

Eigenheimbesitzer zahlen weniger Steuern als Genossenschafter

Autor(en): **Deplazes, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 10

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105401>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Eigenheimbesitzer zahlen weniger Steuern als Genossenschafter

Unter diesem Titel hat eine Zürcher Tageszeitung anhand von zwei konkreten Beispielen ausgerechnet, dass Eigenheimbesitzer im Kanton Zürich über 20% niedrigere Einkommens- und Vermögenssteuern zahlen als Genossenschafter. Weshalb?

Die Hauseigentümer werden steuerlich privilegiert, indem sehr niedrige Eigenmietwerte angerechnet werden. Zudem können die Unterhalts- und Abgabekosten sowie die Hypothekarzinsen abgerechnet werden. Bei der Vermögenssteuer werden die Liegenschaften aufgrund einer Formel berechnet. Der so berechnete «Verkehrswert» erreicht in der Regel nicht 60% des tatsächlichen Wertes. Dadurch wird der Immobilienbesitz gegenüber anderen Vermögensanlagen deutlich bevorzugt.

Doppelte Besteuerung?

Demgegenüber sind die Genossenschafter Mieter und können die Mietzinse nicht von den Steuern absetzen, im Gegenteil. Sofern die Genossenschafter der Genossenschaft Darlehen geben, müssen sie die Zinsen als Einkommen versteuern. Das gleiche gilt für die Zinsen, die auf die Anteilscheine ausbezahlt werden. Für letztere besteht sogar eine doppelte Besteuerung. Einerseits muss die Genossenschaft die Zinsen auf die Anteilscheine als steuerbaren Ertrag ausweisen. Vom Bruttozins werden 35% Verrechnungssteuern in Abzug gebracht. Der einzelne Begünstigte kann allerdings die 35% wieder zurückverlangen, sofern er die Zinsen als Einkommen versteuert.

Andererseits versteuert der Genossenschafter den gleichen Betrag nochmals als Einkommen. Die Folge davon ist, dass bei der Genossenschaft die Steuern durch um diesen Betrag erhöhte Mietzinse finanziert werden müssen. Bei den einzelnen Genossenschaf tern müssen die Aktivzinsen als zusätzliches Einkommen versteuert werden. Unter Umständen werden deswegen einzelne Genossenschafter in einer höheren Progressionsstufe besteuert.

Welche Möglichkeiten bestehen nun, um die steuerliche Benachteiligung der Genossenschafter wettzumachen?

Indem die Genossenschaft nur kostendeckende Mietzinse verlangt, werden die Genossenschafter indirekt über den niedrigen Mietzins begünstigt. Zudem besteht für die Genossenschafter im

Kanton Zürich die Möglichkeit, steuerlich zulässige Rückstellungen für Amortisations- und Erneuerungsfonds zu bilden.

Schliesslich können Steuern eingespart werden, indem zinslose Anteilscheine ausgegeben werden. Dadurch entfallen die Ertragssteuern bei der Genossenschaft und Kosten, die durch höhere Mietzinse gedeckt werden müssten. Ausserdem müssen die einzelnen Genossenschafter keine Einkommenssteuern auf Aktivzinsen bezahlen.

Die dadurch realisierten steuerlichen Vorteile sind bei bereits bestehenden Genossenschaften kaum zu realisieren. Zusätzlich müssten alle Genossenschafter zugleich Mieter sein und umgekehrt, damit die Steuervorteile gerecht verteilt werden könnten. (Vgl. auch Artikel «Weiterhin Zins auf Asig-Anteilscheine», «Das Wohnen» Nr. 7/8 1985, Seite 153. Red.)

Bei neuen oder neu zu gründenden Genossenschaften können mit der Ausgabe von zinslosen Anteilscheinen Steuern eingespart und diese Begünstigung auch gerecht auf die einzelnen Genossenschafter verteilt werden, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Alle Genossenschafter sind Mieter bei der Genossenschaft, und alle Mieter sind Genossenschafter.
- Jeder Genossenschafter ist verpflichtet, so viele Anteilscheine zu zeichnen, wie es der Grösse der von ihm gemieteten Wohnung entspricht, d.h. alle Genossenschafter in der gleich grossen Wohnung zeichnen gleich viel Anteilscheine. Dabei kann die Anzahl der zu zeichnenden Anteilscheine aufgrund des quotenmässigen Anteiles der gesamten Wohnfläche ermittelt werden. Durch dieses Vorgehen bilden die Genossenschafter risikotragendes Eigenkapital, wie es bei den Haus- oder Wohnungseigentümern üblich ist.

Bei bereits bestehenden Genossenschaften, die grössere Renovationen oder Umbauten vornehmen, besteht die Möglichkeit, diese Kosten über erhöhte Mietzinse oder allenfalls durch Zeichnung zusätzlicher Anteilscheine zu finanzieren. Wird letztere Finanzierungsform gewählt, würde die Möglichkeit der Ausgabe von zinslosen Anteilscheinen bestehen. Durch dieses Vorgehen könnten Steuern eingespart werden und auch gerecht verteilt werden, sofern alle

Genossenschafter Mieter sind und umgekehrt und sofern die Anzahl der zu zeichnenden Anteilscheine aufgrund der quotenmässig ausgeschiedenen Wohnfläche berechnet würde. Diesem Vorgehen sind jedoch gewisse Grenzen gesetzt, die im Einzelfall genauer abgeklärt werden müssten.

Normalerweise werden von den Wohngenossenschaften relativ niedrige Mietzinse verlangt. Dabei lassen sich die Genossenschaftswohnungen durchaus mit den Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt vergleichen, sowohl was die Lage als auch was den Innenausbau betrifft. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Genossenschaft keine Spekulationspreise für das Land bezahlte und die Überbauung günstiger finanzierte. Zudem verzichtete sie bewusst auf eine Renditemaximierung.

Günstige Mietzinse: Freiwillige Zuwendung an Dritte?

Die Tatsache der günstigen Mietzinse ist den Behörden, insbesondere des Kantons Bern, ein Dorn im Auge. Deshalb hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern eine Genossenschaft herausgepickt und die Differenz zwischen den effektiv bezahlten Mietzinsen und den sogenannten marktüblichen Mietzinsen als steuerbaren Ertrag aufgerechnet. Sie hat dies damit begründet, dass die Genossenschaft durch die Ansetzung von niedrigen Mietzinsen den einzelnen Genossenschaf tern einen geldwerten Vorteil zukommen lasse. Dieser geldwerte Vorteil stelle eine sogenannte freiwillige Zuwendung an Dritte dar und müsste zum steuerbaren Ertrag hinzugerechnet werden. Zwischen Genossenschaft und Steuerbehörde entstand in der Folge ein Rechtsstreit, der vor dem Bundesgericht landete. Dessen Erwägungen lauten zusammengefasst:

Grundsätzlich stellen die Zuwendungen einer Wohngenossenschaft an ihre Genossenschafter in Form günstiger Mietwohnungen freiwillige Zuwendungen an Dritte dar und werden zum steuerbaren Ertrag hinzugerechnet.

Dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn die Genossenschaft sich durch ihre Statuten dazu verpflichtet hat, den Genossenschaf tern günstige Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, sowie wenn sie von der Eidgenössischen Finanzverwaltung als Voraussetzung für die Gewährung von günstigen Darlehenbedingungen (Wohnbauschubventionen)

dazu verpflichtet worden ist, günstige Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese zwei Bedingungen müssen beide erfüllt sein, damit keine freiwillige Zuwendung an Dritte angenommen wird. D.h. die statutarische Verankerung des Grundsatzes allein, wonach die Genossenschaft verpflichtet ist, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, genügt nicht, um eine geldwerte Leistung an Genossenschafter auszuschliessen.

Ermessensentscheide?

Würde die Steuerbehörde in einem Einzelfall zum Schlusse kommen, dass eine freiwillige Zuwendung an Dritte gegeben sei, und eine Aufrechnung der Differenz zwischen den tatsächlichen bezahlten Mietzinsen und dem so-

genannt marktüblichen vornehmen, so müsste sie den Nachweis erbringen, dass die von den Genossenschaf tern bezahlten Mietzinse unter einem vergleichbaren Marktmietwert liegen.

Dabei müssten Vergleichsobjekte im gleichen Gebäude oder in der gleichen Umgebung herangezogen werden. Sofern keine solchen vorhanden wären, würden Objekte im gleichen Wohngebiet oder in einem Wohngebiet mit ähnlicher Wohnqualität herangezogen, und zwar sowohl von Mietwohnungen als auch von Eigentumswohnungen. Zudem müssten bei der Bewertung sogenannte sachliche Kriterien berücksichtigt werden (z.B. Alter des Gebäudes, Lage der Bauten, Grösse der Wohnungen sowie Ausbau- und Komfortstandard).

Sofern eine Genossenschaft für gleich

grosse Wohnungen gleich hohe Mietzinse verlangt, gibt es keine Vergleichsmöglichkeit im gleichen Gebäude. Beim Vergleich mit anderen Objekten in der gleichen Umgebung wird die Steuerbehörde nicht um einen Ermessensentscheid herumkommen, weil selten genau vergleichbare Mietobjekte zur Verfügung stehen.

Zudem würde ein derartiger Entscheid einer Steuerbehörde ein Politikum darstellen, welcher nicht kampflos hingenommen werden dürfte. Schliesslich hätten nicht nur die Genossenschaften daran ein Interesse, sondern auch Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen. Diese realisieren bei älteren Liegenschaften bekanntlich auch nicht eine maximale Rendite, d.h. ihre Mietzinse liegen ebenfalls unter dem Marktmietwert.

Umstrittene Subjekthilfe

Bis längstens September 1990 sollen im *Kanton Zug* Mietzinszuschüsse von 300 bis 600 Franken monatlich ausgerichtet werden. Dies beschloss der Zuger Kantonsrat mit 37:17 Stimmen. In den Genuss der Zuschüsse kommt, wer mehr als 35 Prozent seines Reineinkommens für die Mietkosten aufwenden muss und ein Reinvermögen von weniger als 50000 Franken sein eigen nennt. Die FDP beabsichtigt, das Referendum gegen die Vorlage zu ergreifen. Sie befürchtet Missbräuche, indem von den Zuschüssen nicht nur in Härtefällen Gebrauch gemacht wird.

Vom *Gemeinderat Dübendorf* wurde eine Motion der SP abgelehnt, welche die Ausrichtung von Mietzinszuschüssen an Bevölkerungskreise mit beschränktem Einkommen vorsah.

Höhere Einkommens- und Vermögensgrenzen gefordert

Einkommen und Vermögen der Bewohner von Wohnungen mit verbilligten Mietzinsen dürfen eine bestimmte Grenze nicht übersteigen. Diese Höchstwerte müssen von Zeit zu Zeit höher angesetzt werden, weil im Zuge der Teuerung die Nominal einkommen steigen. Andernfalls würden Lohn- und Rentenbezüger

den Anspruch auf verbilligte Mietzinse verlieren, nur weil sie einen Teuerungsausgleich erhalten, ohne dass sie deswegen mehr kaufen können als vorher.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW hat kürzlich eine Eingabe an das Bundesamt für Wohnungswesen gerichtet. Darin verlangt er, dass die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei der Verbilligung der Mietzinse der Teuerung angepasst werden. Nach seinen Darlegungen erscheint eine Erhöhung um 10 Prozent wegen der Teuerung als begründet. Damit würde das maximal zulässige Familieneinkommen von bisher 40000 auf 44000 Franken im Jahr erhöht werden (ohne Zuschläge für Kinder).

Der SVW weist in seiner Eingabe auch darauf hin, dass die Einkommens- und Vermögensgrenzen zumindest für städtische Verhältnisse sehr tief angesetzt seien. Wohnungssuchende Schweizer Familien in durchaus bescheidenen Verhältnissen könnten deshalb bei der Vermietung subventionierter Wohnungen oftmals nicht berücksichtigt werden.

Drei weniger

In der Presse wurde in der letzten Zeit verschiedentlich beanstandet, dass die Rechtsform der Genossenschaft gelegentlich missbraucht wird. Dies nicht zuletzt durch Immobilienspekulanten, die unter dem Tarnmantel einer Baugenossenschaft ihren persönlichen Geschäften nachgehen. Da es sich dabei selbstverständlich nicht um SVW-Mit-

glieder handelt, hat der Verband leider keine Handhabe, direkt dagegen einzuschreiten. Die Kritik in der Presse scheint nun aber doch eine gewisse Wirkung zu entfalten. So konnte man kürzlich dem Schweizerischen Handelsamtsblatt entnehmen, dass drei ganz offensichtlich von Spekulanten beherrschte Baugenossenschaften liquidiert werden. Was mit dem Liquidationsgewinn geschieht, vermeldet das Handelsamtsblatt leider nicht. *fn*

Starke Mitgliederzunahme beim Hauseigentümergeverband

Der Schweizerische Hauseigentümergeverband (SHEV) hat im letzten Jahr 3212 neue Beitritte verzeichnen können. Mit nunmehr 116767 Mitgliedern, heisst es im Jahresbericht 1984, zähle der SHEV zu den grössten Wirtschaftsverbänden der Schweiz mit politischer Zielsetzung. Dieses Wachstum wird auf den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung im letzten Jahr zurückgeführt. Rund die Hälfte aller SHEV-Mitglieder besitzt ein Einfamilienhaus; die übrigen Mitglieder sind Inhaber eines oder mehrerer Wohn- oder Geschäftshäuser. Bei den neu zum Verband gestossenen Mitgliedern handelt es sich mehrheitlich um Eigentümer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.