

Steuerliche Probleme der Verzinsung der Anteilsscheine – Darlehenskasse als mögliche Alternative

Praxisarbeit von Theophil Müller, Baugenossenschaft Grüningen, im Rahmen des Lehrgangs 2010/2011

Einleitung

Die Baugenossenschaft Grüningen wurde im Jahr 1970 mit dem Zweck „gesunde und preisgünstige Wohngelegenheiten“ zu schaffen gegründet.

Die BGG hat 180 Mitglieder, 60 Wohnungen und eine Bilanzsumme von 18 Mio. Franken. Das Genossenschaftskapital beträgt ca. 3,7 Mio. Franken.

Unser nächstes Projekt ist ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen zu erstellen. Die Investitionskosten werden auf ca. 5 Millionen Franken geschätzt. Davon wird ein Fünftel als Eigenkapital benötigt. Bis anhin hat unsere Genossenschaft eine Kapitalerhöhung durch Zeichnen neuer Anteilsscheine erreicht. Diese werden mit 5,5% verzinst, was aus heutiger Sicht sehr hoch ist. Die Genossenschafter sind auch darum immer interessiert daran, zusätzliche Anteilsscheine zu zeichnen.

Aus meiner Sicht ist die hohe Verzinsung der Anteilsscheine eine Fehlentwicklung, die in Zukunft korrigiert und mehr dem aktuellen Marktzins angepasst werden müsste.

Ein anderes Thema der BGG ist die hohe finanzielle Beteiligung älterer Mitglieder, was zu einem Problem werden könnte.

Nach einer Diskussion im Kurs „Fusion“ bei Ruedi Schoch, wo die Darlehenskasse zur Sprache kam, habe ich mich vermehrt mit dem Thema Darlehenskasse als mögliche Alternative auseinandergesetzt.

Um die Finanzierung zu optimieren war meine Überlegung, anstatt Anteilsscheine herauszugeben, das Eigenkapital in Form von Darlehen von den Genossenschaffern aufzunehmen. Entgegen der Verzinsung der Anteilsscheine kann der Zins eines Darlehens vom Genossenschaftsgewinn abgezogen werden und somit die Steuern reduzieren.

Recherchen

Im Laufe des Recherchierens bin ich aber darauf gestossen, dass, gemäss Steuerreglement, Zinsen eines Darlehens nicht in beliebiger Höhe abgezogen werden können, sondern die Eigenkapitalbasis von 20% eingehalten werden muss. Dies bedeutet, dass es zu keinen grossen Steuerersparnissen führt.

Trotzdem scheint mir die Einführung einer Darlehenskasse eine gute Lösung für die BGG und darum habe ich als erstes von der SVW (Schweizerischer Verband für Wohnwesen) das Merkblatt über Darlehenskassen für Baugenossenschaften studiert.

Bezüglich steuerrechtlicher Auswirkungen habe ich mich bei der Firma Walder, Kistler & Partner AG in Oetwil a.S. erkundigt, um diese Vor- und Nachteile evaluieren zu können.

Vorteile

Zinersparnis

Da das Genossenschaftskapital, wie bereits oben erwähnt, bisher mit 5,5% und ein Darlehen mit 3% verzinst wird, würde bei einem Kapitalbedarf von ca. Fr. 1 Mio. mit der Einführung einer Darlehenskasse eine Zinersparnis von ungefähr Fr. 25'000.- pro Jahr erzielt werden.

Steuerersparnis.

Da Darlehenszinsen vom steuerbaren Gewinn abgezogen werden können, führt dies zu einer Steuerersparnis. Hier muss jedoch das verdeckte Eigenkapital berücksichtigt werden, siehe unten.

Sichtweise der Banken

Aus Sicht der Banken werden diese Darlehen als Eigen- und nicht als Fremdkapital betrachtet.

Nachteile

Administrativen Aufwand

Nach wie vor besteht die Verrechnungssteuerpflicht. Dazu kommen eine Emissionsabgabe und das Erstellen eines neuen Reglements.

Verdecktes Eigenkapital

Darlehen von Genossenschaften werden steuerlich zu Eigenkapital umqualifiziert, wenn die Genossenschaft nicht über eine genügende Eigenkapitalbasis verfügt. Wäre die Eigenkapitalbasis nicht erfüllt, würden die Zinsen im Sinn vom Steuerrecht in Dividenden umqualifiziert und somit nicht mehr steuerlich abzugfähig.

Überlegungen

Wer soll als Darlehensgeber anerkannt werden?

Aus meiner Sicht sollen nur Mitglieder der BGG als Darlehensgeber anerkannt werden, da wir als kleine Baugenossenschaft eine Verbundenheit gegenüber den Gläubigern anstreben.

Jedoch wäre es denkbar, dass man Mitglieder, die Rentner sind, als Mieter einer neu gebauten Wohnung einen etwas höheren Darlehenszins anbieten würde, um die neuen Genossenschaftswohnungen für diese Gruppe attraktiver zu machen.

Neueren Mitgliedern wird mit einer Darlehenskasse auch die Gelegenheit gegeben, Geld zu attraktiven Zinsen anzulegen. Man beachte jedoch, dass die Darlehenskassen keiner Einlagesicherung unterliegen.

Zu erwähnen ist aber, dass Kleinanleger nicht die primäre Zielgruppe ist, da der administrative Aufwand mitberücksichtigt werden muss.

Gesetzlich muss die Laufzeit mindestens sechs Monate betragen. Erstrebenswert ist aber eher eine längere Laufzeit.

Schlussfolgerung

Das Thema Darlehenskasse scheint aktueller denn je zu sein.

Im Januar erschienen, sowohl im „K-Geld“ als in der „Sonntags-Zeitung“, Artikel darüber.

Eine Darlehenskasse ist kein Allerweltsmittel zum steuerlichen Probleme lösen, aber man sollte sie trotzdem für unsere Baugenossenschaft einführen, um günstigere Finanzierung von Liegenschaften zu erzielen und attraktive Anlagemöglichkeiten für unsere Genossenschafter anzubieten.

Vorgehensweise

Finanzausschuss (Januar 2011)

- Präsentation
- Diskussion
- Verankerung

Vorstand / Verwaltung (15. März 2011)

- Diskussion
- Abschätzung Mehraufwand der externen Verwaltung
- Ausarbeiten des Reglements

GV (14. April 2011)

- Mündliche Information
 - Eigenkapitalbedarf
 - Darlehen anstatt Anteilsscheine

Vorstand / Verwaltung

- Gründung
- Reglement verabschieden

Brief an Genossenschaftern

- Schriftliche Information
- Reglement
- Kontaktformular

Wie oben ersichtlich ist der Vorgang schon im Gange, wie es weiter geht ist noch offen...