Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 3

Artikel: Steuereinschätzung von Baugenossenschaften

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102500

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: 09.01.2026

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

3. Die verbilligten Darlehen werden festgesetzt

a) auf 25 Prozent der verzinslichen Anlagekosten der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau;

b) auf 10 Prozent der Anlagekosten der Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau.

4. Die verbilligten Darlehen sind bei einem Zinsfuß von 1½ Prozent mit einer Annuität von 2½ Prozent zu verzinsen und zu amortisieren.

5. Die Bewilligung der verbilligten Darlehen erfolgt durch den Stadtrat.

Steuereinschätzung von Baugenossenschaften

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich erließ die folgende Anweisung zur Einschätzung von Baugenossenschaften für die Staats- und Gemeindesteuern:

I. Um eine einheitliche und den Verhältnissen angemessene Einschätzung zu erzielen, werden die Einschätzungsbehörden angewiesen, bei der Einschätzung von Baugenossenschaften die Bestimmungen der Dienstanleitung über die Ermittlung des steuerbaren Ertrages (Ziffern 273 bis 275) und über die Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern (Ziffern 240 bis 246) folgendermaßen anzuwenden:

A. Die Ertragsberechnung

Bei der Ermittlung des steuerbaren Ertrages gelten für die Einlagen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds der Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Einlagen in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds werden solange steuerfrei gelassen, als

die jährliche Gesamteinlage in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen den Betrag von 1½ Prozent des gesamten Netto-Anlagewertes der Liegenschaften per Ende des betreffenden Geschäftsjahres nicht übersteigt,

der Buchwert der Liegenschaften die unterste Abschreibungsgrenze noch nicht erreicht hat.

Der Buchwert ist gleich dem Betrag, der sich nach Abzug des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds vom Liegenschaftenkonto ergibt.

Die unterste Abschreibungsgrenze ist dem mit 7½ Prozent kapitalisierten Bruttozinsertrag gleichzusetzen.

2. Ist die unterste Abschreibungsgrenze erreicht, so werden die Einlagen in den Erneuerungs- und in den Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen als Ertrag und Kapital besteuert.

Der Erneuerungs- und der Amortisationsfonds dürfen ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Soweit nicht besteuerte Bestandteile des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds zu Ausgaben verwendet wurden, die keine geschäftsmäßig begründeten Betriebsausgaben der Genossenschaft darstellen, sind die betreffenden Beträge bei der dannzumaligen Taxation zu besteuern.

Soweit die Genossenschaften vor Erlaß dieser Anweisung Einlagen in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds versteuert haben, stellen diese Einlagen offene Reserven der Genossenschaften dar und fallen bei der Berechnung der untersten Abschreibungsgrenze nicht in Betracht.

B. Die Berechnung des Reinvermögens

Für die Ermittlung des Reinvermögens nach Paragraph 47 des Steuergesetzes gelten für Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Die Liegenschaften sind zum Verkehrswert zu bewerten. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach den Ziffern 240 bis 246 der Dienstanleitung.

2. Soweit die Liegenschaften öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen unterliegen, sind diese bei der Festsetzung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.

3. Für die Berücksichtigung dieser Verfügungsbeschränkungen sind folgende Grundsätze maßgebend:

a) Wo vorbehältlich des Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechtes von Staat und Gemeinde grundbuchamtlich eingetragene Veräußerungsverbote vorliegen, gilt als Verkehrswert der in der Regel mit 7½ Prozent kapitalisierte Bruttomietzinsertrag, mindestens jedoch der Buchwert.

b) Wo Liegenschaften höchstens zum Netto-Anlagewert veräußert werden dürfen, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 f Dienstanleitung berechnete Wert, höchstens jedoch der Netto-Anlagewert, mindestens aber der Buchwert.

c) Wo Liegenschaften nur unter Rückerstattung von Subventionen verkäuflich sind, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 bis 246 Dienstanleitung berechnete Wert, vermindert um den im Falle eines Verkaufes zu diesem Wert zurückzuerstattenden Betrag, mindestens aber der Buchwert.

4. Die Einschätzung nach Ziffer 3 soll in der Regel unter Fühlungnahme mit dem Gemeindesteueramt oder nach Einholung eines Berichtes der zuständigen Gemeindebehörde über die Art der öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen erfolgen.

WIR LESEN . . .

im Jahresbericht der Familienheim-Genossenschaft Zürich:

Die Voranschläge waren so vorsichtig aufgestellt, daß sie einen Teil der Teuerung auffangen konnten. Im übrigen war der Vorstand in allen seinen Beschlüssen über die Gestaltung der Bauten und die Arbeitsvergebungen bemüht, die Kosten tiefzuhalten. Soweit uns der heutige Stand der Abrechnungen ein Urteil gestattet, so dürfte insgesamt mit einer Überschreitung von höchstens zwei Prozent, das heißt von maximal etwa 200 000 Franken, gerechnet werden.

Wir haben bei der Festlegung der Mietzinse, die im letztjährigen Bericht veröffentlicht wurden, eine solche Über-