Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 3

Vereinsnachrichten: SVW

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: 18.07.2025

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

SVW

RECHTSECKE

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Stefan Blum vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:

SVW, Stefan Blum, Rechtsecke, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

Unser juristisches Beratungstelefon ist besetzt: Di 10–16 Uhr
Telefon 01 362 42 40
Telefax 01 362 69 71

Musterstatuten

NEUE MUSTERSTATUTEN – EIN UNENTBEHRLICHES ARBEITSINSTRUMENT In diesen Tagen ist die viel verlangte SVW-Broschüre «Musterstatuten» in einer total überarbeiteten und aktualisierten fünften Auflage herausgekommen. Die 46seitige Broschüre mit dem Untertitel «Wegleitung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften» richtet sich an alle Baugenossenschaften, denen zeitgemässe Statuten ein Anliegen sind. Darunter werden viele bestehende Genossenschaften sein, die ihr Grundgesetz wieder einmal à jour bringen wollen. Vor allem aber soll die Wegleitung eine hilfreiche Stütze bei der Gründung einer neuen Wohnbaugenossenschaft sein. Herzstück ist nach wie vor der – artikelweise kommentierte – Statutentext. Ein neu eingeführtes Bausteinsystem erlaubt es, auch auf verschiedene Varianten einzugehen und speziellere Modelle von Wohnbaugenossenschaften – etwa das WOGENO-Modell – darzustellen. Weitere Kapitel enthalten praxisnahe Anleitungen für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft und das Vorgehen bei Statutenänderungen oder Neuwahlen. Schliesslich werden nicht nur Grundsätze des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und die verschiedenen Subventions- und Unterstützungsangebote behandelt, sondern in einem eigenen Kapitel auch Finanzierungsfragen angeschnitten. Neben der weiterentwickelten Gerichtspraxis zum neuen Miet- und Eherecht sind auch das neue Aktienrecht und das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (in Kraft seit 1.1.95) erstmals in die Neuauflage eingeflossen. Als besonderen Service bietet der SVW den Musterstatutentext weiterhin auch auf Diskette (MS-DOS, Word/Works; 3,5') an.

Die «Musterstatuten» orientieren sich an einem möglichst demokratischen Grundmodell einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Ihren Niederschlag findet aber auch die Notwendigkeit, dass die Baugenossenschaften flexibler werden und sich tiefgreifenden Veränderungen unterwerfen müssen, wenn sie im modernen Wirtschaftsleben erfolgreich überleben wollen. In diesem Sinn seien die «Musterstatuten» jeder Wohnbaugenossenschaft empfohlen.

«Musterstatuten» für Fr. 20.–
zu beziehen bei:
Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen,
Bucheggstr. 109,
8057 Zürich,
Tel. 01/362 42 40,
Fax 01/362 69 71

Jetzt in neuer Version erhältlich

Hauswart und Mehrwertsteuer

VERWIRRUNG UM EIGENVERBRAUCH Seit Anfang Februar liegt die einschlägige Branchenbroschüre für Liegenschaftsverwaltung und Immobilien – publiziert von der eidgenössischen Steuerverwaltung (EStV) – vor. Nach wie vor bestehen aber bei den Wohnbaugenossenschaften Unklarheiten über die Folgen der Eigenverbrauchs besteuerung. Aus diesem Anlass seien folgende Präzisierungen angebracht:

HAUSWARTSTÄTIGKEIT ALS EIGENVERBRAUCH Art. 8 Abs. 2 der Mehrwertsteuerverordnung unterstellt nicht nur die Erstellung von Bauwerken, sondern auch Arbeiten an bestehenden Bauwerken der Eigenverbrauchsbesteuerung. Die EStV schreibt in ihrer Branchenbroschüre, dass die Hauswartstätigkeit an Mietobjekten grundsätzlich eine mehrwertsteuerpflichtige Leistung sei (sofern der jährliche Wert aus dieser Tätigkeit 75 000 Franken übersteigt). Zum massgebenden Betrag für die Berechnung der Eigenverbrauchssteuer beim Hauseigentümer zählen der Einstandspreis des verwendeten Materials, der Bruttolohn und sämtliche Lohnnebenkosten plus 10% dieser Beträge. Ein Beispiel:

Aufgewendetes Material (z. B. Putzmittel, -lappen, Wassereimer, Kehrichtsäcke, Staubsauger, sonstiges Werkzeug usw.) Fr. 5000.–
Lohn von zwei vollamtlichen Hauswarten Fr. 100 000.–

Fortsetzung auf Seite 23

Hauswart und Mehrwertsteuer

Fortsetzung von Seite 21

Arbeitgeberbeiträge für AHV, SUVA, Pensionskasse usw. Fr. 15 000.–
= Subtotal Fr. 120 000.–
+ 10% (allgemeine Kosten + Marge) Fr. 12 000.–
= massgebender Umsatz Fr. 132 000.–

Gemäss diesem Beispiel wäre die Steuerpflicht aufgrund der Branchenbroschüre also gegeben.

NUR ARBEITEN AN «BAUWERKEN» SIND STEUERPFLICHTIG Die Mehrwertsteuerverordnung erklärt nur die an «Bauwerken» vorgenommenen Arbeiten als Eigenverbrauch. Ein Hauswart beschäftigt sich nun aber in der Regel nicht nur mit Reinigung und Unterhalt der Gebäude, sondern er pflegt auch die Grünanlagen, besorgt den Verkehr mit Heizöllieferanten und Entsorgungsbetrieben, ja übernimmt vielleicht sogar Aufgaben in der Mieteradministration oder sonstigen Verwaltung. Mancher Hauseigentümer mag es deshalb als stossend empfinden, dass der ganze Hauswartslohn in die Berechnung des steuerbaren Betrags einfliesst. In der Tat sind auch verschiedene Steuerexperten der Ansicht, dass die Formel «Bruttolohn + Material + Kostenaufschlag» zur Ermittlung der Steuer nicht tauge. Auch bei der eidgenössischen Steuerverwaltung ist man sich der Problematik bewusst, besteht aber aus Praktikabilitätsgründen auf der erwähnten Berechnungsformel. Die Verordnungskonformität dieser Verwaltungspraxis kann somit wohl nur noch durch den Richter geändert werden, es sei denn, dass eine Genossenschaft, welche – entgegen den Weisungen der Branchenbroschüre – nur einen ihr angemessen erscheinenden Teil der Lohnkosten deklariert, dies auf eigenes Risiko tut. Sie muss sich insbesondere bewusst sein, dass sie im Fall einer Kontrolle zumindest imstande sein muss, die Reduktion detailliert zu beweisen, was wohl ebenfalls mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein wird.

Karthago

KARTHAGO UND KEIN ENDE Der Zürcher Gemeinderat will das Kapitel «Karthago» abschliessen. Das Bauland, das als Folge einer Volksabstimmung nicht der gleichnamigen Baugenossenschaft im Baurecht überlassen werden darf, soll einer Freihaltezone zugeteilt werden.
Ungewohnt einig hatten sich SP und SVP, aber auch der Stadtrat dagegen gewendet, das städtische Baugrundstück wegen des Neins zu «Karthago» überhaupt jedwelcher Überbauung zu entziehen. Namentlich FDP und Grüne gewichteten aber das öffentliche Interesse am Fortbestand der grünen Wiese stärker und drangen damit knapp durch. Die Kampagne gegen den Baurechtsvertrag für «Karthago» war seinerzeit von der städtischen SVP auf tiefstem Niveau geführt worden. Die Baugenossenschaft «Karthago» indessen macht unbeirrt weiter. Dem Vernehmen nach erwarb sie bereits eine andere Liegenschaft, um dort ihre Pläne ungestört von der Politik in die Tat umzusetzen. FN

Sektion Tessin

TESSINER «HBW» GEGRÜNDET Wie für die anderen Landesteile gibt es jetzt auch für den Kanton Tessin eine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum. Die COTEFI bietet in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen ein besonderes Finanzierungs- und Lastenmodell an. Mit dem Bürgschaftsmodell der COTEFI soll Erwerber/innen von selbstgenutztem Wohneigentum die Finanzierung des Kaufs und die Tragbarkeit der Eigentümerlasten während der Anfangsjahre erleichtert werden. Das Modell stimmt grundsätzlich mit der Bundeshilfe für die Förderung des Wohneigentums WEG überein. Deshalb unterstützt der Bund die COTEFI mit Rückbürgschaften. In gleicher Weise sichert der Bund die für die Deutschschweiz zuständige Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum HBW und ihre welschschweizerische Schwesterorganisation CRCI ab.

FN

prompt
preiswert
zuverlässig

fröhlich
sanitär ag

Über 100 Jahre Erfahrung im Gas- und Wasserfach. Um- und Neubauten, Küchen- und Bäderrenovationen, Reparatur-Schnellservice. Gasapparate, Expertisen, Technisches Büro. Eidg. dipl. in Planung und Ausführung

Ausserdorfstrasse 24
8052 Zürich
Telefon 301 34 34 / 301 10 75

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
EIN PRODUKT NACH MASS

Wir fabrizieren und besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45