

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 6

**Artikel:** Der Bund will einen 13. Mietzins

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106013>

#### **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:** 26.12.2025

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

# DER BUND WILL EINEN 13. MIETZINS

Wohnbaugenossenschaften werden im Gesetz den Immobiliengesellschaften gleichgestellt. Darum haben auch sie ein Eigenkapital von 33 % der Aktiven zu versteuern. Tatsächlich aber verfügen fast alle Wohnbaugenossenschaften nur über ein ganz geringes Eigenkapital. Im Mittel sind es weniger als 5 %. Die Steuer wird also auf einem Vermögen erhoben, das die Genossenschaften gar nicht besitzen. Mehr noch: Vom nicht vorhandenen Vermögen wird zudem ein ebensowenig vorhandener Ertrag steuerpflichtig erklärt. So sehr die Besteuerung nicht vorhandener Vermögen und Gewinne den wirtschaftlichen Gegebenheiten und dem Rechtsempfinden widerspricht – rechtlich zulässig ist sie offenbar. Dies bestätigten alle befragten Steuerexperten gegenüber dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen.

**WENN NICHT RASCH ETWAS  
GESCHIEHT, WERDEN DIE  
WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN  
VOM NÄCHSTEN JAHR AN EI-  
NEN DREIZEHNTEN MIETZINS  
VERLANGEN MÜSSEN. AN-  
DERNFALLS DROHT IHNEN DER  
KONKURS. GRUND DAFÜR IST  
EINE NEUE BESTIMMUNG IM  
BUNDESGESETZ ÜBER DIE DI-  
REKTE BUNDESSTEUER. DAS  
GESETZ TRITT 1995 IN KRAFT.  
ES SIEHT BEI IMMOBILIENGE-  
SELLSCHAFTEN EINE STEUER  
AUF DEM EIGENKAPITAL VOR.**

Der SVW liess ausrechnen, wieviel die neue Steuerlast ausmachen würde. Es ergaben sich horrende Summen, Zehntausende von Franken jährlich schon bei einer mittleren Genossenschaft. Als Größenordnung ausgedrückt: Die Genossenschaften werden den Mietzinsertrag eines ganzen Monats benötigen, nur um die direkte Bundessteuer zu bezahlen. Darum wird eingangs das Bild von einem 13. Mietzins gebraucht, den die Genossenschaften natürlich nicht erheben können. Vielmehr droht ihnen der Konkurs.

Auf seine Interventionen hin erhielt der SVW bisher zwar Worte des Verständnisses. Aber unternommen wurde nichts. Im Gegenteil: Die Baugenossenschaften sind zu einem Pfand der Politik geworden. An den Handlungsbedarf, der sich in ihrem Fall zweifelsfrei ergibt, werden andere Anliegen geknüpft, um ein politisches Päckli zu schnüren. Die Bestimmung, die in erster Linie die Baugenossenschaften trifft, richtet sich eigentlich gegen Steuersünder. Solche, die eine Immobilien-AG gründeten und dieser privat Darlehen gaben. Damit erreichten sie, dass die AG statt steuerpflichtiger Dividenden Darlehenszinsen auszahlen konnte, die im Prinzip als Aufwand nicht steuerbar sind. Die Steuerbehörden hatten und haben ihre liebe Not, solche Umgehungen der Steuerpflicht nachzuweisen. Deshalb eben wurde die rigorose Besteuerung angeblichen Eigenkapitals eingeführt.

Jetzt sollen die Baugenossenschaften als Pfand dienen, damit die Vorschriften über verdecktes Eigenkapital von Immobiliengesellschaften wenigstens teilweise erhalten bleiben. Dieser Meinung ist offenbar Bundesrat Otto Stich. Sonst würde er sich nämlich bereit erklären, eine Motion von Nationalrat Rolf Engler entgegenzunehmen. Dieser verlangt, die umstrittenen Gesetzesartikel seien aufzuheben.

Je länger die Baugenossenschaften auf eine gerechte Lösung warten müssen, desto weniger betrachten sie sich als Pfand. Es geht für viele von ihnen um die Existenz. So sehen sie sich, ihre Mieterinnen und Mieter als Geiseln einer Steuerpolitik, die lieber Existenz aufs Spiel setzt, als einen Fehler zu korrigieren.

**FRITZ NIGG**