

Die Lex Koller im zweiten Frühling



Von **Michael Landolt**
Ressortleiter HEV Schweiz

Aufgrund der Lex Koller ist es natürlichen und juristischen Personen im Ausland nur in Ausnahmefällen möglich, in der Schweiz Grundstücke zu kaufen. Bis vor Kurzem sollte das Gesetz noch abgeschafft werden. Nun wird gar über eine Verschärfung gesprochen. Dies zum Schaden der Immobilieneigentümer und des Wirtschaftsstandorts.

Nationalrätin Jacqueline Badran fordert, dass Grundstücke mit Betriebsstätten sowie Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften wieder vollständig der Lex Koller zu unterstellen sind. Auch wenn man die Bedeutung der Lex Koller zur Begrenzung der Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt anerkennt, im Büro- und Gewerbeimmobilienbereich hat diese Art des Heimatschutzes nichts mehr verloren. Genau hier aber setzen die Motionen Badran an, indem sie primär die Unternehmen treffen. Sie gefährden damit Immobilienwerte, Bauprojekte, Firmen und Arbeitsplätze.

Investitionen in Betriebsstätten

Seit 1997 sind betrieblich genutzte Immobilien nicht mehr der Lex Koller unterstellt. Personen im Ausland dürfen solche Grundstücke mit Betriebs-

stätten bewilligungsfrei zu Anlagezwecken erwerben. Der Käufer kann Betriebsstätten-Grundstücke an einen Dritten für dessen Geschäftstätigkeit vermieten oder verpachten.

Der Anteil im Ausland domizilierter Käufer von Betriebsstätten-Grundstücken variiert von Jahr zu Jahr stark. Aufgrund verschiedener Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass im Schnitt bei etwa 20% dieser Transaktionen ein Käufer aus dem Ausland zum Zuge kommt.

Die Abkehr von der geltenden Regelung würde im bereits kriselnden Büro- und Gewerbeflächenmarkt ein wichtiges Käufersegment ausschliessen und zahlreichen Partnerschaften die wirtschaftliche Basis entziehen. Nicht selten geht es für die Betriebsstätten um die Weiterführung der gewohnten Tätigkeit mit frischem Kapital. Auch Schweizer Anleger sind froh, wenn sie im Ausland in Betriebsstätten investieren dürfen.

Unrealistisches Beteiligungsverbot

Seit 2005 unterliegt der Erwerb von Anteilen an einem Immobilienanlagefonds durch eine Person im Ausland nicht mehr der Bewilligungspflicht. Voraussetzung ist, dass die Anteilsscheine regelmässig gehandelt werden. Dasselbe gilt für Immobilien-Aktiengesellschaften, sofern diese an der Schweizer Börse kotiert sind.

Diese Lockerung hat nicht zum Ausverkauf der Heimat geführt. Der

Anteil an Schweizer Wohnliegenschaften, welcher von Anlagefonds und Aktiengesellschaften gehalten wird, ist nach wie vor tief. Die Anteile ausländischer Investoren an kotierten Schweizer Aktiengesellschaften liegen im Mittel unter 20%. Auch bei den Immobilienfonds bilden Anleger aus der Schweiz die Mehrheit. Investoren aus dem Ausland sind dennoch wichtig zur Finanzierung grösserer Bau- und Entwicklungsprojekte. Ohne sie müssten massive Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Die Umsetzung und Kontrolle eines solchen Beteiligungsverbots wäre äusserst aufwendig und teuer. Wie soll im Börsenhandel überprüft werden, ob der Käufer tatsächlich in der Schweiz wohnt? Ab wann gilt eine Firma als schweizerisch? Die Abschottung wäre mit negativen Auswirkungen nicht nur für die Fonds und Aktiengesellschaften verbunden. In der Summe kann sich daraus eine Gefährdung der Schweizer Immobilienwerte und ein nicht absehbarer Schaden für den Schweizer Finanzplatz ergeben.

Der HEV Schweiz lehnt beide Motionen Badran ab. Sie sind nicht im Interesse der Schweizer Immobilieneigentümer. Wir sind froh über das Nein der vorberatenden ständerätlichen Kommission und hoffen, dass der Ständerat seiner Kommission folgen wird.

michael.landolt@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch

Nein zu den Motionen Badran

Nationalrätin Jacqueline Badran fordert, dass Grundstücke mit Betriebsstätten sowie Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften wieder vollständig der Lex Koller zu unterstellen sind. Auch wenn man die Bedeutung der Lex Koller zur Begrenzung der Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt anerkennt, im Büro- und Gewerbeimmobilienbereich hat diese Art des Heimatschutzes nichts mehr verloren. (...) Der HEV Schweiz lehnt beide Motionen Badran ab.