



Die Lex Koller schränkt bereits jetzt den Erwerb von Wohnliegenschaften durch ausländische Personen ein.

KAUFEN VERBOTEN

LEX-KOLLER-REVISION – NÖTIG ODER NICHT?

von Dr. Michael Lips und Andrea P. Rohrer-Lippuner

Bisher waren Geschäftsliegenschaften von der Lex Koller nicht betroffen. Mit der geplanten Revision vonseiten des Bundesrats kann sich dies nun jedoch ändern. Was das für Investoren aus dem Ausland, aber auch für Schweizer Unternehmen mit ausländischen Führungskräften bedeuten könnte, klärt folgender Artikel.

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, die sogenannte Lex Koller, beschränkt den Erwerb bestimmter Schweizer Immobilien durch Ausländer. Die Restriktionen betreffen heute primär Kapitalanlagen in Wohnliegenschaften, nicht jedoch Geschäftsliegenschaften.

Vor einigen Monaten hat nun der Bundesrat markante Verschärfungen der Lex Koller vorgeschlagen. Manch einer fragt sich, ist das wirklich nötig?

Die Vorgeschichte ist bekannt: Noch vor zehn Jahren schien die Aufhebung der Lex Koller beschlossene Sache. Flankierende, raumplanerische Massnahmen, wie beispielsweise das inzwischen erlassene Zweitwohnungsgesetz, sollten befürchtete

Auswirkungen der Aufhebung verhindern. Doch der Wind hat gedreht: Plötzlich stand nicht mehr die Aufhebung, sondern die Verschärfung der Lex Koller auf der Agenda. Zwar lehnte das Parlament 2014 einschlägige Gesetzesänderungen ab. Gleichwohl verfolgt der Bundesrat nun unter dem Etikett «Modernisierung» erneut die Verschärfung des Gesetzes.

VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER

Die Vorschläge betreffen hauptsächlich den Erwerb von Hauptwohnungen, die Umwandlung von Betriebsstätten in Wohnraum sowie den Kauf von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften. Zur Diskussion steht ein Verbot für ausländische Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben.

Die vorgeschlagene Revision würde auch die Bestimmungen zur ausländischen Beherrschung von Gesellschaften verschärfen. Im Unterschied zu den heutigen Regeln würden zukünftig Personen im Ausland eine juristische Person vermungsweise auch dann beherrschen, wenn diese die Mehrheit des geschäftsführenden Organs stellen. Das würde sich auf die Berufung ausländischer Führungskräfte in den Verwaltungsrat oder die Geschäftsführung auswirken.

HÜRDEN FÜR KAPITALANLEGER UND INVESTOREN

Zur Diskussion steht auch, Betriebsstättengrundstücke wieder der Lex Koller zu unterstellen und den Erwerb solcher Grundstücke durch Personen im Ausland auf den eigenen betrieblichen Bedarf des



Wenn der Bundesrat die Lex Koller tatsächlich revidiert, stehen zukünftig auch Geschäftsliegenschaften unter dem Gesetz.

Erwerbers zu beschränken. Verboten wären damit ausländische Investitionen in Schweizer Geschäftsliegenschaften als Kapitalanlagen. Gerade für KMU besonders relevant ist die Möglichkeit, Betriebsstättengrundstücke an andere Unternehmen zu vermieten, zum Beispiel als Raumreserve oder Kapitalanlage. Das wäre jedoch infolge der bundesrätlichen Vorschläge für ausländisch beherrschte KMU dann nicht mehr möglich.

Auch die Finanzierung von Investitionen mit ausländischem Kapital ist bedeutsam. Ein Verbot ausländischer Investitionen in Schweizer Betriebsstättengrundstücke als Kapitalanlagen wäre für die betroffenen Unternehmen ein erheblicher, unter Umständen existenzbedrohender Nachteil. Ebenso wäre dies nachteilig für den Schweizer Wirtschaftsstandort, da es die Abwanderung

Schweizer Unternehmen ins Ausland beziehungsweise die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Ausland begünstigt.

ZIEL VERFEHLT

Wie diese Beispiele zeigen, würde die vorgeschlagene Revision die unternehmerische Handlungsfreiheit erheblich einschränken. Betroffen wären nicht nur bereits heute ausländisch beherrschte Unternehmen, sondern ebenso alle, die sich für die Zukunft ausländischen Investoren nicht von vornherein verschliessen möchten.

Die zur Begründung der Revision angeführten Argumente überzeugen nicht. Gesetzeslücken zu schliessen und den Vollzug zu verbessern, sind durchaus berechtigte Anliegen. Die Vorschläge gehen aber weit darüber hinaus und würden den administrativen Aufwand erhöhen und

nicht verringern. Besonders augenfällig sind die angeblich beabsichtigte Rückbesinnung auf den Gesetzeszweck und die zugleich angestrebte Modernisierung des Gesetzes – genau besehen ein Widerspruch, gerade bei einem relativ alten Gesetz. Wurde da etwa verzweifelt nach Gründen gesucht, um mit einer «Lex Sommaruga» ein Denkmal zu setzen? ■



DR. MICHAEL LIPS

ist Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht und Leiter Pestalozzi Fachgruppe Immobilien & Umwelt.



ANDREA P. ROHRER-LIPPUNER

ist Rechtsanwältin, Spezialistin für Bau-, Immobilien- und Vergaberecht und Mitglied Pestalozzi Fachgruppe Immobilien & Umwelt.

Das Pestalozzi-Team schreibt regelmässig auf dem grössten interdisziplinären Beratungsmarktplatz der Schweiz.

www.skuan.com