

Lex Koller

Ausgangslage

Das «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» (BewG), 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 verfolgt das Ziel « [...] die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern» (vgl. Art. 1 BewG).

Im Zuge einer Vernehmlassung im Jahr 2017 wurden zur Diskussion gestellte Verschärfungen der Lex Koller von einer deutlichen Mehrheit der betroffenen und interessierten Kreise abgelehnt.

Während der Corona-Pandemie wurde 2021 im Parlament erneut über mögliche (temporäre) Verschärfungen der Lex Koller beraten: Einerseits wurde geprüft, ob die Bewilligungspflicht der Lex Koller vorübergehend auf Betriebsstätte-Grundstücke ausgedehnt werden soll, andererseits beriet das Parlament darüber, ob der Geltungsbereich der Lex Koller temporär im Rahmen des Covid-19-Gesetzes (21.016) ausgedehnt werden soll.

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.
- Es gilt, die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Vertragsfreiheit nicht unverhältnismässig einzuschränken – dies schadet lediglich der Standortattraktivität der Schweiz.

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 und wird seit Jahrzehnten von Wirtschaft und Politik akzeptiert. Dieses Gesetz nun auf weitere Bereiche wie strategische Infrastrukturen auszuweiten, ist weder notwendig noch sachdienlich. Für die Immobilienbranche stellen die Wirtschafts- und die

Beide Begehren scheiterten – sowohl Bundesrat als auch Parlament lehnten diese ab.

Aktuell befindet sich die parlamentarische Initiative (Pa. Iv.) «Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller» (16.498) im parlamentarischen Prozess: Der Nationalrat hat sich in der Sommersession 2023 dafür ausgesprochen, dass der Erwerb von Infrastrukturen der Energiewirtschaft (z.B. Wasserkraftwerke, Gas- und Stromnetze) durch Personen im Ausland bewilligungspflichtig wird. Damit hat der Nationalrat dem Begehren der Pa. Iv. zugestimmt; nun ist es am Ständerat, darüber zu entscheiden. Der VIS lehnt eine Unterstellung der strategischen Infrastrukturen, namentlich der Wasserkraftwerke, Gasnetze, Stromnetze und Kernkraftwerke, unter die Lex Koller ab. Die Lex Koller ist dafür nicht die geeignete Gesetzesbasis. Die Lex Koller befasst sich mit Grundstücken. Effektiver Handlungsbedarf besteht nicht, da die betreffenden Infrastrukturen zu grossem Teil in staatlicher Hand sind.

Vertragsfreiheit zentrale Pfeiler dar. Werden diese durch unnötige Regulierungseingriffe eingeschränkt, würde dies die schweizerische Standortqualität (insb. im Finanz- und Steuerbereich) weiter schwächen.

Seitens VIS lehnen wir jegliche Bestrebungen für eine Verschärfung der Lex Koller in Anbetracht der negativen Auswirkungen ab.