

Fataler Rückschritt im Schweizer Bodenrecht

Parlamentarische Motionen fordern eine Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer. Die Begründung stellt die geltende Rechtslage verzerrt und falsch dar. HANSPETER GEISSMANN

Die SP-Nationalrätin Jacqueline Badran verlangt in zwei im September eingereichten Motionen Folgendes: die Wiederunterstellung von Betriebsstättengrundstücken unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller (mit Ausnahmen für Hotelliegenschaften) sowie die Abschaffung des bewilligungsfreien Erwerbs von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds und Anteilen an kotierten Immobiliengesellschaften.

Nachdem der Bundesrat 2007 dem Parlament noch die vollständige Aufhebung der Lex Koller beantragt hatte und nachdem seit der ersten massiven Revision im Jahr 1997 weitere Lockerungen beschlossen worden sind, erstaunt es schon, dass er dem Parlament nun die Annahme beider Motionen empfiehlt. Man darf von einer eigentlichen Kehrtwende des Bundesrats sprechen.

Erwerben mit Bewilligung

Die Motionärin verlangt, dass Betriebsstättengrundstücke, die heute von Ausländern bewilligungsfrei erworben werden können, wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Als Betriebsstätten gelten Liegenschaften, die einem Handels-, Fabrikations- oder einem anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbe, einem Handwerksbetrieb oder einem freien Beruf dienen. Darunter fallen kommerzielle Liegenschaften wie Büro-, Gewerbe- und Detailhandelsbauten sowie Hotels, nicht aber Ferienwohnanlagen.

Die Wiederunterstellung der Betriebsstätten unter die Lex Koller wird damit begründet, dass die Ausländer die Preise in die Höhe treiben, dass sie teilweise Wohnungen miterwerben können, dass durch Umzonungen von Industrie- in Wohnzonen die Lex Koller ausgehöhlt werde und dass Eigentümer ohne Sitz in der Schweiz hier keine Steuern zahlen.

Die Begründung der Motion gibt die heutige Rechtslage verzerrt wieder. Auch wird zu Unrecht unterstellt, die Rückkehr zum alten Recht würde garantieren, dass nur Ausländer mit Sitz bzw. Wohnsitz in der Schweiz und schweizerischem Steuerdomizil Grundstücke in der Schweiz erwerben könnten. Dies ist falsch.

«Dass der Bundesrat die Rückkehr zu altem Recht befürwortet, ist eine erstaunliche Kehrtwende.»

Die Rückkehr zum alten Recht bedeutet nicht, dass Ausländer keine gewerblichen Immobilien in der Schweiz mehr erwerben dürften – sie dürften sie weiterhin erwerben, doch sie müssten ein Bewilligungsgesuch stellen. Die Bewilligung müsste erteilt werden, wenn die Bewilligungsgründe erfüllt sind.

Schwarzmalerei betrieben wird in den Ausführungen über den Erwerb von Bauland. Bauland – auch wenn es in einer Gewerbezone oder einer Industriezone liegt – gilt nicht als Betriebsstätte. Ein Ausländer kann derartiges Bauland nicht ohne weiteres erwerben. Er hat immer zu belegen, dass er es für eine Betriebsstätte braucht und dass er es in naher Zukunft braucht. Auch für den Erwerb von Reserveland hat er dies zu belegen. Hält er sich nicht daran, kann nachträglich die Bewilligungspflicht festgestellt werden, verbunden mit der Verweigerung der Bewilligung und der Konsequenz, dass er dieses Land abgeben muss.

Eine sehr strenge, aber recht klare Praxis des Bundesgerichts geht zudem dahin, dass Grundstücke, die als Betriebsstätten

erworben wurden, dem Ausländer immer als Betriebsstätten dienen müssen. Das tun Grundstücke sicher nicht mehr, wenn sie neu in eine Wohnzone umgezont werden. Dann hat der Ausländer grundsätzlich kein Recht darauf, dieses Grundstück zu behalten; nachträglich könnte die Bewilligungspflicht festgestellt werden, die Bewilligung könnte verweigert werden, und Rückabwicklung des Erwerbsgeschäfts bzw. öffentliche Versteigerung könnte die Rechtsfolge sein.

In Bezug auf den Miterwerb von Wohnungen wird ebenfalls Schwarzmalerei betrieben – die Rechtslage heute ist in etwa gleich, wie sie vor der Revision im Jahr 1997 war. Wo das ausländische Kapital willkommen ist, nimmt man es gemäss Absichten der Motionärin gern; eben dort, wo nur Ausländer gewillt bzw. in der Lage sind, entsprechend zu investieren, eben in Hotelliegenschaften. Dort darf der Ausländer ruhig das tun, was der Schweizer unterlässt oder wozu er nicht fähig ist, und er darf einspringen – eine eigenartige Rechtsauffassung.

Die in der zweiten Motion angestrebte Unterstellung des Erwerbs von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds wäre ein Zurückgehen noch vor den Rechtszustand aus dem Jahr 1997. Der Erwerb von regelmässig gehandelten Immobilienfondsanteilen war ohne jegliche Einschränkung für Ausländer bereits in der alten Lex Furgler und also seit nunmehr rund einem halben Jahrhundert möglich.

Dass der Bundesrat auch zu diesem Teil der Motion Ja sagt, erstaunt wirklich – genau gleich wie die Tatsache der Mitunterzeichnung der Motion durch mehr als siebenzig Nationalräte. Bundesrat und Nationalräte dürften sich dabei nicht mehr bewusst sein, dass ohne grosse Diskussionen und mit tatkräftiger Mithilfe von Bundesrat und Räten am 1. März dieses Jahres eine kleine Revision der Lex Koller

(im Zuge der Revision des Kollektiv-anlagengesetzes) in Kraft getreten ist, die für Immobilienfonds (neu auch für Sicav) zusätzliche Erleichterungen in Bezug auf die Lex Koller gebracht hat – etwas, das dieselben Politiker Monate später offenbar rückgängig machen wollen.

Einschränkung für Fonds

Was den Erwerb von Anteilen an kotierten Immobiliengesellschaften betrifft, soll eine seit Jahren unproblematische Regelung rückgängig gemacht werden, besonders mit dem Argument, es führe zu Preistreiberei und zu einer schädlichen scharfen Konkurrenz gegenüber direkt investierenden Pensionskassen, Privaten und Baugenossenschaften, was die Immobilienpreise in die Höhe treibe.

Auch hier verzerrt die Motionärin. Der Ausländer, der einen Anteil an einer kotierten Immobiliengesellschaft erwirbt, kauft keine Grundstücke auf dem Markt. Und die kotierten Immobiliengesellschaften tun gut daran, den Ausländeranteil möglichst in gewissen Grenzen zu halten. Wenn nämlich gewisse Grenzen überschritten sind, dann gilt die (auch kotierte) Immobiliengesellschaft als ausländisch beherrscht, und dann kann sie kein einziges Wohngrundstück mehr in der Schweiz bewilligungsfrei erwerben, sondern untersteht vollumfänglich der Bewilligungspflicht. So ist anzunehmen, dass die meisten kotierten Immobiliengesellschaften, an denen Ausländer erheblich beteiligt sind, keine Wohnimmobilien halten – entweder freiwillig oder weil sie schlicht keine entsprechenden Wohnimmobilien mehr erwerben können.

Hanspeter Geissmann, Rechtsanwalt in Baden, ist Verfasser des Standardkommentars zur Lex Friedrich und Mitautor des Kommentars zur Lex Koller.