



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Bericht zum Postulat von Pia Fankhauser, SP, vom 11. September 2008: "Förderung von Alterswohngenossenschaften" ([2008-208](#))

Datum: 22. Oktober 2013

Nummer: 2013-377

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Vorlage an den Landrat

Bericht zum Postulat von Pia Fankhauser, SP, vom 11. September 2008: "Förderung von Alterswohngenossenschaften" ([2008-208](#))

vom 22. Oktober 2013

1. Text des Postulats

Am 11. September 2008 reichte Pia Fankhauser das Postulat "Förderung von Alterswohngenossenschaften" (2008-208) mit folgendem Wortlaut ein:

«Zunehmend werden Wohnbaugenossenschaften für ältere Menschen gegründet. Diese Entwicklung wird allgemein begrüsst, weil damit Wohnraum für Familien frei wird. Durch den Hausverkauf ist für Vermögende das Aufbringen des Genossenschaftskapitals kein Problem. Anders sieht es aber bei Rentnern und Rentnerinnen aus, die in bescheidenen Verhältnissen leben. Die Ersparnisse reichen oft nicht für den Genossenschaftsanteil und wenn, dann wird er nach dem Kauf als Vermögen (analog dem Kauf von Aktien) angerechnet.

Ich bitte daher die Regierung zu prüfen und zu berichten:

1. Welche steuerliche Begünstigung von Wohnbaugenossenschaftlern, analog dem Abzug von Hypothekarschuldzinsen am Einkommen, möglich ist?
2. Welche Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen entstehen?
3. Nach welchen Kriterien gemeinnützige Wohngenossenschaften von der Kapitalsteuer befreit werden können.

Für die Prüfung und Berichterstattung danken wir dem Regierungsrat im Voraus».

2. Stellungnahme des Regierungsrates

2.1. Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Seit der Einreichung des Postulats hat sich bezüglich der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einiges getan. So wurden per 1. Juni 2011 die Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SGS 842.15) in Kraft gesetzt und am 10. August 2012 die formulierte Verfassungsinitiative "Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus" eingereicht. Zudem hat Daniel Münger am 14. Juni 2012 ein Postulat mit dem Titel "Optimierung bestehender Fördermassnahmen im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz" ([2012-167](#)) eingereicht, mit dem der Regierungsrat u.a. eingeladen

wird, Förderungsmassnahmen für altersgerecht errichtete Wohnungen zu prüfen. Auf diese Geschäfte soll vor Beantwortung der im Postulat konkret gestellten Fragen im Sinne einer Aktualisierung kurz eingegangen werden.

2.1.1. Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Bei der Beantwortung des Postulats [2008-136](#) von Daniel Münger betreffend Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbau (LRV 2010-245) erklärte sich der Regierungsrat mit den grundsätzlichen Zielen des Postulats (erschwinglicher Wohnraum für Familien, Alterswohnungen, Wohnungen in vom kantonalen Richtplan vorgesehenen Gebieten, Stützung des einheimischen Gewerbes) ausdrücklich einverstanden und war mit dem Postulanten der Überzeugung, dass eine sinnvolle Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus angezeigt ist. Er führte damals in seiner Berichterstattung auch aus, dass die positive Auswirkung auf die öffentliche Hand nicht zu unterschätzen sei, da Sozialhilfegelder eingespart werden, wenn Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen preisgünstig wohnen können. Zudem hätten Wohnbaugenossenschaften im Zusammenhang mit der Erstellung altersgerechter Wohnungen in jüngster Zeit eine zusätzliche praktische Bedeutung erlangt.

Zur Umsetzung des Postulats von Daniel Münger hat der Regierungsrat die Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen. Seitdem kann der Kanton Basel-Landschaft Förderungsbeiträge für Neubauten und die Sanierung bestehender Gebäude im Baselbiet ausrichten, sofern die in § 1 der Verordnung aufgeführten Bedingungen erfüllt sind. Beitragsberechtigt sind Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Sitz in der Schweiz. Die Verordnung wurde vorerst für die Dauer von drei Jahren befristet, um mit den beschriebenen Fördermassnahmen Erfahrungen sammeln zu können. Gestützt auf die Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurden seit dem 1. Juni 2011 insgesamt CHF 518'400 an Unterstützungsgeldern zugesichert; davon wurden im Jahr 2012 CHF 148'000 bereits ausbezahlt.

2.1.2. Formulierte Verfassungsinitiative "Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus"

Im August 2012 wurde die im Titel erwähnte Verfassungsinitiative eingereicht. Am 13. Dezember 2012 hat der Landrat der Rechtsgültigkeit der Initiative zugestimmt (LRV [2012-338](#)) und am 5. März dieses Jahres hat der Regierungsrat eine Vorlage an den Landrat verabschiedet, mit der er die formulierte Verfassungsinitiative ablehnt und einen Gegenvorschlag macht (LRV [2013-071](#)).

Gewisse redaktionelle Anpassungen und die Verankerung neuer Zielkriterien der kantonalen Wohnbauförderung in der Kantonsverfassung werden vom Regierungsrat unterstützt. Insbesondere die mit der Initiative postulierte Förderung des altersgerechten Wohnens deckt sich mit dem Ziel des Regierungsprogramms 2012-2015 nach einer intensiven Auseinandersetzung mit der demographischen Entwicklung im Kanton und dem Streben nach einer ganzheitlichen und umfassenden Senioren- und Alterspolitik, wozu auch das Wohnen im Alter und die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung an neue Wohnformen gehören. Die zum Handlungsfeld "Wohnen im Alter" gesetzten Wirkungsziele wurden vom Regierungsrat am 29. Januar 2013 im Rahmen der Vorlage «Kantonale Senioren- und Alterspolitik: Leitbild "Älter werden gemeinsam gestalten"» (LRV [2013-043](#)) bereits verabschiedet. Zudem soll die vom Regierungsrat am 4. September 2012 eingesetzte Arbeitsgruppe "Wohnen im Alter" konkrete Vorschläge für Massnahmen erarbeiten, damit im Kan-

ton Basel-Landschaft das Bedürfnis nach genügend hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnraum für ältere Menschen mit unterschiedlichem Budget und Betreuungsbedarf abgedeckt werden kann. Gemäss provisorischer Zeitplanung werden die Arbeiten bis ins Jahr 2016 andauern.

Somit war es folgerichtig, dass der Regierungsrat in seinem Gegenvorschlag zur formulierten Verfassungsinitiative "Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus" die in § 106a Abs. 1 KV des Initiativtextes vorgebrachte Forderung zur Förderung des altersgerechten Wohnens unterstützt.

Am 7. Juni 2013 wurden die Verfassungsinitiative und der Gegenvorschlag von der Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission (VGK) des Landrats beraten. Gemäss Bericht der VGK vom 20. August 2013 lehnt die Kommission den Gegenvorschlag ab und beantragt dem Landrat, der Verfassungsinitiative zuzustimmen. Überdies empfiehlt die VGK das Postulat 2012-167 "Optimierung bestehender Fördermassnahmen im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz" von Daniel Münger zur Abschreibung. Am 5. September 2013 ist der Landrat der VGK gefolgt und empfiehlt dem Souverän, die Verfassungsinitiative "Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus" zur Annahme.

Im Kanton Basel-Landschaft sind in den letzten Monaten und Jahren verschiedene Massnahmen im Sinne der Postulantin ergriffen worden. Einerseits werden mit der Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ganz konkret Wohnbaugenossenschaften unterstützt und andererseits werden Vorschläge geprüft, wie das altersgerechte Wohnen für alle Einkommensgruppen künftig gefördert werden kann.

2.2. Beantwortung der konkreten Fragen

2.2.1. Frage 1

«Welche steuerliche Begünstigung von Wohnbaugenossenschaftern, analog dem Abzug von Hypothekarschuldzinsen am Einkommen, sind möglich?»

Steuerliche Begünstigungen oder Steuerabzüge sind im kantonalen Steuergesetz nur zulässig, soweit das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (Steuerharmonisierungsgesetz; SR 642.14) eine entsprechende Möglichkeit vorsieht. Die zulässigen Abzüge sind in Art. 9 des Steuerharmonisierungsgesetzes abschliessend aufgezählt. Darin ist u.a. auch der Schuldzinsenabzug aufgeführt, spezielle Abzüge für Genossenschafterinnen und Genossenschafter von Wohnbaugenossenschaften sind hingegen nicht vorgesehen. Somit stehen dieser Personengruppe die gleichen Abzüge zu wie jeder anderen steuerpflichtigen Person auch. Muss also z.B. ein Wohnbaugenossenschafter ein Darlehen zur Finanzierung seines Genossenschaftsanteils aufnehmen, kann er die diesbezüglichen Schuldzinsen abziehen.

Zu beachten ist, dass bei selbstgenutztem Wohneigentum dem Abzug von Hypothekarzinsen die Aufrechnung eines Eigenmietwerts gegenüber steht. Somit stellt der Abzug für Hypothekarschuldzinsen keine steuerliche Begünstigung im eigentlichen Sinne dar, sondern ist das Korrelat zur Aufrechnung eines fiktiven Einkommens für die Eigennutzung von Wohneigentum. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Abschaffung des Eigenmietwerts wird denn auch immer wieder darauf hingewiesen, dass als Folge dessen Abschaffung ein Hypothekarzinsenabzug nicht mehr möglich sein darf. Aus steuersystematischer Sicht wäre diese Konsequenz die einzig richtige. Wie die bis-

herigen Bemühungen in diesem Zusammenhang aber zeigen, ist dies zurzeit politisch nicht realisierbar.

Bezüglich der Vermögenssteuer gilt, dass die Anteile von Wohnbaugenossenschaften jeweils zum Nominalwert bei der Vermögenssteuer erfasst werden. Allfällige stille Reserven auf den Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft werden also nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der regelmässigen Verzinsung von Genossenschaftsanteilen erfolgt die Bewertung von Wohnbaugenossenschaftsanteilen tendenziell somit günstiger. Allerdings spielt dies in der Praxis kaum eine Rolle, da Wohnbaugenossenschafterinnen und -genossenschafter i.d.R. nicht zu den rund 28 % der Steuerkundschaft gehören, die überhaupt Vermögenssteuern bezahlen.

An dieser Stelle ist auf die aktuellste, kürzlich verabschiedete Steuergesetzesrevision hinzuweisen (LRV [2012-222](#)), durch die Rentnerinnen und Rentner in bescheidenen Einkommensverhältnissen durch Anpassung des entsprechenden Sozialabzugs wieder besser gestellt werden. Davon können allenfalls auch einkommensschwache Wohnbaugenossenschafterinnen und -genossenschafter profitieren.

2.2.2. Frage 2

«Welche Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen entstehen durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen?»

Für die Berechnung der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV sind die rechtlichen Bestimmungen gemäss dem Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur AHV/IV vom 6. Oktober 2006 (SR 831.30) massgebend. Dabei sind gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. b Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie gemäss lit. g Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist, als Einnahmen anzurechnen. Hiervon sind ein Fünftel respektive bei Altersrentnerinnen und -rentnern ein Zehntel anzurechnen, soweit das Vermögen bei alleinstehenden Personen CHF 37'500, bei Ehepaaren CHF 60'000 und bei rentenberechtigten Waisen sowie bei Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen, CHF 15'000 übersteigt.

Sollte sich eine Person mit Anspruch auf Ergänzungsleistungen zur AHV/IV nun zum Kauf von Anteilsscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft entschliessen, müsste der Gegenwert dieser Anteilsscheine gemäss den genannten gesetzlichen Bestimmungen vollumfänglich als Bestandteil des Vermögens angerechnet werden. Da sich aber durch den Kauf das Gesamtvermögen der betroffenen Person nicht verändert, hätte dies keine Auswirkungen auf die Höhe des Anspruchs auf Ergänzungsleistungen zur AHV/IV.

2.2.3. Frage 3

«Nach welchen Kriterien können gemeinnützige Wohngenossenschaften von der Kapitalsteuer befreit werden?»

Auch bezüglich der Steuerbefreiung von juristischen Personen, wozu auch Genossenschaften zählen, enthält das Steuerharmonisierungsgesetz für die Kantone verbindliche Vorschriften. So ist in Art. 23 lit. f des Steuerharmonisierungsgesetzes festgehalten, dass juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, unter bestimmten Voraussetzungen steuerbefreit sind. Gemäss ständiger Praxis der für Steuerbefreiungen zuständigen kantonalen Taxationskommission und der Gerichte bedeutet "gemeinnützig" im steuerrechtlichen Sinn die statutengemässe und tatsächliche Betätigung zur Förderung der öffentlichen Wohlfahrt, durch die zugunsten einer

unbeschränkten Vielzahl Dritter uneigennützig und auf Dauer Opfer erbracht werden. Gemeinnützigkeit liegt grundsätzlich dann vor, wenn die Leistungen ausschliesslich in altruistischer Art und Weise Drittpersonen zugutekommen, ohne dass dabei Eigeninteressen, persönliche wirtschaftliche Interessen der juristischen Person oder ihrer Mitglieder verfolgt werden.

Der Hauptzweck von Wohnbaugenossenschaften liegt darin, ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern günstiges Wohnen zu ermöglichen. Diese Personen stellen aber keinen offenen Destinatärenkreis dar und die Genossenschaft verfolgt somit einen Selbstzweck. Entsprechend werden die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht erfüllt und es ist aus rechtlicher Sicht nicht möglich, eine Wohnbaugenossenschaft von der Kapitalsteuer zu befreien.

Allenfalls kann im Rahmen einer nächsten Steuergesetzesreform geprüft werden, ob für Wohnbaugenossenschaften ein reduzierter Kapitalsteuersatz zur Anwendung kommen könnte. Die diesbezügliche Wirkung darf aber nicht überschätzt werden. Denn einerseits sind die Kapitalsteuersätze mit 0.1 % bei der Staatssteuer und maximal 0.275 % bei der Gemeindesteuer relativ tief. Andererseits wird auf kantonaler Ebene die Ertragssteuer an die Kapitalsteuer angerechnet, wodurch eine Wohnbaugenossenschaft u.U. gar keine Kapitalsteuer zu entrichten hat. Zudem ist ein solcher Schritt nur dann sinnvoll, wenn die steuerliche Entlastung der Genossenschaft auch tatsächlich eine spürbare Reduktion der Kosten bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zur Folge hat.

3. Antrag

Gemäss § 35 des Landratsgesetzes wird der Regierungsrat mit einem Postulat beauftragt, einen bestimmten Gegenstand zu prüfen, über die Abklärungen zu berichten und Antrag zu stellen. Mit der vorliegenden Landratsvorlage ist der Regierungsrat seinem Prüf- und Abklärungsauftrag nachgekommen und beantragt daher, das Postulat abzuschreiben.

Liestal, 22. Oktober 2013

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Wüthrich-Pelloli

Die 2. Landschreiberin: Mäder