Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 33 (1958)

Heft: 1

Artikel: Zum Problem der Liquidierung von Genossenschaften

Autor: Kugler, Peter F.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102967

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: 09.08.2025

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

Zum Problem der Liquidierung von Genossenschaften

Von Dr. *Peter F. Kugler,* Advokat und Notar, Basel

In der Zeitschrift «das Wohnen», Nr. 5, 1957, sind die Bestrebungen zweier Basler Wohngenossenschaften, ihre Einfamilienhäuser an die Genossenschafter zu verkaufen und die Genossenschaften aufzulösen, erwähnt worden. Da «der böse Geist in den Genossenschaften» weiter umgeht, seien hier die Probleme rein sachlich nochmals zur Diskussion gestellt.

Dabei sind zu unterscheiden:

I *Zivilrechtliche Probleme*

II *Öffentlichrechtliche Probleme*

1. Steuerrecht
2. Subventionsrecht
3. Baupolizeirecht

I

Zivilrecht

Unserer Auffassung nach sollte keine Genossenschaft zur Weiterexistenz gezwungen werden können, wenn sich eine qualifizierte Mehrheit für die Auflösung ausspricht. Hingegen sind bei einer solchen Auflösung die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, damit der Schutz der treuen Genossenschafter voll gewährleistet wird.

In erster Linie sind die Bau- von den Wohngenossenschaften zu unterscheiden.

Baugenossenschaften, die zum Zwecke gegründet werden, den Genossenschaftern die Erstellung eines billigen Hauses zu ermöglichen, haben zumeist diesen Zweck nach Fertigstellung der Bauten erfüllt. Sie können diese ohne weiteres an die sie bewohnenden Genossenschafter veräußern, so daß die Genossenschaft nachher, falls sie weiter besteht, einen reinen Geselligkeitsverein bildet.

Probleme können sich allerdings daraus ergeben, daß mehr Genossenschafter als Häuser vorhanden sind. Dies wird noch zu erörtern sein.

Bei Wohngenossenschaften hingegen ist der Zweck, den Genossenschaftern gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen und damit deren soziale Wohlfahrt zu fördern. Will nun eine Wohngenossenschaft ihre Einfamilienhäuser verkaufen, so widerspricht dies ihrem Zweck. Sie muß, bevor sie einen solchen Schritt unternimmt, ihre Statuten ändern. Eine solche Änderung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erfolgen. Viele Statuten schreiben sogar ein Mehr von zwei Dritteln sämtlicher Genossenschafter vor. Jeder Genossenschafter wird es sich reiflich überlegen, ob er einem solchen Vorgehen zustimmen will oder nicht; denn solange sein Haus der Genossenschaft gehört, hat er ein Wohnrecht in demselben. Gibt er hingegen der Genossenschaft das Recht, das Haus zu verkaufen, so muß er riskieren, daß auch das von ihm bewohnte, und zwar nicht an ihn selbst, verkauft wird. Würde aus diesem Grunde eine Genossenschaft beschließen, die Genossenschafter hätten das Recht, dasjenige Haus zu übernehmen, das sie bewohnen, so wäre das Problem nur dann gelöst, wenn es gleich viel Häuser wie Genossenschafter hätte. Ist das Angebot an Häusern geringer als die Nachfrage der Genossenschafter, so stellen sich schon fast unlösbare Probleme, da jeder Genossenschafter die gleichen Rechte und Pflichten hat und demgemäß jeder Anspruch auf ein Haus erheben kann. Sind die Häuser sehr billig zu Buch und dürfen sie nur ohne Gewinn verkauft werden, so will sicherlich jeder Genossenschafter ein Haus erwerben. Er wird sich nicht nur mit der Rückzahlung seines Anteilscheinkapitals begnügen.

Es bestände die Möglichkeit, daß sich die Genossenschaft ausdrücklich für den Fall des eventuellen Weiterverkaufs der Liegenschaft durch einen Genossenschafter ein Vor- oder Rückkaufsrecht zu dem Preise vorbehält, zu dem sie das Haus an den Genossenschafter abgibt. Ein solches Recht kann auf zehn Jahre im Grundbuch eingetragen werden und ist anschließend zu erneuern. Es kann auf unbegrenzte Zeit zwischen den Parteien (Genossenschaft/Genossenschafter) vertraglich vereinbart werden.

Da in den Normalstatuten ausdrücklich vorgesehen ist, die Genossenschaften bezweckten keinen Gewinn und jede Spekulation sei ausgeschlossen, ließe sich eine solche vertragliche Vereinbarung zwecks Verhinderung der Spekulation ohne weiteres begründen. Voraussetzung wäre allerdings, daß die Genossenschaft weiterbesteht, da ja sonst niemand mehr ein solches Recht geltend machen könnte. Möglich wäre allerdings, im voraus eine andere genossenschaftliche Institution, für Basel zum Beispiel Bund der Wohngenossenschaften Basel, als Vorkaufberechtigte einzusetzen.

Die meisten Wohngenossenschaften sehen vor, daß die Mitglieder bei einer Liquidation nicht mehr als ihre auf die Anteilscheine geleisteten Zahlungen erhalten und daß, sollte nach vollzogener Liquidation und nach Rückzahlung der Anteilscheine noch ein Vermögen verbleiben, dieses für gleiche Zwecke bestimmt werden müsse, wie sie die Genossenschaft gemäß ihren Statuten erstrebe.

Man kann sich nun fragen, ob der Verkauf der Liegenschaft einer Genossenschaft an die Genossenschafter zum Buch- statt zum Verkehrswert nicht auf eine Umgehung dieser Statutenbestimmung hinausläuft und ein diesbezüglicher Beschluß nicht als statutenwidrig angefochten werden könnte.

Wie bei den Steuerproblemen noch auszuführen sein wird, gilt ein Verkauf unter dem Verkehrswert als versteckte Gewinnausschüttung. Es kann deshalb die Frage aufgeworfen werden, ob ein Beschluß der Genossenschaft, die Liegenschaft zum Buchwert abzugeben, nicht einer verdeckten Gewinnausschüttung gleichkomme und damit gegen die obenerwähnte Statutenbestimmung verstoße, wonach ein eventueller Gewinn bei der Liquidation für gleiche Zwecke bestimmt werden müsse, wie sie die Genossenschaft gemäß ihren Statuten erstrebt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß, wenn die Genossenschaft eine entsprechende Statutenänderung rechtsgültig beschließt, und sich sämtliche Genossenschafter wegen der Übernahme der Häuser einigen, keine rechtlichen Mittel gegen eine solche Auflösung zur Verfügung stehen.

II

Öffentliches Recht

1. Steuerrecht

Beschließt die Genossenschaft den Verkauf ihrer Häuser und ihre nachherige Auflösung, so stellen sich auch steuerrechtliche Probleme. So kommen vor allem folgende Steuern in Frage:

a) Coupon- und Verrechnungssteuer
b) Handänderungssteuer
c) Einkommenssteuer
d) Kapitalgewinnsteuer
e) Vermögenssteuer

Ganz allgemein ist zu erwähnen, daß die Drohung großer Steuerforderungen auf Genossenschafter, die das Wohn- in ein Eigentumsrecht umwandeln möchten, nicht die Bremskraft ausübt, die man von ihr erwartet. Es ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, sämtliche Steuerfragen eingehend zu erörtern, sondern es kann nur ein allgemeiner Überblick gegeben werden.

a) Coupon- und Verrechnungssteuer

Was die Couponsteuer anbetrifft, so ist diese für jegliche Gewinnausschüttung geschuldet. So wie jede Genossenschaft auf den Ausschüttungen an ihre Genossenschafter (Anteilscheinverzinsung) Couponsteuer zahlen muß, so hat sie auch auf Gewinnausschüttungen Steuern zu bezahlen, selbst wenn diese Ausschüttungen in verdeckter Form erfolgen. Gibt allerdings eine Genossenschaft die Häuser zum Buch- statt zum Verkehrswert ab, kann wohl kaum mehr von einer verdeckten und schon eher von einer offenen Gewinnausschüttung gesprochen werden.

Die Steuer beträgt zurzeit 5 Prozent der Gewinnausschüttung, in diesem Falle der Differenz zwischen dem Buch- und dem Verkehrswert der Liegenschaft. Sie ist wie die Verrechnungssteuer von der Genossenschaft zu bezahlen, die sie ihrerseits von den Genossenschaftern zurückverlangen muß (Überwälzungspflicht).

Die Verrechnungssteuer von 25 Prozent ist mit der Couponsteuer zu bezahlen, kann aber von der Genossenschaft bei den kantonalen Steuerbehörden wieder zurückverlangt werden.

b) Handänderungssteuer

Die meisten Kantone kennen eine Handänderungssteuer in Prozenten des Kaufpreises. Als Kaufsumme gilt in der Regel der verurkundete Preis. Es ist deshalb fraglich, ob bei einer Divergenz zwischen dem verurkundeten und dem echten Preis die Behörde diese Preisdifferenz besteuern kann. Entspricht der Verkaufspreis den Erstellungskosten eines Hauses, so dürfte eine Besteuerung wohl kaum stattfinden können. Wird hingegen zum Buchwert verkauft, so könnte, unserer Auffassung nach, die Behörde, da es sich um ein Geschenk handelt, für das keine bestimmte Summe vereinbart wurde, eine Schatzung des Hauses verlangen und die Steuer auf Grund der offiziellen Schatzung erheben.

c) Einkommenssteuer

Zu unterscheiden sind die kantonalen und die eidgenössischen Steuern.

Gemäß Wehrsteuerrecht ist jegliches Einkommen aus beweglichem Vermögen, namentlich auch ein Gewinnanteil aus Beteiligungen zu versteuern. Als Gewinnanteil gilt jegliche geldwerte Leistung einer Genossenschaft an die Genossenschafter, die keine Rückzahlung der Einzahlungsscheine darstellt.

Diese geldwerte Leistung wird bei den Genossenschaftern als Einkommen erfaßt. In einem neuen Entscheid hat das Bundesgericht ausdrücklich festgestellt, daß, wenn eine Liegenschaft unter dem Verkehrswert abgegeben werde, die Differenz zwischen Verkehrs- und Übernahmewert als Liquidationsgewinn zu versteuern sei.

Ist der Genossenschafter Eigentümer des Hauses geworden, so hat er zudem den Mietwert der eigenen Wohnung als Einkommen zu versteuern. Dieser Mietwert entspricht demjenigen Betrag, den er einem Dritten für die Miete seines Hauses zahlen müßte. Er ist aber nicht unbedingt identisch, sondern weit höher als die Miete, die der Genossenschafter der Genossenschaft bezahlen mußte, da die Miete nicht auf dem Buchwert der Genossenschaft, sondern ab dem neu festgesetzten Verkehrswert berechnet wird.

d) Kapitalgewinnsteuer

Rein buchmäßig hat die Genossenschaft nach dem Verkauf der Häuser bei Berücksichtigung des Verkehrswertes ein weit größeres Vermögen als vorher. Dies sei wie folgt abgekürzt dargestellt:

Genossenschaftsbilanz

Aktiven	Fr.	Fr.
Verkaufserlös der Liegenschaften		1 700 000
Passiven		
Hypotheken	1 600 000	
Anteilscheinkapital	100 000	
	1 700 000	1 700 000

Steuerbilanz

Aktiven	Fr.	Fr.
Verkaufserlös der Liegenschaften bei Berücksichtigung des Verkehrswertes		5 000 000
Passiven		
Hypotheken	1 600 000	
Anteilscheine	100 000	
Buchgewinn	3 300 000	
	5 000 000	5 000 000

Wird die Genossenschaft aufgelöst, so macht der Genossenschafter theoretisch noch einen Kapitalgewinn, indem er mehr als sein Anteilscheinkapital zurückerhält. Da die meisten Genossenschaftsstatuten aber ausdrücklich vorschreiben, daß den Genossenschaftern nur das Anteilscheinkapital zurückzuerstatten sei und der Überschuß für gleiche Zwecke bestimmt werden müsse, wie sie die Genossenschaft verfolgte, kann die Frage offen gelassen werden.

e) Vermögenssteuer

Der Genossenschafter hat nur die Anteilscheine als Vermögen zu versteuern, nicht den sie verkörpernden Besitz eines Einfamilienhauses. Die Liegenschaft der Hauseigentümer hingegen wird zum Verkehrswert erfaßt. Erwirbt also ein Genossenschafter von seiner Genossenschaft ein Haus, so hat er dieses nicht zum Übernahmewert, das heißt dem Buchwert, zu dem er es erhält, sondern zum wahren Verkehrswert zu versteuern.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß sich der Genossenschafter, der von seiner Genossenschaft ein Haus erwirbt, wie auch die Genossenschaft selbst ganz bedeutende Steuerlasten aufbürdet.

2. Subventionsrecht

Sehr viele Genossenschaften haben insbesondere auch bei Einfamilienhäusern mit hohen Subventionen gebaut. Es stellt sich deshalb die Frage der Rückerstattung dieser Subventionen bei Verkauf der dank ihnen erstellten Liegenschaften.

Laut Auskunft des amtlichen Wohnungsnachweises und

einer Interpellationsbeantwortung durch Herrn Regierungsrat Prof. Dr. H. P. Tschudi im Großen Rat ist die Rechtslage, soweit es den Kanton Basel-Stadt anbetrifft, unsicher.

Klar ist die Frage bezüglich der eidgenössischen Subventionen. Diese können bei Zweckentfremdung oder spekulativem Verkauf zurückverlangt werden. Die Rückerstattungspflicht ist zudem als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen.

Die Rückerstattungspflicht an den Bund ist unbefristet. Leider muß zum Beispiel der Behörde des Kantons Basel-Stadt der Vorwurf gemacht werden, daß sie Subventionen sehr freigebig, ohne besonderen rechtlichen Schutz, verteilte und heute ziemlich hilflos dasteht. So müssen die kantonalen Subventionen nur innert 15 Jahren zurückerstattet werden. Nachher besteht kein Rückerstattungsanspruch des Kantons mehr. Dies ist unbegreiflich. Es wäre ohne weiteres möglich gewesen, diese Subventionen gegen Zweckentfremdung mindestens gleich zu sichern, wie dies die Eidgenossenschaft getan hat.

Als einfachstes Sicherungsmittel hätte zum Beispiel der Eintrag einer Sicherstellungshypothek sowie eines Vorkaufsrechtes, das – vertraglich – auf unbestimmte Zeit vereinbart werden kann, verlangt werden sollen. Es scheint, daß die Zürcher, dank dem Weitblick ihres ehemaligen Stadtpräsidenten Dr. Emil Klöti – vgl. «das Wohnen», Nr. 10, 1957, Seite 305, hier besser vorgesorgt haben.

Es ist immerhin zu bemerken, daß es zu diesem Malaise in Basel nur kommen konnte, weil die Behörden zu den Genossenschaften volles Vertrauen hatten und die Umgehung der Subventionsvorschriften ein krasser, wenn auch rechtlich nicht erfaßbarer Vertrauensmißbrauch darstellt.

3. Baupolizeirecht

Ein weiteres Hindernis, die von der Genossenschaft gebauten Einfamilienhäuser zu verkaufen, bilden oft baupolizeiliche Vorschriften.

In vielen Fällen bebauten die Genossenschaften eine größere Parzelle mit mehreren Reihenhäusern. Sollen nun diese Häuser veräußert werden, so muß zuerst und für jedes Haus eine neue Parzelle errichtet werden.

Die Häuser bilden dann nicht mehr eine Einheit, sondern sind Einzelbauten, für die andere Bauvorschriften gelten als für eine zusammenhängende Reihenbaute, insbesondere bezüglich Brandmauern, Kanalisation usw. So wären zum Beispiel bei der Wohngenossenschaft «Zur Eiche» bei einer Parzellierung sämtliche Trenn- in echte Scheide- und Brandmauern umzuwandeln. Solche bauliche Veränderungen können je nach den Umständen sehr kostspielig sein und die Übernahme der Häuser durch einzelne Genossenschafter erschweren.

Die Wohnungsnot ist nicht zu Ende und das Werk der Genossenschaften noch lange nicht vollendet. Sollte der «böse Geist» aber weiter umgehen, so erleidet der Genossenschaftsgedanke einen schweren Schaden, und die Genossenschaften verlieren bei Volk und Behörden jegliches Vertrauen. Wehret deshalb den Anfängen!

Z-Kalender 1958

Der 14. Jahrgang des Taschenkalenders des Verbandes schweizerischer Ziegel- und Steinfabrikanten ist soeben erschienen und wiederum vielen Baufachleuten zur Verfügung gestellt worden. Die rege Nachfrage danach ist ein sicherer Beweis, wie sehr diese Taschenagenda, die ein wertvolles Nachschlagewerk für den Baufachmann darstellt, geschätzt ist.

Der Textteil gibt, nach einer kurzen Einführung über die Fabrikation von gebrannten Tonprodukten, über das Backsteinmauerwerk und das Ziegeldach Aufschluß. So finden sich darin unter anderem Angaben über Steinverbände in Sichtmauerwerk, Zusammensetzung und Bedarf von Mauermörtel, Verputz, Druckfestigkeit von Backsteinen, Wärmeschutz und Feuchtigkeitsverhalten, Schallisolierung und Lüftung von Neubauten. Dem Kaminbau und den Deckenkonstruktionen sind wiederum besondere Kapitel gewidmet. Spezielle Beachtung wird dem Ziegeldach geschenkt, indem über Dach- und Ziegelneigungen, Eindeckung, Dachentlüftung und andere Details berichtet wird. Auch eine Bedarfstabelle fehlt nicht.

Briefkastenanlagen
Schaufenster (Sessa norm.)
Luftschutz- und alle norm. Stahlbauteile
J. SESSLER & CO. – ZÜRICH
Fabrik in Hedingen Telephon 99 60 22

WISMER & CO. ZÜRICH, Kurvenstraße 10
Tel. 28 77 11 (Privat 48 15 25)
WISMER - ZÜRICH
HEIZUNG LÜFTUNG SANITÄR
Strahlungsheizungen
Zentralheizungen
Sanitäre Anlagen, Lüftungen

breitinger + hampp
zürich-höngg
HOLZMÖBELFABRIK UND GUTE BAUSCHREINEREI
TELEPHON 56 78 43

A. Schnetzer Sohn
Malermeister
SORGFÄLTIGE HANDWERKSARBEIT EIDG. MEISTERDIPLOM
LEONHARDSTR. 11 ZÜRICH 6 TELEPHON 28 44 55

TAPETEN SPÖRRI
ZÜRICH
Talacker 16 · Tel. 23 66 60

führt Qualitätstapeten aus aller Welt, z.B.
Schwedentapeten
NORDISK
abwaschbar, lichtbeständig – nicht teuer. NORDISK deshalb für den Siedlungsbau

KOHLEN · HEIZÖL
H. Rosenberger-Huber, Zürich 10
Büro: Röschibachstraße 49 - Telephon 42 11 77