

AUSLÄNDISCHE INVESTOREN IN SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS

WALTER KELLER

Die Lex Koller schränkt nicht nur direkte Immobilienkäufe durch Personen im Ausland ein, sondern auch Investitionen in Schweizer Immobilienfonds. Doch welche Regeln gelten?

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland – besser bekannt als «Lex Koller» – beschränkt den Grundstückserwerb von Personen im Ausland: Sie können ohne Bewilligung nicht in nicht-selbst bewohnte Wohnimmobilien in der Schweiz investieren, aber sie können Gewerbeliegenschaften und unter bestimmten Voraussetzungen auch Beteiligungen an Immobilienanlage-Vehikeln kaufen.

Die Lex Koller gibt regelmässig Anlass zu Debatten. Im Herbst 2024 war es ein SVP-Nationalrat, der mit Verweis auf die hiesige Wohnungsnot einen Vorstoss

einreichte, der eine Verschärfung der Lex Koller fordert. Betroffen wären auch indirekte Anlagen in Wohnimmobilien in der Schweiz durch Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften und -fonds.

Vertragsrechtliche Immobilienfonds müssen von einer Schweizer Fondsleitung bzw. einem beauftragten Vermögensverwalter in der Schweiz verwaltet werden. Diese dürfen nicht ausländisch beherrscht sein, um die von der Lex Koller intendierte Verhinderung einer ausländischen Beherrschung sicherzustellen. Zudem hat die Fondsleitung für einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel von Immobilienfondsanteilen zu sorgen.

Unter diesen Bedingungen bieten kotierte und ausserbörslich gehandelte Immobilienfonds auch ausländischen Investoren die Möglichkeit für eine indirekte Anlage in Wohnimmobilien in der Schweiz.

Nun gerät dieses Setting wegen der Verknappung des hiesigen Wohnraums in den Fokus der Politik. Die Frage, ob eine Restriktion der bestehenden Regeln ein probates Mittel gegen die Wohnungsnot hierzulande darstellt, dürfte noch zu Kontroversen führen.

Walter Keller

Verwaltungsrat
der Admicasa
Fondsleitung
AG, Zürich.

