Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 2

Artikel: Verwaltung, Mieterrecht und Steuerprobleme
Autor: Högger, Eugen
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105036

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: 02.10.2025

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

Verwaltung, Mieterrecht und Steuerprobleme

«Führungs- und Verwaltungsprobleme der Baugenossenschaften», diese Thematik genossenschaftlicher Weiterbildung ist offensichtlich so aktuell wie eh und je. An drei Kursabenden, welche von der Sektion Zürich des SVW im November 1980 durchgeführt wurden, fanden sich gegen 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Handelsschule des Kaufmännischen Vereins in Zürich ein. Was Vorstands- und Verwaltungsmitglieder der Genossenschaften dort erwartete, war ein sehr anspruchsvolles, vielseitiges Vortragsprogramm. Themen und Referenten waren von Kursleiter P. Sibler so ausgewählt worden, dass dennoch keiner der Teilnehmer sich überfordert fühlen musste. Und damit das Gebotene leicht zu verdauen sei, wurden ausführliche schriftliche Unterlagen abgegeben.

Eröffnet wurde der Kurs durch E. Müller, Präsident der Sektion Zürich. Anschliessend referierte H. Meister über die Verantwortung der Genossenschaftsorgane. A. Haas nahm Stellung zu Fragen des Mieterrechts. Über «Führen und Planen in den Baugenossenschaften» referierte Zentralpräsident O. Nauer, und zum Schluss erörterte Zentralsekretär Dr. F. Nigg die Protokollführung.

Der zweite Kursabend war ganz dem Rechnungswesen der Genossenschaft gewidmet. Aus den Ausführungen des Referenten R. Koch sei hier nur festgehalten, dass in wenigen Jahren Kleincomputer zu relativ bescheidenen Preisen erhältlich sein werden, die ihre Verwendung auch für mittlere, ja kleinere Genossenschaften interessant machen dürften.

Der dritte Kursabend wurde eingeleitet durch ein Referat von Dr. F. Nigg über Sinn und Zweck der Baugenossenschaften. Den praktischen Ausprägungen ihrer Tätigkeit galten die anschliessenden Vorträge von R. Rusterholz über Verwaltungsrichtlinien, Vermietung und Wohnungsabnahme sowie von W. Gross über Mietzinsberechnung.

Die Arbeitstagung der Sektion Zürich machte einmal mehr deutlich, wie wichtig die Bildungsarbeit im Verband für Wohnungswesen ist und wie gerne die Verantwortlichen der Baugenossenschaften von den in diesem Bereich gebotenen Möglichkeiten Gebrauch machen. Dass die Referate mit viel Sachkenntnis aufgenommen worden sind, möge die im folgenden wiedergegebene Zuschrift belegen. *fn.*

Wie gross das Interesse der Verantwortlichen aus den Baugenossenschaften an der Weiterbildung über Führungs- und Verwaltungsangelegenheiten ist, illustriert diese Aufnahme. Die Teilnehmer der von der Sektion Zürich SVW durchgeführten Arbeitstagungen füllten die grosse Aula der KV-Handelsschule in Zürich.

Erneuerungsfonds und Steuerrecht

Es ist verdienstvoll, dass im Kurs der Sektion Zürich Fragen der Mietzinskalkulation behandelt worden sind. In diesem Zusammenhang gibt es einiges zum Erneuerungsfonds zu sagen.

Bei allen subventionierten Wohnungen ist die Volkswirtschaftsdirektion (Wohnbauförderung, Herr Jöhl) für die Festsetzung des Mietzinses zuständig. Nach meinen langjährigen Erfahrungen darf ich feststellen, dass dieses Amt seine Aufgabe mustergültig erfüllt.

Die Vorschriften über die Rechnungsführung (auch für die subventionierten Wohnungen der Stadt Winterthur) bestimmen, dass jährlich zulasten der Betriebsrechnung zugewiesen werden müssen:

½% der Nettoanlagekosten in den Amortisationsfonds und
¼% der Bruttoanlagekosten in den Erneuerungsfonds.

Diese Ansätze gelten als Minimum und die Zuweisungen sind erfahrungsgemäss absolut ungenügend, so dass sich eine Verdoppelung der Ansätze aufdrängt. Die Ansätze von 1% bzw. ½% werden steuerlich als abzugsfähig anerkannt.

Es dauert 100 Jahre, bis eine Liegenschaft abgeschrieben sein wird, was wir aber hier nicht kritisieren wollen.

Anders verhält es sich mit der Zuweisung an den Erneuerungsfonds. Unsere Genossenschaft, welche seit 40 Jahren besteht und regelmässig die zulässigen ½% dem Erneuerungsfonds zuwies, hat bisher alle Erneuerungen über die Betriebsrechnung abgebucht, ohne je den Erneuerungsfonds zu belasten. Trotzdem beträgt der Fonds nur Fr. 2872000.–, was bei 760 Wohnungen *Fr. 3779.– pro Wohnung* entspricht. Es ist nun offensichtlich, dass dieser Betrag absolut ungenügend ist! Dies hat auch Herr Jöhl festgestellt in seinem Referat an einer früheren Arbeitstagung der Sektion Zürich des SVW.

Aufgrund des Vortrages von Herrn Jöhl haben wir das Problem Ende Mai 1978 der Rechtsabteilung des Kantonalen Steueramtes unterbreitet und folgendes festgestellt:

«... Es ist also dringend notwendig, den Erneuerungsfonds zu stärken. Wir haben die Meinung, dass jährlich mindestens 1% der Bruttoanlagekosten diesem Fonds zugewiesen werden sollten, und

wir fragen Sie deshalb an, ob Sie dies als steuerfreie Zuwendung tolerieren, oder ob Sie bereit sind, diesen Vorschlag den zuständigen Behörden zu unterbreiten ...»

Nach geraumer Zeit erfolgte dann eine nichtssagende Antwort: *«Nach Steuergesetz wird ½% der Bruttoanlagekosten als Einlage in den Erneuerungsfonds steuerfrei toleriert.» Punkt. Fertig.*

Es muss aber unbedingt etwas geschehen! Der Vorschlag von Werner Gross (Baugenossenschaft Strassenbahner Zürich) an der Arbeitstagung ist einleuchtend: Der Erneuerungsfonds muss gespeist werden aufgrund des Wiederbeschaffungswertes! Die Altwohnungen mit bescheidenen Mietzinsen bringen sehr kleine Einlagen in den Erneuerungsfonds, die Neubauwohnungen das Doppelte! Kein Handwerker wird aber die Erneuerungen in den Altwohnungen billiger ausführen als in neueren Wohnungen. Richtig wäre demnach die dringend notwendige Erhöhung der Einlagen in den Erneuerungsfonds beispielsweise mit der Gebäudeversicherungssumme (Neuwertversicherung) als Berechnungsgrundlage, welche übrigens auf den 1.1.1981 erhöht wurde, wegen der eingetretenen Baukostenteuerung!

Aber die Finanzdirektion beziehungsweise das Kantonale Steueramt müssten diese erhöhten Einlagen als abzugsfähig anerkennen.

Was volkswirtschaftlich richtig ist, muss auch steuerrechtlich richtig sein! Leider ist die Steuerverwaltung sehr stur. Es wäre aber sicher an der Zeit, dass die beiden Ämter sich auf eine gemeinsame, vernünftige Linie einigen würden.

Ein weiterer Punkt veranlasst mich, das Thema Steuer und Genossenschaft aufzugreifen:

Unsere Genossenschaft hat vor Jahren zulasten der Betriebsrechnung eine Rückstellung von Fr. 200000.- gemacht zur Verbilligung von Neubauten. Dieser Betrag wurde als Ertrag und als Reserve (Kapital) versteuert, was in Ordnung ist. Nach 10jähriger Planungszeit - über die zahlreichen Schwierigkeiten und Auflagen durch die Behörden schweigt des Sängers Höflichkeit - war es so weit:

Die einhundert Wohnungen konnten bezogen werden, und sie waren entsprechend teuer. Die 200000 Franken wurden dem Baukonto gutgeschrieben, was die Anlagekosten und damit die Mietzinse entsprechend reduzierte. Die Rückstellung wurde aufgelöst und weil sie seinerzeit (und jahrelang!) versteuert worden war, sowohl ertragsmässig wie auch beim steuerpflichtigen Kapital abgezogen. Das Steueramt verweigerte die Abschreibung, weil die Einlagen in den Erneuerungsfonds festgelegt seien und keine zusätzlichen Abschreibungen toleriert würden.

Pikanterweise sind von diesen neu erstellten 100 Wohnungen deren 40 in die amtliche Mietpreiserhebung einbezogen worden. Unsere Eigensubvention hat zur Folge, dass der Mietzins gegenüber anderen Neubauten jener Zeit reduziert werden konnte. Die Volkswirtschaftsdirektion schätzt das Vorgehen der Genossenschaft als volkswirtschaftlich wertvoll - und das Steueramt straft uns dafür!

Dieses Malaise sollte behoben werden. Es ist an der Zeit, in dieser Angelegenheit zum Rechten zu sehen! Welcher Herr (oder welche Frau) Kantonsrat tritt in die Arena?

Eugen Högger, Winterthur

Leiter und Organisator der Arbeitstagungen war P. Sibler, Vizepräsident der Sektion Zürich und Präsident der Baugenossenschaft «Eigengrund». Neben ihm einer der Referenten, H. Meister, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, der auch schon verschiedentlich an Kursen des SVW mitgewirkt hat.

Als Zürcher Sektionspräsident konnte E. Müller, Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, eine Reihe auswärtiger Gäste begrüssen. Bis nach Basel und Schaffhausen reichte der Kreis der Kursteilnehmer.