

Immobilien

Kein Revisionsbedarf in Sachen Lex Koller

Von Kathrin Strunk, Volkswirtschaftlerin, Hauseigentümergeverband Schweiz



Die Vernehmlassung zur Änderung der Lex Koller, wie das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) auch genannt wird, war lange angekündigt und immer wieder verschoben worden. Diesen März wurde sie schlussendlich eröffnet und am 30. Juni ist die Frist für Stellungnahmen abgelaufen. Ursprünglich wurde das Gesetz 1985 eingeführt, um «die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern». Seither dürfen ausländische Investoren keine Immobilien mehr in der Schweiz erwerben. Seit ihrer Einführung wurde die Lex Koller mehrmals geändert. 1997 wurden die Bestimmungen zum Erwerb von Geschäftsgrundstücken gelockert und 2004 wurde es für ausländische Investoren möglich, Aktien von an der Schweizer Börse kotierten Immobiliengesellschaften zu erwerben. 2007 diskutierte man in Bern sogar die gänzliche Abschaffung des Gesetzes.

Der Bundesrat begründet die Totalrevision der Lex Koller mit dem Postulat Hodgers sowie einer allgemeinen Senkung der administrativen Belastung. Das Postulat Hodgers fordert den Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Personen, die nicht aus einem EU- oder EFTA-Land kommen. Während der Bundesrat das Postulat auch mit einer Änderung der Verordnung erfüllen könnte, treibt die Vorlage die tatsächliche administrative Belastung durch zahlreiche neue Bewilligungsvorschriften in die Höhe statt sie zu senken.

Eine wesentliche Änderung besteht in der Forderung, dass *Ausländer aus Drittstaaten* für den Erwerb von Wohneigentum wieder eine Bewilligung benötigen, was zurzeit nicht der Fall ist. Die davon betroffenen Personen haben eine Aufenthaltsbewilligung: Sie wohnen und arbeiten in der Schweiz. Es dürfte sich bei

ihnen genau um die dringend benötigten Fachkräfte handeln. Sie sollten nicht durch zusätzliche bürokratische Hürden von einem Leben in der Schweiz abgeschreckt werden. Die Einführung der Bewilligungspflicht verursacht ausserdem mehr administrativen Aufwand für die Behörden – und nicht, wie behauptet, weniger. Gleichzeitig muss man sich fragen, was mit der Einschränkung bezweckt werden soll, da die Anzahl betroffener Personen vergleichsweise gering sein dürfte.

Der Kauf von *Geschäftsimmobilien* für ausländische Investoren ist seit 1997 wieder erlaubt. Wenn solche Liegenschaften in gemischten Wohn- und Gewerbebezonen liegen und ein Mindestanteil von Wohnungen vorgeschrieben ist, so darf der Investor dennoch die ganze Liegenschaft erwerben. Bisher galt ein Wohnanteil von 50% als Grenze dafür, dass eine solche Liegenschaft noch als Geschäftsstätte galt. Dieser Maximalanteil soll auf einen Drittel verringert werden. Der genaue Nutzen dieser Regelung ist auch hier unklar. Aus raumplanerischer Sicht verhindert die Lex Koller sogar die Umnutzung von Geschäftshäusern und Industriebrachen zu Wohnraum, wenn der Besitzer ein ausländischer Investor ist.

Stark von der Lex Koller betroffen waren bisher die *Ferienwohnungen*. Allerdings ist der Bau neuer Ferienwohnungen in den meisten touristischen Gebieten durch das Zweitwohnungsgesetz so stark eingeschränkt, dass keine neuen Wohnungen mehr gebaut und ergo auch nicht an Ausländer verkauft werden können. In der «Volkswirtschaft» vom März 2017 war zu lesen, dass der Verkauf von Ferienwohnungen an Personen im Ausland rückläufig ist und die Ausschöpfung des gesamtschweizerischen Kontingents in den letzten 3 Jahren bei ca. 50% lag. Vor diesem Hintergrund sind die zahlreichen geplanten Verschärfungen unverstänlich.

Der Änderungsvorschlag sieht vor, die Bestimmungen für *Trusts* zu verschärfen. In Zukunft soll es schwieriger werden, Grundstücke in Trusts einzubringen. Bei den Verwaltern (Trustees) eines Trusts sowie die Begünstigten (Beneficiaries) darf es sich nicht um «Personen im Ausland» handeln. Neu soll auch der Verwaltungsrat von *Immobilien-gesellschaften* aus Inländern bestehen, da sonst eine «ausländische Beherrschung» vermutet wird.

Zusammenfassend muss man sich fragen, was mit der Totalrevision eigentlich bezweckt wird. Die Umsetzung der verschärften Regeln dürfte gemäss dem Begleitbericht pro Kanton eine Aufstockung um 1 Stelle zur Folge haben. Während es keine Zahlen zu geben scheint, die einen Anstieg ausländischer Grundstückskäufer belegen, wird die Bürokratie aufgeblasen statt verkleinert.

kathrin.strunk@hev-schweiz.ch / www.hev-schweiz.ch