

ARGUMENTE GEGEN DIE REVISION DER LEX KOLLER

Worum geht es?

Der Bundesrat hat am 10. März 2017 die Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller eröffnet. Sie stellt massive Verschärfungen der Lex Koller zur Diskussion. Diese Elemente sind inakzeptabel und enthalten nicht sachgerechte Vorschläge. Die als «Modernisierung» der Lex Koller angekündigte Revision stellt in Wirklichkeit einen unsinnigen Rückschritt dar. Erst vor einigen Jahren eingeführte Modernisierungen würden schon wieder rückgängig gemacht.

Der Entwurf nimmt wesentliche Elemente der vom Parlament abgelehnten Motionen 13.3975 und 13.3976 von Nationalrätin Jacqueline Badran auf: Seit 1997 sind betrieblich genutzte Immobilien von der Lex Koller ausgenommen. Personen im Ausland können seither betriebliche Immobilien in der Schweiz erwerben. Hintergrund dieser Anpassung war die Bestrebung, im Rahmen des sogenannten Investitionsprogramms über konjunkturpolitische Massnahmen ausländischen Investoren die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe und den Erwerb von entsprechend genutzten Liegenschaften zu ermöglichen.

Seit 1. April 2005 dürfen ausländische Investoren Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften erwerben, auch wenn diese Wohnimmobilien im Portfolio halten. Bereits früher war der Erwerb von Anteilen an einem Immobilienfonds von der Lex Koller ausgenommen, sofern dessen Anteilscheine regelmässig gehandelt werden. Die Eintragung ausländischer Aktionäre bei börsenkotierten Immobilienunternehmen ist beschränkt auf 33 ⅓ Prozent der Stimmrechte.

Die Lex Koller ist nicht das richtige Instrument, um hausgemachte Probleme auf dem Immobilienmarkt zu lösen.

Nach dem Volksentscheid zur Masseneinwanderungsinitiative würde ein Ausschluss ausländischer Investoren Abschottungstendenzen der Schweiz bestätigen. Der Ruf des Schweizer Kapitalmarktes und Börsenplatzes und die gesamte Schweizer Volkswirtschaft würden zusätzlich leiden.

- **Wettbewerbsfähigkeit nicht (weiter) schwächen:** Die Schweiz zeichnet sich traditionell durch eine hohe Wettbewerbsfähigkeit, eine vergleichsweise tiefe Regulierungsdichte und Offenheit aus. Dieses Modell hat sich in der Vergangenheit bewährt. So steht die Schweiz heute im internationalen Vergleich wirtschaftlich sehr gut da. An diesen Werten muss festgehalten werden. Sie sollen nicht durch protektionistische Regulierungstendenzen geschwächt werden.
- **Rechtssicherheit schaffen:** Die Aufhebung der teilweise erst kürzlich geschaffenen Ausnahmebestimmungen schwächt das Standortkriterium «Rechtssicherheit».
- **Marktzugang sicherstellen:** Der Zugang ausländischer Investoren zum Schweizer Markt darf nicht willkürlich verschlechtert werden.
- **Schaden für Schweizer Pensionskassen und Versicherungen abwenden:** Leidtragende der Verschärfung wären vor allem Schweizer Versicherer und Pensionskassen und damit die Versicherten, weil sie durch Pensionskassen in Immobilienfonds und -gesellschaften investiert sind. Die Motionen schaden denen, die sie zu schützen vorgeben.
- **Preise überwiegend hausgemacht:** Grösste Käuferschaft von Wohnungen und betrieblichen Liegenschaften sind Schweizer. An vorderster Front agieren Schweizer Pensionskassen und Versicherungen, die unter Anlagedruck sind, insbesondere aufgrund des tiefen Zinsumfeldes und ihrer Anlagerichtlinien. Ausländer sind eher die Ausnahme unter den Käufern. Die meisten Immobiliengesellschaften, die alle gemischt inländische und ausländische Investoren aufweisen, haben in den letzten Jahren eine strengere Preisdisziplin verfolgt und kaum Liegenschaften gekauft.

Betrieblich genutzte Immobilien: Wichtige Investitionsmöglichkeit

- Die Preisentwicklung hängt primär von inländischen Faktoren (Nutzernachfrage gegenüber Immobilienbestand), aber nicht von der Nationalität oder dem Haupt- oder Wohnsitz der Investoren ab.
- Grundstücke, die als Betriebsstätten erworben wurden, dienen Ausländern immer als solche (Bundesgerichtspraxis: Umzonung gestattet keine Umwandlung in Wohneigentum).
- Immobiliengüter in der Schweiz werden in der Schweiz besteuert. Mit Steuer belegt wird der Bodenwert oder das daraus entstehende Einkommen – ungeachtet dessen, wo sich der Haupt- oder Wohnsitz des Eigentümers befindet.
- Ausländische Investoren stellen eine wichtige und sinnvolle Ergänzung dar. Sie haben in den letzten Jahren vor allem in Tourismus- und Hotellerieprojekte (z.B. Andermatt, Bürgenstock, Engelberg) investiert und dort Wert und Arbeitsplätze geschaffen. Nationalrätin Jacqueline Badran fordert bezeichnenderweise eine Ausnahmeregelung für die Hotellerie.
- Betrieblich genutzte Immobilien internationaler Unternehmen müssten wohl an Schweizer Investoren veräussert werden, bzw. internationale Unternehmen könnten keine neuen Liegenschaften mehr erwerben. Viele Unternehmen investieren laufend in spezifische Produktionseinrichtungen, was ohne Besitz der Liegenschaften oft nicht sinnvoll oder möglich wäre. Dieses Hindernis könnte sich auf ihre Standortwahl auswirken.

«Abgesehen von vielen offenen Fragen zur Umsetzung (...) darf aber bereits heute als sicher gelten, dass dieser Schritt grossen Schaden auf dem Schweizer Finanzplatz anrichten würde. Häme und Spott wären das eine, ein hoher Abgabedruck bei kotierten Immobilienanlagen das andere. (...)»

(«NZZ», 10. März 2014)

Immobilienfonds und börsenkotierte Immobiliengesellschaften

- Offene und für alle Investoren zugängliche Kapitalmärkte sind zentral für die Attraktivität und den Ruf eines Kapitalmarktes und Börsenplatzes. Vergleichbare Investitionsgefässe sind ein weiteres erstrebenswertes Ziel. Sollte die Schweiz einen Ausschluss ausländischer Investoren beschliessen, wäre dies eine klare Abweichung von der internationalen Praxis. Der Ruf des Schweizer Kapitalmarktes und Börsenplatzes würde stark darunter leiden.
- Die Anteile ausländischer Investoren an kotierten Schweizer Aktiengesellschaften und Fonds variieren zwar stark, liegen jedoch im Mittel unter 20 Prozent.

[Die Umsetzung der Vernehmlassungsforderungen] «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. [...] 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.»

(«NZZ», 11. März 2017)