

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	71 (1996)
<b>Heft:</b>	10
<b>Rubrik:</b>	Recht

### **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:** 13.01.2026

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



## Nichts Neues aus Bern

Nach wie vor ist ungeklärt, wie die Baugenossenschaften und andere Immobilienunternehmen die Leistungen ihrer Hauswarte in mehrwertsteuerlicher Hinsicht behandeln müssen. Letztmals haben wir in der diesjährigen Märzangabe des «wohnen» über die Rechtslage orientiert. Schon früher («wohnen» 6/95) hat der SVW angekündigt, dass er sich zusammen mit anderen Verbänden und Institutionen an der Durchführung eines eigentlichen Pilotverfahrens gegen die Eidgenössische Steuerverwaltung

Steuerschuld für das 1. und 2. Quartal 1995 verrechnet wurde. Es zeigte sich jedoch bald, dass die Genossenschaft für die beiden Quartale keine Abrechnung erstellt und auch keinen Vorbehalt angebracht hatte. Obwohl es sich demnach um ein Missverständnis seitens der Baugenossenschaft handelte, was der EStV auch mitgeteilt wurde, erliess diese am 25. März 1996 gegen die Baugenossenschaft eine Steuerverfügung, welche fristgerecht angefochten wurde.

## ... und Auslöser des Pilotverfahrens

Diese Entwicklung war deshalb unerwartet, weil ursprünglich und im Einvernehmen mit der EStV beabsichtigt war, dass ein eigentliches Pilotverfahren durch die Migros Pensionskasse durchgeführt werden sollte, welches Verfahren aber wiederum von der Steuerverwaltung nie anhand genommen wurde und monatelang blockiert war. Ausgelöst durch die Vorgänge um die oben erwähnte Baugenossenschaft hat die EStV in der Zwischenzeit nun aber die (anfechtbare) Steuerverfügung gegen die Migros-Pensionskasse erlassen. Diese wurde Ende September mit Einsprache angefochten. Im wesentlichen enthält die Verfügung folgende Feststellungen:

Die EStV erklärt, dass sie nicht befugt sei, die Verfassungsmässigkeit der vom Bundesrat erlassenen Mehrwertsteuerverordnung zu überprüfen. In der Verfügung werden deshalb auch nur die Bemessungsgrundlagen dargelegt. Es wird festgehalten, dass der massgebende Umsatz 106,5% entspricht, und zwar auch für das Kalenderjahr 1995, wobei sich diese Korrektur nicht aus der für 1995 geltenden Branchenbrochure, sondern aus der neu für 1996 erlassenen Branchenbrochure ergibt. Offenbar wendet die EStV die neue Brochure in diesem Punkt rückwirkend an. Die Aufwendungen für Material (Verbrauchs- und Gebrauchsgüter) schätzt die EStV mit 1%. Für 1996 wurde der massgebende Umsatz aufgrund der

per 1.1.1996 erlassenen Branchenbrochure halbiert. Es handelt sich hierbei um die erste näher begründete Verfügung in Sachen Hauswartsleistungen, weshalb diese Angaben mit Vorsicht zu geniessen sind.

## Kein Ende absehbar

Leider kann eine baldige und definitive Entscheidung in dieser Angelegenheit nicht erwartet werden. Es ist fraglich, ob die Steuerverwaltung und die allenfalls später angerufenen Gerichtsorgane ihre Arbeit speditiv verrichten (können). Es zeichnet sich nämlich ab, dass diese Instanzen zunehmend überlastet sein werden, da der grösste Teil der Streitfragen rund um die Mehrwertsteuer nicht durch einvernehmliche Lösungen, sondern stets durch den Richter – gemeint ist letztlich das Bundesgericht – geklärt werden soll.

## Fazit für die Baugenossenschaften

Für die Baugenossenschaften bleibt bis auf weiteres alles beim alten: Die Empfehlung des SVW lautet nach wie vor, die Mehrwertsteuer auf Hauswartsleistungen nicht abzuliefern. Das entsprechende Abrechnungsfeld ist zwar quartalsweise abzuliefern, jedoch begleitet von einer Erklärung, welche mit Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit der geltenden Praxis festhält, dass keine Mehrwertsteuer abgerechnet wird. Eine solche Erklärung kann als Formular beim SVW bezogen werden (Adresse: SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich). Selbstverständlich sind auch weiterhin die entsprechenden Rückstellungen zu verbuchen.

STEFAN BLUM

Im «wohnen» Nr. 9/96, Seite 31, hat sich Stefan Blum mit dem Problem der Anfechtbarkeit von Kündigungen ohne gleichzeitigen Ausschluss aus der Baugenossenschaft befasst. Auf seinen engagierten Artikel hin hat sich Zivilgerichtspräsident Urs Engler, Basel, zu einer Stellungnahme herausgefordert gefühlt. Bitte beachten Sie seinen Beitrag auf der Seite 52 in dieser Ausgabe.

# Hauswarte und Mehrwertsteuer

(EStV) beteilige. Nachdem ein weiterer Sommer ergebnislos verlaufen ist und sich die Anfragen verunsicherter Genossenschaftsverwalter beim Rechtsdienst SVW häufen, rechtfertigt es sich, heute ein weiteres Mal den aktuellen Stand aufzuzeigen.

## Baugenossenschaft als Versuchsballon ...

Eine dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angeschlossene Baugenossenschaft erhielt Anfang Februar 1996 eine Ergänzungsabrechnung, in welcher der Genossenschaft explizit für Hauswartung eine