. Der nächste Aufschwung auf dem Bodenmarkt kommt also bestimmt. Daher wäre es nach der Meinung des Bundesrates verantwortungslos, wenn wir dieses einzige wirksame Mittel gegen ein Neuaufleben der Spekulation grundlos aus der Hand gäben.

Nun sagt man, auch dieser revidierte Sperrfristbeschluss könnte volkswirtschaftlich schädlich sein. Ich muss Ihnen sagen: Dieser Argumentation kann ich nicht folgen. Bis heute hat mir – ich wiederhole das – noch niemand darlegen können, inwiefern der Sperrfristbeschluss – vor allem in seiner revidierten Fassung – schädlich sein sollte. Für jedes Bedürfnis, das sozial und wirtschaftlich einigermassen verständlich und legitim ist, hält der Sperrfristbeschluss eine Ausnahme bereit. Vernünftigerweise kann man daher eigentlich nur zwei Dinge gegeneinander abwägen: auf der einen Seite den heutigen Verwaltungsaufwand und auf der anderen Seite den grossen Vorteil, dass wir in den kommenden Jahren tatsächlich noch eine Waffe gegen die Spekulation hätten.

Wenn man nun sagt, wir hätten Opfer genug in Form von Konkursen, dann muss ich Ihnen sagen: Der Bundesrat hat kein besonderes Erbarmen mit jenen Spekulanten, die heute in Konkurs gehen. Auf jeden Fall scheint ihm dieses Interesse in keinem Verhältnis zum Interesse der Mieter zu sein, die lange Jahre Opfer dieser Spekulanten waren.

Nun noch eine Bemerkung zu den juristischen Ueberlegungen von Herrn Nationalrat Poncet. Hier, Herr Poncet, scheint mir ein grosses Missverständnis vorzuliegen; denn der Begriff des Dringlichkeitsrechts nach Artikel 89bis BV hat doch nur die Bedeutung, dass eine zeitliche und materielle Dringlichkeit beim Inkrafttreten gegeben sein muss, was uns erlaubt, einen solchen Beschluss in Kraft zu setzen, ohne die Referendumsfrist abzuwarten. Ist dagegen einmal dringliches Recht in Kraft gesetzt, dann unterscheidet sich dieses Dringlichkeitsrecht in keiner Weise mehr vom nichtdringlichen Recht. Etwas anderes könnte nur für ausserverfassungsmässiges Dringlichkeitsrecht gelten. Es war ein grosser Liberaler, Professor Aubert, der in einem Gutachten ausdrücklich festgehalten hat, dass es sich hier um verfassungskonformes Dringlichkeitsrecht

handle. Man kann also wirklich nicht sagen, unser Festhalten an diesem Beschluss sei verfassungsrechtlich ein Problem.

Damit komme ich auf die letzte Frage. Ich glaube, Herr Frey Claude und Herr Poncet haben nicht ganz zu Unrecht gesagt, der Entscheid, den Sie jetzt zu treffen haben, habe auch eine ordnungspolitische, eine gesellschaftspolitische Seite. Mit ihnen setze ich mich diesbezüglich gerne auseinander, währenddem ich glücklicherweise gesellschaftspolitisch mit Herrn Dreher nichts gemeinsam habe.

Diese gesellschaftspolitische, diese ordnungspolitische Frage stellt sich tatsächlich. Herr Frey Claude, ich kann für mich in Anspruch nehmen, dass ich mich schon zu Beginn der achtziger Jahre als CVP-Fraktionschef in diesem Saal bei der Revision des Kartellgesetzes für mehr Wettbewerb eingesetzt habe, als das in diesem Saal noch viel, viel weniger populär war. Aber ich muss Ihnen sagen – und davon bin ich auch heute noch überzeugt –: Boden ist eben nicht eine Ware wie irgendeine andere, wie Autos oder Aktien. Unser Erfolg in der Bodeneigentumspolitik ist bisher doch ein sehr bescheidener, wenn wir bedenken, dass wir nur 30 Prozent Eigentümer und dafür 70 Prozent Mieter haben. Deshalb bin ich und ist der Bundesrat zutiefst überzeugt, dass wir – obwohl wir dort, wo es angebracht ist, grundsätzlich sehr für Deregulierung sind – auf dem Bodenmarkt den Boden nicht einfach dem Manchester-Liberalismus überlassen können. Wir dürfen den Boden nicht einfach den Marktkräften überlassen. Hier geht es um ein Gut anderer Qualität. Sie werden Gelegenheit haben, im Rahmen des Anschlussprogramms über unsere weiteren, hoffentlich marktkonformen Vorschläge zu diskutieren.

Aus all diesen Gründen möchte ich Sie bitten, den Aufhebungsanträgen nicht zuzustimmen, also sowohl den Minderheitsantrag Frey Claude als auch den Eventualantrag Gysin abzulehnen und jetzt endlich einmal auf diese verbesserte Vorlage einzutreten.

M. Carobbio: Permettez-moi aussi, en ma qualité de président de l'Association suisse des locataires, de rappeler que les locataires, en particulier ceux à bas et moyens revenus, ont été les principales victimes de la spéculation foncière. Pour cette raison, je souhaite vivement que la majorité de ce conseil accepte la nouvelle version proposée par M. Koller, conseiller fédéral, que je remercie, et maintienne cet arrêté, afin de nous éviter le recours au référendum qui permettrait au peuple de se prononcer sur le genre de liberté qu'il veut, la vraie liberté ou la liberté de spéculer.

Strahm Rudolf: Ich möchte nicht provozieren und bin nicht deswegen nach vorne gekommen, aber wir sind immerhin vor dieser sehr wichtigen Abstimmung mehrmals ziemlich heftig angesprochen worden, und ich fühle mich als Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes der Deutschschweiz auch persönlich angesprochen. Unsere Meinung war ursprünglich, dass die fünf Jahre beibehalten werden sollen. Wir sind bereit, auf den Kompromiss von drei Jahren einzuschwenken. Die harten Männer im Ständerat haben diesen Kompromiss umgestossen, und wir werden so unnötigerweise zu diesem Referendum gezwungen. Wenn dieses Referendum ergriffen wird, haben Sie dann nichts. Es ist eine Politik des Alles-oder-Nichts; das Referendum wird alles verzögern. Ich bitte Sie: Helfen Sie uns, diese Konfrontation zu vermeiden. Schwenken Sie ein auf diesen dreijährigen Kompromiss, sonst sind wir gezwungen, das Referendum zu ergreifen!

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, Bäumlín, Bircher Peter, Bircher Silvio, Bischof, Blatter, Bodenmann, Borel François, Brügger Cyrill, Brunner Christiane, Bühler Simeon, Bühlmann, Bundi, Bürgi, Caccia, Carobbio, Caspar, Columberg, Danuser, Darbellay, de Dardel, David, Diener, Dormann, Dünki, Duvoisin, Eggenberger, Engler, Fankhauser, Fasel, von Felten, Fischer-Sursee, Gardiol, Goll, Gonseth, Grendelmeier, Gross Andreas,

Grossenbacher, 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, Mistell, Rebeaud, Rechsteiner, Robert, Ruckstuhl, Ruf, Ruffly, Scherrer Werner, Schmid Peter, Schnider, Segmüller, Seiler Rolf, Sieber, Spielmann, Stalder, Stamm Judith, Steffen, Steinger, Strahm Rudolf, Thür, Tschäppät Alexander, Vollmer, Weder Hansjürg, Wick, Wiederkehr, Ziegler Jean, Zisyadis, Züger, Zwygart (97)

Für den Antrag der Minderheit stimmen die folgenden Ratsmitglieder:

Votent pour la proposition de la minorité:

Allenspach, Aregger, Aubry, Berger, Bezzola, Binder, Blocher, Bonny, Borer Roland, Borradori, Bortoluzzi, Bühler Gerold, Camponovo, Cavadini Adriano, Chevallaz, Cincera, Comby, Cotti, Couchepin, Daepf, Dettling, Dreher, Eggly, Etique, Eyman Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Frey Claude, Frey Walter, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Früh, Giezendanner, Giger, Gros Jean-Michel, Guinand, Gysin, Hari, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Jenni Peter, Kern, Leuba, Loeb François, Luder, Mamie, Maspoli, Mauch Rolf, Maurer, Miesch, Moser, Mühlemann, Müller, Nabholz, Narbel, Neuenschwander, Oehler, Perey, Philipona, Pidoux, Pini, Poncet, Reimann Maximilian, Rohrbasser, Rutishauser, Rychen, Sandoz, Savary, Scheidegger, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmied Walter, Schwab, Seiler Hanspeter, Spoerry, Stamm Luzi, Steinegger, Steinemann, Stucky, Tschopp, Tschuppert Karl, Vetterli, Wittenwiler, Wyss, Zölch (87)

Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:

Baumberger, Deiss, Ducret, Epiney, Gobet, Hildbrand, Maitre, Schmidhalter, Theubet, Zwahlen (10)

Abwesend sind die folgenden Ratsmitglieder – Sont absents:

Béguelin, Haering Binder, Raggenbass, Suter, Wanner (5)

Präsident Nebiker stimmt nicht

M. Nebiker, président, ne vote pas

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	96 Stimmen
Für den Eventualantrag Gysin	83 Stimmen

Art. 1 Abs. 1

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Poncet, Berger, Comby, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

.... während eines Jahres weder als

Antrag David

.... während zwei Jahren weder als

Eventualantrag Poncet

(für den Fall, dass die Minderheit Frey Claude zu Ziff. I Einleitung unterliegt)

Zustimmung zum Antrag der Minderheit

Art. 1 al. 1

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Poncet, Berger, Comby, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

.... dans l'année qui suit leur

Proposition David

.... dans les deux ans qui suivent leur

Proposition subsidiaire Poncet

(en cas de rejet de la proposition de minorité Frey Claude au ch. I introduction)

Adhérer à la proposition de la minorité

M. Poncet, porte-parole de la minorité: La proposition du groupe libéral à cet article premier vise deux objectifs: premièrement, la réduction à un an du délai d'interdiction de revente et, deuxièmement, l'allègement de l'appareil administratif nécessaire.

Nous sommes ici, comme on l'a abondamment rappelé tout à l'heure, dans un domaine d'intervention de la part de l'administration, d'«Eingriffsverwaltung», et par conséquent la règle déterminante doit être celle de la proportionnalité. Cela signifie que la mesure restrictive ne doit pas être plus ample que nécessaire pour obtenir le but recherché, à savoir éviter ces ventes en cascade. De ce point de vue, un délai d'un an est largement suffisant. En effet, la vente en cascade est typiquement une opération où un acquéreur, après avoir obtenu un bien immobilier, ne veut en assumer ni le risque ni le coût de financement. Par conséquent, il cherche à revendre le plus rapidement possible, de manière à ne supporter ni l'un ni l'autre. Or, avec un délai d'un an, vous assurez que l'acquéreur supporte pour le moins un coût financier supplémentaire de 8 à 9 pour cent. Vous assurez également que pendant ce temps-là ses fonds propres ne sont pas rémunérés. Vous assurez enfin que, pendant ce délai – alors que nous ne sommes plus dans une situation de marché constamment à la hausse, bien au contraire – c'est lui qui prend le risque que le marché se retourne dans le mauvais sens contre lui.

On a rappelé ce matin avec pertinence que, par ailleurs, l'obligation du 20 pour cent de fonds propres demeure et que le principe du délai d'un an est donc largement suffisant pour éviter des opérations dites à caractère spéculatif. Par conséquent, sous l'angle de la proportionnalité, la mesure réduite à un an est suffisante pour atteindre l'objectif recherché. Dans le respect du principe de proportionnalité, si cette mesure telle que nous vous la proposons est suffisante, il n'y a pas de raison d'y ajouter de mesures plus restrictives.

En ce qui concerne l'allègement de l'appareil administratif, vous aurez constaté que nous vous proposons d'adopter à l'article 2, alinéa premier, une lettre m nouvelle qui était en réalité – pardonnez-moi, c'est un peu technique – la disposition figurant précédemment à l'article 4, lettre a, en y ajoutant la définition du bénéfice. L'objectif recherché est qu'en adoptant ce système, premièrement on supprime le mécanisme de l'autorisation anticipée, qui naturellement n'est plus nécessaire avec un délai d'un an; deuxièmement, et surtout, on allège l'appareil administratif car, avec le mécanisme des exceptions tel que nous vous le proposons – tel qu'il existe déjà, mais nous le complétons – il y a, à l'article 2, une série d'exceptions dont l'appréciation peut être faite par l'administration du Registre foncier sans qu'il soit nécessaire d'utiliser un appareil administratif supplémentaire.

L'intérêt de cette proposition est donc, d'une part, le respect du principe de proportionnalité en n'allant pas au-delà de ce qui est nécessaire et, d'autre part, l'abandon d'un appareil bureaucratique et administratif inutile, notamment au niveau des cantons – permettez-moi à ce propos de dire ici, en tant que Genevois, que nous n'avons pas besoin en ce moment de frais supplémentaires dans la fonction publique – les autorités du Registre foncier ayant à la fois la compétence et les moyens techniques nécessaires pour veiller à l'application de l'arrêté. Telles sont les raisons pour lesquelles je vous invite à accepter la proposition que nous avons eu l'honneur de vous soumettre.

David: Ich beantrage Ihnen, in diesem Artikel die Sperrfrist auf zwei Jahre zu beschränken. Ich tue dies aus zwei Gründen:

1. Ich bin der Meinung, dass das Ziel der Spekulationsbekämpfung mit einer Sperrfrist von zwei Jahren einwandfrei erreicht werden kann. Die Erfahrung mit diesem Bundesbe-

schluss in den letzten Jahren – seit 1989 – hat gezeigt, dass diese Wirkung mit einer Zweijahresfrist erzielt werden kann, insbesondere was die sehr stossenden Kaskadenverkäufe betrifft, die den Bodenmarkt erodiert und Ende der achtziger Jahre zu den volkswirtschaftlich unsinnigen Bodenpreissteigerungen geführt haben. Eine solche Entwicklung kann mit einer zweijährigen Sperrfrist bekämpft werden. Wenn der Staat eingreift, soll er dies verhältnismässig tun und nur so weit eingreifen, als es absolut notwendig ist, nicht weiter. Nach meiner Überzeugung genügen zwei Jahre.

2. Beschlüsse, die rückwirkende Auswirkungen haben, machen mir immer Mühe. Mit einer Frist von zwei Jahren treffen wir nur jene Grundeigentümer, die nach Inkrafttreten des Beschlusses 1989 Grund und Boden erworben haben, also in Kenntnis der Sperrfrist. Wenn wir weiter gehen, treffen wir auch Leute, die früher erworben haben, die also in Unkenntnis der Regelung seinerzeit Grundstücke gekauft haben und nicht damit rechnen mussten, dass sie von einer solchen Massnahme getroffen würden. Das ritzt doch etwas das Vertrauensprinzip, das ich vorziehe – wenn es die Massnahme erlaubt – einzuhalten, und zwar strikt einzuhalten.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, bei diesen zwei Jahren zu bleiben.

Ich erinnere noch daran, dass in der Steuergesetzgebung, beispielsweise des Kantons Zürich, der Spekulationszuschlag bei der Grundstückgewinnsteuer ebenfalls bei zweijähriger Besitzdauer gilt. Die zweijährige Frist hat also in der bisherigen Praxis durchaus schon Bedeutung für einen analogen Tatbestand.

Auch aus diesem Grund bitte ich Sie, der Beschränkung der Sperrfrist auf zwei Jahre zuzustimmen.

Fischer-Sursee: Herr Dreher hat die CVP attackiert und seine Auto-Partei im Vergleich zu uns als fortschrittlich etikettiert. Ich möchte erwidern, dass auch die CVP fortschrittlich ist, nur ist sie zusätzlich auch noch verantwortungsbewusst. Und weil wir diese Verantwortung wahrnehmen, gehen wir in dieser Frage einen eigenen Weg und versuchen eine gangbare Lösung.

In meiner Eigenschaft als Präsident der Luzerner Kantonalbank würde es mir näherliegen, für die völlige Aufhebung der Sperrfrist zu votieren. Ich verfolge aber die Linie der CVP. Es ist nämlich unser oberstes Ziel, auf alle Fälle das geltende Recht zu verbessern und die verbesserte Lösung durchzubringen. Wir danken daher Herrn Bundesrat Koller, dass er die Vorlage so rasch wieder ins Parlament gebracht hat, damit wir diese Verbesserungen anbringen können, nachdem gerade durch das Abstimmungsverhalten der Auto-Partei im Dezember die schlechteste aller Lösungen, nämlich die Nulllösung, herausgeschaut hat.

Die CVP ist in ihrer Mehrheit für die Dreijahresfrist, und zwar weil sie einen tragbaren und realisierbaren Kompromiss darstellt, tragbar für alle Beteiligten:

1. Dies gilt einmal für die Landeigentümer: Die dreijährige Frist läuft Ende August dieses Jahres ab. Somit sind diejenigen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes gekauft haben, frei. Diejenigen, die nach Inkrafttreten des Gesetzes Land gekauft haben, haben das im Bewusstsein und in Kenntnis des Gesetzes getan und haben dementsprechend disponiert.

2. Tragbar ist der Kompromiss auch für das Baugewerbe: Es war und ist auch heute noch unser oberstes Ziel, das Land zu verbilligen. Dies liegt ausgesprochen im Interesse des Baugewerbes. Wenn heute das Baugewerbe leidet, ist das nicht wegen der Sperrfrist, sondern weil das Land und das Bauen zu teuer sind: Kann ein Mehrfamilienhaus nicht mehr kostendeckend vermietet werden, findet man dafür keine Investoren mehr.

3. Das gleiche gilt für potentielle Einfamilienhausbesitzer: Land für Einfamilienhäuser ist in genügender Menge vorhanden, es ist aber zu teuer. Potentielle Einfamilienhausbesitzer wollen nicht mehr bauen, weil sie nicht den Rest ihres Lebens nur Cervelats und Brot essen wollen.

Es ist volkswirtschaftlich erwünscht und von Nutzen, unseren Boden billiger zu machen. Dieses Ziel haben wir zum Teil erreicht, wie ich Ihnen aus eigener Erfahrung aus meiner Tätigkeit bei der Kantonalbank bestätigen kann. Die Preise haben

nicht nur stagniert, sondern sie sind rückläufig. Man kann sich über das Warum streiten. Ich bin ebenfalls der Meinung, dass die Sperrfrist nicht die Hauptursache darstellt. Hauptursachen sind zweifelsohne die teuren Hypozinsen und die Zurückhaltung der Banken. Mit Sicherheit hat aber die Kombination von Sperrfrist und teuren Zinsen den Kaskadenverkauf völlig zum Erliegen gebracht. Und das war richtig.

Wir sind daher der Meinung, dass wir mit der Dreijahresfrist die Gefahr eines Referendums – ich nehme diese Gefahr sehr ernst – bannen können. Wenn das Referendum kommt, sind wir wieder bei der Nulllösung. Dann haben wir die Fünfjahresfrist mit allen Mängeln, die der Bundesbeschluss aufweist. Wir möchten das vermeiden und bitten Sie daher, der Dreijahresfrist zuzustimmen. Sollte der Ständerat in seiner Beratung allenfalls auf eine Zweijahresfrist als Kompromisslösung kommen, würde die CVP die Lage neu beurteilen, und wir könnten uns vorstellen, dass wir dann – aber erst im zweiten Durchgang – auf diesen Kompromissvorschlag einschwenken könnten.

Frau Grendelmeier: Es ist keine fünf Minuten her, da hatten wir ein ganz klares Abstimmungsresultat: 97 Stimmen für die Fassung Bundesrat, das heisst für eine Sperrfrist von drei Jahren, 87 Stimmen dagegen. Es ist eine merkwürdige Sache, Herr Poncet, wenn Sie nun als sehr schlechter Verlierer mit einem Minderheitsantrag kommen, der auf ein Jahr lautet. Was soll denn das eine Jahr? Das nützt überhaupt nichts, das ist Zwängerei, das ist Augenwischerei. Ich warte nur noch darauf, dass jemand mit einem Antrag auf sechs Monate oder auf einen Monat kommt. Wir haben jetzt abgestimmt, und ich bitte Sie, daran festzuhalten.

Was den Antrag von Herrn David anbelangt, finde ich auch, dass wir ihn ablehnen müssen. Erstens finde ich dies aus dem soeben angeführten Grund. Zweitens dürfen wir nicht vergessen, dass die dreijährige Sperrfrist ein Instrument bleiben wird im Kampf um den EWR und im Kampf um die Lex Friedrich – beziehungsweise ein Instrument, um den Verlust der Lex Friedrich, der durch den EWR entstehen könnte, auszugleichen und wieder wildgewordener Kaufstätigkeit nicht die Zügel schiessen zu lassen.

Ich bitte Sie also: Halten Sie an der Mehrheit von vorhin fest; stimmen Sie für drei Jahre und lehnen Sie den Minderheitsantrag und den Antrag David ab.

Präsident: Herr Poncet hat einen Eventualantrag betreffend Artikel 1 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe m und Artikel 4 eingereicht. Er ist der Meinung, dass wir seinen Eventualantrag gesamthaft diskutieren müssen und ihn nicht dem Antrag von Herrn David gegenüberstellen können.

Wir werden also jetzt die Diskussion über den Eventualantrag Poncet betreffend die Artikel 1, 2 und 4 weiterführen und dann darüber abstimmen.

Ordnungsantrag Herzog

Abstimmung über die Dauer der Sperrfrist

Motion d'ordre Herzog

Votation sur la durée du délai d'interdiction de revente

Herzog: Ich bin überhaupt nicht der Meinung von Herrn Vizepräsident Schmidhalter. Ich bin der Ansicht, dass wir eine Eventualabstimmung durchführen müssen (Minderheitsantrag/Eventualantrag Poncet gegen Antrag David) und nachher den obsiegenden Antrag dem, was bis jetzt gewesen ist, gegenüberstellen müssen.

Die politische Ausgangslage ist doch ganz klar: Herr Poncet will die Sperrfrist verkürzen; er ist nicht einverstanden damit, dass wir die Sperrfrist beibehalten. Es geht letztlich nur um eine politische Ausgangslage, und politisch macht Herr Poncet nichts anderes als Filibuster. Wir akzeptieren das als einen Vorschlag: Sie wollen nicht drei Jahre, Sie wollen ein Jahr. Das ist genau so falsch wie der Vorschlag von Herrn David, der lediglich zwei Jahre will.

Wir stellen diese beiden Anträge einander gegenüber. Es hat keinen Sinn, anders zu diskutieren. Herrn Poncets politischer

Wille ist so, Herrn Davids politischer Wille ist so, und unser Wille ist es, entsprechend abzustimmen. Ich bitte Sie, das auch so zu tun.

Materiell zu den beiden Anträgen. Ich denke, Herr Poncet ist irgendwie ein schlechter Verlierer und kann nicht davon ausgehen, dass wir nun die Sperrfrist aufrechterhalten. Er will nicht drei Jahre, sondern nur ein Jahr. Aber ein Jahr bringt nichts, das hat gar keinen Sinn. Wir haben gesagt: Entweder heben wir den Sperrfristenbeschluss auf, oder wir bleiben bei drei Jahren.

Genau das gleiche gilt eigentlich beim Antrag von Herrn David. Dieser scheinbare Kompromiss ist gar nicht nötig. Der Kompromiss war jener für drei Jahre, und der Rat hat hier deutlicher als im letzten Dezember entschieden, dass wir die Sperrfrist auf drei Jahren belassen wollen. Die zwei Jahre sind eigentlich ein Wischi-Waschi, das gar nichts bringt. Frau Grendelmeier hat darauf hingewiesen, und ich möchte es nochmals unterstreichen: Die zwei Jahre bringen, wenn wir wirklich eine Sperrfrist wollen, im Hinblick auf die Anpassung der Lex Friedrich überhaupt nichts. Ich möchte das kurz nochmals illustrieren: Der Wohnungseigentumserwerb durch EWR-Staatsangehörige mit Schweizer Wohnsitz wird ab 1993 sofort möglich. Es wird auch der Zweitwohnungserwerb möglich. Es werden Parahotellerie, Erwerbe und Einsetzungen möglich. Wollen Sie das mit einer Sperrfrist von zwei Jahren ab 1993 realisieren?

Ich bitte Sie, beim demokratischen Entscheid zu bleiben. Wir haben beschlossen, ihn zu akzeptieren, und können jetzt nicht mit irgendwelchen Zahlenspielerien kommen.

Ich stelle den Antrag, Herr Schmidhalter, dass wir so abstimmen, wie es normalerweise üblich ist, d.h. folgendermassen: ein Jahr gegen zwei Jahre, anschliessend Obsiegendes gegen das, was bis jetzt gewesen ist.

M. Leuba: Je regrette que M. Herzog n'ait pas lu la proposition de M. Poncet car il aurait vu qu'elle est totalement différente de la proposition de M. David. Il ne s'agit pas seulement de savoir si l'on réduit pour une année ou pour deux ans le délai d'interdiction de revente, il s'agit, dans la proposition de M. Poncet, d'un changement fondamental du système. Le système actuel, celui de la majorité, de même que la proposition de M. David présentent l'inconvénient de mettre en place – M. Poncet l'a dit très clairement – une administration qui, dans chaque cas, doit décider si oui ou non une personne qui présente une requête est autorisée à acquérir ou non. Le système conçu par M. Poncet prévoit, au contraire, la disparition de cette formalité administrative, l'article 4 est supprimé, il n'y a plus d'autorisation, il y a simplement un certain nombre de conditions à remplir et qui sont contrôlées au niveau du Registre foncier et non auprès d'une autre autorité administrative. De cette manière, on cherche à garder les avantages de ce que veut la majorité, à savoir continuer d'empêcher la revente immédiate des biens-fonds, tout en essayant d'obtenir un autre avantage, soit supprimer l'intervention d'une autorité administrative qui doit, dans chaque cas, se prononcer sur l'autorisation ou la non autorisation de revente. C'est la raison pour laquelle on a fait passer la question du bénéfice, article 4 «autorisation», à l'article 2 ou 3 «exception». En effet, ici, il appartient simplement au Registre foncier, qui contrôle si les autres conditions d'acquisition sont réunies, de vérifier aussi si cette condition particulière est remplie.

C'est la raison pour laquelle le mode de vote proposé par le vice-président est parfaitement correct. Dès le moment où les deux propositions ne sont pas opposables mais relèvent de deux systèmes différents, elles doivent être votées séparément.

Nous vous prions donc de suivre la proposition du vice-président en ce qui concerne le mode de votation et d'appuyer la proposition de M. Poncet.

Persönliche Erklärung – Déclaration personnelle

Regger: Das Votum von Herrn Fischer-Sursee, Präsident unserer Kantonalbank, gibt mir Anlass zu einer kurzen persönlichen Erklärung.

Herr Fischer hat zur Bauland- und Baukostenentwicklung – respektive zu den Einflüssen, die die dringlichen Bundesbeschlüsse auf diese Entwicklung gehabt haben sollen oder noch haben werden – an diesem Pult sehr seltsame Thesen entwickelt. Ich habe diese Thesen mit Interesse gehört und betrachte sie als volkswirtschaftlich unhaltbar. Ich möchte nun bei aller Kollegialität den Wunsch an Herrn Fischer richten, sein Votum im vollen Wortlaut im nächsten Geschäftsbericht der Luzerner Kantonalbank zu publizieren. So, wie ich unsere Luzerner Landsleute kenne, würde für diese Thesen sehr grosses Interesse bestehen.

Engler, Berichterstatter: Ich erlaube mir zuerst eine Bemerkung dazu, wie über den Ordnungsantrag abzustimmen ist. Herr Poncet möchte die Frist von drei Jahren auf ein Jahr reduzieren. Er hat eingesehen, dass die Version des Bundesrates ein System hat. Dieses System geht dahin: Je länger die Dauer, desto mehr Ausnahmen, je kürzer die Dauer, desto weniger Ausnahmen. Der Antragsteller geht nun hin, verkürzt die Frist von drei Jahren auf ein Jahr und möchte die Ausnahmen etwas kürzen, etwas straffen; er streicht Artikel 4, nimmt dann einen Teil der Ausnahmen von Artikel 4 neu in Artikel 2 hinein und glaubt, damit dem System noch gerecht zu werden. Ich bin überzeugt: Hier geht es letztlich doch um die Frage der Reduktion auf ein Jahr, bei Herrn David auf zwei Jahre. Wir sollten diese beiden Anträge einander gegenüberstellen und den obsiegenden gegen den Antrag der Mehrheit, die für drei Jahre ist, zur Abstimmung bringen.

Dass der Antrag Poncet Folgen hat, das haben wir schon gewusst. Das ergibt sich auch aus der Fahne, weil bei selbstgenutztem Eigentum ja ohnehin nur eine Frist von einem Jahr besteht und diese Frist bei der Annahme des Antrages Poncet auf jeden Fall dahinfallen müsste. Aber gerade aus dieser Diskussion ergibt sich eines klar: Der bundesrätliche Vorschlag ist ein System, das als Ganzes konsistent ist. Wir sollten jetzt nicht hingehen und dieses konsistente System über den Haufen werfen. Wir sollten deshalb bei den drei Jahren bleiben.

Es ist auch nicht so, dass mit dem Antrag von Herrn Poncet die Eingriffsverwaltung – wie er das nennt – behoben wäre. Nein, die Prüfungen müssten während eines Jahres doch erfolgen, und wir hätten praktisch gleich viele Gründe; die Kontrollen hätten ebenfalls stattzufinden, was nur eine kleine Verringerung des administrativen Aufwandes ergeben würde.

Wenn wir schon dem Aufwand, dem administrativen Leerlauf ein Ende hätten machen wollen und dies als Hauptargument gesehen hätten und wenn keine Vorteile diesen Nachteile aufwiegen würden, dann hätten wir effektiv für die Aufhebung stimmen müssen. Das haben wir aber nicht getan, weil es gute Gründe gibt – die nicht im Formellen, nicht in der Bürokratie liegen –, um diese Frist beizubehalten.

Ich möchte Sie deshalb bitten, beim Antrag der Mehrheit, bei drei Jahren, zu bleiben.

Ähnliche Argumente gelten auch gegen den Antrag von Herrn David. Auch hier muss man sagen: Dieser Antrag ist nicht kompatibel mit dem System. Er sieht bei einer Verkürzung der Frist zu viele Ausnahmegründe vor.

Ich möchte Sie deshalb bitten, auch diesen Antrag abzulehnen.

M. de Dardel, rapporteur: M. Poncet nous a dit tout à l'heure que la spéculation ne lui donnait pas la migraine, mais il est en train de la donner à quelques-uns d'entre nous avec des amendements de dernière minute.

Je partage également l'avis que les propositions de M. Poncet et de M. David doivent être opposées dans un premier vote pour qu'ensuite le résultat de ce vote soit confronté avec la position de la majorité, à savoir un délai d'interdiction de trois ans. Les autres modifications préconisées par M. Poncet ne sont que des propositions subsidiaires qui complètent sa proposition initiale d'un délai d'une année seulement et, si cette Chambre devait décider d'accepter la proposition initiale d'un délai d'un an, on pourrait réexaminer ensuite la proposition subsidiaire de M. Poncet.

En ce qui concerne les deux propositions de M. Poncet et David relatives à la réduction du délai à un an ou deux ans, respectivement, je me suis déjà exprimé tout à l'heure. Ces propositions équivalent en fait à vider de son contenu l'arrêté fédéral urgent, complètement en ce qui concerne la proposition de M. Poncet et en grande partie en ce qui concerne celle de M. David. Je répète que les ventes en cascade ne sont pas des ventes qui se produisent dans les mois qui suivent une première acquisition mais souvent un à deux ans après ou même davantage et pendant une période de cinq ans par exemple comme cela s'est passé dans la seconde partie des années quatre-vingts.

Ces deux propositions sont donc inacceptables du point de vue des travaux de la commission et de la courte majorité qui s'en est dégagée, et je vous invite par conséquent à les repousser.

Bundesrat Koller: Nachdem Sie sich jetzt doch für die Beibehaltung dieses Bundesbeschlusses ausgesprochen haben, möchte ich Sie bitten, diesen revidierten Sperrfristbeschluss jetzt nicht an innerer Auszehrung sterben zu lassen. Ich möchte Sie für alle kommenden Anträge daran erinnern, dass es sich um einen befristeten Beschluss handelt, den wir im Jahre 1989 gefasst haben. Ich glaube, es ist jetzt nicht der Ort, um das ganze System dieses befristeten Beschlusses wieder in Frage zu stellen.

Der Bundesrat hat erklärt, dass wir Ihnen bis zum Ablauf dieser Notrechtsbeschlüsse ein Anschlussprogramm unterbreiten werden. Im Rahmen dieses Anschlussprogramms werden wir Gelegenheit haben, über Alternativen zu diskutieren, beispielsweise marktkonformere fiskalische Massnahmen anstelle einer solchen Sperrfrist. Oder wenn wir dazumal solche nicht realisieren können und an der Sperrfrist festhalten müssen, werden wir zweifellos in aller Offenheit miteinander diskutieren müssen, ob wir vielleicht die Sperrfrist eher verkürzen und dafür die Zahl der Ausnahmen reduzieren wollen, denn es besteht natürlich ein innerer Zusammenhang zwischen der Dauer der Sperrfrist und der Anzahl der Ausnahmen.

Hier habe ich auch meine Zweifel gegenüber dem Antrag von Herrn Poncet. Herr Poncet, ich bin fast sicher, dass Sie mit Ihrem Antrag, über den man dann im Rahmen des Anschlussprogramms durchaus diskutieren kann, beide Ziele nicht erreichen. Wenn Sie nämlich die Frist auf ein Jahr heruntersetzen, werden Sie in einer Phase der Hausse, wo wieder ein Aufschwung auf dem Immobilienmarkt auftritt, Spekulation nicht verhindern können, weil ein Jahr doch zu kurz ist. Das zeigen übrigens auch die kantonalen Grundstückgewinnsteuern. Die kantonalen Gesetze über die Grundstückgewinnsteuer gehen ganz generell davon aus, dass frühestens nach zwei oder drei Jahren nicht mehr von Spekulation gesprochen werden kann. Das zum einen.

Aber ich habe auch Bedenken gegenüber dem anderen. Wenn Sie nämlich im Sinne der administrativen Vereinfachung alle Ausnahmen herausnehmen wollen, laufen Sie Gefahr, dass Ihr revidierter Beschluss in bezug auf die Bautätigkeit kontraproduktiv wirkt. Aufgrund einer Statistik sind die Ausnahmebewilligungen zu 42 Prozent aufgrund der Bauträgerklausel und zu 8,2 Prozent aufgrund der Klausel «terrain à bâtir avec permis de construire» erteilt worden. Wenn Sie nun aber diese Bewilligungsgründe ausmerzen, führt das automatisch zu einem Rückstau an sich legitimer Bauten um ein Jahr, und das wollen wir in der heutigen Phase der Konjunktur nicht. Ich bin gerne bereit, Ihre Idee im Rahmen des Anschlussprogramms wieder auf den Tisch des Hauses zu bringen. Aber jetzt wäre Ihr Antrag meiner Meinung nach kontraproduktiv.

Ähnliches gilt auch für den Antrag von Herrn David. Wir sind aufgrund der erwähnten Statistik zum Schluss gekommen, dass wir mit einer Frist von drei Jahren noch 72 Prozent aller angemeldeten Handänderungen erfassen. Bei zwei Jahren wären es nur mehr etwa 50 Prozent.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, beide Anträge abzulehnen und beim Vorschlag des Bundesrates und der Mehrheit zu bleiben.

Präsident: Wir müssen nun über den Ordnungsantrag Herczog entscheiden. Herr Herczog hat beantragt, dass wir zuerst über Artikel 1 abstimmen, das heisst darüber, ob die Sperrfrist ein, zwei oder drei Jahre betragen soll.

M. Poncet: J'ai quelques scrupules à allonger un débat que nous avons entamé à 8 heures alors qu'il est midi moins dix. Je serai donc bref.

M. Herczog estime que nous devons décider tout d'abord d'un délai d'un an ou de deux ans. A mon avis, ma proposition d'un délai d'une année n'a de sens, comme l'a rappelé tout à l'heure le président de notre groupe, M. Leuba, que si l'on vote sur celle-ci globalement, c'est-à-dire le délai et les conditions qui l'accompagnent. Je constate que le vice-président était tout à l'heure de cet avis-ci et vous semblez, Monsieur le Président, pencher maintenant pour cet avis-là. Cela démontre qu'il faut de tout pour faire un monde. La seule manière de trancher, c'est de voter.

Je vous demande par conséquent de voter sur la proposition de M. Herczog et de la rejeter de manière à ce que ma proposition puisse être soumise au vote dans son ensemble.

Abstimmung – Vote

Für den Ordnungsantrag Herczog	105 Stimmen
Dagegen	73 Stimmen

Präsident: Damit kommen wir zur Abstimmung über Artikel 1 Absatz 1. Wir haben folgende Ausgangslage: Die Kommissionmehrheit beantragt drei Jahre, die Kommissionsminderheit bzw. der Eventualantrag Poncet sehen ein Jahr vor, und Herr David beantragt zwei Jahre.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag David	103 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit/ Eventualantrag Poncet	73 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit	92 Stimmen
Für den Antrag David	89 Stimmen

Art. 2 Abs. 1

Antrag der Kommission

Bst. a, e, i, k

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Bst. l (neu)

l. und wenn der Eigentumsübergang einzig formaler Natur ist, ohne dass an der wirtschaftlichen Verfügungsmacht etwas geändert wird.

Eventualantrag Poncet

(für den Fall, dass die Minderheit Frey Claude zu Ziffer I Einleitung unterliegt)

Bst. m (neu)

m. wenn der Veräusserer keinen Gewinn erzielt. Gewinn ist die Differenz zwischen dem bei der Veräusserung erzielten Erlös und den um einen Zuschlag in der Höhe der jährlichen Teuerung erhöhten Gestehungskosten seit dem Erwerb. Die Gestehungskosten umfassen den Erwerbspreis (einschliesslich Nebenkosten), die Auslagen für notwendige und nützliche Aufwendungen, die Hypothekarzinsen und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, abzüglich der Einkünfte aus dem Grundstück oder des Eigenmietwerts bei Eigennutzung.

Art. 2 al. 1

Proposition de la commission

Let. a, e, i, k

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Let. l (nouvelle)

l. si le transfert est purement formel sans que le pouvoir de disposition économique ait changé.

Proposition subsidiaire Poncet

(en cas de rejet de la proposition de minorité Frey Claude au chiffrel I introduction)

Let. m (nouvelle)

m. alors que l'aliénateur n'en retire aucun bénéfice. Est un bénéfice la différence entre le produit de l'aliénation et le coût de production, augmenté d'un supplément annuel correspondant au taux d'inflation depuis l'acquisition. Le coût de production comprend le prix d'acquisition, y compris les frais accessoires, les montants payés pour les dépenses nécessaires et utiles, les intérêts hypothécaires et un intérêt équitable sur le capital propre sous déduction des revenus de l'immeuble ou de la valeur locative que représente une occupation personnelle du bâtiment par le propriétaire.

M. Poncet: La proposition qui vous a été soumise tout à l'heure ne se comprenait naturellement que dans la mesure où nous en restions à un délai de un ou deux ans. Ceci n'étant pas le cas, il n'y a pas lieu de modifier le texte de l'article 2, alinéa 1, lettre m, puisque cette modification est de toute façon reprise dans les modifications votées par la commission, mais elle est reprise à l'article 4 et non pas à l'article 2. Je retire par conséquent ma proposition en ce qui concerne l'article 2, alinéa 1, lettre m, ainsi que la proposition relative à l'article 4 puisque la suppression de cette disposition n'aurait évidemment plus aucun sens dès lors qu'une majorité de ce Parlement a jugé bon d'en rester au délai de trois ans.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission

Adopté selon la proposition de la commission

Art. 3 Abs. 3

Antrag der Kommission

Bst. a, c–h

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Bst. i (neu)

i. der Eigentumsübergang einzig formaler Natur ist, ohne dass an der wirtschaftlichen Verfügungsmacht etwas geändert wird.

Art. 3 al. 3

Proposition de la commission

Let. a, c–h

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Let. i (nouvelle)

i. si le transfert est purement formel sans que le pouvoir économique ait changé.

Angenommen – Adopté

Art. 4

Antrag der Kommission

Abs. 1 Bst. b

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Poncet, Berger, Comby, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

Streichen

Abs. 1 Bst. i (neu)

i. die Veräusserung im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung infolge Scheidung oder Trennung erfolgt

Abs. 2

Mehrheit

.... Erlös und den um einen jährlichen Zuschlag erhöhten Gestehungskosten. Der Zuschlag entspricht der seit dem Erwerb eingetretenen durchschnittlichen jährlichen Teuerung. Die Gestehungskosten umfassen nützliche Aufwendungen, die Zinsen auf den Grundpfandschulden und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, abzüglich der Einkünfte aus dem Grundstück oder des Eigenmietwerts bei Eigennutzung.

Minderheit

(Rechsteiner, Bär, Bühlmann, de Dardel, von Felten, Grendelmeier, Herczog, Marti Werner, Tschäppät Alexander)
Unverändert

*Antrag Baumberger**Abs. 1 Bst. c*

c. der Veräusserer an der Erschliessung des Grundstückes erheblich mitgewirkt hat oder wenn er mindestens 20 Prozent des Neubauwertes in ein bestehendes Gebäude investiert hat.

*Antrag Hegetschweiler**Abs. 1 Bst. i (neu)*

i. die Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum vorgenommen wird und der Verkauf an verschiedene Käufer erfolgt.

Eventualantrag Poncet

(für den Fall, dass die Minderheit Frey Claude zu Ziffer I Einleitung unterliegt)
Streichen

Art. 4*Proposition de la commission**Al. 1 let. b**Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Poncet, Berger, Comby, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

Biffer

Al. 1 let. i (nouvelle)

i. dans le cadre d'une liquidation de biens à la suite d'un divorce ou d'une séparation de corps.

*Al. 2**Majorité*

.... supplément annuel correspondant au taux d'inflation moyen depuis l'acquisition. Le coût de production utiles, les intérêts hypothécaires et un intérêt équitable sur le capital propre sous déduction des revenus de l'immeuble ou de la valeur locative que représente une occupation personnelle du bâtiment par le propriétaire.

Minorité

(Rechsteiner, Bär, Bühlmann, de Dardel, von Felten, Grendelmeier, Herczog, Marti Werner, Tschäppät Alexander)

Inchangé

*Proposition Baumberger**Al. 1 let. c*

c. l'aliénateur a dans une large mesure participé lui-même aux travaux d'équipement de l'immeuble ou qu'il a investi au moins 20 pour cent de la nouvelle valeur dans un bâtiment existant.

*Proposition Hegetschweiler**Al. 1 let. i (nouvelle)*

i. l'immeuble est affecté à la propriété par étage et vendu à différents acheteurs.

Proposition subsidiaire Poncet

(en cas de rejet de la proposition de minorité Frey Claude au chiffre I introduction)

Biffer

Abs. 1 – Al. 1

Baumberger: Auch wenn ich selbst keine Freude an der Beibehaltung dieses Sperrfristbeschlusses habe, so geht es nun darum, ihn praktikabel auszugestalten. Die Folgen, die wir heute in der Praxis erleben – ich bin Anwalt –, sind die, dass lange und kostspielige Bewilligungsverfahren laufen, die

nichts ausser Mehrkosten für den Letztverbraucher bringen, und das ist häufig der Mieter. Ich bin daher der Meinung, es seien noch jene Korrekturen anzubringen, die diesen Bundesbeschluss rasch und klar handhabbar machen. Im übrigen sollten wir jene Verbesserungen anbringen, welche auch dem Ständerat das Einschwenken auf unsere Beschlüsse ermöglichen.

Bundesrat und Kommission haben diesbezüglich bereits Verbesserungen angebracht. Aber in der Zwischenzeit sind zwei Entscheide des Bundesgerichtes eingegangen, nämlich die Entscheide BG 117 II 170ff. und 117 II 179ff. Diese Entscheide haben sich mit der sogenannten Bauträgerklausel befasst, mit Artikel 4 Absatz 1 Litera c des Sperrfristbeschlusses. Diese Bauträgerklausel ist zugegebenermassen in der bisherigen Fassung äusserst unglücklich abgefasst. Inhaltlich heisst es dort ungefähr: Eine Ausnahmegewilligung wird erteilt, wenn der Veräusserer massgeblich an der Planung und Erschliessung des Grundstückes oder an der Erstellung des Baus mitgewirkt hat. Diese Fassung ist unklar. Das Bundesgericht hat das zu Recht gesehen und hat drei Dinge erkannt – oder geglaubt, erkennen und entscheiden zu müssen –:

1. Die Planung hat in dieser Bauträgerklausel nach der Meinung des Bundesgerichtes keine selbständige Bedeutung. Ich teile diese Auffassung. Ich bin auch der Meinung, dass Artikel 4 Litera d, nämlich der Befreiungsgrund der bereits erhältlich gemachten Baubewilligung, hier ausreicht und klar ist. Die Planung kommt daher in meinem Antrag nicht mehr als selbständiger Tatbestand vor.

2. Anders bei der Erschliessung: Das Bundesgericht hat diesen Tatbestand zu Recht als selbständigen Tatbestand erkannt. Es ist auch ein raumplanerisch besonders wichtiges Anliegen: Es ist entscheidend, dass Grundstücke, wenn sie erschlossen werden, dann auch unter die Leute gebracht und überbaut werden können. Das Bundesgericht hat diesen Tatbestand umschrieben; ich habe diese Formulierung übernommen: Ein Ausnahmegrund liegt dann vor, wenn «der Veräusserer an der Erschliessung des Grundstückes erheblich mitgewirkt hat...». Es braucht hier keine weiteren Interpretationen. Eine erhebliche Mitwirkung ist namentlich die Beteiligung in einem Landumlegungs- und Erschliessungsverfahren.

3. Am heikelsten ist der dritte Tatbestand: die Beteiligung des Veräusserers an der Erstellung der Baute, namentlich am Umbau. Es geht dabei um die Abgrenzung von unwesentlichen Renovierungen gegenüber erheblichen Umbauten, d. h. Investitionen, die den Verkauf ermöglichen sollen. Das Bundesgericht hat die Meinung vertreten, von grundlegenden Umgestaltungen, welche ausnahmegewilligungsbegründend sein sollen, könne nur die Rede sein bei Kosten in der Höhe von ungefähr 100 Prozent des Erwerbspreises. Das führt genau zu jenen Vergoldungen, zu den goldenen Türklinten und dergleichen, die wir nicht wollen: Wir wollen ja keine Luxusrenovierungen als Voraussetzungen für einen derartigen Verkauf. Das war im Jahre 1989 auch keineswegs die Meinung des Gesetzgebers. In der parlamentarischen Beratung – ich verweise auf das Amtliche Bulletin des Nationalrates, Jahrgang 1989, Seite 1535 – hat der hier anwesende Bundesrat Koller gesagt, er denke an 12 bis 15 Prozent. Es mag sein, dass dieser Betrag eher tief ist. Ich schlage Ihnen deshalb vor, dass wir, damit diese Bestimmung handhabbar wird, 20 Prozent einer klaren Bezugsgrösse – nämlich des Neubauwertes – nehmen. Damit können wir sinnlose, langwierige und kostspielige Verfahren vermeiden. Mit diesen 20 Prozent ist umgekehrt auch ausgeschlossen, dass nun einfach schnell Fassaden gestrichen werden etc. Wir erreichen aber auch ein konjunkturpolitisch wichtiges Ziel, nämlich eine durchaus erwünschte Beschäftigung für das Bauhaupt- und -nebgewerbe.

Aus diesen Ueberlegungen ergibt sich der Antrag, wie er Ihnen vorliegt, welcher aus dem bereits erwähnten Grund – nachträglicher Bundesgerichtsentscheid – der Kommission nicht vorgelegt werden konnte. Ich bin aber überzeugt, dass wir damit einen klaren und handhabbaren Tatbestand schaffen, welcher auch den seinerzeitigen gesetzgeberischen Intentionen entspricht.

Ich ersuche Sie daher, meinem Antrag zuzustimmen.

Hegetschweiler: Zuerst möchte ich mich dafür entschuldigen, dass Sie meinen Antrag etwas kurzfristig erhalten haben. Das war nicht meine Absicht. Ich habe ihn nämlich schon gestern vormittag eingereicht, aber er ist irgendwo untergegangen, so dass ich ihn heute nochmals stellen musste.

Vorerst möchte ich noch bekanntgeben, dass ich den Antrag Baumberger unterstütze und Sie bitten möchte, dasselbe zu tun.

Nun zu meinem Antrag: Ich möchte Ihnen bei Artikel 4 Absatz 1 des Bundesbeschlusses beliebt machen, die Liste der Tatbestände, bei welchen die kantonale Behörde eine Veräusserung vor Ablauf der Sperrfrist zu bewilligen hat, um einen zusätzlichen Tatbestand zu erweitern. Ich stelle den Antrag, dass bei Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum die Sperrfrist nicht zu beachten ist, sofern der Verkauf an verschiedene Käufer erfolgt. Ich lege Wert auf die Zusatzbedingung, dass mehrere und verschiedene Käufer vorhanden sein müssen.

Warum stelle ich diesen Antrag? Mit der Sperrfrist sollen ja vor allem die – auch in unseren Kreisen – verpönten Kaskadenverkäufe verhindert werden. Beim Verkauf einer Liegenschaft an verschiedene Käufer im Stockwerkeigentum besteht diese Gefahr nicht. Mit der beantragten Bestimmung könnte die Form des Stockwerkeigentums, die in der Schweiz noch unterentwickelt ist, etwas gefördert werden. Gerade in der heutigen Zeit, in der die Preise bekanntlich tiefer liegen, könnte damit der Verkauf von Wohneigentum an Mieter gefördert werden, insbesondere an solche, die sich eine ganze Liegenschaft nicht leisten können. Es macht auch wenig Sinn, wenn der Bund für das WEG Beiträge für die Eigentumsförderung zur Verfügung stellt, den konkreten und erwünschten Erwerb aber durch zu eng gefasste Bestimmungen des Sperrfristbeschlusses wieder hemmt.

Unser Parlament ist aufgrund der Bundesverfassung verpflichtet, den Erwerb von Eigentum zu fördern. Der entsprechende Verfassungsartikel lautet wie folgt (Art. 34sexies BV): «Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaues sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum.» Aus den Protokollen der Kommissionssitzungen zu den dringlichen Bundesbeschlüssen geht hervor, dass sämtliche Parteien ausnahmslos die Förderung der breiteren Streuung des Haus- und Grundeigentums unterstützt haben. Daran möchte ich Sie nochmals erinnern!

Ich bitte Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

Marti Werner: Im Namen der SP-Fraktion beantrage ich Ihnen, die Anträge Hegetschweiler und Baumberger abzulehnen.

Im Gegensatz zu Herrn Baumberger bin ich an und für sich glücklich über die Entscheidung, die Sie heute am Anfang getroffen haben. Ich kann Ihnen versichern, dass auch ich die Auffassung habe, dass unser Parlament noch ein gewisses Demokratieverständnis hat, auch wenn dieses anscheinend etwas anders gelagert ist als das meinige aufgrund meiner Erfahrung aus unserem Landsgemeindekanton.

Ich möchte zuerst zum Antrag Hegetschweiler sprechen, weil dieser an und für sich einfacher ist. Beim Antrag Hegetschweiler geht es doch klar darum, die aufgehobene Sperrfrist mit einer Klausel zu umgehen. Es gibt doch nichts Einfacheres, als ein einmal gekauftes Objekt in Stockwerkeigentum aufzuteilen und dann an verschiedene Käufer zu veräussern. Herr Hegetschweiler, wenn Sie sagen, dass Sie ausdrücklich als Bedingung aufnehmen, es müssten verschiedene Käufer sein, dann wird es, meine ich, auch ein leichtes sein, die entsprechenden Käufer aufzuteilen: Sie können verschiedene juristische Gesellschaften bilden, die dann als Käufer auftreten, und anschliessend können diese Gesellschaften wirtschaftlich wieder vereinigt werden. Ich finde das ein etwas merkwürdiges Vorgehen: Nachdem wir einen klaren Entscheid zugunsten der Sperrfrist gefällt haben, soll sie auf diesem Umwege wieder aufgehoben werden! Ich bewundere hier die Haltung von Herrn Poncet, der einsichtig gewesen ist und seinen in die gleiche Richtung gehenden Antrag zurückgezogen hat.

Ich ersuche Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, den Antrag Hegetschweiler abzulehnen.

Der Antrag Baumberger möchte die Situation, wie sie aus den neuen Entscheiden des Bundesgerichtes in 117 II entstanden ist, korrigieren. Wir sind aber der Auffassung, dass mit diesem Antrag keine Korrektur vorgenommen wird, sondern neue Unklarheiten geschaffen werden. Das Bundesgericht hat sich in den beiden Entscheiden 117 II über den Begriff des Umbaus ausgesprochen und auch über den Begriff der Erschliessung. Ich meine, dass mit diesen vom Bundesgericht festgelegten Begriffen mit dem neuen Bundesbeschluss gelebt werden kann, da wir ja einen erweiterten Ausnahmekatalog haben und auch die Sperrfrist erheblich gekürzt worden ist.

Wir wehren uns aber dagegen, dass der Umbau nun neu als Prozentmarge des Neubauwertes definiert wird (20 Prozent des Neubauwertes). Bisher bestanden kantonale Praktiken, die von 25 Prozent des Wertes sprachen, aber nur im Sinne einer Praxis und nicht im Sinne einer festgelegten Gesetzesbestimmung. Zudem ist auch festzuhalten, dass die Festlegung des Neubauwertes von Kanton zu Kanton verschieden ist. Es existiert kein einheitlicher Neubauwert in der Schweiz. Es gibt Kantone, die kein Sachversicherungsmonopol haben, und es gibt Versicherungen, die die Neubauwerte nicht immer gleich festlegen. Der Antrag Baumberger würde bedeuten, dass der Neubauwert im Einzelfall festgelegt werden müsste. Da – zumindest in einigen Kantonen – kein amtliches Verfahren zur Festlegung des Neubauwertes besteht, müsste der Neubauwert mittels privater Gutachten ermittelt werden. Eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung haben wir nur bezüglich des Verkehrswertes. Ich verweise hier auf die Bestimmung im ZGB.

Wir beantragen Ihnen deshalb, an der bisherigen Fassung festzuhalten und auch den Antrag Baumberger abzuweisen. Er bringt keine Vereinfachung, sondern im Gegenteil neue Ungereimtheiten.

Engler, Berichterstatter: Die Kommission hat diese beiden Anträge nicht beraten, sie lagen auch nicht vor. Ich muss hier festhalten, dass wir die vom Bundesrat vorgelegte und von der Kommission des Ständerats vorberatene Version eigentlich übernehmen und es bei diesen Ausnahmen bewenden lassen wollten. Ich möchte immerhin zu den beiden Anträgen zwei, drei Bemerkungen anbringen.

Zum Antrag Baumberger: Herr Baumberger hat den Sachverhalt korrekt wiedergegeben. Es geht hier effektiv um eine Frage der Interpretation. Herr Marti hat gesagt, man könne auch über diesen Prozentsatz streiten. Selbst bei 25 Prozent könnte man natürlich streiten. Auch das wäre dann nicht in allen Kantonen genehm.

Ich glaube, es geht hier um die Frage, ob wir über diesen Interpretationsspielraum, den das Bundesgericht genutzt hat, jetzt anders entscheiden wollen oder nicht. Es gibt gute Gründe dazu. Persönlich bin ich eher der Meinung, wir sollten das tun.

Zum Antrag Hegetschweiler: Es trifft zu, dass sein Vorschlag unter dem Blickwinkel der Eigentumsförderung zu befürworten wäre. Ich glaube, die Gefahr ist einfach die, dass bestehende Objekte, die nicht für Stockwerkeigentum geeignet sind, in Stockwerk umgebildet würden. Stockwerkeigentum würde begründet, und Einzelverkäufe würden getätigt. Das könnte zu juristischen Schwierigkeiten führen, weil Bauten, die nicht für das Stockwerkeigentum vorgesehen waren, später leicht Anlass zu erheblichen juristischen Problemen geben. Das zweite Problem wurde bereits von Herrn Marti geschildert. Es geht hier um die Frage der Umgehung. Soll es möglich sein, dass man zwei oder drei juristische Personen bildet, zwei, drei Stockwerkeigentumsanteile schafft und dann letztlich durch eine Holding doch wieder eine wirtschaftliche Einheit erreicht? Ich glaube, das kann nicht angestrebt werden. Ich muss hier einfach sagen, dass die Begründung von Stockwerkeigentum bei Neubauten überhaupt kein Problem darstellt, indem alle diese Vorgänge unter die Baurägerklausel fallen. Wenn jemand ein Haus baut, Stockwerkeigentum begründet und es dann veräussert, gibt es keine Probleme.

Baumberger: Ich bitte Sie zu entschuldigen, wenn ich hier gewissermassen «ausgelassen» wurde und deshalb nach dem Kommissionsreferenten spreche. Es ging und geht mir darum,

beim Antrag Hegetschweiler klarzustellen, dass die Umgehung gar nicht so einfach ist, wie Herr Kollege Marti glaubt. Wenn man behauptet, es gebe nichts Einfacheres, als in Stockwerkeigentum aufzuteilen und die Gewinne so zu realisieren, stimmt das schlicht nicht, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Der Verkauf an verschiedene Käufer ist zunächst einmal wesentlich aufwendiger und komplizierter.
2. Er ist leider – und das widerspricht der Eigentumsförderung, die wir alle anzustreben behaupten – steuerlich verpönt. Sie wissen, wie rasch in solchen Fällen Gewerbsmässigkeit – mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Bundessteuer einerseits und auf die AHV andererseits – behauptet wird. Man wird sich das also sehr genau überlegen.
3. In bezug auf den Schutz der Mieter erinnere ich an das neue Mietrecht. Ich will nicht in die Einzelheiten gehen, schon angesichts der vorgerückten Zeit. Aber der Schutz der Mieter gegen allfällige Druckversuche und dergleichen ist doch wohl bestens gewährleistet.
4. Ich muss Sie daran erinnern, dass im Sperrfristbeschluss im Buchstaben e lediglich der Verkauf an Mieter zum Ertragswert bewilligungsfähig ist. Dass unter diesem Titel nichts geschieht, das werden Sie ja ohne weiteres einsehen. Wenn Sie die heutigen Baukosten kennen, so wissen Sie, dass eine auch nur einigermassen angemessene Bruttorendite ja gar nicht erreichbar ist.

Ich bin also der Meinung, dass dieser Vorschlag in einem an sich marktwidrigen Beschluss ein tatsächlich marktwirtschaftliches Eigentumsförderungselement ist.

Wenn ich schon spreche, noch eine ganz kurze Erklärung zu den Äusserungen von Herrn Kollege Marti zu meinem eigenen Antrag betreffend Bauträgerklausel. Die Frage des Umbaus ist nach dem Bundesgerichtsentscheid überhaupt nicht abschliessend geklärt. Wenn ich eine Prozentmarge vorschlage, so ist das jedenfalls klar handhabbar. Ich habe gesagt: Es geht darum, diese uferlosen Rechtsmittelwege – im Kanton Zürich ein Jahr wie nichts – für an sich bewilligungsfähige Tatbestände und die damit verbundenen Kosten zu vermeiden. Gewisse Probleme bei den Kantonen sehe ich durchaus. Aber ich glaube, dass sie kleiner sind, als sie es wären, wenn wir überhaupt keine verbindlichen Kriterien hätten. Dementsprechend empfehle ich Ihnen, beiden Anträgen zuzustimmen.

M. de Dardel, rapporteur: En ce qui concerne la proposition de M. Baumberger, qui n'a pas pu être examinée par la commission, je constate qu'elle contient une question très technique soulevée à la suite d'un arrêt du Tribunal fédéral. Des objections tout aussi techniques sont avancées par M. Marti Werner. Il serait vraiment préférable qu'une telle modification soit examinée dans une phase ultérieure, soit au Conseil des Etats, soit dans ce conseil, puisque l'affaire devra être étudiée à nouveau vu la divergence entre les Chambres.

Quant à la proposition de M. Hegetschweiler, elle n'a pas non plus été examinée en commission et je peux seulement donner un avis personnel. J'estime qu'il n'y a pas de raison d'accorder un privilège quelconque à la propriété par étage. On a constaté, durant la seconde partie des années quatre-vingts, que beaucoup de négociations foncières se sont faites par le rachat d'immeubles locatifs dans l'intention de les transformer en appartements à vendre, ce qui a engendré des spéculations importantes. Ce serait une raison de ne pas entrer en matière sur une telle modification. Par ailleurs, comme l'a relevé M. Engler, il est à craindre qu'une telle modification ne permette de donner les moyens de détourner la loi.

Enfin, en ce qui concerne les immeubles neufs immédiatement constitués en propriétés par étage et dont les appartements sont distribués à des acquéreurs, la loi actuelle permet parfaitement de répondre à ce besoin. Il n'est donc pas nécessaire d'introduire une nouvelle modification en la matière. Cette deuxième proposition devrait être rejetée.

Bundesrat Koller: Ich weise einleitend noch einmal darauf hin, dass wir jetzt nicht ohne Not weitere Aenderungen an diesem revidierten Beschluss vornehmen sollten. Wir werden alle

diese Probleme im Rahmen des Anschlussprogramms neu aufnehmen. Ich bin nämlich überzeugt, dass Aenderungen so aus dem Handgelenk gefährlich sind, indem Sie die Umgehung des jetzt ja auf drei Jahre reduzierten Bundesbeschlusses erleichtern könnten. Diese Bedenken – obwohl mir die Anliegen an sich durchaus sympathisch sind – habe ich in bezug auf beide Anträge.

Beim Antrag von Herrn Baumberger befürchte ich, dass Sie, wenn Sie seinem Antrag zustimmen, eben doch von der Bauträgerklausel, wie wir sie konzipiert haben, abrücken. Wir wollten mit der Bauträgerklausel neuen Wohnraum schaffen. Hier ermöglichen Sie jetzt mit dieser Bestimmung über eine Investition von 20 Prozent des Neubauwertes, dass jemand irgendeine Luxusrenovation eines Gebäudes vornimmt, und schon ist ein Bewilligungsgrund im Rahmen dieses Bundesbeschlusses gegeben. Das ist das Bedenken, das ich dem Antrag gegenüber habe.

Zum Antrag von Herrn Hegetschweiler: Ihr Hauptanliegen ist mir mehr als sympathisch. Ich habe vorhin schon gesagt, dass wir unbedingt versuchen müssen, in unserem Land zu einer besseren Eigentumsstreuung zu kommen. Wir werden Ihnen im Rahmen des Anschlussprogramms auch entsprechende Anträge unterbreiten. Aber auch hier: Wenn wir das jetzt so aus dem Handgelenk hineinsetzen, befürchte ich, dass die Ummöglichkeiten zu gross sind und wir nicht die breite Eigentumsstreuung der Nutzer erreichen, die mir vorschwebt und für die ich Ihnen dann auch Vorschläge präsentieren werde.

Das sind die Gründe, weshalb ich Ihnen empfehle, die Anträge abzulehnen.

Präsident: Der Eventualantrag Poncet entfällt, ebenso der Minderheitsantrag zu Buchstabe b.

Abs. 1 Bst. b – Al. 1 let. b
Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Abs. 1 Bst. c – Al. 1 let. c

Abstimmung – Vote
Für den Antrag Baumberger 86 Stimmen
Dagegen 69 Stimmen

Abs. 1 Bst. i – Al. 1 let. i

Abstimmung – Vote
Für den Antrag Hegetschweiler 81 Stimmen
Für den Antrag der Kommission 69 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Rechsteiner, Sprecher der Minderheit: Ich möchte Sie namens der Minderheit bitten, bei diesem Artikel beim geltenden Text zu bleiben, der sich bewährt hat und gegen den aus Sicht der Zielsetzung dieses Beschlusses, nämlich der Spekulationsbekämpfung, auch nichts einzuwenden ist. Im Gegenteil, dieser Artikel hat so gewirkt, wie es der Zielsetzung des Beschlusses entspricht, nämlich die Spekulation zu bekämpfen. Neu sollen nach dem Antrag der Mehrheit der Kommission auch die Zinsen auf Grundpfandschulden einbezogen werden können. Dieser Einbezug erlaubt es, Veräusserer zu begünstigen, die mit sehr hohem Fremdkapitalanteil erworben oder sehr viel Fremdkapital aufgenommen haben. Das ist bereits ein Indiz für Spekulation. Die Spekulation wird dadurch begünstigt, dass solche Veräusserer ihre Fremdkapitalzinsen abziehen könnten, die zu übersetzten Preisen gekauft haben und die sehr oft – das kommt dazu – die Wohnungen dieser Liegenschaften gleichzeitig haben leerstehen lassen und deshalb in finanzielle Schwierigkeiten gekommen sind. Die Fassung der Mehrheit kann auch Banken begünstigen, die im Einzelfall ohne Notwendigkeit viel zu hoch belehnt haben und die spekulative Geschäfte ermöglicht und begünstigt haben.

Es gibt keinen einzigen plausiblen Grund, den Beschluss in einem Teilbereich gegenüber der gegenwärtigen Fassung auszuhöhlen. Diese hat mit Blick auf die Zielsetzung des Beschlusses, nämlich die Spekulationsbekämpfung, keine Unzukömmlichkeiten gebracht. In diesem Sinne hat der Beschluss gewirkt.

Ich bitte Sie namens der Minderheit, bei der gegenwärtigen Fassung zu bleiben.

Engler, Berichterstatter: Ich beantrage Ihnen, den Antrag der Minderheit abzuweisen und der Mehrheit zuzustimmen.

Die Aenderung ist eine zweifache: Zum einen möchte man von diesen 3 Prozent abrücken und künftig den Durchschnitt der Jahresteuern als Gewinn zulassen. Es scheint vernünftig, den Gewinn praktisch an die Teuerung anzubinden und nicht einfach generell 3 Prozent zuzulassen.

Zum zweiten wollen wir den Begriff der Gestehungskosten genauer definieren und hier eben auch Zinsen auf Eigenkapital und auf Pfandbelastungen zulassen. Hier muss ich doch sagen, dass die genügende Eigenkapitalunterlegung, die Eigenfinanzierung, durch die Pfandbelastungsgrenze gesichert ist und die Einwendungen von Herrn Rechsteiner nicht mehr so viel Gewicht haben wie noch vor dem Erlass der dringlichen Bundesbeschlüsse.

Ich bitte Sie deshalb, mit der Mehrheit zu stimmen und den Minderheitsantrag abzulehnen.

M. de Dardel, rapporteur: Il s'agit d'une modification introduite, sauf erreur, sur demande de M. Poncet, et que M. Koller, conseiller fédéral, a proposé d'accepter, dans un esprit de générosité et de compromis, esprit que M. Poncet ne lui a pas restitué.

Cela dit, la majorité de la commission a admis que cette proposition était acceptable et que le risque de dérapage en ce qui concerne des emprunts trop élevés pour financer des acquisitions était empêché par l'arrêté fédéral encore en vigueur. Elle vous propose donc d'accepter cette modification.

Bundesrat Koller: Hier sagte ich in der Kommission tatsächlich, dass der Bundesrat dieser Aenderung zustimmen kann. Es geht im Rahmen dieses Bewilligungsgrundes des gewinnfreien Weiterverkaufs um zwei Dinge: Einerseits soll die Teuerung nicht zu einem fixen Zuschlag von 3 Prozent, sondern zur tatsächlichen Teuerungsrate angerechnet werden, andererseits sollen auch die Zinsen für das Fremdkapital mitberücksichtigt werden können. Das scheint mir jetzt vertretbar, weil wir aufgrund des Bundesbeschlusses betreffend die Pfandbelastungsgrenze heute die Garantie haben, dass es nicht mehr zu jenen masslosen Kreditgewährungen kommt, wie das Ende der achtziger Jahre der Fall war.

Daher bitte ich Sie hier um Zustimmung zur Mehrheit der Kommission.

Präsident: Auch hier entfällt der Eventualantrag Poncet.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 102 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 41 Stimmen

Art. 9

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

....

b. angemeldet ist oder sofern die Anmeldung noch nicht erfolgt ist, ein Verfahren um Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung hängig ist oder die Parteien nach Inkrafttreten

Art. 9

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

....

b. a déjà été requise ou, dans le cas contraire. Si une procédure d'autorisation d'aliénation anticipée est pendante, ou si les parties

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 10

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. II art. 10

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes

Dagegen

94 Stimmen

10 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

Schluss der Sitzung um 12.40 Uhr

La séance est levée à 12 h 40

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	1992
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	07
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.006
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	12.03.1992 - 08:00
Date	
Data	
Seite	437-460
Page	
Pagina	
Ref. No	20 021 021

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.