

Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Fax 01 362 69 71
Telefonische Auskünfte: 01 362 42 40
Mo 09–11 Uhr
Di 08–10 Uhr
Do 14–16 Uhr

Recht

Zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Es gibt wohl selten eine Frage, die bei den Baugenossenschaften so unterschiedlich gehandhabt wird, wie jene der Verzinsung des Anteilscheinkapitals. Da gibt es die kleine Genossenschaft, bei der die Auszahlung der Zinsen an einem bestimmten Abend in der Heizung mittels eines Briefumschlages mit Noten und Münzen erfolgt, und die Grossgenossenschaft, die Genossenschaftsanteile analog zu Sparkonten behandelt, auf denen jeweils Ende Jahr eine Zinsgutschrift erfolgt. In einigen Genossenschaften legt die Generalversammlung den Zinsfuss fest, andere zahlen gar keinen Zins.

Die Gegner der Verzinsung führen ins Feld, man unterstütze damit nur den Fiskus, indem sowohl die Genossenschaft als auch die Genossenschafter diese Beträge zu versteuern haben. Dazu komme, dass die Genossenschaft nur Zins zahlen könne, wenn sie diesen vorher erwirtschaftet, d.h. auf die Mietzinse geschlagen, habe. Also zahle sich jeder Mieter den Zins selber. Das trifft in erster Linie in einer Genossenschaft mit einer einzigen Siedlung zu. Hat die Genossenschaft aber mehrere Siedlungen und werfen diese unterschiedliche Nettoerträge ab, so wird der Zins hauptsächlich auf den ertragsstarken Siedlungen erwirtschaftet. Eine Verzinsung ist dort unerlässlich, wo freiwilliges Anteilscheinkapital gezeichnet wird, denn niemand ist bereit, der Genossenschaft Kapital zufließen zu lassen, ohne dafür entschädigt zu werden. Dieses Ziel lässt sich aber auch auf anderem Weg erreichen, nämlich durch Depositenkassen und Mieterdarlehen.

Zins oder Dividende?

Vorauszuschicken ist, dass es sich beim sogenannten Zins auf dem Anteilschein eigentlich um eine Dividende handelt, denn Art. 859 OR, in dessen Absatz 3 das Gesetz die «Verzinsung» des Anteilscheins regelt,

behandelt die Verteilung des Reingewinnes. Dies bedeutet, dass eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals nur erfolgen darf, wenn die Genossenschaft einen Reingewinn erwirtschaftet und die gesetzlichen und statutarischen Reserven geäuft hat, dies im Gegensatz beispielsweise zu Obligationen, deren Verzinsung für die Gesellschaft Aufwand darstellt. Im folgenden werde ich mich trotzdem weiter an die übliche Terminologie halten und von Verzinsung sprechen.

Zulässige Höhe der Verzinsung

Nach Art. 859 Abs. 3 OR darf die auf die Anteilscheine entfallende Quote des Reinertrages den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen; gemeint ist damit der Zinsfuss für 2. Hypotheken, was gleichbedeutend ist mit dem Zinsfuss für 1. Hypotheken plus ein halbes Prozent. Es gibt jedoch für gemeinnützige Baugenossenschaften eine weitere Grenze zu beachten, nämlich jene des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben. Hält die Genossenschaft in ihren Statuten fest, dass sie das Anteilscheinkapital nicht zu einem höheren Prozentsatz als zu 6 Prozent verzinse, dass die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen sei und das Liquidationsergebnis bei einer allfälligen Auflösung der Genossenschaft einem ähnlichen Zweck zugeführt wird, ist bei der Gründung der Genossenschaft sowie bei der Ausgabe weiterer Genossenschaftsanteile keine Stempelsteuer geschuldet. Hingegen soll an dieser Stelle betont werden, dass auf Zinszahlungen auf Genossenschaftsanteilen immer Verrechnungssteuer geschuldet ist, selbst dann, wenn der Zins weniger als Fr. 50.– beträgt. Bestimmungen über die maximal zulässige Verzinsung enthalten auch die Subventionserlasse der öffentlichen Hand.

Zuständig ist die Generalversammlung

Das Gesetz geht davon aus, dass der Reinertrag einer Genossenschaft nicht an die Mitglieder ausgeschüttet wird, sondern in seinem ganzen Umfang ins Genossenschaftsvermögen fällt (Art. 859 Abs. 1 OR). Das Anteilscheinkapital darf somit nur verzinst werden, wenn dies in den Statuten ausdrücklich festgehalten ist. Die Bestimmung kann in den ursprünglichen Statuten enthalten sein oder später von der Generalversammlung beschlossen werden. Sie kann auch von einer nachfolgenden Generalversammlung wieder aufgehoben werden, wobei – wie für jede Statutenänderung – eine Zustimmung der Zweidrittelmehrheit der in der Generalversammlung vertretenen Mitglieder erforderlich ist.

Wird das Anteilscheinkapital verzinst, ist auch die Festsetzung der Höhe der Verzinsung Sache der Generalversammlung, denn die Festlegung der Verwendung des Reinertrages ist eine unübertragbare Befugnis der Generalversammlung (Art. 879 Abs. 2 Ziffer 3 OR). Die Generalversammlung muss sich jedoch an die oben beschriebenen Grenzen der Höhe der Verzinsung halten; ein Beschluss, der diese Grenzen überschreitet, kann nach Art. 891 OR wegen Statutenwidrigkeit angefochten werden.

Wer bekommt wieviel beim Mieterwechsel?

Es gibt Genossenschaften, die haben die Frage ausdrücklich in den Statuten geregelt: «Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich. Die Verzinsung gekündigter Genossenschaftsanteile hört mit dem Ablauf des Mietvertrages auf.» Genau genommen wäre die Auszahlung der entsprechenden Zinsen erst zulässig, wenn die nächste ordentliche Generalversammlung über die Verwendung des Reinertrages beschlossen

Recht

Zur Verzinsung der Genossenschafts- anteile

hat. Denn im schweizerischen Recht sind Interimsdividenden – d.h. Gewinnausschüttungen an die Mitglieder während des laufenden Geschäftsjahres – ohne Aufstellung einer Zwischenbilanz und ohne Prüfungsbericht der Revisionsstelle unzulässig. Aber bei einer gesunden Genossenschaft spielt dies keine Rolle.

Die meisten Statuten enthalten nur eine Bestimmung über den Beginn der Verzinsung: «Die Anteilscheine sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich.» Dann darf man davon ausgehen, dass die Verzinsung mit der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile endet,

denn der erwähnte Satz verankert das pro rata-Prinzip in den Statuten. Die Frage, wann die Anteilscheine bei Wohnungsaufgabe zurückbezahlt werden, ist ebenfalls in den Statuten geregelt; bei vielen Genossenschaften gilt das Datum der Beendigung des Mietvertrages auch für die Beendigung der Mitgliedschaft.

Was aber, wenn die Statuten gar keine Bestimmung darüber enthalten, ab wann bzw. bis wann Genossenschaftsanteile beim Ein- und Austritt aus der Genossenschaft zu verzinsen sind? Dann müsste man wohl darauf abstellen, dass der Genossenschaftsanteil – wie eine Aktie – eine Beteiligung widerspie-

gelt und keine Gläubigerrechte. Massgebend wäre wohl, wer am Tag der Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung Mitglied der Genossenschaft ist. Konsequenz für wegziehende Mieterinnen und Mieter wäre, dass sie für das letzte Geschäftsjahr keinen Zins mehr bekommen, wenn sie am Tag der ordentlichen Generalversammlung nicht mehr Mitglieder sind. Hingegen erhielte das neue Mitglied, sofern es am Tag der ordentlichen Generalversammlung bereits Mitglied ist, den vollen Betrag.



**Mieter wissen, warum
sie sich trotz einer Renovation
wohl fühlen können.**

Wenn Sie wissen möchten, was
Mieter an Mobag schätzen, rufen Sie
uns doch einfach an.

Mobag Renovationen AG
Zumikon

Morgental 35, Postfach
8126 Zumikon

Telefon 01-919 80 00
Fax 01-919 80 01

Mobag
RENOVATIONEN

Basel Landquart Genf Lausanne