

Per E-Mail an:
egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern



Basel, 16. Juni 2017

Stellungnahme Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. März 2017 hat das EJPD die politischen Parteien, die Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die Dachverbände der Wirtschaft und die interessierten Kreise zum Vernehmlassungsverfahren bezüglich Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (nachfolgend „BewG“ oder „Lex Koller“ oder die Revisionvorlage „VEBewG“) eingeladen und um Einreichung von Stellungnahmen an das EJPD gebeten. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA

Die Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Fonds- und Asset Management-Wirtschaft. Ihr Mitgliederkreis umfasst alle wichtigen schweizerischen Fondsleitungen und Asset Manager sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen. Zudem gehören ihr zahlreiche weitere Dienstleister an, welche im Asset Management tätig sind. Die Kunden unserer Mitglieder sind private und institutionelle Anleger, darunter auch Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen, Stiftungen etc.. Als Dachverband der Fonds- und Asset Management-Industrie äussern wir uns nicht zu allen Änderungen im Vernehmlassungsverfahren bezüglich Änderungen des BewG, sondern nehmen konkret Stellung zu den Änderungen, welche für unsere Mitglieder und Kunden von Bedeutung sind.

Grundsatzposition

Die SFAMA ist Gründungsmitglied der „Allianz Lex Koller bleibt modern“ und unterstützt die Allianz in ihren Bestrebungen. Die Allianz lehnt mit ausführlicher Stellungnahme vom 29. März 2017 die Revision der Lex Koller ab. **Die SFAMA schliesst sich im Grundsatz den Ausführungen der „Allianz Lex Koller bleibt modern“ an und lehnt sowohl die vorgeschlagenen Änderungen als auch die zur Diskussion gestellten Erweiterungen der Vorlage im Allgemeinen und speziell bezüglich Fondsleitungen, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV**

ab. Es ist somit auf die Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu verzichten.

Die Änderungen sind unnötig und nicht zielführend, denn das angestrebte Ziel kann mittels der geforderten Massnahmen nicht erreicht werden. Steigende Schweizer Immobilienpreise lassen sich nicht dadurch bekämpfen, dass ausländische Anleger ausgeschlossen bzw. einer Bewilligungspflicht unterstellt werden. Wie auch die Regulierungsfolgeabschätzung von Fahrländer Partner AG festgestellt hat, ist es nicht das ausländische Kapital, das primär Transaktionsmärkte anheizt, sondern es sind die Schweizer Marktteilnehmer aufgrund des Anlagenotstandes und des Niedrig-Zins-Umfeldes. Auch können mit den vorgeschlagenen Änderungen beispielsweise die steigenden Mieten nicht gesenkt werden, da die vorgeschlagenen Änderungen auf den Immobilienmarkt abzielen und nicht auf den Mietermarkt. Gemäss Fahrländer Partner AG sind es nicht die Investoren, die die Mieten treiben, sondern die grosse Flächennachfrage und die lange Dauer von Planungs- und Bewilligungsverfahren.

In Schweizer Immobilienfonds und Immobilien-SICAV investieren vor allem Schweizer Pensionskassen und andere Vorsorgeeinrichtungen, inländische Versicherungen, hiesige Finanzinstitute sowie Schweizer Privatanleger. Die Zahl der ausländischen Anleger in Immobilienfonds und Immobilien-SICAV ist vernachlässigbar. Eine Analyse der Credit Suisse aus dem Jahr 2014 ergab, dass bspw. im CS Real Estate Funds LivingPlus der Anteil an Anlegern, die ihr Domizil nicht in der Schweiz haben, lediglich 5% ausmachte. An der Situation hat sich bis heute nichts geändert. Die sehr niedrige Prozentzahl an ausländischen Anlegern steht auch im engen Zusammenhang mit der regulatorischen Ausgestaltung der Fondsleitung, von Immobilienfonds und Immobilien-SICAV gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

Fondsleitung, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV

Immobilienfonds und Immobilien-SICAV sind offene kollektive Kapitalanlagen vertraglicher oder gesellschaftsrechtlicher Natur und bilden Sondervermögen. Sie werden umfassend reguliert durch das Kollektivanlagengesetz (KAG), die Kollektivanlagenverordnung (KKV), die Kollektivanlagenverordnung-FINMA (KKV-FINMA) und die Kollektivanlagen-Konkursverordnung-FINMA (KAKV-FINMA) sowie anerkannte selbstregulatorische Vorgaben in diversen SFAMA-Richtlinien. Jeder Immobilienfonds und jede Immobilien-SICAV benötigt eine Genehmigung der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Die FINMA genehmigt dabei unter anderem die Anlagepolitik, d.h. die Details der zulässigen Anlagen (Grundstücke und Immobilien), die Risikoverteilung mit den prozentualen Vorgaben bezüglich Investitionen in Bauland, Baurechtsgrundstücke, Schuldbriefe etc. und weitere wichtige Punkte, welche in einem umfassenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag bzw. in den Gesellschaftsstatuten ausführlich dargelegt werden.

Die Anleger erwerben mit Einzahlung in bar und somit mit Vertragsabschluss eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds unter Ausschluss von dinglichen Rechten. Der Anleger erlangt somit zu keinem Zeitpunkt Eigentumsrechte an den erworbenen Grundstücken. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen gemäss Fondsvertrag und kollektivanlagerechtlichen Bestimmungen. Die Anleger haben kein Mitspracherecht oder Entscheidungsrecht bezüglich Kauf und Verkauf der Grundstücke und Immobilien.

Auch die Fondsleitung benötigt eine Bewilligung der FINMA, die nur unter strengen Voraussetzungen erteilt wird. So müssen die für die Verwaltung und Geschäftsführung verantwortlichen Personen einen guten Ruf geniessen, Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bieten und die erforderlichen fachlichen Qualifikationen aufweisen. Die FINMA überwacht im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit, ob die bewilligten Institute und genehmigten Produkte nach KAG die gesetzlichen, vertraglichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einhalten. Die Fondsleitung ihrerseits entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht zudem alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend. Die erworbenen Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung oder der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds bzw. der Immobilien-SICAV im Grundbuch einzutragen. Es wird somit zivilrechtlich differenziert zwischen der als Eigentümerin eingetragenen Fondsleitung und dem Immobilienfonds. Auch darf die Fondsleitung von ihrem Eigentum keinen freien Gebrauch machen, sondern hat ihre Rechte ausschliesslich im Interesse der Anleger gestützt auf den FINMA-genehmigten Fondsvertrag und die Kollektivanlagegesetzgebung auszuüben. Die Fondsleitung hat dabei unabhängig zu handeln und ausschliesslich die Interessen der Anleger (mehrheitlich Pensionskassen und andere Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz) zu wahren (Art. 20 Abs. 1 lit. a KAG). Zudem bestimmt Art. 35 Abs. 1 KAG im Sinne des fiduziarischen Eigentums an Fondsaktiven, dass Sachen und Rechte, die zum Immobilienfonds gehören, im Konkurs der Fondsleitung zugunsten der Anleger ausgesondert werden und nicht in den Konkurs fallen. Die ausgesonderten Fondsaktiven werden sodann veräussert und der Liquidationserlös wird in bar den Anlegern ausbezahlt.

Die geplanten Verschärfungen für Immobilienfonds und Immobilien-SICAV würden einen erheblichen Einschnitt ins Immobiliengeschäft bedeuten und den administrativen Aufwand für Fondsleitungen und SICAV sowie der Behörden erhöhen, aber keine ausländischen Anleger „abhalten“, da auch mit den aktuell geltenden Vorgaben des KAG und denjenigen des BewG der Anteil der ausländischen Anleger bei Immobilienfonds und Immobilien-SICAV bereits vernachlässigbar tief ist. Die vorgeschlagenen Änderungen im VEBewG sind unnötig und ineffizient.

Keine Bewilligungspflicht für Fondsleitung, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV aus Sicht der Anleger

Sollte wider Erwarten nicht auf die Revision verzichtet werden, schlägt die SFAMA vielmehr die Befreiung der Fondsleitung, der Immobilienfonds und der Immobilien-SICAV von den Vorgaben des BewG als sinnvoll und als administrative Entlastung der Behörden vor. Aufgrund der sehr hohen Regulierungsdichte und Überwachung der Fondsleitungen, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV durch die Finanzmarktaufsicht FINMA sowie der überwiegenden Zuordnung der Anleger zum Sektor der Schweizerischen Pensionskassen, anderer hiesiger Vorsorgeeinrichtungen und beaufsichtigte Versicherungsgesellschaften beurteilt die SFAMA die Befreiung der Fondsleitung, der Immobilienfonds und der Immobilien-SICAV von den Vorgaben des BewG als angemessen. Die SFAMA schlägt deshalb vor, dass sowohl Grundstücke gemäss Art. 2 Abs. 2 VEBewG, die von Immobilienfonds und Immobilien-SICAV erworben werden, als auch Fondsleitungen und SICAV, die der Aufsicht der FINMA unterstehen, von der Bewilligungspflicht gemäss Art. 7 VEBewG ausgenommen werden sollen.

Die SFAMA Stellungnahme zu den einzelnen Änderungen mit Fokus auf Fondsleitungen, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV und detailliert ausformulierten Vorschlägen finden Sie in der Beilage zu diesem Schreiben in tabellarischer Form.

Dabei schliesst sich die SFAMA im Grundsatz den Ausführungen der „Allianz Lex Koller bleibt modern“ an und lehnt – wie bereits oben erwähnt – sowohl die vorgeschlagenen Änderungen als auch die zur Diskussion gestellten Erweiterungen der Vorlage im Allgemeinen und speziell bezüglich Fondsleitungen, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV ab.

Sollte wider Erwarten nicht auf die Revision verzichtet werden, schlägt die SFAMA vor, Fondsleitung, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV von den Vorgaben des BewG generell auszunehmen. Sollten auch die Vorschläge zur generellen Ausnahme von Fondsleitungen, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV nicht berücksichtigt werden, unterbreitet die SFAMA Eventualer-Vorschläge bezüglich der vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen und Diskussionspunkte.

Für die Aufmerksamkeit, die Sie unseren Ausführungen entgegenbringen, danken wir Ihnen herzlich. Gerne stehen wir Ihnen für ergänzende Auskünfte jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA



Felix Haldner
Präsident



Markus Fuchs
Geschäftsführer

Beilage

Tabellarische Stellungnahme zu den für die Funds- und Asset Management Industrie relevanten Änderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (VEBewG).