

## ARGUMENTE GEGEN DIE AUFHEBUNG VON ZWEI AUSNAHMEN IN DER LEX KOLLER

### Worum geht es?

Seit 1997 sind betrieblich genutzte Immobilien von der Lex Koller ausgenommen. Ursprung der Ausnahme war der Wille, im Investitionsprogramm über konjunkturpolitische Massnahmen ausländischen Investoren die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe und den Erwerb entsprechend genutzter 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 die Anteilscheine regelmässig gehandelt werden. Die Eintragung ausländischer Aktionäre bei börsenkotierten Immobilienunternehmen ist beschränkt auf 33.3 Prozent der Stimmrechte.

Die Motionen 13.3975 «Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller» und 13.3976 «Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller» wollen beide Ausnahmen aufheben.

## NEIN ZU BEIDEN MOTIONEN: ARGUMENTE GEGEN 13.3975 UND 13.3976

Die Motionen überzeichnen den Einfluss ausländischer Investoren stark. Investoren aus dem Ausland stellen im Immobilienmarkt eine Minderheit dar. Sie sichern jedoch Liquidität und ergänzen inländische Investoren – spätestens im Falle einer Abkühlung sind sie hochwillkommen.

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.

«Wenn Ausländer keine kotierten Immobilienfonds und Immobilienaktien mehr erwerben dürfen, hätte dies katastrophale Folgen für dieses Anlagesegment. Es käme zu Verkäufen, die Kurse würden sinken. Damit wären massive Wertverluste für Schweizer Pensionskassen und private Anleger verbunden. Ob die Politiker das wollen? Mit Einschränkung sind die Märkte durch Interventionen nie stabiler geworden, es leidet einfach am Schluss der kleine Investor.»  
(«Finanz und Wirtschaft», 18. Dezember 2013, Interview Roland Vögele, Partner MV Invest)

«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)

«Unter dem Strich würde die Annahme der beiden Motionen einen extremen Einschnitt für den Schweizer Finanzplatz bedeuten, meint auch Professor John Davidson vom IFZ Zug. Sowohl dessen Attraktivität als auch die des Immobilienmarktes, der mit den professionellen Anlegern deutlich transparenter und dynamischer geworden ist, würden spürbar leiden.»  
(«NZZ», 22. März 2014)

#### **Zur Motion 13.3975 «Betrieblich genutzte Immobilien»:**

- 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.

#### **Zur Motion 13.3976 «Immobilienfonds und börsenkotierte Immobiliengesellschaften»:**

- Die Anteile ausländischer Investoren an kotierten Schweizer Aktiengesellschaften und Fonds variieren zwar stark, liegen jedoch im Mittel unter 20 Prozent.
- Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen legen seit jeher einen Teil ihres Anlagevermögens in Immobilien im Ausland an, um das Risiko zu diversifizieren. Die Diskriminierung ausländischer Investoren durch die Schweiz hätte möglicherweise problematische Konsequenzen für institutionelle Schweizer Anleger.
- 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 gravierende Abweichung von der internationalen Praxis.
- Die technische Umsetzbarkeit der Motion (Stichwort Börse) wäre äusserst problematisch.