

# Lex Koller

## Ausgangslage

### *Geplante Verschärfung der Lex Koller*

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; Lex Koller) will die «Überfremdung des einheimischen Bodens» verhindern. Das Anliegen beschäftigt den Schweizer Gesetzgeber seit mehr als 50 Jahren, in den vergangenen Jahren aber wieder verstärkt mit protektionistischen Tendenzen.

Obschon das Parlament Vorschläge in Form zweier Nationalrats-Motionen für die Verschärfung der Lex Koller erst im Juni 2014 durch ein klares Nein des Ständerates abgelehnt hat, drängt der Bundesrat darauf, einen Teil dieser Forderungen in einer revidierten Lex Koller umzusetzen. Am 1. April 2015 kündigte er eine entsprechende Vernehmlassung mit folgender Stossrichtung an:

- Das Verbot des Erwerbs von Gewerbeimmobilien in der Schweiz durch Personen im Ausland. Dieses wurde 1997 von der Bewilligungspflicht ausgenommen, um durch ausländische Investitionen die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen.
- Die Aufhebung des Rechts für ausländische Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben. Dieses Recht wurde erst im Jahre 2005 von der Lex Koller ausgenommen.

Nachdem die Vernehmlassung nicht wie angekündigt per Ende 2015 eröffnet wurde, hat der Bundesrat das Geschäft am 6. Juli 2016 wieder auf die offizielle Agenda gesetzt und die Vernehmlassung auf Dezember 2016 in Aussicht gestellt.

## Analyse

### *Immobilienbranche benötigt eine sachgerechte Regulierung*

Der Schweizer Wohn- und Immobilienmarkt braucht einen übergreifenden Regulierungsansatz. Das eigentliche – oft unausgesprochene – Ziel der Revision, mittels Ausschluss von Ausländern vom Markt eine Preissenkung bei Wohnimmobilien und Mieten zu erzielen, geht von falschen Kausalitäten und Zusammenhängen aus. Die Preise hängen primär von Angebot und Nachfrage ab. Und dies gilt für beide Teilmärkte, den Transaktions- als auch den Mietmarkt.

In der Debatte müssen darum wieder vermehrt eigentlicher Sinn und Zweck der Lex Koller dargelegt und in Erinnerung gerufen werden. Einschränkungen der Lex Koller bei betrieblich genutzten Liegenschaften, bei Im-

mobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften aufgrund der Nationalität der Investoren wären falsch und problematisch für den Standort Schweiz. Für die volkswirtschaftlich höchst bedeutsame Immobilienbranche – sie erarbeitet fast einen Fünftel unseres Bruttoinlandsprodukts – sind die Rechtssicherheit der Schweiz sowie das darauf aufbauende Vertrauen der Investoren von absolut zentraler Bedeutung. Das Parlament hat über die Jahre sinnvolle Ausnahmen definiert, und mehrfach wurde gar über die Aufhebung der Lex Koller debattiert. Wenn nun Massnahmen ergriffen werden sollen, um damit einer möglichen Überhitzung des Immobilienmarktes entgegen zu treten, dann ist die Lex Koller dafür mit Sicherheit das falsche Gesetz.

## Position des Verbandes

### *Der VIS lehnt eine Verschärfung der Lex Koller ab*

Die vom Bundesrat geplante Vorlage hätte gravierende Konsequenzen:

- Würden ausländische Investoren vom Kauf von Gewerbeliegenschaften ausgeschlossen, käme vielen Projekten die wirtschaftliche Basis abhanden. Ausserdem lassen ausländische Investoren die Mieten sogar sinken, denn in einem funktionierenden Markt führt der Kapitalzufluss mittel- oder langfristig zu einem Ausbau

des Flächenangebots und damit zu einem Preisdruck bei den Mieten.

- Der Ausschluss ausländischer Investoren könnte zu einer Wertkorrektur auf dem Immobilienmarkt führen und letztlich müssten sich wohl sämtliche kotierten Wohnimmobiliengesellschaften dekotieren lassen, um zu verhindern, dass Ausländer weiterhin Aktien erwerben können. Betroffen von einer Dekotierung wären zahlreiche Schweizer Pensionskassen, Versicherungen

und Kleinaktionäre, die ihre Aktien nicht mehr zu einem guten Preis über die Börse verkaufen könnten. Damit gefährdet die Vorlage die BVG-Vermögen sowie die Versicherungs- und Sparkapitalien vieler Schweizer Bürger.

Die bisher bestehenden Ausnahmen haben die Lex Koller modernisiert und den Bedürfnissen von Schweizer wie ausländischen Anlegern sowie den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst. Die Schweizer Volkswirtschaft profitiert davon nachhaltig. Zudem bezahlen ausländische Investoren genauso Steuern wie inländi-

sche – oftmals wird fälschlicherweise behauptet, die Gewinne würden unbesteuert ins Ausland abfließen. Dies ist falsch, da Steuern auf Erträgen aus Immobilien in der Schweiz am «Ort der Sache» bezahlt werden.

Das auch international schwierige Marktumfeld (Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative, Frankenstärke, Konjunkturschwäche) ist ein weiterer Grund gegen eine Verschärfung der Lex Koller.

Der VIS wird in seiner Vernehmlassungsantwort detailliert Stellung beziehen.

## Forderungen

1. Die Rechtssicherheit ist für die gesamte Branche von zentraler Bedeutung. Mit der geplanten Verschärfung ist sie aufs Äusserste gefährdet.
2. Verschärfungen – welche das Parlament erst 2014 abgelehnt hat – sind in der geplanten Gesetzesrevision zurückzuweisen:
  - Ausländische Investoren sollen weiter in börsenkotierte Schweizer Immobilienfirmen investieren können.
  - Der Erwerb von Gewerbeimmobilien durch ausländische Investoren soll ohne Bewilligungspflicht möglich bleiben.
3. Der VIS wehrt sich zudem gegen jegliche Abschottung und Verunsicherung im In- wie im Ausland.

## Fazit

Eine Aufhebung der heute bestehenden Ausnahmen in der Lex Koller würde nicht nur den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land schädigen. Die Verschärfung der Lex Koller hätte negative Folgen für die gesamte Volkswirtschaft, namentlich für Schweizer Investoren, Versicherungen und Pensionskassen.

## Mietwohnungsmarkt Schweiz

