
KGAST-POSITIONSPAPIER ZUR LEX KOLLER

Zürich, 13. Januar 2022

Der Nationalrat hat in der Herbstsession 2021 der Motion «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» (Lex Koller) zugestimmt. Danach werden Verschärfungen im Bereich des Hauptwohnungserwerbs, der allgemeinen Bewilligungsgründe, des Vermutungstatbestands hinsichtlich der ausländischen Beherrschung einer Gesellschaft und des (Bewilligungs-)Verfahrens vorgesehen. Solche weiteren Verschärfungen lehnt die KGAST ab.

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

Der Bundesrat hat am 10. März 2017 einen Vorentwurf zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG, SR 211.412.41) in die Vernehmlassung gegeben. Der Vorentwurf sah Änderungen im Bereich des Hauptwohnungserwerbs, der allgemeinen Bewilligungsgründe, des Vermutungstatbestands hinsichtlich der ausländischen Beherrschung einer Gesellschaft und des (Bewilligungs-)Verfahrens vor. Darüber hinaus stellte der Bundesrat erweiterte Bewilligungspflichten zur Diskussion betreffend den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken und den Erwerb von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften oder an einem Immobilienfonds. Schliesslich sollte mit der vorgeschlagenen Revision Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Wohnbaugenossenschaften ermöglicht werden. Eine deutliche Mehrheit der interessierten Organisationen lehnte die Vernehmlassungsvorlage insgesamt und namentlich die zur Diskussion gestellten möglichen Erweiterungen entschieden ab. Auch die Mehrheit der Parteien stellte sich gegen die vorgeschlagenen Änderungen. Die Kritiker der Vorlage verneinten den Handlungsbedarf grundsätzlich und warnten vor erheblichem Vollzugsaufwand. Die Änderungen seien schädlich für den Wirtschaftsstandort Schweiz. Die möglichen Erweiterungen und der vorgeschlagene Bewilligungstatbestand für den Hauptwohnungs-

erwerb stiessen auch bei den Kantonen mehrheitlich auf Ablehnung. Der Bundesrat hat deshalb am 20. Juni 2018 entschieden auf eine Revision zu verzichten.

Während der Corona-Pandemie beantragte die Rechtskommission des Nationalrates (RK-N) in einer Parlamentarischen Initiative eine temporäre Verschärfung der Lex Koller. Die Kommission wollte die Bewilligungspflicht der Lex Koller vorübergehend auch auf Betriebstättegrundstücke ausdehnen. Die Parlamentarische Initiative scheiterte jedoch. Anschliessend beantragte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N), den Geltungsbereich der Lex Koller temporär im Rahmen des Covid-19-Gesetzes 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.

Im Frühling 2021 wurde in der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) die Einreichung der Motion 21.3598 «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» beschlossen. Mit dieser soll der Bundesrat aufgefordert werden, die 2017 in die Vernehmlassung gegebene Vorlage wieder aufzunehmen. Danach werden Verschärfungen im Bereich des Hauptwohnungserwerbs, der allgemeinen Bewilligungsgründe, des Vermutungstatbestands hinsichtlich der ausländischen Beherrschung einer Gesellschaft und des (Bewilligungs-)Verfahrens verlangt. Der Nationalrat hat dieser Motion in der Herbstsession zugestimmt. Die Kommission beantragte am 27. September 2021 mit 16 zu 8 Stimmen, dass der Bundesrat die Botschaft, die bereits vorliegt und in der Vernehmlassung war, dem Parlament unterbreitet, damit in den parlamentarischen Gremien die Diskussion geführt werden könne. Diese ist bislang nicht abgeschlossen.

Die KGAST lehnt solche Verschärfungen aufgrund folgender Argumente ab:

- Der Wohlstand in der Schweiz basiert unter anderem auf ausländischem Kapital, welches in Schweizer Unternehmen und Immobilien angelegt ist. Insbesondere in touristischen Gebieten ist ausländisches Kapital willkommen, welches zu gewünschter Wirtschaftsaktivität führt. Die Schweiz hat Überschüsse an Auslandsinvestitionen und daher kein Interesse, dass Verschärfungen (im Sinne der Reziprozität) für Investitionen von Schweizer Unternehmen im Ausland eingeführt werden könnten.
- Liberaler Investmentmarkt und -standort: Exitbeschränkungen bei bestehenden ausländischen Investmentengagements führen zu Unsicherheiten, welche sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken können. Damit verbunden wären auch negative Auswirkungen auf die Bewertungen von Liegenschaften in Anlageprodukten und Portefeuilles von Schweizer Pensionskassen.
- Die heute geltenden Regelungen haben sich in der Praxis bewährt, garantieren Rechtssicherheit und sind deshalb wichtig für die Schweizer Volkswirtschaft.

Aus obigen Gründen ist es weder notwendig noch sinnvoll, entgegen den klaren Ergebnissen einer Vernehmlassung und im Widerspruch zu neusten Parlamentsentscheiden, eine Verschärfung der Lex Koller im Sinne der Motion 21.3598 herbeizuführen.

Die KGAST

Als bedeutende Partner unterstützen Anlagestiftungen die schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen in ihrer Aufgabe, Vorsorgegelder nach professionellen Grundsätzen ertragsbringend, kostengünstig und sicher anzulegen. Die Mehrheit der Anlagestiftungen ist im Verband der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) zusammengeschlossen. Mitglieder der KGAST müssen die Richtlinien und Anforderungen der KGAST erfüllen.

Mit einem Gesamtvermögen von über 180 Milliarden Schweizer Franken bewirtschaften die insgesamt 41 Anlagestiftungen einen substantiellen Teil des Vermögens der beruflichen Vorsorge sowie der Säule 3a. Direkt investierende Immobilien-Anlagegruppen verwalten rund 75 Milliarden Schweizer Franken. Davon betragen Investitionen in Schweizer Immobilien rund 61.4 Milliarden Schweizer Franken. Für die KGAST ist die Entwicklung hinsichtlich Investitionsmöglichkeiten ausländischer Anleger deshalb von Relevanz. Als Verband setzt sich die KGAST für gute Rahmenbedingungen ein und engagiert sich auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen.

Weitere Informationen

Roland Kriemler, Geschäftsführer KGAST
Telefon: + 41 44 777 60 70
Email: roland.kriemler@kgast.ch
www.kgast.ch
