

per Mail  
egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Justiz und  
Polizeidepartement EJPD  
3003 Bern

Zürich, 27. Juni 2017

### **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland: Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. März 2017 haben Sie die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, "Lex Koller") eröffnet. Gerne nehmen wir aus Sicht der Privatversicherer, einem wichtigen Teil des Schweizer Finanzsektors, Stellung.

Die Privatversicherer sind direkt oder über ihre Immobilien- und Assetmanagement-Gesellschaften sehr gewichtige Investoren im Schweizer Immobilienmarkt. Viele dieser Gesellschaften legen damit insbesondere Gelder der beruflichen und der privaten Vorsorge in der Schweiz an.

#### **Position SVV**

**Der Schweizerische Versicherungsverband lehnt die Revision der Lex Koller – inklusive der zur Diskussion gestellten Erweiterungen – ab. Wir erachten die Revision als nicht nötig, nicht zielführend und volkswirtschaftlich schädlich. Insbesondere führen die vorgeschlagenen Änderungen zu administrativen Mehraufwendungen, senken die Standortattraktivität der Schweiz und sind in verschiedenen Teilen nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen.**

## 1 Zusammenfassung

### **Kein Bedarf zur Verschärfung der Lex Koller**

Es besteht kein Handlungsbedarf, die Lex Koller generell zu verschärfen. Die Revision wird in erster Linie mit der Erfüllung des Postulats 11.3200 Hodgers begründet, welches den Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige von aussereuropäischen Ländern mittels Erwerb von Anteilscheinen möglich machen will. Für die Erfüllung dieses Postulates ist keine Gesetzesrevision nötig. Vielmehr können die Anpassungen auf Verordnungsstufe einfach umgesetzt werden (Art. 8 BewV).

Weiter hat der Ständerat die vorliegenden Erweiterungen der Lex Koller in zwei Motionen mit wesentlich gleichlautenden Inhalten vor weniger als drei Jahren deutlich abgelehnt. Auch die vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgeabschätzung von Fahrländer und Partner macht deutlich, dass

- a) «die angestrebte Gesetzesänderung zu Regulierungskosten in unbekannter Höhe führt» und
- b) «auch bei den Nutzermärkten aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen keine Entspannung der Situation zu erwarten ist».

### **Die Vorlage widerspricht dem Prinzip des freien Marktzugangs**

Die Vorlage widerspricht dem für die Schweiz wichtigen Prinzip des freien Marktzugangs und schadet dem Produktions- und Dienstleistungsstandort Schweiz. Insgesamt verstärkt die Vorlage die Ausländerdiskriminierung und ist nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen.

Nach geltendem Recht können sich Pensionskassen vorbehaltene Anlagefonds auf den Bewilligungsgrund berufen, auch wenn die Fondsleitung von der Finma in der Schweiz bewilligt ist, letztlich jedoch ausländisch gehalten wird. Die vorgeschlagene Änderung soll diese Möglichkeit unterbinden.

Da die Anleger solcher Fonds nur Schweizer Pensionskassen sein können, ist eine Änderung nicht notwendig resp. sogar falsch. Sie schränkt den Markt unnötig ein.

### **Erhöhung des administrativen Aufwands**

Verschiedene grosse, ausländisch beherrschte, in der Schweiz zugelassene und hier beaufsichtigte Versicherungsgesellschaften wären von den neuen Auflagen besonders betroffen. Sie könnten die Schweizer Vorsorgegelder nur mit grossen Erschwernissen in Immobilien in der Schweiz investieren. Ihre Anlagerendite auf Immobilien, welche zu grossem Teil den Versicherten (z.B. «Dritter Beitragszahler» in der Altersvorsorge) zufällt, würde wesentlich geschmälert.

Die Versicherungsunternehmen in der Schweiz unterstehen bereits einer strengen Aufsicht der Finma, auch in Bezug auf die Governance und die Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Eine zusätzliche Regulierung für dieses Rechts- und Geschäftsfeld ist nicht zu rechtfertigen. Sie schränkt zudem die unternehmerische Freiheit der Schweizer Firmen unnötig ein, für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung unabhängig von der Nationalität die besten Personen auszuwählen. Die heutige Regelung stellt hinreichend sicher, dass das Personal im Ausland über juristische Personen keine bewilligungspflichtigen Grundstücke in der Schweiz erwerben kann.

Auch Fondsleitungen sowie Pensionskassen sind hoch reguliert. Das Kollektivanlagerecht sowie die BVG-Gesetzgebung enthalten klare Vorgaben, wie das Vermögen der Anleger und Versicherten zu verwalten ist. Spezifische zusätzliche Regulierungen und Einschränkungen im BewG sind unnötig und schaden letztlich Schweizer Arbeitnehmern und Pensionären.

Die Regulierungsfolgenkosten aufgrund der Revision wären wegen der neu erforderlichen Bewilligungen und Nachweise wohl weit höher als im Bericht angesetzt. Ein entsprechender Nutzen ist für uns nicht erkennbar.

## 2 Details zu den einzelnen zur Diskussion stehenden Punkten

Der **SVV unterstützt vollumfänglich** die Stellungnahme zu dieser Vorlage des VII Verband der Immobilien-Investoren und sämtlicher der darin eingebrachten Argumente. Er verzichtet deshalb auf eine zusätzliche eigene Kommentierung einzelner Punkte.

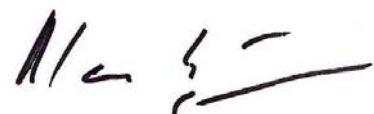
Wir danken Ihnen für die aufmerksame Prüfung und Berücksichtigung unserer Argumente bei Ihren Entscheiden zu dieser Vorlage. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Versicherungsverband SVV



Thomas Helbling  
Direktor



Alex Schönenberger  
Leiter Wirtschaft und Arbeitgeberfragen