
Steuerbefreiung von Wohnbaugenossenschaften

1. Allgemeines

Die allgemeinen Ausführungen in StB 80 Nr. 2 gelten grundsätzlich auch für diesen Themenbereich.

2. Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist bereits seit Jahrzehnten staatliche Aufgabe im eigentlichen Sinne. Die Gemeinden selbst betreiben sozialen Wohnungsbau, unterstützt aus Mitteln des Bundes und der Kantone. Gemäss Art. 108 BV fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten. Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Be-tagten, Bedürftigen und Behinderten (StB 29 Nr. 5).

Wenn nun eine private Institution sozialen Wohnungsbau betreibt oder fördert, ist davon auszugehen, dass dies im Interesse der Allgemeinheit liegt, da der Zweck als staatliche Aufgabe anerkannt ist. Daraus ist jedoch noch nicht notwendigerweise auf die Befreiung von der subjektiven Steuerpflicht zu schliessen. Privatrechtliche Institutionen, welche selbst sozialen Wohnungsbau betreiben, verfolgen selten ausschliesslich gemeinnützige Zwecke. In der Regel wahren sie mit ihrer Kapitalanlage gleichzeitig eigene Interessen bzw. die Interessen ihrer Mitglieder, für welche sie die Wohnungen beschaffen.

Nur der gemeinnützige Wohnungsbau kann steuerbefreit werden (SGE 2002 Nr. 12). Die Bedingungen für eine Steuerbefreiung sind streng.

3. Voraussetzungen der Steuerbefreiung

3.1 Verwaltung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen für wirtschaftlich schwache Personen in uneigennütziger Weise

Eine Wohnbaugenossenschaft wird grundsätzlich nur befreit, wenn sie sich den Erwerb, die Verwaltung oder Vermietung von preisgünstigen Wohnungen für wirtschaftlich schwache Personen in uneigennütziger Weise zum Zweck setzt. Die Schaffung von Wohnraum für die Genossenschafter selbst scheidet als typischer Selbsthilfeszweck aus. Entscheidend sind die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus - nur dieser kann allgemeines Interesse beanspruchen - und die Uneigennützigkeit der Genossenschafter. Dabei kann die Inanspruchnahme eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Wohnbau- und Eigentumsförderungshilfen (z.B. gemäss WEG oder GWE, StB 29 Nr. 5) nur als Indiz gelten, denn auch diese Förderungsmassnahmen verpflichten die Genossenschafter keineswegs zu selbstloser Opferbereitschaft zugunsten Dritter. Ziel der entsprechenden Gesetzeserlasse ist denn auch - wie bereits ihre Bezeichnung sagt - nicht die Mehrung der Wohltätigkeit, sondern die Förderung von Wohnbau und Eigentum. Diese Bestrebungen mögen wohl achtenswerte Beweggründe haben, für eine Steuerbefreiung genügen sie indessen nach st. gallischer Rechtsauffassung nicht.

Eine Wohnbaugenossenschaft kann auch ohne Beanspruchung der öffentlichen Hilfe den Anforderungen an eine Steuerbefreiung genügen. Ohne Unterstützung der öffentlichen

Hand werden von den Genossenschaffern jedoch grössere Opfer zur Erreichung des gemeinnützigen Zweckes abverlangt. Eine öffentliche Zwecksetzung wird aber auch nicht leichthin, sondern nur unter sehr strengen Voraussetzungen angenommen. Privatwirtschaftlich organisierte Wohnbauträger müssen von einem breiten, öffentlichen Interesse getragen werden. Im Regelfall liegt dies nur beim Betrieb von Alters- und Pflegeheimen sowie bei Alterswohnungen vor (vgl. dazu StB 80 Nr. 4).

3.2 Bestimmungen über Verzinsung und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Neben der statutarischen Zwecksetzung geben die Bestimmungen über Verzinsung und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile Aufschluss über die Gemeinnützigkeit einer Genossenschaft. Sozialer Wohnungsbau ist auf privatrechtlicher Basis ohne wirtschaftliches Handeln kaum denkbar. Es muss deshalb genügen, wenn die betreffende Organisation eine zurückhaltende Politik betreibt und auf Gewinnmaximierung verzichtet (SGE 1994 Nr. 3).

Nach st. gallischer Praxis muss sich die geforderte Opferbereitschaft in einem erheblichen Verzicht auf einen angemessenen Ertrag des Anteilscheinkapitals manifestieren. Dessen Verzinsung darf höchstens dem Mindestzinssatz in der obligatorischen beruflichen Vorsorge (im Jahr 2017: 1 Prozent) entsprechen, aber nie 3.5 Prozent übersteigen. Stichtag ist jeweils das Abschlussdatum des abgelaufenen Geschäftsjahres. Weil sich die quantitativen Anforderungen an den Zinsverzicht wandeln können, wird den Genossenschaften empfohlen, den Zinssatz in den Statuten soweit zu limitieren, "als nach geltendem Steuerrecht eine Steuerbefreiung noch zugelassen wird".

Mit der Rückzahlung der Anteilscheine darf sodann kein verdeckter Zins und kein Anteil an den Reserven ausgeschüttet werden. Sie darf höchstens zum Nominalbetrag erfolgen.

3.3 Verwendung des Liquidationserlöses

Eine allfällige Differenz Liquidationsüberschuss und Nominalkapital darf nicht unter den Genossenschaffern verteilt werden. Er hat vielmehr an eine andere Organisation mit Sitz in der Schweiz, die zufolge öffentlicher oder gemeinnütziger Zwecksetzung steuerbefreit ist, oder an das Gemeinwesen zu fallen. Dies muss durch eine entsprechende unabänderliche Bestimmung im Gründungsstatut sichergestellt sein.

3.4 Regeln über die Vermietung von Wohnungen

Eine meist kritische, weil empfindliche Bedingung stellt die herrschende Praxis an die genossenschaftsinternen Regeln über die Vermietung von Wohnungen. Den Genossenschaffern darf bei der Vermietung keinerlei Vorrang zukommen. Das gilt gleichermassen für einen allfälligen Verkauf von Wohneigentum. Dadurch sind Genossenschaffter zwar nicht von vornherein als Mieter der genossenschaftseigenen Wohnungen ausgeschlossen. Sie dürfen aber gegenüber unbeteiligten Dritten, namentlich gegenüber wirtschaftlich schwachen Personen (denen die preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung stehen sollen) keine Privilegien geniessen. Sind die von der Wohnbaugenossenschaft erstellten Wohnungen dagegen allein für die Genossenschaffter bestimmt, verfolgt die Genossenschaft Selbsthilfzwecke (SGE 1996 Nr. 35), was eine Steuerbefreiung wegen gemeinnütziger Tätigkeit ausschliesst Selbsthilfzwecke aus. Für die Frage der Befreiung einer Wohnbaugenossenschaft ist der von ihr angestrebte Zweck und nicht die Motivation der einzelnen Mitglieder von Bedeutung.

3.5 Destinatärskreis

Der Kreis der Destinatäre (im Fall einer Wohnbaugenossenschaft die Mieter) darf auf die Personen eingeengt werden, deren Unterstützung mit den Interessen der Allgemeinheit begründet werden kann. Eine zu enge Umschreibung der in Frage kommenden Mieter erweist

sich in der Praxis oftmals (aus anderen als steuerlichen Gründen) als wenig sinnvoll und zweckmässig.

3.6 Keine Vergabe von Aufträgen

Nicht zulässig wäre im Weiteren eine Bevorzugung von Genossenschaf tern bei der Vergabe von Aufträgen. Es ist davon auszugehen, dass ein Konsortium von Bauhandwerkern in einer Wohnbaugenossenschaft primär eigene Interessen wahrt und nicht Interessen Dritter verfolgt.

4. Teilweise Steuerbefreiung

Eine teilweise Steuerbefreiung von Wohnbaugenossenschaften ist nach st. gallischem Recht durchaus möglich, wenn auch in der Praxis eher selten. Eine teilweise Steuerbefreiung fällt beispielsweise in Betracht, wenn nur ein (klar abgegrenzter) Teil des Wohnungsbestandes gemeinnützigen Zwecken vorbehalten bleibt. Voraussetzung dafür ist, dass die entsprechenden Teile des Reinertrags und des Eigenkapitals rechnermässig klar ausgeschieden werden und sichergestellt wird, dass die steuerbefreiten Teile nicht zweckentfremdet werden (Art. 38 StV; StB 80 Nr. 2 Ziff. 4).