

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 9: Zulliger, Jürg

**Rubrik:** Echo

#### 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:** 05.02.2026

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

## MEHRWERT-STEUER

Für Ihre Meinung hat es im «wohnen» immer Platz, sei dies als Stellungnahme zu einem veröffentlichten Artikel oder sei dies zu einem persönlichen Anliegen, das Sie mitteilen möchten. Ihre Briefe erreichen uns unter der Anschrift: Redaktion «wohnen», Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich.

Vorab herzliche Gratulation zum neuen «wohnen», das sich nicht nur durch eine neue äusserliche Aufmachung, sondern auch von der Thematik wohltuend der neuen Zeit angepasst hat.

In der Aussage über die MWSt-Pflicht der Baugenossenschaften («wohnen» Nr. 7 und 8/1994) fehlt ein wichtiger Hinweis, der gravierende Folgen hat: Eine Unterstellung unter die freiwillige MwSt-Pflicht kann nur für diejenigen Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen, die an MwSt-Pflichtige vermietet sind.

Damit ist die ganze Thematik der Unterstellung des Wohnbaus vom Tisch. Nur die an Gewerbe, Firmen oder Institutionen vermieteten Objekte kommen dafür in Betracht. Im Falle der Baugenossenschaft Milchbuck sind das weniger als 3% der gesamten Mietzinseinnahmen. Ob wir ohnehin MWSt-pflichtig werden, zum Beispiel durch die den Mietherrn verrechneten Renovations-Selbstbehälte, durch die Nebenkosten-Abrechnungen (Treppehausreinigung usw), wissen wir nicht. Die entsprechenden Informationen aus Bern lassen auf sich warten. Auf die eingesandten Fax-Fragen haben wir bis dato keine Antwort erhalten.

In anderen Branchen verhandelt man über Pauschalierungen, die aus dem Mix zwischen MwSt-pflichtigen

Aktivitäten und nicht-MwSt-pflichtigen Aktivitäten ermittelt werden.

ROGER HAUSER, PRÄSIDENT DER BAUGENOSSENSCHAFT MILCHBUCK ZÜRICH

Anmerkung der Redaktion:  
Erst kurz vor Erscheinen der Ausgabe Juli/August 1994 des «wohnen» ist die definitive Verordnung über die Mehrwertsteuer ausgeliefert worden. Diese nach Ablauf des Vernehmlassungsverfahrens überarbeitete Fassung enthält gegenüber dem Entwurf einige Änderungen, die in unserem Artikel deshalb nicht mehr rechtzeitig berücksichtigt werden konnten. Wir bitten um Verständnis und verweisen auf die nachstehenden Ergänzungen des Autors Heinz Rissi.

## ZWEI ERGÄNZUNGEN

Die freiwillige Unterstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen unter die Mehrwertsteuer wird nur zugelassen, wenn sie nachweislich an Mehrwertsteuer-Pflichtige vermietet werden. Der bisherige Verordnungsentwurf enthielt diesbezüglich keine Einschränkung. Bei Vermietung von Wohnliegenschaften zu Wohnzwecken fällt die freiwillige Unterstellung somit ausser Betracht. Bei der Beurteilung, ob ein Gebäude freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt werden soll, sind auch die Folgen beim Wegfall der Unterstellung einzubeziehen.

Die Bestimmungen über den Eigenverbrauch wurden neu formuliert. So fallen entsprechend dem neu-

en Wortlaut eigene Arbeiten von Steuerpflichtigen an Bauwerken, die zur Vermietung bestimmt und nicht der Mehrwertsteuer unterstellt sind, unter diesen Begriff. Solche Eigenleistungen, beispielsweise der genossenschaftseigenen Regiebetriebe, bilden nun ungeteilt der Art der Weiterverrechnung steuerbaren Umsatz. Als Bemessungsgrundlage für den Umsatz bei Eigenverbrauch gilt der Betrag, der einem unabhängigen Dritten in Rechnung gestellt würde. Entsprechend diesen Bestimmungen werden Wohnbaugenossenschaften, die beispielsweise eigene Maler oder Hauswarte beschäftigen, bei Erreichen der Umsatzlimiten (75 000 bzw. 250 000 Franken) unter der Mehrwertsteuer steuerpflichtig.

HEINZ RISSI, DIPLOMIERTER STEUEREXPERTE, VIZEDIREKTOR UND NIEDERLASSUNGSELEITER BEI VISURA TREUHAND GESELLSCHAFT IN AFFOLTERN AM ALBIS (TEL. 01 761 72 92)

## EINWANDFREI

Der Redaktion entbiete ich meinen Dank für die vorzügliche Gestaltung der Zeitschrift (Top-Layout!), die Beiträge zum Thema Wohnungseinbruch und den einwandfreien Bericht des Journalisten Daniel Schifferle («wohnen» Nr. 6/1994). Für Beiträge zum Thema Verbrechensprävention stelle ich Ihnen meine Dienste auch in Zukunft gerne wieder zur Verfügung.

M. MEHMANN, POLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE, POLIZEIKOMMANDO DES KANTONS AARGAU

## HEIZGRADTAG-ZAHLEN

Messstation	Juli-Juni 93/94	Juli-Juni 92/93
Samedan	6268	6215
Schaffhausen	3287	3197
Güttingen	3381	3217
St. Gallen	3918	3623
Tänikon	3632	3431
Kloten	3319	3210
Zürich	3476	3276
Wädenswil	3333	3236
Glarus	3474	3431
Chur-Ems	3257	3229
Davos	5737	5566
Basel	2987	2930
Bern	3490	3378
Wynau	3463	3350
Buchs-Suhr	3293	3187
Interlaken	3552	3520
Luzern	3052	3070
Altdorf	3109	3106

Messstation	April-Juni 1994	April-Juni 1993
Samedan	1215	1149
Schaffhausen	429	254
Güttingen	474	264
St. Gallen	668	441
Tänikon	570	338
Kloten	457	268
Zürich	537	295
Wädenswil	464	267
Glarus	510	296
Chur-Ems	445	278
Davos	1175	1096
Basel	383	230
Bern	535	321
Wynau	479	311
Buchs-Suhr	440	267
Interlaken	511	352
Luzern	415	239
Altdorf	449	242

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 Prozent von derjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20 °C) und der Tagesmitteltemperatur aller Heiztage (ab 12 °C).

Die Heizgradtagzahl kann als Hilfsmittel zur Kontrolle des Energieverbrauches in der Heizkostenabrechnung gebraucht werden. Im längerfristigen Vergleich dient sie auch zur Kontrolle der optimalen Funktion der Heizanlage.