

Minimalsteuer und Soziale Baugenossenschaften; eine korrigierte Fehlentwicklung?

Von Dr. Joseph Küng, Rechtsanwalt und Notar, Steuerexperte, Luzern

Die Ausgangslage

Gemäss § 61 Abs. 1 des luzernischen Steuergesetzes (StG) entrichten die juristischen Personen anstelle der ordentlichen Steuern eine *Minimalsteuer von 2‰ des Steuerwertes* der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn dieser Minimalsteuerbetrag den *Betrag der ordentlichen Steuern übersteigt*. Ausgenommen von der Minimalsteuer sind u. a. Grundstücke von Genossenschaften, «die sich dem *sozialen Wohnungsbau* widmen und mehrheitlich subventionsberechtigte Wohnungen im Sinne der einschlägigen Erlasse des Bundes und der Kantone erstellen».

Nach der Interpretation, die insbesondere das Verwaltungsgericht des Kt. Luzern auf diese Bestimmung anwendet, sollen *nur die Grundstücke* derjenigen Genossenschaften von der Minimalsteuer *ausgenommen* werden, welche sich den Wohnungsbau für Bevölkerungskreise in beschränkten finanziellen Verhältnissen zur Aufgabe machen und diese auch tatsächlich erfüllen. Sie müssen mehrheitlich Wohnungen erstellen, welche die für diesen sozialen Wohnungsbau in Aussicht gestellten *Subventionen in Anspruch* nehmen können. Im Sinne dieser Interpretation des sozialen Wohnungsbaus sind

nur solche Genossenschaften «*sozial*», welche Wohnungen bauen, deren Mieter nicht nur Anspruch auf die sogenannte Grundverbilligung, sondern auch auf die *Zusatzverbilligung* haben. Damit Genossenschaften nicht der Minimalsteuer unterliegen, dürfen sie somit nur Liegenschaften besitzen, die mindestens mehrheitlich durch Mieter bewohnt werden, welche Anspruch auf diese Zusatzverbilligung haben.

Diese Praxis hat *weitreichende Konsequenzen* für verschiedene Baugenossenschaften, insbesondere für solche mit einem ausgedehnten älteren Liegenschaftsbesitz. Während Jahren waren für diese die genannten Bestimmungen kein Problem, weil die Steuerverwaltung die genannte Minimalsteuer auf solche Genossenschaften *nicht angewandt* hat. Durch die höheren Schätzungen der Liegenschaften, insbesondere als Folge des Immobilienbooms in den 80er Jahren, wurde diese Minimalsteuer wieder ein Thema. Es lohnt sich nun offensichtlich, diese Minimalsteuer auf Wohnbaugenossenschaften mit einem umfangreichen Immobilienbesitz zu erheben. Aus rechtsstaatlicher Sicht muss eine solche vom Ergebnis her gesteuerte Gesetzesanwendung hingegen als höchst *problematisch* bezeichnet werden.

Wir behandeln nachstehend nur die Aspekte, die sich aus der vorgenannten Praxis für die Baugenossenschaften ergeben, die im *sozialen Wohnungsbau* tätig sind. Deren Mieter nehmen die Vergünstigungen der Zusatzverbilligung gemäss dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz oftmals nicht oder nur teilweise in Anspruch, weil beim Einzug in ihre Wohnung das vorgenannte Gesetz noch *gar nicht erlassen war* oder aber weil die Wohnbaugenossenschaft als Vermieterin selber *interne Beihilfen* gewährt. Ferner benötigen viele Mieter diese Zusatzverbilligung auch deswegen nicht, weil das Mietzinsniveau in der betreffenden Wohnung, da intern subventioniert, bereits

genügend tief ist. Es wäre aber verfehlt, nur deswegen der betroffenen Genossenschaft den sozialen Charakter absprechen zu wollen. In den meisten Fällen kennt zudem eine Baugenossenschaft die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ihrer Mieter gar nicht, da diese *Daten* für sie schlicht *nicht erhältlich* sind. «Bestraft» man jedoch solche Genossenschaften mit der genannten Minimalsteuer, so können sie ihre geschilderten Aufgaben im sozialen Wohnungsbau nicht mehr oder nur noch eingeschränkt wahrnehmen, worauf das Gemeinwesen mit der Subventionierung von Wohnungen wieder einspringen muss, was wohl nicht der Zielsetzung der staatlichen Wohnbauförderung entspricht.

Die Lösung des neuen Steuergesetzes

Der Entwurf für eine Totalrevision des luzernischen Steuergesetzes dehnt die Befreiung von der Minimalsteuer *neu auf Grundstücke aus*, welche die *Voraussetzung für die Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz* (Art. 51 und 52) erfüllen. Gemäss diesen Bestimmungen kann der Bund die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des *gemeinnützigen Wohnungsbaus* durch gezielte Massnahmen fördern. Die entscheidende Frage ist dabei, was unter dem Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau» verstanden wird bzw. wer die Voraussetzungen erfüllt, damit er in den Genuss der Bundesvergünstigungen gelangt und damit nach dem neuen Steuergesetz von der Minimalsteuer befreit wird. Das Gesetz verweist auf die dazugehörige Verordnung und diese auf die Definition der Gemeinnützigkeit, wie sie im Bundesgesetz über die Stempelabgaben enthalten ist. Demnach ist eine Organisation u. a. gemeinnützig, wenn sie sich der Beschaffung von Wohnraum zu mässigen Mietzinsen oder der Ge-

währung von Bürgschaften widmet, sofern nach den Statuten

- die Dividende auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals beschränkt ist,
- die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen und
- bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft der nach der Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens einem der erwähnten Zwecke zuzuwenden ist.

Man könnte sich hier die nächste Frage stellen, wann ein Mietzins als mässig betrachtet werden kann. Trotz geäusselter Vorbehalte komme ich persönlich zum Schluss, dass bei der genannten Umschreibung auch das Verwaltungsgericht schwerlich noch die Forderung aufstellen kann, dass nur bei Liegenschaften mit Mietern, welche Anrecht auf die sog. Zusatzverbilligung haben, die Minimalsteuer vermieden werden könne. Vielmehr müssten nun doch wohl alle Baugenossenschaften von der Minimalsteuer befreit werden, die eindeutigerweise *nicht gewinnstre-bend* sind und deren Mietzinse sich in der unteren Hälfte der üblichen Skala befinden.

Schlussfolgerung für pendente Veranlagungen

Es stellt sich zusätzlich die Frage, was mit den Veranlagungen passieren soll, welche noch auf Grund der *alten Bestimmungen* und der oben geschilderten Praxis des Verwaltungsgerichts erlassen worden sind.

In Anbetracht der Tatsache, dass offen ist, ob die heutige Praxis überhaupt gesetzeskonform und insbesondere bei Altliegenschaften praktisch nicht anwendbar ist, könnte man meines Erachtens sehr wohl die revidierte Umschreibung

als Wille des Gesetzgebers auch für die aktuelle Version des Gesetzes gelten lassen. Niemand wird den betroffenen Genossenschaften absprechen wollen, dass sie sich nicht auch in der Vergangenheit als gemeinnützig verstanden haben. Sie erfüllen damit die Anforderungen des neuen Gesetzes. Die Abgrenzung über die erwähnte Zusatzverbilligung erscheint künstlich

und formalistisch und ist daher keine sachgerechte Lösung.

Mit einem Blick in die Zukunft müsste man jedoch den sozialen Baugenossenschaften den Rat geben, *ihre Statuten, soweit noch nicht erfolgt, möglichst bald an die vorgenannten Erfordernisse anzupassen.*