

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 27 (1952)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Die Warenumsatzsteuer beim sozialen Wohnungsbau  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102466>

### **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:** 16.03.2025

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

Die Bewohner eines Vierzimmerhauses mit Garten bezahlen heute für die Verzinsung der ersten Hypothek, für die Amortisation des zinslosen Darlehens, für Steuern, Abgaben und Gebäudeunterhalt monatlich Fr. 61.—.

Die Siedlung «Gwad» liegt nördlich des Dorfes Wädenswil an einem Nordosthang. Sie umfaßt 28 in kurzen Reihen zusammengebaute, quer zum Hang gestaffelte Eigenheime. Die-

ser Situation entspricht eine geschickt ausgewertete Grundrißlösung. Die Gärten sind durch lockere Bepflanzung abgeteilt.

Die Häuser wurden in Gemischtbauweise erstellt. Hiefür waren maßgebend: die im Jahre 1943 herrschende *Zementknappheit* sowie der Umstand, daß der Holzbau für den *Weiterausbau* und Unterhalt durch den Siedler selbst besonders geeignet ist.

## Die Warenumsatzsteuer beim sozialen Wohnungsbau

Solange der Bund den Wohnungsbau förderte, wurde immer als ein Widerspruch empfunden, daß der Bund auf der einen Seite erhebliche Summen für den sozialen Wohnungsbau ausgab, davon aber auf der andern Seite wieder einen Teil in der Form der Warenumsatzsteuer zurückforderte. Nachdem nun der Bund den Wohnungsbau nicht mehr subventioniert und es deshalb nicht mehr möglich ist, die Mietzinse der neuen Wohnungen in ein tragbares Verhältnis zu den Einkommen der breiten Schichten der Bevölkerung zu bringen, ist bei vielen Baugenossenschaften die Frage aufgeworfen worden, ob der Bund nicht angesichts der hohen Baukosten wenigstens auf die Erhebung der Warenumsatzsteuer beim sozialen Wohnungsbau verzichten oder die bezahlten Steuerbeträge nach erfolgter Abrechnung zurückvergüten sollte. Darum legte die Section Romande an der Delegiertenversammlung in Bern einen Resolutionsentwurf vor, der die Befreiung des sozialen Wohnungsbaues von der Warenumsatzsteuer forderte. Er kam jedoch nicht zur Abstimmung, weil die Delegierten eine dritte Resolution für inopportun hielten. Zweifellos wäre ihr aber zugestimmt worden. Seither befaßte sich der Zentralvorstand mit dieser Frage. In seiner Sitzung vom 8. November 1952 gelangte er jedoch zum Beschlusse, von einer Eingabe an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement abzusehen. Da sich viele Baugenossenschaften mit der Frage stark beschäftigen, erscheint es richtig, ihnen die Gründe für den Beschluß des Zentralvorstandes bekanntzugeben.

Daß die Warenumsatzsteuer den sozialen Wohnungsbau nicht unwesentlich verteuert, geht aus dem sorgfältig zusammengestellten Zahlenmaterial hervor, das uns Herr Wilhelm Müller, Architekt in Zürich, in zuvorkommender Weise zur Verfügung stellte. Da bei jedem ausgeführten Projekt die Verhältnisse wieder anders liegen, geben wir nachstehend vier Beispiele.

### Beispiel 1.

*Bauobjekt:* Sonnengarten in Zürich-Triemli, 144 Wohnungen. Erstellungsjahr 1945. Zürcher Baukostenindex 80,80/82,40\*. Umbauter Raum 46,134 m<sup>3</sup>. Baukosten pro m<sup>3</sup> 70,60.

<i>Subventionen:</i>	Bund	347 424.—
	Kanton und Gemeinde	789 600.—
	Total	1 137 024.—

<i>Baukosten:</i>	3 257 002.—
Umgebung, Zufahrtsstraßen, Werkanschlüsse	223 085.—
Bauland, Gebühren, Bauzinsen, Notariatskosten	469 000.—

<i>Anlagekosten</i>	3 949 087.—
---------------------	-------------

<i>Warenumsatzsteuer</i>	79 299.51
pro m <sup>3</sup> umbauten Raumes	1.72
2,435 % der Baukosten	
2,008 % der Anlagekosten	
22,83 % der Bundessubvention	
10,04 % der Subvention des Kantons und der Gemeinde.	

### Beispiel 2.

*Bauobjekt:* Eisenbahner in Erstfeld, 16 Wohnungen. Erstellungsjahr 1947. Zürcher Baukostenindex 92,60/97,77\*. Umbauter Raum 5980 m<sup>3</sup>. Baukosten pro m<sup>3</sup> 75.70.

<i>Subventionen:</i>	Bund	58 500.—
	Kanton und Gemeinde	67 500.—
	Total	126 000.—

<i>Baukosten</i>	452 667.—
Umgebung und Zufahrtsstraßen	21 256.—
Bauland, Bauzinsen und Notariatskosten	7 766.—

<i>Anlagekosten</i>	481 689.—
---------------------	-----------

<i>Warenumsatzsteuer</i>	10 941.95
pro m <sup>3</sup> umbauten Raumes	1.83
2,417 % der Baukosten	
2,272 % der Anlagekosten	
18,70 % der Bundessubvention	
16,21 % der Subvention des Kantons und der Gemeinde.	

### Beispiel 3.

*Bauobjekt:* Eisenbahner in Rorschach, 3 Wohnungen. Erstellungsjahr 1948. Zürcher Baukostenindex 98,90/99,13\*. Umbauter Raum 1204 m<sup>3</sup>. Baukosten pro m<sup>3</sup> 95.60.

<i>Subventionen:</i>	Bund	5 100.—
	Kanton und Gemeinde	14 790.—
	Total	19 890.—

<i>Baukosten</i>	115 104.—
Umgebung und Werkanschlüsse	4 000.—
Gebühren, Bauzinsen, Notariatskosten	996.—

<i>Anlagekosten</i>	120 100.—
---------------------	-----------

<i>Warenumsatzsteuer</i>	2 605.90
pro m <sup>3</sup> umbauten Raumes	2.10
2,264 % der Baukosten	
2,170 % der Anlagekosten	
51,1 % der Bundessubvention	
17,60 % der Subvention des Kantons und der Gemeinde.	

### Beispiel 4.

*Bauobjekt:* Im Gut in Zürich, 131 Wohnungen (97 allg., 34 soz.). Erstellungsjahr 1949/50. Zürcher Baukostenindex 100,71/97,95\*. Umbauter Raum 42,250 m<sup>3</sup>. Baukosten pro m<sup>3</sup> 88.59.

<i>Subventionen:</i>	Bund	140 000.—
(beantragte)	Kanton und Gemeinde	955 400.—
	Total	1 095 400.—

\* 1. Februar und 1. August.

<i>Baukosten:</i>	3 743 170.—
Umgebung, Zufahrtsstraßen, Werkanschlüsse	214 239.—
Straßenbeiträge, Bauland, Gebühren, Bauzinsen, Notariatskosten	551 094.—
<i>Anlagekosten</i>	4 508 503.—
<i>Warenumsatzsteuer</i>	91 452.74
pro m <sup>3</sup> umbauten Raumes	2.16
2,443 % der Baukosten	
2,028 % der Anlagekosten	
65,32 % der Bundessubvention	
9,57 % der Subvention des Kantons und der Gemeinde.	

Zieht man ferner die auf jede einzelne Arbeitsgattung entfallende Umsatzsteuer in Betracht, so läßt sich unschwer erkennen, daß die Warenumsatzsteuer in jedem Fall mehr als zwei Prozente der Anlagekosten ausmachen muß. Sie verteuert die Mietzinse von Wohnungen, die von Kanton und Gemeinde mit zusammen rund 30 Prozent subventioniert werden, um ungefähr 3 Prozent, da die Mietzinse sich nach den Nettoanlagekosten richten.

Eine einfache Befreiung des sozialen Wohnungsbaues von der Warenumsatzsteuer ist aus technischen Gründen unmöglich, da bei jedem Lieferanten festgestellt werden müßte, ob die Lieferung für den sozialen Wohnungsbau oder für andere Zwecke erfolgte. Dagegen ließen sich bei der Aufstellung der Bauabrechnungen alle WUST-Beträge ausscheiden. Auf Grund einer solchen Abrechnung könnten dann die bezahlten Steuern zurückvergütet werden. Diesen Weg schlug denn auch die Section Romande vor.

Ohne Zweifel würde unsere Forderung auf erheblichen Widerstand stoßen. Die Rückerstattung der WUST käme einer Subventionierung des sozialen Wohnungsbaues durch Steuerbegünstigung gleich. Selbstverständlich würden die Gegner geltend machen, das Volk habe eine Fortsetzung der Subventionierung des Wohnungsbaues durch den Bund abgelehnt,

man dürfe sie nicht durch ein Hintertürchen wieder einführen. Die Förderung des Wohnungsbaues durch Steuerbegünstigung ist bei uns, im Gegensatz zu Deutschland, auch nicht üblich. Sie würde wegen ihrer Konsequenzen auf anderen Gebieten auch von großen Kreisen prinzipiell abgelehnt werden. Der zu erwartende Widerstand könnte uns aber nicht davon abhalten, eine richtige Forderung zu erheben, wenn einige Aussicht auf Erfolg bestehen würde. Dies ist aber nicht der Fall, was aus der nachstehenden Meinungsäußerung des Herrn Ständerat Dr. E. Klöti, Mitglied unseres Zentralvorstandes, hervorgeht.

- «1. Für die Jahre 1953 und 1954 könnte die Bundesversammlung gestützt auf Art. 5 der Finanzordnung 1951/1954 eine Befreiung des gemeinnützigen Wohnungsbaues von sich aus endgültig beschließen. In der Bundesversammlung wäre aber eine Mehrheit für eine solche indirekte Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues kaum zu finden. Die Ausarbeitung und Beratung eines solchen Beschlusses würde voraussichtlich derart verschleppt, daß praktisch nichts erreicht würde.
2. Eine Initiative auf Abänderung des Art. 3 der Finanzordnung 1951/1954 im Sinne des Postulates lohnt sich aus zeitlichen Gründen auf keinen Fall, da sie kaum vor 1954 durch Entscheid von Volk und Ständen angenommen würde. Politisch hätte eine solche Initiative keine Aussicht auf Erfolg.»

Möglich wäre aber, später auf Grund der neuen, endgültigen Finanzordnung, falls diese die WUST wiederum enthält, im Gesetz über die WUST oder mit einem Gesetz gestützt auf den Familienschutzartikel die Rückerstattung der WUST beim gemeinnützigen Wohnungsbau zu regeln. Wenn es sich bis dahin aber erweisen sollte, daß eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Bund weiterhin nötig ist, so wäre dannzumal wohl mit größerer Aussicht auf Erfolg eine offene Subventionierung zu fordern. Gts.

## UMSCHAU

### Die Zukunftsaussichten für das Baugewerbe\*

Mangels genauer Zahlen ist es nicht leicht, darüber Konkretes auszusagen. Immerhin läßt sich etwa folgendes feststellen. Beim *Wohnungsbau* erscheint ein Rückgang wahrscheinlich, nachdem in den ersten neun Monaten dieses Jahres schon ein leichter Rückschlag von 3,5 Prozent gegenüber der gleichen Zeit des Vorjahres eingetreten ist. Auch die Bauvorhaben sind zurückgegangen, sind interessanterweise jedoch für den Monat September wieder größer als im gleichen Monat 1951. Der andauernd flüssige Geldmarkt wird den Wohnungsbau begünstigen, wenigstens für so lange, als nicht ein erheblicher Wohnungsüberschuß besteht. Wenn zurzeit auch nicht mehr von einer eigentlichen Wohnungsnot geredet werden kann, fehlen doch immer noch viele billige Wohnungen für Arbeiter mit bescheidenem Einkommen, und auch bei den teureren Wohnungen ist der Leerwohnungsbestand noch außerordentlich gering.

Der *gewerblich-industrielle Bau* dürfte ebenfalls etwas rückläufig werden. Nach den Bauvorhaben macht der Rück-

gang etwa 10 Prozent aus. Es ist zu beachten, daß manche der großen Fabrikneubauten nunmehr der Vollendung entgegengehen und es sich bei den geplanten Neubauten meist um kleinere Objekte handeln dürfte. Demgegenüber steht aber die Tatsache, daß auch fernerhin die *öffentliche* Bautätigkeit hoch bleiben wird.

In den letzten Jahren wurde vom Delegierten für Arbeitsbeschaffung nicht ohne Erfolg versucht, die private und öffentliche Bautätigkeit etwas einzuschränken, einerseits um ein Überborden des Beschäftigungsvolumens zu verhindern, andererseits um *Reserven* für eine weniger gute Zeit zu schaffen. Die getroffenen Maßnahmen sind bekannt. Die Reservebildung bei den Unternehmungen erreicht bisher die Summe von 75 Millionen Franken. Ändert einmal die Konjunkturlage, so können diese Summen, welche sich zweifelsohne noch erhöhen, ergänzt durch die bezahlten Steuerbeträge für Investitionen freigegeben werden. Dazu besteht überdies immer noch eine Reserve von über 100 Millionen Franken aus bezahlten Kriegsgewinnsteuerbeträgen, die ebenfalls bei Bedarf für Investitionen zurückerstattet wird. Die öffentliche Hand ihrerseits wurde in den letzten Jahren wiederholt aufgefordert, alle nicht absolut

\* Aus einem Referat von Dir. Zippel an der Landeskonferenz der Bauarbeiter.