

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen  
**Band:** 2 (1927)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Eidg. Stempelsteuer und gemeinnützige Baugenossenschaften  
**Autor:** Peter, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100218>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 03.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Eidg. Stempelsteuer und gemeinnützige Baugenossenschaften.

Von Dr. jur. H. Peter, Zentralpräsident, Zürich.

Nach Art. 17, Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe vom 4. Oktober 1917 sind Aktiengesellschaften und Genossenschaften von der eidg. Stempelsteuer befreit, sofern ihre Tätigkeit, unter Ausschluss jedes Erwerbszweckes, für Arme und Kranke, der Förderung des Kultus oder des Unterrichts oder andern gemeinnützigen Zwecken zu dienen bestimmt ist.»

Gestützt hierauf waren die gemeinnützigen Baugenossenschaften stets steuerfrei geblieben, ausgehend von einem Entsch. des eidg. Finanzdepartements vom Jahre 1918. Noch im Jahre 1921 hat die eidg. Steuerverwaltung unserer Verbandsleitung auf eine schriftliche Anfrage hin den Bescheid gegeben, dass die Genossenschaften als «gemeinnützig» anerkannt werden, «sofern statutarisch die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen, die Dividenden auf höchstens 5 Prozent beschränkt und ein allfälliger Liquidationsüberschuss wiederum gemeinnützigen Zwecken gewidmet wird.» Die Steuerbefreiung bezog sich von Anfang an nur auf Stammkapitalanteile im Sinne des Stempelsteuergesetzes, nicht dagegen auf Obligationen, Wechsel und andere Urkunden.

Diese Praxis wurde in den Jahren 1925—25 von den eidg. Steuerbehörden verlassen. Ohne Aenderung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse wurde die Auslegung von Art. 17 des Stempelsteuergesetzes geändert. Es wurde bestimmt, dass eine Genossenschaft, um den Anspruch auf Gemeinnützigkeit erheben zu können, eine altruistische Fürsorgetätigkeit entfalten, auf die Wahrnehmung der eigenen Interessen verzichten und die uneigennützig Förderung des Wohles anderer, insbesondere hilfsbedürftiger Personen, zum Vereinszweck erheben müsse. Demzufolge wurden Selbsthilfe-Genossenschaften, d. h. solche, die ihren eigenen Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen bauen oder sie bei der Vermietung bevorzugen, nicht mehr als gemeinnützig betrachtet und folglich besteuert. Eine Nachzahlung früherer Steuern wurde von den Genossenschaften nicht verlangt. Rekurse an das eidg. Finanzdepartement blieben erfolglos.

An der Generalversammlung unseres Verbandes vom Mai 1926 wurde die Prüfung der Befreiung der gemeinnützigen Baugenossenschaften von der Stempelsteuer angeregt. Der Zentralvorstand hat, unter tätiger Mitwirkung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Max Vischer in Basel, die möglichen Wege studiert. Vorerst wurde eine Erhebung über Umfang und Bedeutung der Frage durchgeführt (vgl. Verbandsorgan 1. Jahrgang, No. 7, Juli 1926). Es zeigte sich, dass die meisten Genossenschaften bereits eine Mitteilung über ihre künftige Besteuerung erhalten hatten, dass der eingeschlagene Rekursweg erfolglos gewesen war und dass im einzelnen keine grossen Summen auf dem Spiele stehen, dass sie aber für die Genossenschaftsrechnungen immerhin wesentliche Bedeutung besitzen.

Da die Aenderung der Steuerpraxis lediglich auf eine Aenderung der Interpretation von Art. 17 zurückzuführen war, hätte ein gerichtlicher Entscheid des Bundesgerichtes als Kassationshof herbeigeführt werden können. Der Vorstand zog es jedoch vor, das Ziel anlässlich der Revision des Stempelsteuergesetzes zu erreichen. Am 28. Mai 1926 hat nämlich der Bundesrat der Bundesversammlung die Revision der Stempelsteuergesetze vom 4. Oktober 1917 und 25. Juni 1921 beantragt. Der Zentralvorstand hat daher am 12. August 1926 an die vorberatenden Kommissionen beider Räte eine Eingabe gerichtet, in welcher eine genauere Umschreibung von Art. 17 des Gesetzes postuliert wurde. Es wurde darin ausgeführt:

«Seit dem Weltkrieg herrscht in der Schweiz wie auch im Ausland eine grosse Wohnungsnot, die für die Behörden fortgesetzt den Gegenstand ernster Sorge bildet. Bund, Kantone und Gemeinden mussten grosszügige und kostspielige Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbau<sup>1</sup> ergreifen. In diesen Jahren, wo die Privatbautätigkeit vollständig versagte, sind durch die Initiative einsichtiger Persönlichkeiten aller Kreise der Bevölkerung Baugenossenschaften entstanden, die in gemeinnütziger Absicht und unter Ausschluss jeglicher Spekulation in grosser Zahl gesunde, moderne Wohnungen, vielfach Einfamilienhäuser mit Gemüse- und Gartenland, bauten und gegen Beteiligung der Interessenten mit mässigen Summen am Gesellschaftskapital der Bevölkerung zu billigen Preisen zur Verfügung stellten. Die billige Abgabe solcher Wohnungen war natürlich nur möglich unter der Voraussetzung, dass die Genossenschaften auf jegliche Gewinnabsicht verzichteten und so den Selbstkostenpreis der Objekte nicht überschritten. Diese Wohnbaugenossenschaften erfüllten die doppelte Aufgabe, den Behörden ihre Pflicht

zur Behebung der Wohnungsnot zum grössten Teil abzunehmen und zugleich die Bevölkerungsklassen, die bisher ihr Dasein in Mietskasernen fristeten, zu eigentumsähnlichem Recht in gesunden Wohnungen anzusiedeln und wieder mit der Scholle zu verketten. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat sich als eine Wohltat allerersten Ranges für unser Volk erwiesen; daher hat er auch seither erfreulicherweise weitere Fortschritte gemacht. Er wurde von den Behörden mit Recht begrüsst und gefördert. Kein Mensch dachte daran, diese gemeinnützigen Unternehmen, die den Behörden die Arbeit erleichterten und der Allgemeinheit dienten, mit Steuern zu belasten. So zögerte denn auch die Eidgenössische Steuerverwaltung nicht, auf Stammkapitalanteilen dieser Genossenschaften keine Emissionsabgabe zu erheben. Sie stützte sich dabei auf Art. 17, Abs. 2 und 3 des Gesetzes.»

Es wird sodann darauf hingewiesen, dass die eidgen. Steuerverwaltung seit 1925 ihre Stellungnahme änderte. Die Ansicht, es handle sich bei den Baugenossenschaften, welche ihren Mitgliedern einen Vorzug in der Wohnungszuteilung gewähren, um sog. Selbsthilfegenossenschaften, wird als unzutreffend erklärt. Die Eingabe fährt fort:

«Es ist anzunehmen, dass das Bundesgericht (Kassationshof) die Stempelfreiheit der erwähnten Genossenschaften bejahen würde, wenn es Gelegenheit hätte, einen Straffall dieser Art zu beurteilen; denn die Tatsache, dass die wohnberechtigten Personen Mitglieder der Wohngenossenschaft sein müssen, kann doch an der reinen Gemeinnützigkeit des Genossenschaftszweckes nichts ändern. Als wohnberechtigt wird von den Wohngenossenschaften in der Regel jedermann ohne Einschränkung zugelassen, und die Pflichtbeteiligung stellt nichts anderes dar als einen Teil des Mietzinses. Nach dem gesunden Grundsatz, dass eine gewisse Quote der Baukosten (in der Regel mindestens 10%) durch eigenes Kapital der Genossenschaft aufgebracht werden muss, ist diese Pflichtbeteiligung eingeführt worden. Würden die Genossenschaften ihre Wohnungen ungesund finanzieren und auf die Pflichtbeteiligung der wohnberechtigten Personen verzichten — was die Erhöhung der Mietzinse zur Folge hätte wegen der teuren letzten Hypotheken —, so müssten sie nach der Argumentation der Steuerverwaltung als «gemeinnützig» anerkannt werden. Diese einfache Ueberlegung zeigt, dass die Erwägungen der Steuerverwaltung fehlerhaft sind. Trotzdem wurde ihr Standpunkt vom Eidgenössischen Finanzdepartement und vom Bundesrat in zahlreichen Rekursentscheidungen gutgeheissen, und die Baugenossenschaften müssen nunmehr die Emissionsabgabe, die 1½% de Anteilscheinkapitals beträgt und nach den Vorschlägen des Bundesrates auf 2% erhöht werden soll, entrichten.»

Für die Baugenossenschaften, die bemüht sind, durch Einsparung eines jeden flüssigen Rappens ihre Wohnungen zu verbilligen und so den unbemittelten Kreisen zugänglich zu machen, bedeutet diese Abgabe eine empfindliche Belastung. Dem Fiskus dagegen fliesst aus der Besteuerung dieser keineswegs kapitalkräftigen, gemeinnützigen Unternehmungen ein relativ bescheidener, für die Staatsfinanzen kaum ins Gewicht fallender Ertrag zu. Die Belastung mit der Stempelabgabe ist um so unverständlicher, als wie oben ausgeführt, die Behörden mit Recht den genossenschaftlichen Wohnungsbau, in Erkenntnis seiner eminenten Bedeutung für die Verbesserung der Wohnverhältnisse unseres Volkes, nach Kräften unterstützen. Also was von der einen Behörde grossmützig hingegeben wird, wird wieder von der andern weggenommen!

Es wird vorgeschlagen, Art. 17, Abs. 2 einen Satz des Inhaltes beizufügen: der Zweck von Gesellschaften, die ihren Mitgliedern oder einem Teil derselben billige Wohnungen verschaffen, gilt als gemeinnützig.

Zur Begründung wird weiter angeführt:

«Die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Baugenossenschaften ist begründet, weil diese Genossenschaften, tatsächlich unter Ausschluss jedes Erwerbszweckes gemeinnützige Ziele verfolgen und es dem Willen des Gesetzgebers entspricht, diese Unternehmungen nicht mit der Stempelabgabe zu belasten. Die Steuerfreiheit ist ferner geboten, weil die körperliche, geistige und moralische Gesundheit unseres Volkes durch eine günstige Gestaltung des Wohnungswesens bedingt ist und es daher als Pflicht des Staates bezeichnet werden muss, alles zu tun, was einer Verbesserung der Wohnbedingungen, insbesondere der Erstellung von Kleinhäusern mit Gemüse- und Gartenland in den städtischen Gegenden, Vor-

schub leistet; dies geschieht in erster Linie durch Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Endlich folgt die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Baugenossenschaften aus der Natur der Stempelabgabe. Von jeher ist betont worden, diese Steuer soll den Besitz belasten und anlässlich der Aenderung des Gesetzes ist mit Recht ein Ausbau der gegenwärtigen Abgaben im Sinne der reinen Besitzsteuer beabsichtigt. Das Vermögen der erwähnten Genossenschaften ist nun im Verhältnis zu ihrer Aufgabe sehr gering, wird doch versucht, mit den kleinstmöglichen Mitteln den so notwendigen Kleinwohnungsbau zu verwirklichen. Die einzelnen Genossenschafter sind denn auch zum grössten Teil Personen, die den unbemittelten Klassen angehören, die kein Vermögen besitzen, und deren bescheidenes Einkommen knapp zum Lebensunterhalt ausreicht. Es widerspricht der Natur der Stempelabgabe, wenn diese kapitalschwachen Wohngenossenschaften durch Belastung mit der als Besitzsteuer gedachten Stempelabgabe in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit beeinträchtigt und so an der Erfüllung ihrer eminent wichtigen sozialen Aufgabe behindert werden. In anbetracht des öffentlichen Zweckes und Zieles werden die gemeinnützigen Baugenossenschaften in andern Staaten wie z. B. in Deutschland steuerfrei gelassen.»

Die ständerätliche Kommission hat sich, obschon der Verbandspräsident zur mündlichen Begründung des Gesuches zugelassen wurde, dem Gesuch gegenüber ablehnend verhalten; ebenso hat der Ständerat am 8. Oktober 1926 einen gleichlautenden Antrag Burklin (Genf) mit 19 : 5 Stimmen abgewiesen.

Wohlvollender stand die nationalrätliche Kommission unserem Gesuche gegenüber. Im mündlichen Referate war es möglich, auf die Besonderheit gemeinnütziger Tätigkeit im Wohnungsbauwesen hinzuweisen, insbesondere darauf, dass der Ausschluss jeglicher Gewinnabsicht und jeglicher Spekulation bei der Wohnbautätigkeit vom sozialen, ethischen und staatspolitischen Gesichtspunkt aus viel wichtiger ist als die reine Fürsorgetätigkeit mit Wohnungen.

Die Kommission hat mit  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit dem Vorschlag unseres Verbandes zugestimmt und beschlossen, dem Nationalrat die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften zu empfehlen. In der Sitzung vom 1. April 1927 hat der Nationalrat ohne Widerspruch dem Antrag seiner Kommission auf Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften zugestimmt.

Damit wäre endlich ein berechtigtes und dringliches Postulat der Baugenossenschaften zur Anerkennung gelangt, was uns mit grosser Freude erfüllt. Hoffentlich hält der Nationalrat bei der Bereinigung der Differenzen mit dem Ständerat an seinem Beschlusse fest.



## Ausstellung in Biel vom 16. IV. bis 8. V. 1927. (Logengassturnhalle)

### Die Stadtanlage in Vergangenheit und Zukunft; Zur Wohnungsfrage: Das Kleinhaus.

Im Jahre 1918 hat die Gemeinde Biel, nach dem Beispiel grösserer Stadtgemeinden einen Wettbewerb veranstaltet zur Erlangung von Bebauungsplänen für die Stadt Biel samt Anschlussgemeinden. Heute liegen die auf Grund der Wettbewerbsergebnisse verarbeiteten Studien und Vorschläge zu einem neuen, mit den Bedürfnissen und Forderungen der Neuzeit im Einklang stehenden Bebauungs- und Aligmentsplan vor.

Der Zeitpunkt ist deshalb gegeben, zu zeigen, wie die Stadt sich im Laufe der Zeiten entwickelte, was uns diese Entwicklung lehrt und was zu einer organischen rationalen Weiterentwicklung zu tun oder zu vermeiden ist. Zugleich soll das Interesse für eine planmässige, vorsorgliche Stadtentwicklung geweckt und speziell den Woh-

nungsfragen, als der Grundlage des Städtebaues, — erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. An der Lösung dieser Fragen sollen alle mitarbeiten, die bereit sind, am Aufbau einer wahren Volksgemeinschaft mitzuhelfen.

Das Werden der geschlossenen alten Stadtanlage, im Gegensatz zu der sprunghaften, willkürlichen Ausbreitung infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges bei Einführung und Ausdehnung der Uhrenindustrie und Industrialisierung im allgemeinen, sowie die Versuche zu einer planmässigen, gesunden Weiterentwicklung sind ein lehrreiches Beispiel der städtebaulichen Entwicklung einer Kleinstadt überhaupt.

Die Ausstellung möchte zur Kenntnis des Heimatbodens verhelfen, andeuten, wie die Heimat durch den Menschen geworden ist zum Verständnis der Zusammenhänge und der Eigenart, woraus die Verpflichtung erwächst zum Schutze dessen, was wertvoll und erhaltenswert erscheint. Was frühere Generationen vorbildliches geschaffen haben zu allgemeinem Wohl gilt es auszubauen und gut zu machen, was unterlassen oder misslungen ist, im Sinne rationalen Städtebaues.

Die Ausstellung enthält 4 Abteilungen:

1. Vergangene Stadtentwicklung mit alten Landkarten der Gegend, Stadtplänen und alten Ansichten der Stadt Biel.
2. Vorschläge zukünftiger Stadtentwicklung mit der von der Abteilung für Stadterweiterung ausgearbeiteten Bebauungsplanvorlage mit statistischen Unterlagen der Stadt Biel.
3. Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Stadt Biel mit Vergleichsmaterial und statistischen Aufstellungen.
4. Das Kleinhaus mit dem Material der Kleinhauswanderstellung des Verbandes f. W. u. W.-Reform, ergänzt durch Siedlungen der Stadt Biel. Statistische Aufstellungen.

Als Beispiel des Werdens einer Kleinstadt mit Einschluss des Materials «das Kleinhaus» wird die Ausstellung nicht nur lokales Interesse finden, sondern auch weitem Kreisen lehrreichen Aufschluss geben können.

Ed. Lanz, Arch.

### Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

**Kanton Zürich.** Der Kantonsrat hat am 28. März 1927 beschlossen, von dem Kredit von 4½ Mill. Frk., der am 13. Februar 1927 zur Förderung des billigen Kleinwohnungsbaues vom Volke bewilligt worden war, pro 1927 dem Regierungsrat eine Summe von 1½ Mill. Fr. zur Gewährung von Darlehen und Barbeiträgen zur Verfügung zu stellen.

**Basel-Stadt.** Staatliche Fürsorge für kinderreiche Familien im Kanton Basel-Stadt. Am 4. November 1926 hat der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt das Gesetz betr. die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien angenommen, das am 16. Dezember 1926 wirksam geworden ist und auf 1. Januar 1926 rückwirkende Kraft be-

## Favre & Cie., Zürich 2

Tödistrasse 65

Tel. Sel. 3321

### Asphalt-Beläge

für Dächer, Keller, Gänge, Hallen, Fabriken, Trottoirs, Fahrbahnen, Kegelbahnen etc. etc.

4021



# OFEN-KACHELN

VON GEBR. MANTEL IN ELGG

Schöne  
Glasuren

für  
KOLONIE-OFEN

424 II  
feuerfester  
Scheiben

