

Pascal Broulis will, dass die Kantone die Reihen schliessen Seite 7

Als die Gleichstellung in die Verfassung kam Seite 8

Widmer-Schlumpf regt Diskussion um Steueramnestie an Seite 8

Die FDP-Frauen präsentieren ihre Prioritäten im Wahlkampf Seite 8

Eine Lex Sommaruga ist in der Pipeline

Die Justizministerin will den Immobilienverkauf an Personen im Ausland stark einschränken

Bundesrätin Sommaruga treibt eine weitreichende Verschärfung der Lex Koller voran. Ihr Ziel ist, den Schweizer Immobilienmarkt stärker als heute gegen Käufer aus dem Ausland abzuschotten.

Markus Häfliger, Bern

Zuerst war die Lex von Moos, dann die Lex Furgler, die Lex Friedrich und seit 1997 schliesslich die Lex Koller. Jeder Justizminister, der Hand legte an die sukzessiven Erlasse gegen den «Ausverkauf der Heimat», wurde zu ihrem Namensgeber. Jetzt ist Simonetta Sommaruga an der Reihe: Sie ist dabei, das «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» zur Lex Sommaruga auszubauen.

Nachdem das Gesetz in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich aufgeweicht worden war, will Sommaruga es jetzt wieder verschärfen. Dafür liess sie sich Anfang April vom Bundesrat einen Auftrag erteilen. Diese Verschärfung geht deutlich weiter, als es das knappe Pressecommuniqué damals vermuten liess (NZZ 2. 4. 15). Fünf zentrale Gesetzesänderungen plant Sommaruga – alle mit dem Ziel, den Immobilienmarkt stärker gegen Käufer aus dem Ausland abzuschotten. Das geht aus einem bisher nicht publik gewordenen Aussprachepapier hervor, das dem Bundesrat am 1. April als Entscheidungsgrundlage diente.

Verkaufspflicht bei Wegzug

Konkret strebt Sommaruga folgende fünf Gesetzesverschärfungen an:

► **Geschäftshäuser.** 1997 wurden sogenannte Betriebsstättegrundstücke von der Lex Koller ausgenommen. Damals lahmt die Konjunktur, und indem das Parlament ausländischen Investoren den Kauf von Geschäftsliegenschaften erleichterte, wollte es Arbeitsplätze schaffen. Heute sieht Sommaruga in diesem Bereich grosse Missbrauchsgefahr. Oftmals erwürben Ausländer Firmengebäude «als bloss Kapitalanlage», hält sie im Papier fest. Zudem



Bundesrätin Sommaruga will den Kauf von Wohnungen und Gebäuden durch Ausländer wieder strikter regeln. GAETAN BALLY / KEYSTONE

würden manche Gebäude später in Wohnungen umgebaut. Deshalb will sie Käufern aus dem Ausland den Erwerb von Firmenliegenschaften nur noch erlauben, wenn sie sie für eigene Geschäftstätigkeit nutzen. Die Umnutzung soll zudem «explizit verboten werden».

► **Immobilien-gesellschaften.** Im Jahr 2005 wurden die Immobiliengesellschaften von der Lex Koller ausgenommen. Auch dies will Sommaruga rückgängig machen. Schweizer Immobiliengesellschaften zögen grosse Geldsummen aus dem Ausland an, schreibt sie. Das ausländische Kapital treibe Immobilienpreise und Mieten nach oben – eine Feststellung, die unter Ökonomen umstritten ist. Tatsächlich räumt Sommaruga ein, dass es keine gesicherten

Zahlen zu ausländischen Immobilieninvestitionen gebe. Sie geht jedoch davon aus, dass der Anteil des ausländischen Kapitals höher ist, als von der Immobilienbranche vermutet wird.

► **Härterer Vollzug.** Heute können Ausländer eine Hauptwohnung erwerben, sofern sie in der Schweiz ihren tatsächlichen (und nicht bloss formellen) Wohnsitz haben. Diese Bestimmung wird teilweise umgangen, indem Ausländer sich nur zum Schein anmelden. Sogar wenn ein Missbrauch auffliegt, sind den Behörden oft die Hände gebunden (vgl. NZZ 25. 3. 15). Künftig sollen sie Missbrauchsfälle auch im Nachhinein jederzeit neu aufrollen können.

► **Nichteuropäer.** Brisant ist der Reformvorschlag für Ausländer von ausserhalb

Europas. Zwar sollen sie wie bis anhin eine Hauptwohnung kaufen dürfen. In Zukunft müssten sie diese aber wieder verkaufen, sobald sie die Schweiz verlassen. Es entspreche «nicht dem Sinn des Gesetzes», solche Wohnungen als Zweitwohnungen zu nutzen, so Sommaruga. Diese Verkaufspflicht würde für EU- und Efta-Ausländer nicht gelten.

► **Kompetenzverlagerung.** Heute muss jeder Kanton eine Behörde bezeichnen, die alle Lex-Koller-Bewilligungen prüft und gegebenenfalls dagegen Beschwerde erhebt. Nur vier Kantone haben aber je von diesem Recht Gebrauch gemacht. Sommaruga schlägt deshalb vor, dass die Kantone die Kontrolle der Lex Koller künftig ganz an den Bund delegieren können, wenn sie das wollen.

Mit ihren Vorschlägen wirft Sommaruga mehrere rechtliche und politische Fragen und Problemstellungen auf. Politisch brisant ist, dass ihre Vorschläge zu den Geschäftshäusern und Immobiliengesellschaften den zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp., Zürich) entsprechen, die der Ständerat vor einem Jahr abgelehnt hat. Dass der Bundesrat abgelehnte Vorschläge so rasch wieder vorlegt, ist zumindest ungewöhnlich.

Parlament sagte bereits Nein

Mit zwei Konzessionen hofft Sommaruga, den Widerstand im Parlament zu brechen. Erstens sieht sie eine Ausnahme Klausel vor: Die Kantone sollen in Fällen «von erheblicher Bedeutung» Ausnahmegewilligungen für den Kauf von Betriebsstättegrundstücken erteilen. Zweitens verzichtet Sommaruga im Unterschied zu Badran darauf, neben den Immobiliengesellschaften auch die Immobilienfonds der Lex Koller zu unterstellen – und dies, obwohl sie in ihrem Papier zugibt, dass es kaum Gründe gebe, die Fonds anders zu behandeln. Die Ungleichbehandlung scheint primär politisch begründet, um die Chancen der Vorlage zu erhöhen.

Im Bundesrat stiess Sommaruga mit ihren Plänen kaum auf Widerstand. Nur das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) meldete inhaltliche Bedenken an. Es bezweifelt, dass es bei der Lex Koller überhaupt Handlungsbedarf gebe. Zudem sei die vorgesehene Verkaufspflicht ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Laut Seco könnten die geplanten Verschärfungen sogar kontraproduktiv wirken: Wenn weniger in Schweizer Immobilien investiert werde, könnte das Angebot sinken und die Preise erst recht steigen.

Ein weiteres Problem schneidet Sommaruga in ihrem Papier selber an. Sie hält fest, dass die Verschärfungen mit geltenden Freihandelsabkommen kollidieren würden. Solche Verträge könne man aber nachverhandeln, hält sie dazu fest. Derzeit arbeitet ihr Departement an einer Gesetzesvorlage für die Vernehmlassung. Diese soll spätestens im März 2016 beginnen.

«Sogar der 100-jährige Krieg hat irgendwann aufgehört»

Der Finanzdirektor der Waadt appelliert an die anderen Geberkantone, den Streit um den Finanzausgleich rasch beizulegen

Die Kantone müssten ihre Reihen gegen den Bund schliessen, sagt der Waadtländer Staatsrat Pascal Broulis (fdp.). Deshalb müsse der Streit um den Finanzausgleich enden – sogar wenn dies die Geberkantone viel Geld koste.

Aus Sicht gewisser Geberkantone sind Sie ein Verräter. Im Streit um den Finanzausgleich unterstützen Sie einen Kompromiss, der eher den Nehmerkantonen zugutekommt. Warum schert der Waadtländer Finanzdirektor aus der Phalanx der Geberkantone aus?

Wir haben in der Konferenz der Kantonsregierungen für den Kompromiss gestimmt aus der Überzeugung, dass man zwar eine gewisse Zeit Krieg führen kann, dann aber wieder Frieden schliessen muss. Sogar der 100-jährige Krieg hat irgendwann aufgehört. Die Kantone müssen ihre Reihen schliessen: Es stehen eine Serie von komplexen und wichtigen Dossiers vor der Tür, bei denen wir zusammenhalten müssen.

An welche Dossiers denken Sie?

An die Unternehmenssteuerreform III und an die kommenden Sparprogramme beim Bund. Bei diesen Auseinandersetzungen müssen die Kantone zum Beispiel verhindern, dass der Bund auf



Pascal Broulis
Finanzdirektor Waadt

ihrem Buckel spart. Da können wir uns keine Spaltungen erlauben.

Die Kantone sollen eine gemeinsame Front gegen den Bund bilden?

Aber sicher! Es gehört zum Regelwerk der Schweiz, dass Bund, Kantone und Gemeinden ab und zu aneinanderstossen. Nur so können wir die Stärke der Schweiz mit den drei Staatsebenen bewahren. Die Schweiz ist kein Zentralstaat, sondern ein Bundesstaat, bestehend aus 26 Mikrostaaten.

Was heisst das für den Finanzausgleich?

In unserem Staat spielt der Finanzausgleich eine entscheidende Rolle. Er ist ein Pfand der nationalen Kohäsion. Der NFA ist so gut, dass er sogar exportierbar ist. Im Unterschied zur direkten Demokratie, die nur schwer auf andere Länder anwendbar ist, könnte man den Finanzausgleich auf andere Staaten

oder sogar auf die EU übertragen. Ich habe in Europa schon mehrere Vorträge dazu gehalten. Unser Finanzausgleich stösst dort wirklich auf Interesse.

Gemäss dem Kompromiss, den Sie favorisieren, würden die Geber weniger stark entlastet, als der Bund berechnet hat. Das ist so. Mein Kanton würde über die nächsten vier Jahre um total 15 Millionen Franken weniger stark entlastet.

Wie erklären Sie das den Waadtländer Steuerzahlern?

Die Schweiz hat vier Sprachen, verschiedene Religionen, ländliche und städtische Regionen, Berggebiete und Flachland, reiche und weniger reiche Kantone. Dieser Vielfalt müssen wir Sorge tragen. Hinzu kommt: Als Fi-

nanzdirektor habe ich lieber einen Franken im Sack, als dass ich von zwei Franken träume. Wir müssen uns jetzt beim NFA rasch zusammenraufen, denn der nächste Kampf hat am Freitag soeben begonnen, als der Bundesrat seine Botschaft zur Unternehmenssteuerreform III verabschiedet hat.

Bei der Unternehmenssteuerreform gibt es keine gemeinsame Front: Gewisse Kantone sind durch die Reform viel stärker betroffen als andere, ihre Interessen sind teilweise sogar widersprüchlich.

Wenn Zürich, Basel, Genf oder die Waadt wegen der Reform weniger Steuern einnehmen, gibt es für Uri, den Jura oder Obwalden keinen Grund zur Schadenfreude. Auch sie werden dann weniger Geld aus dem Finanzausgleich er-

halten. Wir sitzen alle im gleichen Boot. Bei der Volksinitiative zur Abschaffung der Pauschalbesteuerung haben die Stimmberechtigten das verstanden: Obwohl sich die Pauschalbesteuerung auf wenige Kantone konzentriert, haben die Stimmberechtigten in 25 von 26 Kantonen das Verbot dieses Instruments abgelehnt. Dies stimmt mich zuversichtlich, dass auch bei der Unternehmenssteuerreform der Blick fürs Ganze überwiegen wird.

Welche gemeinsamen Interessen müssen die Kantone bei der Steuerreform gegenüber dem Bund vertreten?

Die Kantone haben sich im Grundsatz zweimal einstimmig für die Reform ausgesprochen. Wir sind uns in den drei zentralen Punkten einig: Erstens wollen wir, dass die Schweiz steuerlich konkurrenzfähig bleibt. Zweitens muss sie wirtschaftlich attraktiv bleiben – ob das den Anhängern des 9. Februar nun gefällt oder nicht. Und drittens muss die neue Lösung international akzeptiert sein. Zudem verlangen die Kantone, dass der Bund ihre Steuerausfälle mit 1,2 Milliarden Franken kompensiert.

Statt einer Milliarde, wie es der Bundesrat vorschlägt.

Genau. Die Kantone verlangen 200 Millionen mehr.

Interview: Markus Häfliger

Der Kompromiss der Nehmerkantone

hä. · Der Streit um den Finanzausgleich geht in die Endrunde. Am Montag kommt das heisse Dossier zum dritten Mal in den Ständerat. Bisher wehrte er sich zweimal dagegen, die Geberkantone und den Bund für die nächsten vier Jahre um 330 Millionen Franken zu entlasten, wie das der Nationalrat will.

Aufgrund der verhärteten Fronten hat sich die Konferenz der Kantonsregierungen im Mai mit 19 gegen 6 Stimmen

bei einer Enthaltung für einen salomonischen Kompromiss ausgesprochen, der eine NFA-Kürzung um 165 Millionen vorsieht. Dabei handelt es sich um einen «Kompromiss der Nehmerkantone», wie Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf es im Rat nannte. Alle Nein-Stimmen kamen von Geberkantonen. Von den Gebern haben nur Basel-Stadt und die Waadt Ja gestimmt; Baselland hat sich dem Vernehmen nach enthalten.