

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR VERNEHMLASSUNG REVISION LEX KOLLER

Wieso lehnt die Allianz *Lex Koller bleibt modern* den Entwurf für eine Revision der Lex Koller ab?

Eine Aufhebung der Ausnahmen in der Lex Koller, wie sie in der Vernehmlassung zur Diskussion gestellt wird, würde nicht nur den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land schädigen. Die Verschärfung der Lex Koller hätte negative Folgen für die gesamte Volkswirtschaft, namentlich für Schweizer Investoren, Versicherungen und Pensionskassen.

Ist eine Regulierung des Immobilienmarktes überflüssig?

Keineswegs. Die Nützlichkeit von Regulierungen im Sinne von Raumplanung, Bau- und Zonenordnung sowie Bauvorschriften ist unbestritten. Die Allianz fordert nicht die Abschaffung der Lex Koller, wohl aber das Beibehalten einer erst kürzlich modernisierten Lex Koller. Einschränkungen bei betrieblich genutzten Liegenschaften, bei Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften aufgrund der Nationalität der Investoren sind falsch und höchst problematisch für den Standort Schweiz.

Welche Folgen hätte eine Umsetzung der Vorschläge?

Die Umsetzung der zwei zentralen zur Diskussion gestellten Ausnahmen von der Lex Koller hätte gravierende Konsequenzen. Wir halten nur schon weitere Signale, dass sich die Schweiz nach der Masseneinwanderungsinitiative wirtschaftlich weiter abkoppeln könnte, für verheerend. Würden ausländische Investoren vom Kauf von Gewerbeliegenschaften ausgeschlossen, käme vielen Projekte die wirtschaftliche Basis abhanden. Der Ausschluss ausländischer Investoren bei Fonds könnte schliesslich zu einer Wertkorrektur auf dem Immobilienmarkt führen. Die konsequente Durchsetzung würde sogar bedeuten, dass Schweizer Grossunternehmen kaum noch Liegenschaften für den eigenen Betrieb erwerben könnte – ab einer gewissen Grösse haben die meisten Gesellschaften nämlich ausländische Aktionäre.

Treiben ausländische Investoren die Immobilienpreise und Mieten in die Höhe?

Es ist genau umgekehrt: In einem funktionierenden Markt führt der Kapitalzufluss mittel- bis langfristig zu einem Ausbau des Flächenangebots und damit zu sinkenden Mieten. Bei den Immobilienpreisen spielen die internationalen Investoren kaum eine Rolle, an vorderster Front agieren Schweizer Pensionskassen und Versicherer. Die Preisentwicklung ist das Ergebnis der tiefen Zinssätze, kombiniert mit dem herrschenden Investitionsdruck: Institutionelle Schweizer Investoren müssen sich aufgrund von Anlagerichtlinien oft auf den Schweizer Markt konzentrieren. Investoren im Ausland profitieren ohne Steuerbelastung vom attraktiven Schweizer Immobilienmarkt. Steuern auf Erträge aus Immobilien zahlt man in der Schweiz am «Ort der Sache». Jeder Investor, ob Inländer oder Ausländer, muss solche Steuern lokal abliefern –

ungeachtet dessen, wo sich sein Wohnsitz befindet. Das Argument, ausländische Investoren würden nicht in der Schweiz Steuern bezahlen, ist falsch.

Unsere Pensionskassen, Private und Genossenschaften werden doch durch ausländisches Kapital konkurrenziert.

Es ist wichtig, das effektive Konkurrenzpotenzial zu sehen: Baugenossenschaften, Pensionskassen und Private – also nicht Fonds und Aktiengesellschaften – dominieren den Wohnungsmarkt. Die Konkurrenz durch die börsenkotierten Immobiliengesellschaften wird generell überschätzt. Berücksichtigt man zudem den geringen Anteil ausländischer Investoren in Fonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften, rechtfertigt sich eine Rechtsanpassung noch weniger.