

«Lex Koller» leicht verschärft

Bundesrat will Lücken schliessen, aber ausländisches Kapital weiterhin zulassen

Die Regeln für den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer sollen strenger werden und Umgehungsmöglichkeiten wegfallen. Von zwei umstrittenen Forderungen rückt der Bundesrat allerdings ab.

JAN FLÜCKIGER, BERN

Ausländer aus Nicht-EU- oder -EFTA-Staaten ohne Niederlassungsbewilligung sollen neu eine Bewilligung brauchen, um in der Schweiz ein Grundstück zu erwerben – auch wenn sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben. Die Bewilligung soll an die Auflage geknüpft werden, dass das Grundstück innert zwei Jahren wieder veräussert werden muss, wenn der Wohnsitz aufgegeben wird. Das schlägt der Bundesrat in seiner am Freitag verabschiedeten Vernehmlassungsvorlage zur Revision der «Lex Koller» vor. Im Gegenzug soll ihnen der Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften erlaubt werden, sofern dies für die Miete einer Hauptwohnung nötig ist.

Ebenfalls verschärft werden die Vorgaben zur Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken. Bereits nach geltendem Recht ist diese zwar untersagt, doch es fehle an Kontrollmöglichkeiten und einer entsprechenden Rechtsprechung, was in der Praxis zu Rechtsunsicherheit führe, schreibt der Bundesrat im erläuternden Bericht. Festgeschrieben werden soll auch eine Obergrenze für den Wohnanteil von einem Drittel bei gewerblichen Grundstücken, die gemäss kommunalen Vorgaben einen solchen vorsehen. Zudem sieht der Gesetzesentwurf vor, dass die «Lex Koller» auch dann greifen soll, wenn Grundstücke in einen Trust eingebracht werden. Zur Beantwortung der Frage, wann eine Firma als «ausländisch beherrscht» gilt, soll künftig auch die Zusammensetzung des Verwaltungsrates berücksichtigt werden. Im Rahmen von Bewilligungen gemachte Auflagen sollen zudem auch auf Erben übergehen. Und der Vollzug in den Kantonen soll vereinfacht werden – unter anderem mit nur noch einer Beschwerdestanz pro Kanton.

Zwei heisse Eisen packt der Bundesrat allerdings nicht an. Einerseits, ob die Vermietung und Verpachtung von gewerblich genutzten Grundstücken an ausländische Firmen und Personen wie-

der der Bewilligungspflicht unterstellt werden soll, was seit 1997 nicht mehr der Fall ist. Und andererseits die Frage, ob der ausländische Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften, der seit 2005 erlaubt ist, wieder untersagt werden soll. Diese beiden Forderungen sind nicht Bestandteil der eigentlichen Vernehmlassungsvorlage. Der Bundesrat stellt sie aber als «mögliche Erweiterungen zur Diskussion». Die beiden Forderungen entsprechen dem Inhalt zweier Motionen der Zürcher SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, die Ende 2013 vom Nationalrat angenommen, aber danach im Ständerat abgelehnt wurden.

Noch im April 2015 hatte der Bundesrat angekündigt, diese beiden Forderungen im Rahmen der vorliegenden Revision zu prüfen. Als «Ergebnis der vertieften Abklärungen» würden diese Massnahmen nun «nicht vorgeschlagen, sondern lediglich zur Diskussion gestellt», sagt Hermann Schmid vom Bundesamt für Justiz dazu.

Vor allem der zweite Punkt – das Verbot von indirekten ausländischen Beteiligungen an Immobilien via Aktienbeteiligungen – ist höchst umstritten. Badran spricht von «Milliarden» von ausländischem Anlagekapital, das aufgrund der hohen Renditen und der sicheren Währung in den Schweizer Immobilienmarkt dränge. Damit würden einerseits die Immobilienpreise sowie der Frankenkurs in die Höhe getrieben und andererseits die Anlagemöglichkeiten für einheimische Pensionskassen geschmälert, die sich auch wegen der Negativzinsen in einem regelrechten «Anlagenotstand» befänden. Von «Anlagenotstand» im Nachgang zur Finanzkrise spricht auch der Bundesrat in seinem Bericht, weshalb er bereits 2013 dem Parlament beantragte, auf die von ihm 2007 beantragte Aufhebung der «Lex Koller» zu verzichten.

Kein Verständnis dafür, dass der Bundesrat die weitergehenden Vorschläge überhaupt zur Diskussion stellt, hat der Verband der Immobilien-Investoren. Hohe Immobilienpreise würden nicht durch ausländische Investoren verursacht, sondern durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, schreibt er in einer Stellungnahme vom Freitag.

Verschärfung der «Lex Koller»

Der Bundesrat stiftet Verwirrung



MICHAEL SCHÄFER

Das
Hüst
und
Hott
bei

der «Lex Koller» ist um ein Kapitel reicher. Vor zehn Jahren wollte der Bundesrat das Gesetz noch abschaffen, das im Ausland ansässigen Personen den Erwerb von Schweizer Immobilien mit einem dichten Gewebe von Regelungen und Ausnahmen erschwerte. 2014 wurden dann zwei Motionen der SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, die zu einer drastischen Verschärfung geführt hätten, vom Ständerat abgelehnt. Übrig blieb das Ansinnen, die Umsetzung des Gesetzes zu verbessern.

Unter dem Motto der Modernisierung der «Lex Koller» will der Bundesrat nun «Lücken schliessen, den Vollzug verbessern und den administrativen Aufwand der Behörden verringern». Für etliche seiner Vorschläge trifft das auch zu. So etwa für die Regelung, dass eine Bewilligungspflicht nicht verjährt, wenn die Voraussetzungen für einen Erwerb gar nicht gegeben waren. Oder etwa die den Kantonen eröffnete Möglichkeit, bei ihnen angesiedelte Behörden abzuschaffen und die komplexe Materie an den Bund zu delegieren. Der Nutzen dieser moderaten Anpassungen dürfte eher begrenzt sein, angesichts der in der Praxis nur punktuell ins Gewicht fallenden Defizite.

Viel Zündstoff birgt der Bericht des Bundesrates aber an anderer Stelle. In einigen Passagen, die wohl nicht zum Paket der unmittelbaren Vorschläge zählen, vom Bundesrat jedoch mit einem semantischen Kniff «zur Diskussion gestellt werden», taucht just ein Teil der abgelehnten Motionen Badran wieder auf. Konkret wird vorgeschlagen, Ausländern den seit 2005 erlaubten Erwerb von Aktien der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften wieder zu untersagen.

Dies wäre nicht nur ein protektionistischer Akt, der eher zu einem Donald Trump als zum Bild der Schweiz passen würde. Er wäre auch weder mit der ökonomischen Logik vereinbar noch zielführend im Sinne seiner Mütter. Die SP-Politikerinnen Badran und Bundesrätin Sommaruga wollen mit diesem Schritt nämlich die «preissteigernde Wirkung» von Aktienkäufen ausländischer Investoren bei Wohnimmobilien und Mieten unterbinden.

Der starke Anstieg der Bewertung von Immobilienfirmen, den die Politikerinnen als Indiz für ihre Vermutung sehen, ist jedoch vorab auf die stark gesunkenen Zinsen zurückzuführen, die zu höheren Immobilienbewertungen führen, und nur wenig auf gestiegene Mieten. Häufig sind es auch nicht Immobilienfirmen, die Höchstpreise zahlen, sondern vom Anlagenotstand geplagte Pensionskassen und Versicherer. Und selbst wenn Immobilienfirmen durch Ausländer zu einem leichteren Kapitalzugang kämen, würde das sogar preisdämpfend

wirken, da dies das Angebot an Wohnraum ausweiten würde. Die Firmen entwickeln nämlich zunehmend neue Objekte, statt bestehende zu kaufen.

Zudem wäre ein derartiger Eingriff im internationalen Kontext höchst aussergewöhnlich und mit enormen Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung verbunden. Eine «Modernisierung» der «Lex Koller», wie sie der Bundesrat diskutieren will, brächte keinerlei Vorteile und würde den Finanzplatz Schweiz steinalt aussehen lassen.