

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 3 (1928)
Heft: 4

Artikel: Die Stempelsteuerfreiheit der gemeinnützigen Baugenossenschaften
Autor: Peter, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100286>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

Kochstelle übersehen können, sie muss umgekehrt während der Arbeit an der Kochstelle den Wohnraum und den Spielplatz der Kinder im Auge behalten können (siehe Grundrissvorschlag der Wohnungen für kinderreiche Familien in der «Schoren» Basel). Notwendig ist eine möglichst direkte Entlüftung für die Kochstelle, wünschbar wäre eine leicht verschiebbare Abtrennung vom Wohnraum für die Zeit, wo die Kochstelle nicht benützt wird. Abzulehnen ist die Anlage

einer besonderen Spülküche, da die Arbeit des Kochens und Spülens räumlich nicht getrennt werden darf.

Es handelt sich also streng genommen nicht mehr um die «Wohnküche», sondern um eine rationell ausgebaute Kochnische als Anhang zum möglichst gross zu haltenden gemeinsamen Wohnraum.

(Forts. folgt).

Mieter unter sich Glossen von H. Staub

Vielleicht hiesse der Titel besser: Menschen unter sich; denn hinter jedem Besitzer einer Wohnung steht ein menschlicher Typus, der zufällig mit andern ein Haus bewohnt, die er früher nie gesehen hat, die ihm sympathisch oder unsympathisch sind. Der Zufall liebt die unmöglichsten Verbindungen. Leute, denen man sonst gerne aus dem Wege geht, wohnen nun jahrelang unserer Gangtüre gegenüber; man ist genötigt, das und jenes mit ihnen zu besprechen, sie drei- und viermal im Tag zu begrüssen, ihnen kleine Zugeständnisse zu machen, die der persönliche Stolz nicht zubilligt, aber das verträgliche Nebeneinander fordert; kurz, man steckt plötzlich in einer Mietergemeinschaft (unter Hausnummer Soundso) von einzelnen Individuen mit Familien, die als Ganzes schwierig zu kennzeichnen ist und als «Hausgeist» vielleicht bei den Nachbarn von sich reden macht. «Die kommen gut miteinander aus», oder «jene schlecht», und näher betrachtet «ist Frau X schuld, dass Frau Y so ein Gesicht macht und die Türe zuschmettert», etc.

Ist nun aber die eigentliche Aufgabe des Mieters, im Verhältnis zu seinen Hausgenossen nicht die: Sein Menschlich-Allzumenschliches, als nicht zur Sache gehörend, in den Hintergrund zu drängen und sich als idealen Mieter und Nachbarn zu zeigen und zu benehmen? Aber was ist ein idealer Mieter? Vom Standpunkt des Hauseigentümers: ein Mensch, der seine ihm anvertraute Wohnung aufs Aeusserste schont, den Mietvertrag innehält und mit niemand im Haus streitet. Der Standpunkt des Mitmieters ist nicht eindeutig zu bestimmen, am ehesten noch in einer Genossenschaft, deren Geist als Devise allem Persönlichen voran geht und der von der einheitlichen Idee unterstützt wird. Aber diese idealen Verpflichtungen können auch hier wieder vom Allzumenschlichen überbortet werden, umso eher, als die gegenseitigen Verpflichtungen der Mieter in sehr allgemein gehaltenen Forderungen und Wünschen dehnbar formuliert werden.

Das Zusammenleben in einem Haus ist mehr oder weniger dem guten Willen anheimgestellt und nur in krassen Fällen wirft die Verwaltung oder wer hier als oberste In-

stanz in Frage kommt, ihr Veto ein. Jeder Mieter legt sich im Umgang mit seinen Nachbarn eine besondere Philosophie zurecht, die oft die seltsamsten Blüten treibt und nicht immer von Knigge inspiriert ist. — Da sind diejenigen, die sich prinzipiell mit niemand «einlassen», ganz für sich sind, selbst den Gruss als zu weitgehend vermeiden, aber ihre private Lärmlosigkeit über den Köpfen ihrer Hausgenossen nicht abzuschwächen vermögen und jede Reklamation als Eingriff in ihre persönliche Freiheit bekämpfen. Dann diejenigen, die ein Mitteilungsbedürfnis ohne Ende entfalten und es verübeln, wenn der Nächste seine schmutzige Wäsche nicht ausbreitet. Wieder andere übertragen die Auswüchse ihrer streitbaren Gefühle auch auf die kleinen Kinder der Gegenpartei, usf. Diese Musterkarte bedarf keiner Ergänzung, jeder weiss ja davon zu erzählen, der sich nicht in einem Einfamilienhäuschen verkriechen kann.

Das modernst eingerichtete, sonnigste Miethaus kann einen schlimmern Hausgeist beherbergen, als das dumpfste Loch! Denken wir dabei an die Mieterbeziehungen in einer gemeinnützigen Baugenossenschaft, die sich zum Ziel setzt, hygienisch vorteilhafte Wohnungen zu bieten, dann tut es einem leid, wenn hie und da Mieter, von gutem Geist beiseel, nur deshalb wieder ausziehen, weil sie die alltäglichen Nadelstiche zermürbten, die ihnen nicht gewogene Nachbarn glaubten bieten zu müssen. Wem wollen sie ihre unbedeutend und kleinlich erscheinenden Klagen unterbreiten? Wer wird sich die Mühe nehmen, die Schafe von den Böcken zu scheiden und die boshafte Koblode auszutreiben?

Die Wohnungen sucht man immer zweckmässiger und schöner zu gestalten, die Sonne wird aufgefangen, kurz alles getan, den Mieter mit einer möglichst idealen Wohnung zu erfreuen, nur die Seele des Hauses, die Mietergemeinschaft, vom Zufall zusammengewürfelt, bleibt sich selbst überlassen. «Suche jeder mit seinem Nächsten auszukommen!» mag als frommer Spruch über der Haustüre stehen.

Wie kann die Baugenossenschaft das harmonische Zusammenleben ihrer Mieter fördern? Diese Frage einmal zur Diskussion zu stellen, möchten diese Zeilen anregen.

Die Stempelsteuerfreiheit der gemeinnützigen Baugenossenschaften

Von Dr. jur. H. Peter

Nach dem bisher geltenden Bundesgesetz über die Stempelabgabe vom 4. Oktober 1917 sind Genossenschaften von der eidg. Stempelsteuer befreit, sofern ihre Tätigkeit unter Ausschluss jedes Erwerbszweckes für Arme und Kranke oder andere gemeinnützige Zwecke bestimmt ist. Dieser Wortlaut genügte aber nicht, um den gemeinnützigen Baugenossenschaften die Steuerfreiheit zu gewähren; denn die Eidgen. Steuerverwaltung legte diese Bestimmung so aus, dass nur eine uneigennützige Tätigkeit für Drittpersonen, aber nicht die Beschaffung von Wohnungen, für die Genossenschaftsmitglieder — selbst bei Ausschluss jeder Spekulation — als «gemeinnützig» zu betrachten sei.

Um eine Aenderung dieses Zustandes herbeizuführen, hat der Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform den Anlass der Revision des eidg. Stempelsteuergesetzes benutzt, um die Redaktion des massgebenden Art. 17 so deutlich zu gestalten, dass keine Zweifel über die Steuerfreiheit der wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaften mehr bestehen können. Am 12. August 1926 hat der Verband eine schriftliche, wohlbegründete Eingabe an die vorberatenden Kommissionen des Ständerates und des Nationalrates gerichtet und auch Gelegenheit erhalten, ihren Inhalt vor der Kommission noch mündlich zu begründen. Der Ständerat hatte die Begehren nicht berücksichtigt; dagegen hatte die nationalrätliche Kommission ihnen zugestimmt. (vgl. den Artikel «Eidg. Stempelsteuer und gemeinnützige Baugenossen-

schaften» in No. 4 des II. Jahrg., April 1927). Die Bemühungen waren sonach von vollem Erfolg begleitet. Der Nationalrat war am 1. April 1927 dem Antrag seiner Kommission auf Aufnahme des vorgeschlagenen Wortlautes von Art. 17 beigetreten und hatte gegenüber dem gegenteiligen Entscheid des Ständerates später an seiner Formulierung festgehalten. Am 22. Dezember 1927 ist der Wortlaut des Gesetzes vom Nationalrat endgültig festgelegt worden.

Nach dem neuen Bundesgesetz über die Abänderung und Ergänzung des alten Stempelsteuergesetzes erhält Art. 17, Abs. 2 bis 5 folgenden Wortlaut:

«Die Abgabe wird nicht erhoben, auf Aktien inländischer Aktiengesellschaften, welche die Dividende auf höchstens fünf vom Hundert des einbezahlten Aktienkapitals beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder ihrer Organe ausschliessen, sofern ihre Tätigkeit, unter Ausschluss jedes Erwerbszweckes, der Fürsorge für Arme und Kranke, der Förderung des Kultus, des Unterrichtes, sowie anderer gemeinnütziger Zwecke oder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zu dienen bestimmt ist, und sofern nach den Statuten bei der Auflösung der Gesellschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Aktienkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsvermögens ähnlichen Zwecken zuzuwenden ist.

Unter den gleichen Voraussetzungen wird die Abgabe auch auf Stammkapitalanleihen inländischer Genossenschaften nicht erhoben.

Inländische Genossenschaften sind von der Entrichtung der Abgabe befreit, solange das einbezahlte Stammkapital den Betrag von zehntausend Franken nicht erreicht.

Sobald die Voraussetzungen der Steuerbefreiung dahinfallen, sind die gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erhobenen Abgaben nachzuentrichten.»

Danach ist Voraussetzung der Steuerfreiheit für die Baugenossenschaften:

- 1) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
- 2) Ausschluss jedes Erwerbszweckes; (die unter der Flagge von Baugenossenschaften segelnden Unternehmer-Genossenschaften, die auf Erwerb ausgehen, sind daher nicht steuerfrei);
- 3) Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5%;
- 4) Ausschluss der Gewährung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;
- 5) Bestimmung in den Statuten, dass bei Auflösung der Genossenschaft der nach der Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsvermögens auch wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zugewendet werden müsse.

Jede Bau- und Wohngenossenschaft sollte daher eine Nachprüfung ihrer Statuten auf ihre Uebereinstimmung mit den obigen Vorschriften vornehmen und, wenn in ihnen nicht eindeutig diese Grundsätze enthalten sind, durch eine Statutenrevision auch formell die Voraussetzungen der Bundesgesetzgebung für die Erreichung der Steuerfreiheit bestellen. Es ist mit Sicherheit zu erwarten, dass die eidg. Steuerverwaltung bei der Nachprüfung dieser Voraussetzungen nicht allein auf die tatsächliche Einhaltung dieser Grundsätze, sondern auch auf die rechtliche Uebereinstimmung der Statuten mit den gesetzlichen Anforderungen abstellen wird und muss. Es liegt nun sonach bei den Genossenschaften, dahin zu wirken, dass die erreichten Verbesserungen des Stempelsteuergesetzes sich in der Praxis auch finanziell günstig auswirken.

Die Referendumsfrist für das abgeänderte Stempelsteuergesetz ist am 27. März 1928 unbenutzt abgelaufen. Der Bundesrat wird in nächster Zeit die nötigen Ausführungsvorschriften erlassen.

Die Aussichten des stadtzürcherischen Wohnungsmarktes im Jahre 1928

In den letzten 3 Jahrzehnten war die Wohnbautätigkeit am grössten in den Jahren 1897, 1911/12 und 1926. Jedes dieser 4 Jahre brachte der Stadt einen Zugang von rund 2000 Wohnungen. Diese Höchstleistungen werden erheblich übertroffen durch das Jahr 1927, das mit nahezu 2500 Wohnungen einen neuen Rekord aufstellt. Nach Berücksichtigung der Abgänge ist mit einem Reinzuwachs von 2350 Wohnungen zu rechnen. Trotz dieses ausserordentlichen Wohnungsangebotes hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen innert Jahresfrist nur um etwa 100 vermehrt. Die Vorratsziffer ist von 0,4 auf 0,6 Prozent gestiegen.

Ueber die Aussichten für das Jahr 1928 äussert sich der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Herr C. Brüscheiler, in den «Zürcher Statistischen Nachrichten» folgendermassen: Die vorteilhafte Wirtschaftslage des Jahres 1927 brachte vermehrte Erwerbsmöglichkeiten und im Zusammenhang damit einen Wanderungsgewinn von rund 5000 Personen, namentlich von berufstätigen Männern. Durch die Zuwanderung und die vermehrten neuen Haushaltsgründungen nahm der Wohnungsverbrauch einen viel

grösseren Umfang an als in den früheren Jahren. Im Jahre 1927 sind rund 400 Wohnungen mehr besetzt worden als im Vorjahre, obgleich der Verbrauch damals schon ausserordentlich hoch war. Unsere vorjährigen Berechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass ausser dem laufenden Jahresbedarf noch ein ungestilltes Bedürfnis für etwa 500 Wohnungen aus der Zeit der Wohnungsnot vorhanden sei. Dieses latente Wohnungsbedürfnis konnte im Jahre 1927 allem Anscheine nach gedeckt werden; für die Zeit von 1917 — mit welchem Jahr die Wohnungsnot begann — bis Ende 1927 verzeichnen wir einen Nettozuwachs von rund 10,000 Wohnungen, der nun ziemlich gleich gross ist wie der reine Haushaltszuwachs. Der Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf wäre damit zum erstenmal seit 11 Jahren wieder hergestellt, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass Ende 1927 ein gleich grosser Wohnungsvorrat vorhanden ist wie zu Anfang des Jahres 1917 (je rund 300 Wohnungen.) Im Jahre 1928 ist also in der Hauptsache nur noch der laufende Jahresbedarf zu decken. Wahrscheinlich steht auch für 1928 wieder eine hohe Heiratsfrequenz bevor; hält eine günstige Wirtschaftslage an, so wird auch die Zuwanderung neuen Familiengewinn bringen. Mit einiger Bestimmtheit kann angenommen werden, dass das heutige Sichtangebot dem Wohnungsbedarf des Jahres genügen wird. Dieses Sichtangebot beträgt rund 2200 Wohnungen. Mit den freigestellten Wohnungen wird das Angebot jedenfalls grösser sein als die Nachfrage, sodass für 1928 eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten ist.

HYPOTHEKAR- WESEN

Kanton Zürich. Das Rechnungsergebnis der Zürcher Kantonalbank pro 1927 ist ein sehr günstiges. Nach Vornahme von Abschreibungen verschiedener Art, ergibt sich ein Jahresgewinn von 6,310,731 Fr. (1926: 5,222,417 Fr.) Hievon gehen ab 3,069,583 Fr. für die Verzinsung des erhöhten Grundkapitals. Mit Einschluss von Wiedereingängen an frühere Abschreibungen und des Gewinnvortrages vom Vorjahr beträgt der verfügbare Gewinn 3,617,685 Fr. (1926: Fr. 3,556,414) Davon werden 367,685 Fr. auf neue Rechnung vorgetragen. Die verbleibenden 3,250,000 Fr. (1926: 3,000,000 Fr.) sind gemäss § 54 des Bankgesetzes wie folgt zu verteilen:

50% dem Reservefonds	Fr. 1,625,000
40% der Staatskasse	Fr. 1,300,000
10% dem Kantonalen gemeinnützigen Hilfsfonds	Fr. 325,000

Der Bankrat hat, im Bestreben, den Hypothekarschuldnern nach Möglichkeit entgegenzukommen und zur Erleichterung der Lage auf dem Wohnungsmarkt etwas beizutragen, beschlossen, für die bestehenden Schuldbriefe, die den Betrag von 50,000 Fr. nicht übersteigen, den Zinsfuss mit Wirkung ab 1. April 1928 von 5¼% auf 5% zu reduzieren. Für Schuldbriefe bis 25,000 Fr. ist diese Zinsfussreduktion schon früher eingetreten.

Kanton Bern. Die Direktion der Hypothekarkasse des Kantons Bern hat beschlossen, dem demnächst einzuberufenden Verwaltungsrat die Ermässigung des Zinsfusses der Hypothekardarlehen bis und mit Fr. 50,000 auf 5 Prozent ab Zinstag 1928 zu beantragen. Dieser Zinsabbau wird in der Regel eine Verminderung der Annuität um ¼ Prozent zur Folge haben. Der ermässigte Zinsfuss soll in gleicher Weise für neue Darlehen gelten. Von dieser Massnahme würden ungefähr neun Zehntel der Schuldner der genannten Kasse Nutzen ziehen.

Kanton St. Gallen. Die Bankkommission der Kantonalbank St. Gallen ermässigte den Zinsfuss für feste Hypotheken mit landwirtschaftlichem oder Wohnzweckcharakter auf 5%.