

Ausverkauf der Steuersünder

Graubünden – Hohe Fiskalforderungen zwingen Italiener, ihre Wohnungen im Unterengadin zu veräussern. Dies bringt den Markt unter Druck. Doch St. Moritz hat eine Lösung gefunden: weg mit der Lex Koller.

Von Richard Haimann – Bilder: Peter Jobst; Grant Smith; PD; Engel & Völkers Schweiz



St. Moritz geht in Sachen Lex Koller einen Sonderweg.

Die Strasse von Münstair hinauf zum Ofenpass ist gewunden und ihr Belag nicht überall von bester Qualität. Scharfe Kurven und die wellige Fahrbahn erfordern Aufmerksamkeit am Volant. Doch immer wieder unterbrechen Maklerschilder die Konzentration der Automobilisten: «Wohnung zu günstigem Preis», ist darauf zu lesen. Oder: «Ferienliegenschaft für wenig Geld».

Nicht allein im Münstertal, das vom äussersten Osten Graubündens fingerartig in das italienische Südtirol ragt, sondern im gesamten Unterengadin sind die Werte von Wohnliegenschaften seit mehreren Jahren auf Talfahrt. Aktuell scheint ein neuer Tiefpunkt erreicht. Für lediglich 115.000 Franken werden in der Region zwischen Martina an der Grenze

zu Österreich und Zernez am Zusammenfluss von Inn und Spöl Wohnungen mit 35 bis 40 Quadratmetern verteilt auf 1,5 bis zwei Zimmer angeboten. Freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche auf Grundstücken von über 1.000 Quadratmetern lassen sich für nur 300.000 Franken erwerben.

Tiefe Preise im Unterengadin

«Verglichen mit einer Reihe anderer Schweizer Regionen sind die Immobilienpreise tief in der Engadina Bassa», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner.

In der Kantonshauptstadt Chur beginnen die Preise, die nach der jüngsten Studie

der Zürcher Beratungsgesellschaft für Einfamilienhäuser aufgerufen werden, ab einer Million Franken aufwärts; die Angebotspreise im Unterengadin liegen im Schnitt unterhalb der Marke von 700.000 Franken.

Auch im Vergleich zu anderen Tourismusregionen schneidet das Unterengadin nicht gut ab, zeigen Daten von Wüest Partner. Danach sind die Transaktionspreise von Zweitwohnsitzen in Ascona und Arosa mehr als 20 Prozent höher, in Verbier und Pontresina sogar um fast 40 Prozent. Ein wesentlicher Grund: «In den vergangenen Jahren wurden im Unterengadin deutlich mehr Wohnimmobilien errichtet als heute am Markt nachgefragt werden», sagt der Experte. Ein weiterer Grund: Die Italiener kehren



«Lex Koller und Lex Weber haben ausländisches Interesse an Schweizer Zweitwohnsitzen merklich gedämpft.»

Kate Everett-Allen, Knight Frank

der Region den Rücken – zwangsweise. «Fast alle Verkaufsobjekte, die wir zurzeit im Angebot haben, gehören Eigentümern aus Mailand, Turin oder Verona», sagt eine Engadiner Maklerin, die ihren Namen in diesem Zusammenhang nicht veröffentlicht sehen will.

Steuerreglement mit Folgen

Das Unterengadin zählte über Jahre hinweg zur bevorzugten Region der Schweiz, in der vermögende Italiener unbesteuertes Kapital in Zweitwohnsitzen investierten. Der Grund dafür ist der höchste Strassenpass der Schweiz: 2.501 Meter über dem Meeresspiegel verbindet der Pass da l'Umbrail das italienische Bormio in der Lombardei mit Santa Maria im Münstertal. Ein nur von Ende April bis Mitte Oktober befahrbarer Grenzübergang, an dem auch an den meisten Sommertagen ein kalter Wind fegt. Anders als an den übrigen Verkehrsverbindungen in die Schweiz nehmen italienische Beamte, auf Anordnung des damaligen Ministerpräsidenten Silvio Berlusconi, hier über Jahre hinweg keine Kontrollen vor.

Die Folge ist ein stetiger Strom von Luxuslimousinen, in denen Vermögende aus dem Stiefelstaat ungehindert von staatlicher Aufsicht Millionenbeträge nach Graubünden karren. «Auf keinem Alpenübergang liessen sich in jener Zeit so viele Ferraris und Maseratis sichten wie auf dem Umbrailpass», schildert ein Beamter der Guardia di Finanza, der italienischen Finanzpolizei, aus Bormio. Das ändert sich, als Mario Monti am 16. November 2011 Regierungschef in

2009 gegründet, aber seit 150 Jahren aktiv in der Immobilienwelt unterwegs: Die Auwiesen Immobilien AG ist ein junges Winterthurer Unternehmen mit einer langjährigen Entstehungsgeschichte. Als Partner von institutionellen Anlegern und privaten Investoren bieten wir lebenszyklusübergreifende Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Industrie und Gewerbe. Ob Bauherrentreuhand, Portfolio-, Property- oder Arealmanagement: Qualität, Flexibilität und Leidenschaft stehen für unsere über 80 Mitarbeitenden stets im Vordergrund. Wir bieten Raum für mehr.

Für unseren Sitz in Winterthur suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung einen

Portfolio Manager Immobilien 80 – 100% (w/m)

Aufgabengebiet

In dieser verantwortungsvollen Funktion sind Sie verantwortlich für das Portfoliomanagement von Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz. Sie steuern und optimieren das Portfolio und setzen die Immobilienstrategien der Eigentümer um. Sie erarbeiten Entscheidungsgrundlagen bezüglich Mietzinsgestaltung, Portfoliomix, Neubauten, Sanierungen, Kauf und Verkauf und vertreten Ihre Pläne vor den entsprechenden Gremien. Als Portfolio Manager tragen Sie die Kostenverantwortung bei Sanierungen oder Neubauten. Sie stehen diesbezüglich den Bauherrenvertretern fachlich vor und leiten diese zielorientiert und kostenbewusst. Bei der Erstellung von Budgetierung, Mittelfristplanung und Reporting wirken Sie massgeblich mit. Ferner unterstützen Sie den Bereichsleiter bei der Planung und Realisierung verschiedener Projekte.

Anforderungen

Diese vielseitige und anspruchsvolle Aufgabe erfordert ein umfassendes Immobilienfachwissen und sehr gute Kenntnisse des Schweizer Wohnimmobilienmarktes. Sie weisen von Vorteil bereits einige Jahre Berufserfahrung im Portfoliomanagement von Immobilien vor und können statische und dynamische Bewertungsmethoden anwenden sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchführen. Fachliche Voraussetzung für diese Position ist ein Hochschul-/Fachhochschulabschluss im Bereich Architektur, Ingenieurwesen oder Betriebswirtschaft oder die eidgenössische Ausbildung zum diplomierten Immobilienreuhänder, ergänzt mit einer immobilienbezogenen Weiterbildung wie CUREM, IFZ oder Ähnlichem. Sie zeichnen sich durch gute konzeptionelle und analytische Fähigkeiten aus, können komplexe Zusammenhänge rasch erkennen und daraus strukturierte Lösungen erarbeiten. Sie sind ein Teamplayer und kommunizieren professionell mit unterschiedlichen Gesprächspartnern auf verschiedenen Hierarchiestufen. Kreative Lösungsansätze können Sie intern und extern überzeugend vertreten.

Aussichten

Wir bieten Ihnen eine überaus verantwortungsvolle und interessante Aufgabe, bei der Sie Ihr fundiertes Fachwissen und Ihre Erfahrung täglich einbringen können. Zudem dürfen Sie auf attraktive Anstellungsbedingungen und ein motiviertes Team zählen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte an personal@auwiesen.ch senden.

Auwiesen Immobilien AG

Claudia Steinmann, Leiterin Human Resources
Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur
E-Mail: personal@auwiesen.ch, Direktwahl 052 260 33 07

Rom wird. Der Wirtschaftswissenschaftler führt den Stiefelstaat mit einem Kabinett aus parteilosen Fachleuten. Oberstes Ziel ist es, die zerrütteten Finanzen in Ordnung zu bringen. Steuer-sündern geht es nun an den Kragen. Noch 2011 war nach einer Studie der italienischen Notenbank die immense Summe von 490 Milliarden Euro – umgerechnet nach damaligem Wert rund 408 Milliarden Franken oder 31 Prozent des Bruttoinlandsprodukts im Stiefelstaat – am Fiskus vorbei verdient und grösstenteils mit dem Auto in die Schweiz oder mit der Yacht auf die vor der sizilianischen Küste gelegene Inselrepublik Malta gefahren worden. Monti macht die Schlupflöcher dicht. Als im April 2012 der Umbrailpass geöffnet wird, sind Beamte der Guardia di Finanza ständig am Übergang präsent, kontrollieren penibel jeden Wagen, der aus Italien in die Schweiz queren will.

Preise für Ferienimmobilien unter Druck

Fast gleichzeitig geht im Finanzministerium der Super-Computer Serpico in Betrieb. Die Buchstabenfolge steht zwar für «Servizio per i contribuenti»; zu Deutsch: Dienstleistungen für Steuerzahler. Bei der Namensgebung habe aber der US-Korruptionsbekämpfer Frank Serpico Pate gestanden, dem Al Pacino im Film zu weltweitem Ruhm verhalf, erzählen Finanzbeamte. Eine Batterie von mehr als 2.000 Hochleistungsservern verarbeiten aneinander gereiht in einem klimatisierten Verwaltungsbau in Rom 22.000 Datensätze



«Andere Gemeinden im Engadin dürften dem Beispiel von St. Moritz folgen.»

Thomas Frigo, Engel & Völkers
Wohnen Schweiz

pro Sekunde. Sämtliche Steuererklärungen, sämtliche Spar- und Wertpapierguthaben, sämtliche Katastereinträge, sämtliche Kraftfahrzeug- und Schiffsbesitzurkunden der vergangenen zehn Jahre werden durchforstet. Wo Serpico Verdachtsmomente auf Steuerhinterziehung ausmacht, bohren Finanzbeamte gründlich nach.

Mehr als eine Million italienischer Unternehmer und Freiberufler werden in den folgenden Jahren als Schwarzgeldsünder ertappt und sind gezwungen, sechs- und siebenstellige Beträge an die Fiskalbehörden nachzuzahlen – und ihre Zweitwohnsitze im In- und Ausland zu verkaufen.

In den Urlaubsregionen des Stiefelstaats entlang seiner Mittelmeerküsten und in den Alpen brechen die Preise von Ferienimmobilien um bis zu 40 Prozent ein. Auch in Malta sorgt die grosse Zahl der von italienischen Eigentümern zum Verkauf gestellten Objekte vorübergehend für markante Wertkorrekturen am

Markt – und eben auch im Engadin, dessen Markt zusätzlich zum Überangebot durch den Wohnungsbau der vergangenen Jahre nun auch durch die von italienischen Eigentümern zum Verkauf gestellten Objekte belastet wird.

Verunsichernde Gesetzeslage

Was hierzulande erschwerend hinzu kommt, sind die 2012 von einer Volksinitiative durchgesetzte Lex Weber, die in den meisten Regionen der Schweiz den Bau neuer Zweitwohnsitze verbietet, und die in den vergangenen Jahren immer wieder aufgeflammete Debatte um eine Verschärfung der Lex Koller, die den Verkauf von Wohnliegenschaften an Ausländer einschränkt.

«Beides zusammen hat das Interesse ausländischer Käufer an Schweizer Zweitwohnsitzen merklich gedämpft», erklärt Kate Everett-Allen, Chefresearcherin für internationale Wohnimmobilienmärkte bei der britischen Bera-

ANZEIGE

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

i Abacus Forum – Abalmmo
21.11.2018 im Hotel Arte, Olten
Anmeldung abacus.ch/forum



- Verwaltung von Mietliegenschaften, Stockwerkeigentümergeinschaften und Wohnbaugenossenschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus



«Die durchschnittliche Insertionsdauer für Zwei-Zimmer-Wohnungen beträgt in St. Moritz nur 21 Tage.»

Peter Blättler, CSL Immobilien

tungsgesellschaft Knight Frank. «Interessenten fürchten, dass sie einen Zweitwohnsitz in der Schweiz in der Zukunft möglicherweise nur noch an Einheimische veräussern dürfen, was zu hohen Wertverlusten führen könnte.»

St. Moritz geht Sonderweg

Dass Everett-Allen mit ihrer Einschätzung nicht ganz falsch liegen dürfte, lässt sich aus dem Gegenbeispiel St. Moritz ableiten. Der bei Ausländern geschätzte Nobel-Kurort im Oberengadin hat im vergangenen Jahr für das Gemeindegebiet die Lex Koller ausser Kraft gesetzt, um seine internationale Klientel nicht zu verprellen. «Seitdem können ausländische Käufer ohne Einschränkung Zweitwohnsitze mit einer Bruttogrundfläche von bis zu 250 Quadratmetern erwerben», stellt Thomas Frigo fest.

Wie der Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Engel & Völkers Wohnen Schweiz berichtet, hat die Massnahme dem Austragungsort der Olympischen Winterspiele von 1928 und 1948 nicht nur eine wieder gestiegene Nachfrage internationaler Interessenten beschert – sie hält auch die Immobilienpreise in der 5.084 Einwohner zählenden Gemeinde stabil.

Der Quadratmeterpreis für Vier-Zimmer-Wohnungen betrage in St. Moritz aktuell im Schnitt 14.400 Franken, berichtet Peter Blättler, Leiter Bewertung und Research bei der Beratungsgesellschaft CSL Immobilien, und ergänzt: «In Chur werden gleichgrosse Objekte zu Preisen von nur 6.000 Franken pro Qua-

dratmeter gehandelt.» Für besonders bemerkenswert hält Blättler dabei die Geschwindigkeit, mit der angebotene Liegenschaften in St. Moritz den Eigentümers wechseln: «Die Insertionsdauer beträgt bei Vier-Zimmer-Wohnungen im Schnitt nur 37 Tage, bei Zwei-Zimmer-Wohnungen gar nur 21 Tage», berichtet der CSL-Experte.

Die vom Gemeinderat in St. Moritz beschlossene Massnahme zur Stützung des lokalen Wohnungsmarktes könnte Schule machen, meint E&V-Makler Frigo. «Andere Gemeinden im Engadin dürften dem Beispiel folgen.»

Verbessertes touristisches Angebot – höhere Nachfrage

Immobilienmärkte in Bündner Urlaubsregionen lassen sich aber auch ankurbeln, ohne die Lex Koller ausser Kraft zu setzen, wie das Beispiel Arosa Lenzerheide zeigt. Beide Gemeinden hatten zu Beginn der Wintersportsaison 2013/2014 ihre Skigebiete zu einer der grössten Wintersportarenen der Schweiz mit 225 Pistenkilometern und 41 Seilbahnen zusammengeschlossen. «Seither sind die Preise von Eigentumswohnungen in beiden Gemeinden eindrücklich gestiegen», sagt Wüest-Partner-Experte Robert Weinert.

In Arosa verteuerten sich seither Wohnliegenschaften im Schnitt um 30,5 Prozent, in Lenzerheide um 16,8 Prozent. Für Robert Weinert belegt diese Entwicklung deutlich, dass «ein verbessertes touristisches Angebot die Wertentwicklung am Wohnungsmarkt spürbar beeinflussen kann». ▲

NACHRICHT

Andermatt-Sedrun/Disentis

Skigebiete kooperieren

Die Andermatt-Sedrun Sport AG (Ski-Arena Andermatt-Sedrun) und die Disentis Bergbahnen AG haben eine gemeinsame Marketinggesellschaft gegründet. Ziel ist es, das Ski-, Wander-, Bike- und Feriengebiet Andermatt-Sedrun-Disentis durch das neue Unternehmen zu vermarkten. Die Marketingorganisation sei offen für weitere Partner aus dem touristischen Bereich im geografischen Einzugsgebiet, heisst es.

Zur Wintersaison 2018/19 wird die in beide Richtungen befahrbare Skiverbindung Andermatt-Sedrun eröffnet; zeitgleich geht die neue Verbindung von Sedrun ins Skigebiet Disentis in Betrieb. Mittels einer Machbarkeitsstudie wird zudem geklärt, wie Milez (SkiArena Andermatt-Sedrun) und die neue Talstation der Verbindungsbahn nach Disentis für Skifahrer direkt verbunden werden können.

Zusammen verfügen die beiden Skigebiete über rund 180 Pistenkilometer und eine moderne, leistungsfähige Infrastruktur. «Das gemeinsame Marketing ermöglicht uns eine stärkere Stellung in den relevanten Märkten», sagt Marcus Weber, Verwaltungsratspräsident der Bergbahnen Disentis AG. Von der gemeinsamen Vermarktung durch die Andermatt-Sedrun-Disentis Marketing AG versprechen sich die beteiligten Unternehmen u.a. eine weitere Steigerung der Gästezahlen. «Die einzigartige Zusammenarbeit stärkt die beiden Skigebiete im hart umkämpften Markt», sagt Samih Sawiris, VR-Präsident der Andermatt-Sedrun Sport AG. (bw)



Franz-Xaver Simmen, VR Andermatt-Sedrun Sport AG, Markus Weber, VRP Bergbahnen Disentis AG, Samih Sawiris, VRP Andermatt Sedrun Sport AG, Rudolf Büchi, CEO Bergbahnen Disentis AG.