

Rocco Rigozzi / Corina Moschen / Christoph Suter\*

## Der neue Limited Qualified Investor Fund (LQIF) – mit besonderem Fokus auf Immobilienanlagen

### Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Merkmale des L-QIF
  1. Neue Produktkategorie und Rahmenbedingungen
  2. Wichtige Abgrenzungen
    - 2.1. Von beaufsichtigten Formen im Allgemeinen
    - 2.2. Von kollektiven Kapitalanlagen mit Befreiungen gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG im Besonderen
    - 2.3. Von ausländischen kollektiven Kapitalanlagen
    - 2.4. Von Investmentgesellschaften gemäss Art. 2 Abs. 3 KAG
    - 2.5. Von Anlagestiftungen
  3. Zulässiger Anlegerkreis
    - 3.1. Im Allgemeinen
    - 3.2. L-QIF mit direkten Anlagen in Immobilien
    - 3.3. Einanlegerfonds
  4. Keine Bewilligung und Genehmigung der FINMA
  5. Aufsicht und Verwaltung, Depotbank, Prüfung
    - 5.1. Keine direkte Aufsicht durch die FINMA und Korrekturmassnahmen
    - 5.2. Verwaltungsträger
    - 5.3. Depotbank
    - 5.4. Prüfung
  6. Pflicht zur Meldung an das Eidgenössische Finanzdepartement
- III. Besonderheiten bei Immobilienanlagen
  1. Sachenrechtliche bzw. grundbuchliche Behandlung
  2. Anlagevorschriften und weitere spezielle Vorschriften
    - 2.1. Einleitende Bemerkungen
    - 2.2. Genehmigte bzw. bewilligte kollektive Kapitalanlagen
      - a. Vertraglicher Anlagefonds und SICAV (insbesondere der *Immobilienfonds*)
      - b. KmGK
    - 2.3. Ausgestaltung als L-QIF strukturierte schweizerische kollektive Kapitalanlagen
      - a. Als L-QIF strukturierte vertragliche Anlagefonds und SICAV
      - b. Als L-QIF strukturierte KmGK
- IV. Lex Koller
  1. Im Allgemeinen
  2. Qualifikation als *Person im Ausland* im Sinne des BewG
    - 2.1. Grundlagen
    - 2.2. Vertraglicher Anlagefonds
      - a. Ausgangslage
      - b. Reduzierte Tragweite von Art. 6 Abs. 4 BewG: Analyse der Fondsleitung
      - c. Andere Kriterien einer ausländischen Beherrschung – Ausländische Anleger?
      - d. Exkurs: Bewilligungsgründe
    - 2.3. SICAV
    - 2.4. KmGK
  3. Qualifikation als *Grundstückserwerb* im Sinne des BewG
    - 3.1. Investition in einen vertraglichen Anlagefonds
      - a. Gesetzliche Regelung – Art. 4 Abs. 1 lit. c BewG
      - b. Analyse der objektiven Bewilligungspflicht
      - c. Reduzierter Anwendungsbereich – Ausgeklammerte Fallkonstellationen
    - 3.2. Investition in die Fondsleitung eines vertraglichen Anlagefonds
    - 3.3. Investition in eine SICAV
    - 3.4. Investition in eine KmGK
- V. Steuerrechtliche Besonderheiten
  1. Besteuerung des L-QIF im Allgemeinen
  2. L-QIF mit direktem Grundbesitz
    - 2.1. Besteuerung von L-QIF mit direktem Grundbesitz
    - 2.2. Besteuerung der Anleger
  3. L-QIF mit indirektem Grundbesitz
  4. Verrechnungssteuerliche Behandlung der L-QIF

### I. Einleitung

Der Schweizer Fondsplatz ist ein bedeutender Standort für Asset Management und den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen. Als Produktstandort, d.h. als Ort, an dem kollektive Kapitalanlagen aufgelegt werden und wo die Administration erfolgt, ist die Schweiz im Vergleich zu anderen Jurisdiktionen wie Luxemburg hingegen weniger bedeutend. Dies liegt vor allem am stark eingeschränkten Zugang zum EU-Markt, an der Schweizer Verrechnungssteuer sowie am hohen Kosten- und Zeitaufwand für die Erlangung einer Genehmigung des

\* Rechtsanwalt Rocco Rigozzi, LL.M., Partner bei Bär & Karrer AG, Rechtsanwältin Corina Moschen, Associate bei Bär & Karrer AG und Dipl. Steuerexperte Christoph Suter, Partner bei Bär & Karrer AG. Im vorliegenden Artikel äussern sich die Autoren persönlich, ohne Bär & Karrer AG entsprechend zu verpflichten. Die Autoren bedanken sich bei Dr. Corrado Rampini, LL.M., Partner bei Bär & Karrer AG, für die kritische Durchsicht des Manuskripts.