

Das Kongruenzprinzip oder das Ende der einfachen Mathematik

In Schweden hat Astrid Lindgren 1976 ein Märchen veröffentlicht über Frau Pomperipossa in Monismanien. Sie hat darin das unfaire schwedische Steuersystem angeprangert, weil sie mit 102% besteuert wurde.

Steuersysteme sollten gerecht sein. Dies zu erreichen, ist nicht einfach, weil Gerechtigkeit relativ ist. Im Sinne der Opfersymmetrie ist es beispielsweise gerecht, dass Menschen, die mehr verdienen, auch überproportional mehr Steuern bezahlen. Diese Überlegung rechtfertigt die progressive Ausgestaltung von Einkommens- und Grundstückgewinnsteuern, was an dieser Stelle explizit unterstützt wird. Nicht zu rechtfertigen ist hingegen die Besteuerung von Gewinnen, die nicht existieren. Und genau hier liegt das Grundproblem des Kongruenzprinzips im Grundstückgewinnsteuerrecht.

Worum geht es? Das Grundstückgewinnsteuerrecht wird vom allgemeinen gültigen Grundsatz des Kongruenzprinzips resp. der vergleichbaren Verhältnisse beim Erwerb und dem Verkauf beherrscht. Veräusserungserlös und Anlagekosten (Erwerbspreis plus Aufwendungen) sollen sich auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen. Hat sich die Substanz eines Grundstücks während der massgebenden Haltedauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse zu schaffen.

Insbesondere im Zusammenhang mit Abbruchobjekten ist der Begriff Kongruenzprinzip in Wahrheit ein Euphemismus, ein wohlklingendes Wort,

Beispiel:

Kauf einer Liegenschaft mit Wohnhaus im Jahr 2010 für CHF 600 000, wobei der Landanteil CHF 200 000 und der Gebäudeanteil CHF 400 000 betragen hat. In den Jahren 2010–2020 wurden wertvermehrnde Investitionen von CHF 100 000 vorgenommen. Im Jahr 2020 wurde das Wohnhaus abgebrochen, was Kosten von CHF 50 000 ausgelöst hat. Danach hat der Steuerpflichtige das nackte Land zum Preis von CHF 750 000 verkauft.

| Zu erwartende Gewinnermittlung: | | Gewinnermittlung durch das Steueramt: | |
|-------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------------|
| Verkaufserlös | 750 000 | Verkaufserlös | 750 000 |
| ./. Erwerbspreis | -600 000 | ./. Erwerbspreis (nur Bodenanteil) | -200 000 |
| ./. Wertvermehrnde Investitionen | -100 000 | ./. Wertvermehrnde Investitionen | 0 |
| ./. Abbruchkosten | -50 000 | ./. Abbruchkosten | -50 000 |
| Effektiver Grundstücksgewinn | 0 | Fiktiver Grundstücksgewinn | 500 000 |

Zahlenbeispiel gemäss Kantonalem Steueramt St. Gallen

letztlich aber teuflisch in seiner Auswirkung. Das Zahlenbeispiel des Steueramtes (oben) soll das verdeutlichen. Das Beispiel zeigt auf, dass rechnerisch und geldflussmässig zwar ein Gewinn von null erzielt wurde. Wegen der Anwendung des Kongruenzprinzips wird unbekümmert davon ein fiktiver steuerlicher Gewinn von Fr. 500 000.– errechnet. Tatsächliche angefallene Kosten, die der Steuerpflichtige bezahlt hat, werden einfach nicht zum Abzug zugelassen.

Im Kanton St. Gallen löst das Prinzip im vorstehenden Beispiel eine Steuer von fast Fr. 162 000.– aus. Notabene, obwohl ein Gewinn von null erzielt worden ist. Der Steuerpflichtige hat jedoch nicht einmal das Geld eingenommen, um davon die Steuern zu bezahlen. Wie hoch die Grundstückgewinnsteuer im Verhältnis zum effektiven Gewinn ist, lässt sich gar nicht mehr rechnen, weil

eine Division durch null kein Ergebnis ergibt, frei nach dem Bonmot: «Man kann alles im Leben teilen, nur nicht durch null.»

Die Steuerbehörden rechtfertigen diese tatsächliche Überbesteuerung damit, dass es sich bei der Grundstückgewinnsteuer um eine separate Objektsteuer handle und deshalb alles andere aus der Betrachtung fallen dürfe. Eine ergebnisorientierte und empathielose Argumentation.

Natürlich: Steuern sind wichtig. Sie sind die Lebensader des modernen Staates, der Mittel braucht, um sie gewinnbringend für uns als ganze Gesellschaft einzusetzen. Das gibt auch Astrid Lindgren in ihrem Essay zu bedenken. Dennoch sollte bedacht werden, welches Ergebnis mit einer dogmatischen Gesetzesauslegung bewirkt wird. Es sollte Rechenschaft darüber abgelegt werden,

ob das Ergebnis einer Auslegung fair und sinnvoll ist. Vernünftig betrachtet kann es im vorstehenden Beispiel schlicht nicht richtig sein, eine Steuer von Fr. 162 000.– zu erheben, wenn ein Gewinn von null erwirtschaftet wurde. Es stellt sich die Frage, wie dieses Ergebnis mit dem in der Bundesverfassung festgehaltenen Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in Einklang gebracht werden kann.

In einer Zeit, wo immer häufiger alte Bausubstanz abgerissen und durch attraktive und moderne Gebäude ersetzt wird, ist das Kongruenzprinzip Gift. Zwar lässt sich in gewissen Kantonen leichter mit der Besteuerung fiktiver Gewinne leben. Beispielsweise beträgt im Kanton Thurgau die Steuer nach 25 Haltejahren attraktive 11%. In St. Gallen wird jedoch selbst nach doppelt so langer Haltefrist mit über 26% besteuert. Nicht existente

Gewinne zu versteuern, schmerzt jedoch bei jedem Steuersatz.

Die Anwendung des Kongruenzprinzips ist kein Naturgesetz, sondern basiert auf der Gesetzesauslegung der Steuerbehörden. Einer vernünftigen, der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragenden Auslegung durch die Steuerbehörden steht nichts im Wege, zumal gemäss Wortlaut im Steuergesetz sowieso «der durch Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis» als Erwerbspreis gilt. Faktisch wurde in unserem Beispiel nämlich Bauland zum Preis von Fr. 600 000.– erworben, was allerdings erst die Zukunft nach dem Kauf gezeigt hat. Eine Aufteilung des Erwerbspreises in Fr. 200 000.– Bauland und Fr. 400 000 Gebäude ist ein (vom Gesetzeswortlaut abweichender) Ansatz, der zur Überbesteuerung führt und Säckelmeistertaschen füllt. Es ist zu hoffen, dass das Kongruenzprinzip im Zusammenhang mit Abbruchobjekten überdacht und der Besteuerung fiktiver Gewinne Einhalt geboten wird. Das von Astrid Lindgren angeprangerte System hat im Übrigen nicht überlebt.

AUTOR



Christoph Lehmann
dipl. Steuerexperte
Betriebsökonom HWW
Partner
steuerpartner ag

consis

Das Büro für Treuhand,
Wirtschaftsprüfung
und Abacus.

9501 Wil
Gallusstrasse 17
Tel. +41 71 913 83 83
Fax +41 71 913 83 80
info@consis.ch consis.ch

atb  **ag für treuhand und beratung**

awp  **ag züberwangen wirtschaftsprüfung**

9523 Züberwangen b. Wil
Ebnifeld 2
Telefon 071 945 80 90
Telefax 071 945 80 91
info@atb.swiss info@awp.swiss
www.atb.swiss www.awp.swiss

**Buchführung, Wirtschaftsprüfung,
Steuer- & Unternehmensberatung**



BUCHHALTUNGS- UND TREUHAND AG
Kriessernstrasse 40, 9450 Altstätten SG
071 755 13 56, info@but-ag.ch, www.but-ag.ch

Erfolg ist kein Zufall ...

inspecta treuhand ag
Rorschacher Strasse 304
9016 St. Gallen
Telefon 071 243 56 60, www.inspecta.ch

inspecta
treuhand revision steuern

treviso

Steuerberatung
Wirtschaftsprüfung
Treuhand

Treviso Revisions AG
Gaiserswaldstrasse 6
CH-9015 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 313 57 57
info@treviso.ch
www.treviso.ch

Treuhand
Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung

& Trewitax

Trewitax Kreuzlingen AG
Hauptstrasse 14, CH-8280 Kreuzlingen
T +41 71 677 97 37, F +41 71 677 97 35
E-Mail: kreuzlingen@trewitax.ch
www.trewitax.ch

alder treuhand ag

- Treuhand
- Unternehmensberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Steuerberatung



Wirtschafts- und Unternehmensberatung
Weidstrasse 4 a CH-9410 Heiden T +41 71 898 60 80 www.alder-treuhand.ch kontakt@alder-treuhand.ch

**Prüfung
Treuhand
Steuern
Beratung**

Kontaktieren Sie unseren Experten:

BDO AG 9001 St. Gallen Tel. 071 228 62 00 stgallen@bdo.ch

BDO AG 9100 Herisau Tel. 071 353 35 33 herisau@bdo.ch

BDO AG 8500 Frauenfeld Tel. 052 728 35 00 frauenfeld@bdo.ch



Confides AG

Treuhand, Unternehmensberatung
Wirtschaftsprüfung und Immobilien
www.confides.ch
Gossau | Herisau | Basel | Malters | Frick | Frauenfeld | London

pwc

- Wirtschaftsprüfung
- Steuerberatung
- Rechtsberatung
- Wirtschaftsberatung

Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach,
9001 St. Gallen, +41 58 792 72 00, www.pwc.ch

VON GUNTEN HÄSELI & PARTNER AG

9015 St. Gallen
Bionstrasse 1, Postfach
Tel. 071 314 00 00
www.vghp.ch
office@vghp.ch

**RIETMANN
+ PARTNER**

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
M&A Beratung
Treuhand

Vadianstrasse 44, 9000 St. Gallen
Telefon 071 221 10 50
info@riemann-partner.ch
www.riemann-partner.ch