

Lex Koller

Ausgangslage

Das «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland», die Lex Koller, beschränkt den Erwerb von Schweizer Grundstücken und Liegenschaften durch Personen im Ausland. Es wurde 1983 erlassen und seither mehrmals angepasst. Das Gesetz will «die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindern» (vgl. Art. 1 Zweck).

2017 führte der Bundesrat eine Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller durch. Er wollte Lücken schliessen, den Vollzug verbessern und den administrativen Aufwand der Behörden verringern. Gleichzeitig stellte er strengere Regeln für den Kauf von Gewerbe-Immobilien und eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Wohnimmobiliengesellschaften zur Diskussion. Letztere waren nicht Teil der Vernehmlassungsvorlage. Die Teilnehmer der Vernehmlassung lehnten eine Revision grossteils ab. Die zur Diskussion gestellten Verschärfungen wurden auch von den Kantonen klar abgelehnt. In der Folge verzichtete der Bundesrat darauf, dem Parlament eine Botschaft vorzulegen.

Während der Corona-Pandemie beantragte die Rechtskommission des Nationalrates (RK-N) in einer Parla-

mentarischen Initiative (21.400) eine temporäre Verschärfung der Lex Koller. Die Kommission wollte die Bewilligungspflicht der Lex Koller vorübergehend auch auf Betriebstätte-Grundstücke ausdehnen. Die Parlamentarische Initiative scheiterte, Bundesrat und Parlament lehnten sie ab. Anschliessend beantragte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N), den Geltungsbereich der Lex Koller temporär im Rahmen des Covid-19-Gesetzes (21.016) auszudehnen. Es sollte verhindert werden, «dass ausländische Unternehmen oder reiche Privatpersonen im Ausland von der finanziellen Notlage von Schweizer Unternehmen profitieren und deren Grundstücke billig erwerben können». Bundesrat und Parlament lehnten dies ebenfalls ab.

Derzeit ist eine Motion (21.3598) der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) hängig. Sie hat diese im Frühling 2021 verabschiedet, der Nationalrat stimmte im Herbst 2021 zu. Die Motion fordert den Bundesrat auf, dem Parlament basierend auf der Vernehmlassung von 2017 eine Botschaft vorzulegen. Das Geschäft wird im ersten Quartal 2022 von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) und dann anschliessend vom Ständerat behandelt.

Analyse

- Die Schweiz ist auf ausländische Investitionen angewiesen. Unser Wohlstand basiert mitunter auf ausländischem Kapital, welches in Schweizer Unternehmen und Immobilien angelegt ist.
- Ausländische Investorinnen und Investoren sorgen für einen guten Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt. Fallen sie weg bzw. wird der Zugang zu Immobilien für Personen aus dem Ausland weiter verschärft, sinkt die Nachfrage – und entsprechend sinken die Preise. Dies hätte nicht zuletzt negative Auswirkungen auf die Bewertungen kommerzieller Liegenschaften in Anlageprodukten.
- Ausländische Investorinnen und Investoren haben in den vergangenen Jahren insbesondere in Tourismus- und Hotellerie-Projekte investiert (vgl. Andermatt, Bürgenstock, Engelberg) und damit Werte und Arbeitsplätze geschaffen. Diese Investitionen schaffen einen relevanten volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mehrwert.
- Auch gemeinhin als schweizerisch wahrgenommene Unternehmen befinden sich häufig zu Teilen in ausländischer Hand. Die Investitionen aus dem Ausland sichern das Fortbestehen dieser Unternehmen.
- Die aktuellen Regelungen sind das Ergebnis eines Kompromisses und breit abgestützt in Wirtschaft und Politik. Sie

sorgen für Rechtssicherheit und unterstützen damit die erfolgreiche Schweizer Volkswirtschaft, unsere KMU-Wirtschaft, den Finanzplatz und unsere Versicherer.

- Eine grundsätzliche Offenheit für ausländische Investitionen ist für die Schweiz das beste Mittel, um mögliche Diskriminierungen von Schweizer Direktinvestitionen im Ausland glaubwürdig, z. B. mittels Verhandlungen mit Drittstaaten, angehen zu können.

Position des Verbandes

Die Lex Koller ist im internationalen Vergleich ein restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument. Es schränkt den Spielraum von ausländischen Investitionen in der Schweiz deutlich ein – wird aber seit Jahrzehnten von Wirtschaft und Politik akzeptiert.

Die 1997 im Bereich Geschäftliegenschaften und börsennotierte Immobilienfirmen eingeführten Lockerungen haben sich bewährt und bringen volkswirtschaftlichen Mehrwert. Eine Verschärfung der Investitionsbeschränkungen hätte weitreichende Auswirkungen auf die Geschäftspraxis vieler Schweizer Unternehmen – und auf die Schweizer Volkswirtschaft sowie den Schweizer Wohlstand.

Wir lehnen daher jegliche Bestrebungen für eine Verschärfung des «Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» ab und warnen vor den negativen Auswirkungen.

