



Bern, den 9. März 2021

## Problematischer Artikel 8f im Covid-19-Gesetz zur Lex Koller

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder der WAK-S

Sie beraten heute Nachmittag über das Covid-19-Gesetz und darin über einen Beschluss des Nationalrats zur Einführung eines Art. 8f. Dieser will die **Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller bis zwei Jahre nach Beendigung der besonderen oder der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz auf Betriebsstätte-Grundstücke ausdehnen. Wir bitten Sie, dem Nationalrat nicht zuzustimmen, resp. Art. 8f zu streichen:**

1. **Wesentliche positive Effekte der aktuell geltenden Regel:** Dass Betriebsstätte-Liegenschaften unter der geltenden Regelung keiner Lex Koller Bewilligung bedürfen, hat wesentliche positive Effekte für die Schweiz. Investitionen in Gewerbeimmobilien führen zu einem breiten Angebot an Gewerbeflächen. Dies wiederum begünstigt tiefe Mietpreise. Dies ist wirtschaftlich sinnvoll und hilft der Schweizer Wirtschaft.
2. **Art. 8f als in der Vergangenheit bereits mehrfach abgelehnte Forderung:** Es soll nicht alten politischen Forderungen, die aufgrund ihrer negativen Effekte wiederholt abgelehnt wurden, nun – sozusagen unter dem Deckmantel einer Covid-19 Regulierung – zum Durchbruch verholfen werden. Die Forderung von Art. 8f wurde mehrmals, sei es im Rahmen einer vergangenen Motion (Motion Badran 13.3975), sei es im Rahmen der letzten Vernehmlassung zu Lex Koller aufgebracht und jeweils – zuletzt in der Vernehmlassung von einer sehr breiten Mehrheit – abgelehnt.
3. **Gute langjährige Erfahrungen mit der aktuell geltenden Regel:** Seit 1997 gilt, dass Betriebsstätte-Grundstücke keiner Lex Koller Bewilligung bedürfen. Mehrmals wurde wie erwähnt die Forderung laut, dies zu unterbinden. Hinter der Forderung lag die Furcht, dass ohne Unterstellung der Betriebsstätte-Grundstücke unter die Bewilligungspflicht, der Schweizer Immobilienmarkt von Personen im Ausland beherrscht werde. Richtigerweise wurde aber die Forderung in der Vergangenheit wie erwähnt abgelehnt. Die Erfahrungen haben nämlich gezeigt, dass die geltende Regel nicht dazu geführt hat, dass der Schweizer Immobilienmarkt von Personen im Ausland beherrscht wird. Davon, dass die Situation nun vor dem Hintergrund von Covid-19 so anders aussehen sollte, dass sich die Forderung diesmal rechtfertigen würde, ist nicht auszugehen.
4. **Art. 8f behindert Schweizer Unternehmen und bevormundet sie:** Art. 8f will den Unternehmen die Flexibilität rauben, selbst frei zu entscheiden, ob sie ihre Liegenschaften (und Unternehmensteile) an ausländische Käufer veräussern sollen. Dies ist hindernd für Unternehmen und bevormundet sie.



5. **Bürokratischer Aufwand und Umsetzungsprobleme:** Wie auch der damalige Bericht der RK-S zur Motion Badran festhält, würde die vorgesehene Bestimmung zu bürokratischem Aufwand sowie Umsetzungsproblemen führen.
6. **Wohl nicht beabsichtigter Effekt von Art. 8f; Schweizer Konzerne als «Personen im Ausland»:** Wie dies bereits im damaligen Bericht der RK-S zur Motion Badran erwähnt wurde, wären von der Regelung nicht nur allfällige anonyme ausländische Gesellschaften betroffen. Der Bewilligungspflicht unterstünden auch grosse in der Schweiz niedergelassene Konzerne und Schweizer Familienunternehmen mit massgeblichen ausländischen Beteiligungen. Diese Unternehmen, welche namentlich wichtige Schweizer Arbeitgeber sind und in der Schweiz agieren möchten, werden durch Art. 8f also ebenfalls behindert. Dies kann – gerade vor dem Hintergrund von Covid-19 – nicht der angestrebte Effekt der Regelung sein.
7. **Art. 8f ist in seinem Ausmass sehr bedeutend und nicht etwa zu unterschätzen:**
  - Lange Dauer: Die Regelung gilt sowohl während einer besonderen oder ausserordentlichen Lage gemäss Epidemienengesetz, als auch zwei Jahre nach Beendigung derselben.
  - Erfasst werden von der Bestimmung nicht nur die Immobilien von Unternehmen, die in Notlage sind, sondern alle Unternehmen. Das heisst auch Schweizer Unternehmen, welche von der Covid-Krise nicht betroffen sind oder gar florieren, könnten gehindert sein, ihre Liegenschaften zu verkaufen, und zwar über einen langen Zeitraum.
  - Sie erfasst wirtschaftlich sehr bedeutende Immobilientransaktionen, darunter Fabrikhallen, Lagerhallen, Büros, Shopping-Centers, aber auch Hotels und Restaurants.
  - Die Bewilligungspflicht nach Lex Koller betrifft nicht nur die Immobilien, sondern in verschiedenen Fällen auch M&A Transaktionen. Gerade auch die Flexibilität diesbezüglich für unsere Unternehmen ist im Rahmen der Covid-Krise wichtig.

Freundliche Grüsse,  
**SwissHoldings Geschäftsstelle**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Rumo".

Dr. Gabriel Rumo  
Direktor

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Baeriswyl".

Dr. Manuela Baeriswyl  
Leiterin Recht

