

Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Änderung des Raumplanungsgesetzes (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland)

Stellungnahme der Schweizer Immobilienwirtschaft

Mit Schreiben vom 10. November 2005 wurden interessierte Kreise zur Stellungnahme über die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sowie den entsprechenden flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht eingeladen. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz – ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir die Interessen der über 25'000 Immobilienfachleute in der ganzen Schweiz, die – abgesehen von den direkt durch den Eigentümer verwalteten Liegenschaften – die Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften und das Transaktionsgeschäft abwickeln. Wir erlauben uns daher die folgenden Bemerkungen:

I.	Ausgangslage	1
II.	Zu den einzelnen Bestimmungen (Lex Koller)	2
	1. Einziger Artikel	2
	2. Absatz 1 der Schluss- und Übergangsbestimmungen	2
	3. Absatz 2 der Schluss- und Übergangsbestimmungen	2
	4. Absatz 3 der Schluss- und Übergangsbestimmungen	3
III.	Änderung des Raumplanungsgesetzes	3
	1. Grundsätzliches	3
	2. Art. 8 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes	3
	3. Übergangsbestimmungen zur Änderung von	3
IV.	Schlussbemerkungen	3

I. Ausgangslage

Die verschiedenen Liberalisierungsschritte des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland seit den Sechzigerjahren haben die Schweizer Immobilienwirtschaft immer wieder vor neue professionelle Herausforderungen gestellt. Insbesondere die am 1. Oktober 1997 in Kraft getretene Liberalisierung, welche den Erwerb von Betriebsstättengrundstücken durch Personen im Ausland ohne Bewilligung ermöglichte, hat dazu geführt, dass in der Schweiz Immobilientransaktionen in einem bisher noch unbekanntem Transaktionsvolumen abgewickelt werden konnten. Diese Entwicklung hat unsere Branche

weiter professionalisiert und internationalisiert, ohne dass es dabei zu einer Überhitzung der Marktverhältnisse gekommen wäre.

Die am 1. Juni 2002 in Kraft getretenen Lockerungen der Lex Koller aufgrund des EFTA-Übereinkommens von 2001 haben insbesondere bewirkt, dass wohlhabende EU-Bürger vermehrt ihren Wohnsitz in die Schweiz verlegt haben, um für ihren persönlichen Gebrauch Wohneigentum zu erwerben. Nach unseren Feststellungen handelt es sich bei diesen Objekten meistens um Gebäulichkeiten, die nicht von Schweizern nachgefragt worden wären.

Der letzte Liberalisierungsschritt, der am 1. April 2005 in Kraft getreten ist, hat zu einer Gleichbehandlung der am SWX kotierten Immobilienaktien geführt (d.h. eine Gleichstellung der Aktien von Betriebsstätten, Grundstücken sowie von Wohnliegenschaften) und hat ohne unerwünschte Nebenwirkungen zur gewünschten Internationalisierung geführt.

Zusammenfassend geht der SVIT Schweiz davon aus, dass sämtliche Liberalisierungsschritte eine kontinuierliche Anpassung der vom Markt geforderten Rahmenbedingungen waren. Diese Entwicklung hat zu sich zunehmend internationalisierenden Immobilienmärkten geführt. Durch alle diese Liberalisierungsschritte haben wir nach unserem Dafürhalten erreicht, dass sich der Immobilienmarkt in der Schweiz nachhaltig professionalisiert und zunehmend spezialisieren konnte. Nach unseren Analysen konnte nicht festgestellt werden, dass die einzelnen Liberalisierungsschritte zu einer Überhitzung der Immobilienpreise in der Schweiz geführt haben. Im Gegenteil gehen wir davon aus, dass die Anlageklasse Immobilien sich nach wie vor sehr nachhaltig entwickelt.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Liberalisierungsschritten der Lex Koller befürworten wir deren Abschaffung im heutigen Zeitpunkt.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen (Lex Koller)

1. Einziger Artikel

Der SVIT Schweiz ist mit der vorgeschlagenen Formulierung einverstanden und ist überzeugt, dass dadurch die Bau- und Immobilienwirtschaft weitere positive und nachhaltige Impulse erhalten wird.

2. Absatz 1 der Schluss- und Übergangsbestimmungen

Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten Formulierung einverstanden und begrüsst die Einfachheit und praxisorientierte Umsetzung von neuem Recht.

3. Absatz 2 der Schluss- und Übergangsbestimmungen

Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten Formulierung einverstanden und begrüsst die Einfachheit und praxisorientierte Umsetzung von neuem Recht.

4. Absatz 3 der Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die unter Absatz 3 vorgesehene differenzierte Behandlung für Apparthotels kann aufgrund unserer Einschätzung nicht nachvollzogen werden. Die privatrechtliche Neugestaltung erachten wir nicht als problematisch bzw. nicht als so anspruchsvoll, dass eine spezifische Übergangsregelung von 5 Jahren festgelegt werden müsste. Sollte diese Übergangsbestimmung eine Schutzbestimmung für Hotelbetreiber darstellen, so gehen wir davon aus, dass über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (z.B. Zuordnung zu einer Hotelzone) dieser Berufszweig über genügend Schutzvorschriften verfügen sollte.

III. Änderung des Raumplanungsgesetzes

1. Grundsätzliches

Der SVIT Schweiz kann sich mit der vorgeschlagenen Lösung des Bundesgesetzgebers einverstanden erklären, der es den Kantonen und Gemeinden ermöglichen wird, regional geprägte Lösungen zu erarbeiten.

2. Art. 8 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes

Der SVIT Schweiz ist der Meinung, dass die vorgesehene Gesetzesbestimmung den Kantonen die nötige Handlungsfreiheit einräumt, damit diese die Möglichkeit erhalten, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

3. Übergangsbestimmungen zur Änderung von ...

Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten Formulierung einverstanden und begrüsst die in den Kantonen und Gemeinden eingeräumte Zeitspanne, um die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

IV. Schlussbemerkungen

- Der SVIT Schweiz begrüsst die Aufhebung der Lex Koller.
- Der SVIT Schweiz ist der Meinung, dass Absatz 3 der Schluss- und Übergangsbestimmungen der Lex Koller analog zu Absatz 1 und Absatz 2 angepasst werden könnte.
- Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten raumplanerischen Umsetzung einverstanden und geht davon aus, dass die Kantone und Gemeinden über genügend Handlungsfreiheit verfügen, um entsprechende Massnahmen zu treffen.