

## Sechzehnte Sitzung – Seizième séance

Freitag, 18. Juni 1993, Vormittag  
Vendredi 18 juin 1993, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Schmidhalter

92.3530

### Motion Engler Wohnbau- und Immobiliengesellschaften. Besteuerung Sociétés immobilières. Imposition

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1254 hiervor – Voir page 1254 ci-devant

**Scheidegger:** Ich möchte dem Präsidenten danken, dass er zum Abschied von Jean Guinand und mir gestern speziell Herrn Gorbatschow eingeladen hat. Ich finde das zwar etwas übertrieben, aber trotzdem: Herzlichen Dank! (*Beifall*)

Die FDP-Fraktion unterstützt einstimmig die Ueberweisung als Motion. Eine gleichlautende Motion wurde ja von Ernst Rüesch im Ständerat eingereicht und dort mit 18 zu 1 Stimmen überwiesen. Wir müssen doch ehrlich sein: Gesetzgeber können auch Fehler machen, und hier handelt es sich ganz sicher um einen Fehler, den wir rasch korrigieren müssen. Wir können nicht einerseits Bauträger mit Bundesgeldern unterstützen, sie aber dann auf der anderen Seite über Gesetze «ausbluten» lassen. Immobiliengesellschaften und -genossenschaften sind meistens zu mehr als zwei Drittel verschuldet. Der Bund unterstützt die gemeinnützigen Bauträger bis zu 95 Prozent. Würde nun eine gemeinnützige Genossenschaft anstelle von Schuldenabzügen Kapitalsteuer und anstelle von Hypothekarzinsen fiktives Einkommen entrichten müssen, dann müssten viele Genossenschaften ihre Tätigkeiten einstellen. Einer Anregung der Eidgenössischen Wohnbaukommission folgend, ist die FDP-Fraktion daher einstimmig dafür, die Motion Engler als Motion und nicht als Postulat zu überweisen.

Die Unterstützung des Anliegens der Eidgenössischen Wohnbaukommission war übrigens einstimmig, und so unterstützt auch unsere Fraktion diese Motion einstimmig.

**Bircher Peter:** Ich möchte Ihnen namens der CVP-Fraktion empfehlen, die Motion Engler zu überweisen.

Materiell hat Herr Engler bereits verschiedene Ausführungen gemacht. Ich beschränke mich auf drei Punkte:

1. Der wichtigste Grund ist sicher die Gemeinnützigkeit. Diese Art der Besteuerung kann nicht in erster Linie für Genossenschaften ohne Gewinnabsicht gewollt sein. Normalerweise haben solche Genossenschaften die Gemeinnützigkeit gleich zweimal in den Statuten festgehalten: im Zweckartikel und in den Auflösungsbestimmungen, wo es normalerweise heisst, dass allfällige Vermögenswerte wiederum einer ähnlich gemeinnützigen Institution zuzuführen seien.

2. Die Wohnbauförderung: Unsere Politik muss doch von Kontinuität geprägt sein. Wir haben das WEG, und wir haben durch Sonderkredite für die Wohnbauförderung einiges getan; aus konjunkturellen und sozialpolitischen Motiven und weil jedermann weiss, dass das Wohnen in unserem Land der

öffentlichen Förderung bedarf. Der ideale Bauträger für die Verwirklichung des WEG ist anerkanntermassen die gemeinnützige Baugenossenschaft.

3. Die Glaubwürdigkeit: Mit einer Hand geben wir – nämlich diese ganze WEG-Subventionierung –, und mit der anderen wollen wir rigoros besteuern. Das kann nicht logisch und sinnvoll sein. Der Widerspruch ist offensichtlich.

Ich bitte Sie, der Motion Engler für eine Korrektur im Harmonisierungsgesetz zuzustimmen.

**Stucky:** Wenn ich dafür plädiere, dass man die Motion Engler unterstützt, dann muss ich als ehemaliges Mitglied der Kommission, die das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und das Steuerharmonisierungsgesetz geschaffen hat, zugleich zugeben, dass wir hier einen Fehler begangen haben.

Wir standen damals, als wir die Vorschrift betreffend einen Drittel Eigenkapital der Immobiliengesellschaften ins Gesetz aufnahmen, zu sehr unter dem Eindruck, die Spekulation bekämpfen zu wollen. Das ist aber misslungen, wie wir jetzt feststellen müssen. Wir haben damals zuwenig abgeklärt, wie sich die Vorschrift auf die Wohnbaugenossenschaften auswirken würde. Tatsächlich hat die Kapitalquote bei den allermeisten Wohnbaugenossenschaften, auch wenn sie in der Form einer Aktiengesellschaft agieren, keine Rolle gespielt. Sie haben kein grosses Gewicht auf eine Rendite gelegt. Sie haben mässige Mietzinse eingenommen, ja, sie haben sogar darauf geachtet, dass die Mietzinse nicht zu stark steigen. Nun müssen sie plötzlich ein Eigenkapital ausweisen, das sie einfach nicht aufbringen können.

Diese Vorschrift behindert ausserdem die Bildung neuer Wohnbaugenossenschaften, denn es ist offensichtlich, dass es nicht einfach ist, bei einer neuen Gründung gleich einen Drittel des Kapitals auf den Tisch zu legen bzw. unter den Genossenschaffern oder Aktionären zu finden. An sich bin ich der Auffassung, dass man das Problem wahrscheinlich über die Vorschrift der Gemeinnützigkeit lösen könnte, soweit es sich um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften handelt. Damit ist es für den grossen Teil reeller Bauträger, die nicht gemeinnützig sind, nicht gelöst. Wir müssen dieses Problem deshalb in der WAK angehen. Wir haben ja am nächsten Montag eine Sitzung; da könnte man die Sache gerade behandeln, da wir das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer traktandiert haben.

Ich begreife nun den Bundesrat nicht ganz. Er gibt zu, dass es in diesem Gesetz Härten gibt. Warum hat er das Anliegen nicht gleich als Motion übernommen, wenn er schon einsieht, dass es sich hier um eine unpassende Vorschrift handelt?

Ich möchte Sie bitten, der Ueberweisung der Motion zuzustimmen.

**Strahm Rudolf:** Die SP-Fraktion unterstützt die Motion Engler ebenfalls. Ich möchte Sie daran erinnern, dass beim neuen Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, das ja ab 1995 in Kraft sein wird, eigentlich gar nicht speziell an die Wohnbaugenossenschaften gedacht worden ist. Man wollte – das war der Wille des Gesetzgebers – die Grossgenossenschaften, speziell die Grossverteiler, dem gleichen Steuerregime unterstellen wie die übrigen Kapital- und anderen Gesellschaften. Man wollte das, aber es hat niemand daran gedacht, dass die Wohnbaugenossenschaften wegen ihrer Kapitalstruktur natürlich ganz anders belastet würden.

Zwei Gründe, weshalb wir die Motion Engler unterstützen:

1. Die Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften, die hier gemeint sind, sind gemeinnütziger Art.

2. Die Wohnbaugenossenschaften müssten relativ hohe Summen zahlen. Man kann das nicht für alle generell sagen, aber es liegen uns Berechnungen vor, wonach tatsächlich fast eine Monatsmiete an Steuern zusätzlich abgeliefert werden müsste, und das ist natürlich nicht tragbar.

Ich bitte um Unterstützung dieser Motion.

**Bundesrat Stich:** Die von Herrn Engler eingereichte Motion will nach unserem Verständnis verhindern, dass echtes Fremdkapital samt den zugehörigen Zinsen – das heisst Darlehen von Dritten, die unzweifelhaft weder der Immobilienge-

sellschaft noch deren Aktionären nahestehen – als verdecktes Eigenkapital im Sinne von Artikel 75 Absatz 2 DBG (Gesetz über die direkte Bundessteuer) und Artikel 29 Absatz 3 zweiter Satz StHG (Steuerharmonisierungsgesetz) aufgerechnet wird.

Dieses Anliegen ist an sich gerechtfertigt, denn die strikte Anwendung der Rechtsgrundlage würde in der Tat wirtschaftliche Doppelbesteuerungen verursachen: kein Abzug der Zinsen in der Immobiliengesellschaft und auch keine Behandlung dieser Zinsen wie Beteiligungserträge beim Empfänger. Nichtsdestoweniger hat die von den eidgenössischen Räten mit Beharrlichkeit beschlossene Vorschrift für Immobiliengesellschaften insofern ihren guten Sinn, als sie den Aktionären einer Immobiliengesellschaft eine erhöhte Pflicht zur Finanzierung mit Eigenmitteln auferlegt. In vergangenen Jahren mussten nämlich bei Immobiliengesellschaften mit kleinem Aktionärskreis allzuoft Missbräuche und damit u. a. auch gewaltige Steuerausfälle hingenommen werden. Von der Finanzierung durch eine Bank her gesehen ist es auch nicht sinnvoll, wenn ein ungenügendes Eigenkapital vorhanden ist; im Prinzip müssten mindestens 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sein, damit eine Bank einen Kredit geben kann. Die Auswirkungen der Verletzung dieser Regel haben Sie in der letzten Zeit verschiedentlich erlebt. Es gibt noch andere Gründe; ich will nicht auf den Zweitwohnungsbau in verschiedenen Regionen eingehen, wo das auch eine gewisse Rolle gespielt hat.

Herr Stucky sagt, man habe damit die Spekulation verhindern wollen, damit aber keinen Erfolg gehabt. Dazu ist zu sagen, dass man damit der Spekulation zweifellos einen gewissen Riegel geschoben hätte. Verhindern konnte man sie nicht, weil das Gesetz erst auf den 1. Januar 1995 in Kraft tritt. Es ist noch gar nicht in Kraft, und deshalb kann es natürlich auch nicht gewirkt haben. Das ist selbstverständlich.

Es wäre indessen unverhältnismässig, wenn aus dem genannten Grunde echtes Fremdkapital, das überdies nur für die Zwecke der Immobiliengesellschaften aufgenommen wurde, steuerlich strenger als in allen übrigen Fällen behandelt würde. Es ist aber eine offene Frage, ob es sinnvoll ist, wenn man bis zu 95 Prozent mit Fremdkapital finanziert. Meines Erachtens ist das nicht sinnvoll.

Daraus wird klar, dass es nicht die Absicht des Gesetzgebers sein kann, Wohnbaugenossenschaften oder Immobiliengesellschaften mit verhältnismässig grossem Aktionärskreis steuerlich anders als im Lichte des in Artikel 75 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer verankerten Grundsatzes zu behandeln. Dieser Grundsatz besagt denn auch, dass steuerlich insoweit verdecktes Eigenkapital vorliegt, als dem Fremdkapital wirtschaftlich die Bedeutung von Eigenkapital zukommt. Diese Frage lässt sich objektiv nach dem sogenannten Grundsatz des Drittvergleichs beantworten. Wir sind daher der Auffassung, dass die zur Diskussion stehende Vorschrift über das verdeckte Eigenkapital der Immobiliengesellschaften nicht ganz aufgegeben, sondern bloss dahingehend modifiziert werden sollte, dass zwischen dem Eigenkapital und dem von den Aktionären gewährten Darlehen ein bestimmtes Verhältnis gewahrt wird. Für echte Drittschulden wäre dagegen nach wie vor nicht das Steuerrecht, sondern es wären der Markt und dessen Regeln massgebend.

Sie sehen hier, dass wir durchaus bereit sind, das Gesetz zu ändern, dass wir es aber in dieser absoluten Form nicht akzeptieren könnten. Das war der Grund, weshalb wir hier bei dieser Motion die Umwandlung in ein Postulat vorgeschlagen haben. Das ist meines Erachtens richtig. Ich weiss aber natürlich auch, dass der Ständerat bereits eine gleichlautende Motion angenommen hat.

Es scheint heute ja immer üblicher zu werden, dass in beiden Räten gleichlautende Motionen eingereicht werden. Das hat den grossen Vorteil, dass die Räte den Motionen unbedacht und ohne Ueberprüfung durch eine Kommission gegenseitig zustimmen können. Der Bundesrat hat dazu nichts zu sagen, und vor allem hat keine Kommission etwas dazu zu sagen. Es findet also keine Kommissionssitzung statt, in der die Frage ernsthaft geprüft wird.

Der Bundesrat hat beantragt, die Motion sei als Postulat zu

überweisen; ich bin bereit, eine Motion zu akzeptieren. Diese Materie wird nach den bisherigen Ausführungen ohnehin als Motion überwiesen. Dann können Sie sich die Abstimmung sparen.

Hingegen, Herr Stucky, wäre es nicht sehr zweckmässig, über diese Frage schon am 21. Juni 1993 anlässlich der Sitzung der nationalrätlichen WAK bei der Behandlung einer anderen steuerlichen Materie zu befinden. Das wäre nicht sehr sinnvoll. Sie sollten auch hier dann eine wirkliche Dokumentation haben. Wir haben den Auftrag gegeben, diese Revision an die Hand zu nehmen. Ich habe der Steuerverwaltung auch gesagt, es gebe noch andere Probleme, die man in diesem Gesetz korrigieren müsse beziehungsweise korrigieren sollte, weil sie damals – auch aus einem Momentdenken heraus – eben so und nicht anders geregelt worden sind. Gerade in der Steuergesetzgebung sollte man vermeiden, dass man aus einer bestimmten Optik, aus einer bestimmten wirtschaftlichen Situation heraus alles ändert, ohne zu überlegen, was in der Zukunft sinnvoll sein könnte, wenn sich die Zeiten wieder geändert haben. Ein Steuergesetz sollte eben für gute wie für schlechte Zeiten Geltung haben.

*Ueberwiesen – Transmis*

92.404

**Parlamentarische Initiative  
(Zisyadis)  
Stimm- und Wahlrecht für Ausländer  
Initiative parlementaire  
(Zisyadis)  
Droit de vote et d'éligibilité des étrangers**

Kategorie IV, Art. 68 GRN – Catégorie IV, art. 68 RCN

*Wortlaut der Initiative vom 4. März 1992*

Die Bundesversammlung wird eingeladen, die gesetzlichen Bestimmungen zu ändern, um den Ausländern, die seit mehr als zehn Jahren in unserem Land ansässig sind, auf allen Ebenen des Gemeinwesens das Stimm- und Wahlrecht zu gewähren.

*Texte de l'initiative du 4 mars 1992*

L'Assemblée fédérale est invitée à modifier les dispositions légales, permettant d'accorder le droit de vote et d'éligibilité des étrangers établis depuis plus de dix ans dans notre pays, et ceci à tous les niveaux de la vie politique.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Aguet, Caspar-Hutter, de Dardel, Fankhauser, Goll, Gross Andreas, Haering Binder, Hafner Ursula, Jeanprêtre, Jöri, Ruffy, Spielmann, Steiger, Strahm Rudolf (14)

Frau **Zölch** unterbreitet im Namen der Kommission den folgenden schriftlichen Bericht:

Wir unterbreiten Ihnen gemäss Artikel 21ter des Geschäftsverkehrsgesetzes den Bericht der vorprüfenden Kommission über die von Nationalrat Zisyadis am 4. März 1992 eingereichte parlamentarische Initiative. Die Initiative verlangt, dass den Ausländern und Ausländerinnen, die seit mehr als zehn Jahren in unserem Land ansässig sind, auf allen Ebenen des Gemeinwesens das Stimm- und Wahlrecht gewährt wird. Die Kommission hat am 12. November 1992 den Initianten angehört.

*Begründung des Initianten*

Die Schweiz ist heute schon eine multikulturelle und ethnisch gemischte Gesellschaft. Diese Vielfalt ist eine Chance für un-

## **Motion Engler Wohnbau- und Immobiliengesellschaften. Besteuerung**

### **Motion Engler Sociétés immobilières. Imposition**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1993
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.3530
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	18.06.1993 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1363-1364
Page	
Pagina	
Ref. No	20 022 865

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.