

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 22 (1947)

**Heft:** 3

**Artikel:** Steuererklärungen von Miet- und Baugenossenschaften

**Autor:** E.E.Str.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101878>

#### 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:** 16.01.2026

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

Alter nicht der Armpenflege zur Last fallen wird, bildet zu dem für ihn einen Ansporn, nun noch mehr auf die Seite zu legen; er denkt an ein Häuschen, an einen Acker, und er sieht eine erreichbare Möglichkeit für ein gesichertes Alter. *So wird die Versicherung zu einem gewaltigen Ansporn zur Sparsamkeit werden.*

Das ist in der Tat die Chance, die die AHV auch dem Bauernknecht gibt, da diese, wie es auch Bundesrat Nobs einmal ausdrückte, in ihrem Wesen nichts anderes als eine Volkssparkasse ist. Die Chance wäre allerdings sehr fragwürdig,

wenn man den Plänen jener Herren gefolgt wäre, die heute hinter dem Referendum stehen. Bekanntlich verlangten diese die Einführung von *Ruhestandsrenten*. Hierdurch wäre der Rentenanspruch davon abhängig gemacht worden, daß der Bezüger auf jede Erwerbstätigkeit, und sei es auch auf eigenem Boden, verzichtet. Demgegenüber hat nach der jetzigen Regelung jeder einen unanfechtbaren, weder durch Erwerb noch Besitz beschränkten Rechtsanspruch auf Rente, der auch nur während eines einzigen Jahres Beiträge entrichtet hat.

## Ein konstruktiver Beitrag zum Problem der Abzahlungskäufe

Wir kennen es alle, dieses dornenvolle Problem! — wenigstens alle, die mit Fürsorge oder finanzieller Beratung zu tun haben: das junge Ehepaar, das seinen Hausrat auf Abzahlung gekauft, manchmal sogar für die dazu notwendige Baranzahlung noch ein Darlehen aufgenommen hat; die Ehefrau, die ihrem Mann verschwieg, daß auf der Wäscheaussteuer noch Verpflichtungen haften; den Ehemann, der erst nach der Hochzeit gesteht, daß er mit monatlichen Raten auf die gekauften Möbel belastet ist. Beide lebten im guten Glauben, die Raten regelmäßig zahlen zu können. Keines dachte daran, daß es auch anders kommen, daß Krankheit, Verdienstausfall, die Ankunft der Kinder das knappe Budget ins Wanken bringen könnten. Ewig sind sie nun mit den Raten im Rückstand, nehmen vielleicht anderswo zu hohen Zinsen Geld auf, um sie zu decken, machen notwendige Neuanschaffungen wiederum auf Abzahlung und geraten allgemach in eine Schuldenlast hinein, die die ganze häusliche Atmosphäre vergiftet, wenn sie nicht gar zur Zurücknahme der gelieferten Möbel und damit zum Verlust der anbezahlten Raten führt.

Für rund Fr. 4 800 000.— sind Käufe auf Abzahlung in den Jahren 1943 und 1944 im Register für Eigentumsvorbehalte der Gemeinde Bern eingetragen worden, wovon allein 2 Millionen Franken auf Hausrat für Privatgebrauch entfallen (Nähmaschinen und Radios nicht eingerechnet). Überlegt man noch, daß längst nicht alle Abzahlungskäufe in jenem Register eingetragen sind und daß die Stadt Bern nur einen Bruchteil der schweizerischen Bevölkerung umfaßt, so kann man sich ein ungefähres Bild von der Ausdehnung des Abzahlungswesens in der ganzen Schweiz machen.

Vorbeugen ist auch hier besser als heilen. Wir freuen uns deshalb, von einem praktischen Beitrag zur Lösung des Problems berichten zu können.

Auf Anregung der finanziellen Beratungsstellen der Bürgschaftsgenossenschaft SAFFA hat sich die Schweizerische Volksbank bereit erklärt, einen besondern Sparhefttypus

— das *Aussteuersparheft* —

zu schaffen. Durch seine besonders gefällige Form — es ist in Stoff gebunden und mit einer farbigen Schutzhülle versehen, die einem alten Bauernschrank nachgebildet ist — soll es junge Leute zur rechtzeitigen Vorsorge für ihre Aussteuer anregen und Eltern, Paten, Arbeitgeber usw. zur Mithilfe veranlassen. Jedem Sparheft wird ein Prospekt beigegeben, der anhand von eindrucksvollen Spartabellen zeigt, wieviel sicherer man sein Ziel erreicht, wenn man regelmäßig etwas auf die Seite legt. Als Aufmunterung stiftet die Schweizerische Volksbank den jungen Sparern einen

*Aussteuerbeitrag von Fr. 20.—*

der mit den andern Einlagen bezogen werden kann, wenn innert fünf oder auch mehr Jahren in regelmäßigen Einzahlungen Fr. 1000.— gespart worden sind.

Veranlassen wir doch unsere heranwachsende Jugend, in der heutigen Zeit der hohen Löhne Rücklagen zu machen für spätere Jahre! Machen wir das neue Sparheft in den Schulen, an Elternabenden und Mütterzusammenkünften bekannt, damit auf den bevorstehenden Schulaustritt und die Konfirmation hin recht viele solcher Sparhefte als Grundstock für einen späteren gesunden Hausstand angelegt werden!

*A. Martin.*

## STEUERFRAGEN

### Steuererklärungen von Miet- und Baugenossenschaften

Aus der auf ein Referat von Herrn Zaugg, Beamter der kantonalbernerischen Steuerverwaltung, Abteilung für juristische Personen, Herrengasse 15, Bern, folgenden Diskussion gingen folgende für den Kanton Bern gültige prinzipielle Fragen und Antworten hervor:

#### *Abschreibungen auf Wohngebäuden*

Auf diesen ist prinzipiell keine Abschreibung zulässig. Wohn- und Geschäftshäuser, die ordnungsgemäß unterhalten werden, erleiden erfahrungsgemäß in der Regel keine wesentliche Wertverminderung. Bei solchen Objekten dürfen daher,

wenn nicht besondere Verhältnisse vorliegen und auch nachgewiesen werden können, die eine andere Erledigung rechtfertigen, Abschreibungen abgelehnt werden. Den Verhältnissen ist weitgehend Rechnung getragen, wenn die ordentlichen Unterhaltskosten der Gewinn- und Verlustrechnung, respektive der Ertragsrechnung belastet werden. Bundesgerichtsentscheid vom 15. September 1944.

Allerdings sind unter bestimmt eng umschriebenen Voraussetzungen auch Abschreibungen auf Wohnbauten zulässig.

Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel dann vor, wenn die jährlichen Minderwerte respektive Schäden durch die ordentlichen oder außerordentlichen Reparaturen *nicht behoben werden können*. Hoher Grundwasserstand, der sich automatisch bei Hochwasser noch weiter steigert, Erschütterungen oder chemische Einflüsse. Beispiel: Wohnbauten an der Matte, bei denen laut jüngstem Rekursentscheid ein Prozent Abschreibung von der Grundsteuerschatzung zugelassen wurde.

Normalerweise ist vom *Buchwert* abzuschreiben und nicht vom *Gestehungswert*, wie er vor Jahren war.

Wenn die *Liegenschaften auf fremdem Boden stehen*, käme eine Abschreibung auch für Wohngebäude von höchstens einem Prozent des Buchwertes in Frage. Ein *Baurechtsvertrag* ist aber *nicht* eine Gesamtvollemacht, daß nun bei allen solchen Fällen ohne weiteres eine Abschreibung zulässig sei. Es muß jeder einzelne Fall geprüft werden, und zwar durch einen Vertreter der Abteilung juristischer Personen der kantonalen Steuerverwaltung. Nur eine Bestätigung durch die Gemeinde, daß ein Baurechtsvertrag vorliege, kommt *nicht* in Frage, da die Verhältnisse zu verschieden sind und die Gemeindeschreibereien steuerrechtlich über diese Sonderfälle nicht genügend auf der Höhe sind. Sie haben ja auch keine Zeit zur Erledigung solcher Fragen und sind ohnehin mit den Steuererklärungen für die natürlichen Personen überlastet. Am einfachsten wird es sein, in der Steuererklärung selbst kurz darauf hinzuweisen und den Baurechtsvertrag im Original oder in Abschrift beizulegen.

*Kosten des Unterhaltes.* Diese sind abzugsberechtigt, aber nur die werterhaltenden und nicht die wertvermehrenden Kosten. Es kommen aber nur die effektiven Aufwendungen in Frage, Rückstellungen und Reservestellungen für noch in Zukunft vorzunehmende Arbeiten oder verschobene Reparaturen, sind *nicht* abzugsberechtigt.

Werden aber später solche versteuerte Rückstellungen aufgelöst, das heißt die betreffenden Gelder zu an und für sich abzugsberechtigten Aufwendungen verwendet, so können dann natürlich die verwendeten Beträge dieser Rückstellungen auch auf der Steuererklärung in Abzug gebracht werden.

Aufwendungen, die sich auf Erweiterungen oder Neuerstellung und Anbau von Gebäudeteilen beziehen, sind nicht Unterhaltskosten, also auch nicht abzugsberechtigt. Die Kosten brauchen auch nicht unbedingt eine Wertvermehrung zur Folge zu haben, zum Beispiel Umbau eines großen Raumes in zwei Zimmer, oder eines Kellerteiles in eine Garage, oder eines Parterreraumes in einen Verkaufsladen. In der Regel erhält die Liegenschaft durch einen solchen Umbau gar keine Wertvermehrung (weder Erhöhung der bisherigen Brandversicherung oder Grundsteuerschatzung); es sind solche Aufwendungen keine Unterhaltskosten, sondern *Anlagekosten*, also wiederum *nicht* abzugsberechtigt.

*Neueinrichtungen* von Bädern, Boilern, Waschmaschinen sind ebenfalls als solche Anlagekosten zu betrachten, also nicht

abzugsberechtigt, hingegen ist der Ersatz von solchen veralteten Einrichtungen, auch Kochherden, als Unterhaltskosten zu verbuchen, insofern es sich nicht um wesentlich teurere, bessere und umfangreichere Einrichtungen handelt.

Sollte eine Genossenschaft eine besonders teure *maschinelle Kollektiveinrichtung* erstellen lassen, steht es ihr selbstverständlich frei, die diesbezüglichen Aufwendungen gesondert zu verbuchen, ein besonderes Anlagekonto zu errichten und Abschreibungen von 10 bis 15 Prozent darauf vorzunehmen und der Ertragsrechnung zu belasten. Andere kleinere Neu-einrichtungen sind zweckmäßiger dem *Anlage-*, oder hier dem *Liegenschaftskonto* zu belasten.

Unter Unterhaltskosten sind auch alle *Sachversicherungen* einzureihen, wie Brand-, Wasserschaden, Glas-, Haftpflichtversicherungen, ferner auch Wasserzins, Illuminationsgebühren, Treppenhausbeleuchtung usw.

Hypothekarzinse, Darlehenszinse, Kontokorrentzinse (*Schuldzinse*) sind prinzipiell abzugsberechtigt, insofern sie wirklich bezahlt oder geschuldet sind. Dagegen sind *nicht* abzugsberechtigt die sogenannten *Bauzinse*; in die gleiche Kategorie fallen staatliche und notarielle Gebühren bei der Handänderung, der Erwerb des Baulandes selbst oder bereits bestehender Liegenschaften, Provisionszahlungen an Liegenschafts- oder andere Vermittler, Erschließungskosten des Bau-landes, Erstellung der Straßen und Kanalisation, Einkaufsgebühren an die Gemeinde für diese letzteren sowie allfällige weitere Straßenbeiträge. Alle diese Aufwendungen sind ihrem Charakter nach *einmalig* und mußten gemacht werden *um die zukünftige Anlage* (Wohngebäude) zu schaffen, deshalb die Bezeichnung *«Anlagekosten»*.

*Doppelbesteuerung.* Eine verbotene Doppelbesteuerung liegt nur dann vor, wenn das gleiche Subjekt für das gleiche Objekt zweimal besteuert wird durch die gleiche Steuerart. Wenn ein Reinertrag besteuert wird mit Staatssteuer, Gemeindesteuer und Eidgenössischen Steuern, so ist das ohnehin keine Doppelbesteuerung.

Daß die Genossenschaft einerseits für ihr Reinvermögen, der Genossenschafter anderseits für seine Anteile an der Genossenschaft besteuert wird, ist eine vom Gesetzgeber gewollte Vorschrift und keine Doppelbesteuerung im rechtlichen Sinne. Diese Bestimmung findet ihre Parallele bei der Aktiengesellschaft, bei welcher auch die Gesellschaft für ihr Aktienkapital einerseits und die Aktionäre anderseits für ihre Anteile, also für die Aktien, welche in ihrem Besitz sind, als Wertschriftenbestand besteuert werden.

Das gleiche gilt für den *Ertrag*. Auch die AG wird vorweg für den erzielten Reingewinn als juristische Person besteuert, der Aktionär anderseits als natürliche Person für die erhaltene Dividende.

In die gleiche Kategorie gehört eine *indirekte Verzinsung* des *Pflichtanteilkapitals* der Mieter von Wohnungen einer Baugenossenschaft. Diese ist dem steuerbaren Reinertrag der Genossenschaft zuzurechnen, selbst wenn diese Verzinsung nicht durch Geldleistung an den Genossenschafter, sondern durch Verrechnung mit einem Bruchteil des geschuldeten Mietzinses erfolgt (siehe Kommentar Perret Art. 51).

Im übrigen kann auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen verwiesen werden. Im neuen bernischen Steuergesetz steht ausdrücklich:

«Art. 73: Die den *Genossenschaftern vergüteten Zinse von Stammanteilen* gehören zum *Reinertrag*; sie sind somit steuerpflichtig.

Art. 74: Gegenstand der Vermögenssteuer ist das Vermögen der Genossenschaft (gemeint ist die Selbsthilfegenossenschaft). Als Vermögen gilt der Ueberschuss der Aktiven über die Schulden, wobei das Genossenschaftskapital nicht als Schuld angerechnet wird.»

In Art. 50 des Eidgenössischen Wehrsteuergesetzes sind für die Genossenschaften die gleichen Bestimmungen maßgebend. Außerdem wird auf Perret: «Kommentar zur Eidgenössischen Wehrsteuer» verwiesen, wo zu Art. 50 ausdrücklich folgendes gesagt wird: «Die gleichzeitige Besteuerung der Genossenschaft für den Reinertrag und das Reinvermögen und der Genossenschafter für Anteilscheinzinsen (Dividenden) und Anteile am Genossenschaftskapital bedeutet keine unzulässige Doppelbesteuerung.»

*Eintrittsgelder und Mitgliederbeiträge* von Genossenschaften sind entgegen der bisherigen Auffassung steuerpflichtig, wie aus den neuesten Entscheiden der kantonalen Rekurskommission und des Bundesgerichtes deutlich hervorgeht. (Archiv für Abgaberecht 46 S. 47.)

Begründung: «Ein grundsätzlicher Unterschied zwischen den beiden Einzahlungsarten besteht nicht. Sie dienen in gleicher Weise für Deckung der Verwaltungskosten und der übernommenen Verpflichtungen und sind daher steuerpflichtig. Der steuerbare Reinertrag der Genossenschaft ist, wie der Reingewinn der Aktiengesellschaft, ein Vermögensstandgewinn und umfaßt daher alle Einnahmen, die zur Erhöhung des Genossenschaftsvermögens (dazu gehören auch die Reserven) geführt haben. Hierher gehören auch die Einnahmen aus allfälligen *Mitgliedschaftsbeiträgen inklusive Eintrittsgeldern*, selbst wenn sie in keinem Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb stehen, und ohne Rücksicht darauf, ob diesen Beitragsleistungen der Genossenschaft an die Genossenschafter gegenüberstehen.»

#### Bewertung von Wohnhäusern und Bauland

Als *Staatssteuerwert* (Vermögenssteuer) gilt bei nicht landwirtschaftlichen Grundstücken die Grundsteuerschatzung per 1. Januar 1947.

Als *Wehrsteuerwert* für Liegenschaften gilt in der Regel das Mittel von Ertrags- und Verkehrswert. Der Ertragswert der Wohngebäude wird nach Ziffer 8 des Einlageblattes 4 berechnet. Als Rohertrag gilt der erzielbare Ertrag ohne Abzug der Kosten des Unterhalts, der Verwaltungskosten, der Passivzinsen, allfälliger Abschreibungen und der Steuern. Der auf diese Weise errechnete Ertragswert gilt bei Wohnhäusern in der Regel auch als Verkehrswert.

Es wird deshalb auf die Eidgenössische Verfügung vom 21. November 1944 verwiesen.

Art. 9, Ziffer 3, lautet: «Bei Wohnhäusern und Geschäftshäusern entspricht der Rohertrag der Summe der Jahresmieten.» Ziffer 4: «Der gemäß dem ersten Absatz errechnete Ertragswert (Rohertrag kapitalisiert zu 6—7 Prozent gemäß Einlageblatt 4) gilt bei Wohnhäusern in der Regel auch als Verkehrswert.»

Für Bauland gilt als *Staatssteuerwert* bis auf weiteres ebenfalls der Grundsteuerschatzungswert per 1. Januar 1947.

Für die *Wehrsteuer* wäre prinzipiell wie obenstehend angegedeutet zu rechnen. Es wird aber in der Regel nicht nach dieser Methode gerechnet, da meist praktisch der Ertragswert gleich null ist, insofern es sich nicht um große Flächen handelt, die noch landwirtschaftlich genutzt werden (Morillon- und von Bürengut). Es wird deshalb bei Bauland nicht

schlechthin das arithmetische Mittel berechnet, sondern es wird der Verkehrswert bedeutend stärker in Anrechnung gebracht. Die in Frage stehenden Genossenschaften wissen ja am besten, was für einen Verkehrswert ihr Land besitzt, das sie zum Beispiel erst im Jahre 1945 oder 1946 gekauft haben.

#### Einige besondere Fragen:

Falls eine Genossenschaft nicht mit dem Kalenderjahr abschließt, brauchen per 1. Januar 1947 keine besonderen Zwischenbilanzen erstellt zu werden, insofern sich die Vermögensverhältnisse auf diesen Stichtag (maßgebend für die kantonale und eidgenössische Vermögenssteuer) nicht wesentlich geändert haben. Gemeint ist natürlich das *Reinvermögen*, das eventuell keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat.

Ist hingegen eine bedeutende Verschiebung eingetreten seit dem letzten Bilanztag des Jahres 1946, beispielsweise durch Verkauf von größeren Landparzellen, bei denen wesentliche Gewinne erzielt wurden, ist eine Zwischenbilanz zu erstellen, da ja meistens die flüssigen Mittel eine bedeutende Erhöhung erfahren haben oder anderseits damit wesentliche Schulden getilgt wurden.

Es genügt, der *Steuererklärung*, die immerhin eine *Selbstschatzung* sein soll, den Jahresbericht mit Ertragsrechnungen und Bilanzen der beiden Grundlagejahre 1945 und 1946 einzureichen, insofern diese nicht zu summarisch gehalten sind. Nötigenfalls sind Einzelaufstellungen beizufügen.

Eine *Wegleitung* zum Ausfüllen der Steuererklärung für juristische Personen gibt es nicht; es wurde bereits auf die Wegleitung für natürliche Personen verwiesen. Immerhin ist die Abteilung für juristische Personen der kantonalen Steuerverwaltung, Herrengasse 15, für allfällige weitere Auskünfte stets gerne bereit.

Auch *größere Abschreibungen* der Gebäude (zum Beispiel Erstellungskosten Fr. 1'000'000.—, Grundsteuerschatzung aber nur Fr. 750'000.—) auf die Grundsteuerschatzung kommen nicht in Frage. Dagegen sind Subventionen für Neuanlagen dem Liegenschaftskonto, Subventionen oder Gemeindebeiträge für Reparaturen dem Konto Reparaturen gutzuschreiben. Solche hohen Abschreibungen kamen nur beim alten Gesetz vor und nur bei Baufirmen im Erstellungsjahre, bei denen die Liegenschaften Ware bedeuteten.

Allerdings dürfen auch jetzt buchmäßige Abschreibungen vorgenommen werden, aber sie werden steuerrechtlich, wie schon mehrfach erwähnt, wieder aufgerechnet.

Das *Nachholen* von früher unterlassenen Abschreibungen ist nicht gestattet, dagegen können Abschreibungen auf andern Anlagen in den beiden Bemessungsjahren (hier also 1945 und 1946) gegenseitig kompensiert werden; mit andern Worten: wenn zum Beispiel im Jahre 1945 eine an und für sich zulässige Abschreibung nicht vorgenommen wurde, kann im folgenden Jahre 1946 der doppelte Ansatz (2 Prozent) berechnet werden. Die Abschreibungen müssen aber verbucht sein und nicht nur auf dem Steuerformular vorgenommen werden.

Das *Zurückkommen* auf eine einmal rechtskräftig gewordene Steuer ist gesetzlich nicht zulässig, auch auf dem Wege des Erlaßgesuches prinzipiell nicht. Ein *Erlaßgesuch* hat nur dann Erfolg, wenn die Bezahlung einer Steuer für den Pflichtigen eine offensichtliche Härte bedeutet oder ihn wegen wesentlicher Einbuße im Vermögen oder Erwerb oder aus ähnlichen erheblichen Gründen unverhältnismäßig schwer belastet. (St.-Ges. Art. 160.)

E. E. Str.