

Verschärfung der Lex Koller? Weichenstellung am 2. Juni

Der Ständerat wird am 2. Juni 2014 über die Motionen Badran zur Verschärfung der Lex Koller entscheiden. Diese verlangen, den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken sowie auch den Erwerb von Aktien an börsenkotierten Gesellschaften und Anteilen an regelmässig gehandelten Immobilienfonds wieder der Lex Koller zu unterstellen.

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates hat im April mit knapper Mehrheit entschieden, dem Ständerat die Ablehnung der Motionen zu empfehlen. Lehnt der Ständerat am 2. Juni ab, ist die Verschärfung definitiv vom Tisch. Nimmt der Ständerat die Motionen an, muss der Bundesrat binnen zweier Jahre einen Gesetzesentwurf ausarbeiten.

Vorgeschichte

Nationalrätin Jacqueline Badran (SP, ZH) hat am 27. September 2013 zwei Motionen zur Verschärfung der Lex Koller eingereicht. Nachdem der Bundesrat die Motionen am 29. November 2013 weitgehend unbemerkt zur Annahme empfohlen hat, hat der Nationalrat sie am 13. Dezember 2013 ohne jede Diskussion angenommen.

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerats empfiehlt nun mit knapper Mehrheit, die Motionen abzulehnen.

Weiteres Verfahren

Der Ständerat wird im Rahmen der Sommersession am 2. Juni 2014 über die Motionen beraten. Lehnt er die Motionen ab, sind diese definitiv erledigt. Weitere pendente Vorstösse zur Lex Koller beste-

hen nicht – die ursprünglich geplante Abschaffung der Lex Koller hat der Nationalrat am 7. Mai 2014 abgeschlossen.

Nimmt der Ständerat die Motionen an, so hat der Bundesrat innert zwei Jahren einen Entwurf für eine Gesetzesänderung vorzulegen. Das Gesetzgebungsverfahren folgt den normalen Regeln:

- Der Bundesrat erstellt einen Vorentwurf, der in die Vernehmlassung geht.
- Gestützt auf die Ergebnisse der Vernehmlassung publiziert der Bundesrat einen Entwurf mit Botschaft.
- Sofern die Räte auf die Vorlage eintreten, wird der Entwurf abwechselnd in beiden Räten jeweils in verschiedenen Sessions behandelt. Bestehen nach drei Beratungen in jedem Rat noch Differenzen, findet ein Differenzbereinigungsverfahren statt.

- Der definitive Erlass unterliegt dem fakultativen Referendum (die Referendumsfrist beträgt 100 Tage). Kommt das Referendum mit 50'000 Unterschriften zustande, hat eine Volksabstimmung stattzufinden.

Einen Eindruck vom zeitlichen Rahmen gibt die Änderung des Umweltschutzgesetzes, welche eine Sicherstellungspflicht und Bewilligungspflicht bei der Veräusserung von im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken vorsieht. Die parlamentarische Initiative wurde von Ständerat Jean-René Fournier im September 2009 eingebracht; in Kraft ist die Änderung seit 1. November 2013 (bzw. wird teilweise per 1. Juli 2014 in Kraft treten).

Inhaltliches

Inhaltlich ist noch Vieles unklar. Die Unsicherheit bei Annahme der Motionen wäre beträchtlich und hat damit das Potential, den Schweizer Immobilienmarkt nachhaltig zu schädigen, auch wenn eine Gesetzesrevision letztlich scheitern würde.

Betriebsstättegrundstücke

Die eine Motion verlangt, Betriebsstättegrundstücke wieder der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Damit soll die seit der Revision von 1997 geltende Ausnahme der Betriebsstättegrundstücke von der Bewilligungspflicht (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG) rückgängig gemacht werden.

- Sinnvollerweise müsste auch der damals geltende Bewilligungsgrund wieder eingeführt werden, wonach für vom Erwerber selbst genutzte Betriebsstättegrundstücke eine Bewilligung erteilt werden kann (Art. 8 Abs. 1 lit. a altBewG). Noch besser wäre es jedoch, den Erwerb von selbst genutzten Betriebsstättegrundstücken generell von der Bewilligungspflicht auszunehmen, um unnötige Bewilligungsverfahren zu vermeiden.
- Ob darüber hinaus weitere Ausnahmen eingeführt werden, bleibt offen. Die Motion regt einzig an, Ausnahmen für Hotelinvestitionen zu prüfen.

Die Auswirkungen der Änderung wären in jedem Falle einschneidend. Nicht nur würde der Erwerb von Grundstücken zu Investitionszwecken durch Ausländer verunmöglicht, auch der Erwerb von Beteiligungen an Schweizer Gesellschaften (inkl. KMU), welche wesentliche nicht selbst genutzte Geschäftsliegenschaften halten, würde kompliziert und teilweise verunmöglicht. Damit droht das Gesetz die Kapitalaufnahme von Schweizer Industriegesellschaften zu erschweren – eine Auswirkung, die sicher nicht beabsichtigt ist.

Nach der Logik des Gesetzes müsste aber zumindest der Bestand bei Inkrafttreten des Gesetzes nicht betroffen sein: Das Gesetz unterstellt nur den *Erwerb* der Bewilligungspflicht. Dass ausländische Investoren ihre Liegenschaften verkaufen müssten, ist somit unwahrscheinlich. Neue Erwerbe (auch als Aktienkauf), allenfalls auch Umstrukturierungen, wären aber ausgeschlossen.

Börsenkotierte Aktien und Immobilienfonds

Die zweite Motion verlangt, die Ausnahme für den Erwerb von Aktien von börsenkotierten Gesellschaften (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) sowie die Ausnahme für den Erwerb von Anteilen an regelmässig gehandelten Immobilienanlagefonds (Art. 4 Abs. 1 lit. c BewG) rückgängig zu machen. Die erste Ausnahme besteht seit 2005, die zweite betreffend Immobilienfonds gar seit 1974. Damit wäre es Ausländern verwehrt, Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften und/ oder Immobilienfondsanteile zu erwerben. Betroffen wären *nota bene* nicht nur Gesellschaften und Fonds, die wesentlich in Wohnliegenschaften investieren, sondern bei einer Wiederunterstellung der Betriebsstättegrundstücke alle Immobiliengesellschaften und -fonds.

Das hätte gravierende Auswirkungen auf Schweizer Immobiliengesellschaften und die Fondsindustrie. Immobiliengesellschaften und -fonds wären gezwungen, wieder eine strikte Vinkulierung ihrer Aktien bzw. Anteil einzuführen.

Weitergehende Informationen

Gegner der Verschärfung haben sich in der "Allianz Lex Koller bleibt modern" organisiert. Informationen finden sich auf:
www.modernelexkoller.ch

Frau NRIn Badran betreibt die Webpage:
www.prolexkoller.ch

Dr. Corrado Rampini
corrado.rampini@baerkarrer.ch
T: +41 58 261 52 83

Thomas Rohde
thomas.rohde@baerkarrer.ch
T: +41 58 261 52 31

Zürich

Bär & Karrer AG, Brandschenkestrasse 90, CH-8027 Zürich,
T: +41 58 261 50 00, F: +41 58 261 50 01, zurich@baerkarrer.ch

Genf

Bär & Karrer SA, 12, quai de la Poste, CH-1211 Genf 11,
T: +41 58 261 57 00, F: +41 58 261 57 01, geneva@baerkarrer.ch

Lugano

Bär & Karrer SA, Via Vegezzi 6, CH-6901 Lugano,
T: +41 58 261 58 00, F: +41 58 261 58 01, lugano@baerkarrer.ch

Zug

Bär & Karrer AG, Baarerstrasse 8, CH-6301 Zug,
T: +41 58 261 59 00, F: +41 58 261 59 01, zug@baerkarrer.ch

www.baerkarrer.ch