



# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

Andreas Münch, Abteilungsleiter Grundstückgewinnsteuer

# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse

- Beim Kongruenzprinzip handelt es sich um einen von der Rechtsprechung und Lehre allgemein anerkannten Grundsatz im Grundstückgewinnsteuerrecht.
- Anlagekosten und Erlös haben sich umfänglich und inhaltlich auf das gleiche Grundstück zu beziehen.
- Der Zustand des Grundstückes, welcher Grundlage für den Verkaufspreis gebildet hat, ist für den Vergleich massgebend.
- Substanzminderungen oder Substanzvermehrungen während der Besitzesdauer sind dementsprechend zu berücksichtigen
  - ▶ vergleichbare Verhältnisse schaffen.



# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Substanzvermehrungen

- Die Substanzvermehrung umfasst in erster Linie die Wertvermehrung des Grundstücks.
- Hat die Substanz während der Besitzesdauer zugenommen, ist die Substanzvermehrung durch einen entsprechenden Zuschlag beim Erwerbspreis bzw. den Anlagekosten vorzunehmen.
- Beispiele von Substanzvermehrungen
  - Überbauung von Grundstück
  - Ein- oder Aufzoning
  - Grundstücksvergrößerung durch Zukauf von benachbarter Parzelle
  - ...



# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Substanzminderungen

- Eine Substanzminderung kann z.B. durch tatsächliche oder rechtliche Verschlechterung oder Substanzabnahme am Grundstück erfolgen.
- Hat die Substanz abgenommen, so ist beim Erwerbspreis bzw. den Anlagekosten eine entsprechende Korrektur vorzunehmen.
- Beispiele von Substanzminderungen:
  - Veräusserung von Grundstücksteilen
  - Abbruch von Gebäuden
  - Tatsächliches oder wirtschaftliches Abbruchobjekt
  - ...



# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Beispiel 1 (1/2)

- Ausgangslage:



- wertvermehrnde Aufwendungen 2010 – 2020 von Fr. 100'000
- Abbruchkosten Fr. 50'000
- Verkaufspreis Bauland 750'000
- Landanteil gemäss Schätzung 2007 Fr. 200'000

# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Beispiel 1 (2/2)

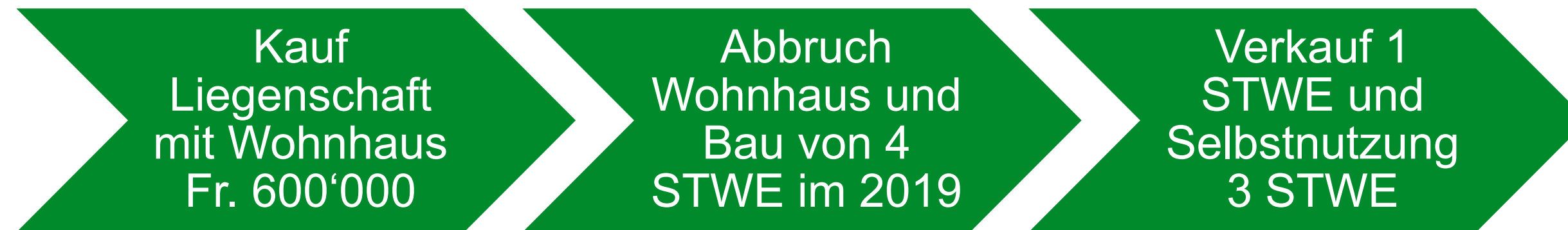
Deklaration Steuerpflichtiger		Veranlagung GGSt	
Veräusserungserlös	Fr. 750'000	Veräusserungserlös	Fr. 750'000
./. Erwerbspreis	Fr. 600'000	./. Erwerbspreis	Fr. 200'000
./. wertverm. Aufwendungen	Fr. 100'000	./. wertverm. Aufwendungen	Fr. 0
./. Abbruchkosten	Fr. 50'000	./. Abbruchkosten	Fr. 50'000
Steuerbarer Grundstückerwerb	Fr. 0	steuerbarer Grundstückerwerb	Fr. 500'000



# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Beispiel 2 (1/2)

- Ausgangslage



- wertvermehrnde Aufwendungen am Wohnhaus Fr. 100'000
- Abbruchkosten Fr. 50'000
- Kosten Neubau 4 StWE Fr. 4'000'000 (je 250/1000 ME)
- Verkaufspreis 1 StWE Fr. 1'750'000
- Landanteil beim Erwerb Fr. 200'000

# Kongruenzprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer

## Beispiel 2 (2/2)

Deklaration Steuerpflichtiger		Veranlagung	
Veräusserungserlös	Fr. 1'750'000	Veräusserungserlös	Fr. 1'750'000
./.. Erwerbspreis	Fr. 150'000	./.. Erwerbspreis	Fr. 50'000
./.. wertverm. Aufwendungen	Fr. 25'000	./.. wertverm. Aufwendungen	Fr. 0
./.. Abbruchkosten	Fr. 12'500	./.. Abbruchkosten	Fr. 12'500
./.. Neubau StWE	Fr. 1'000'000	./.. Neubau StWE	Fr. 1'000'000
steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 562'500	Steuerbarer Grundstückgewinn	Fr. 687'500

