

Von Betreibungsbegehren bis zum Kongruenzprinzip

Die Kader-Weiterbildung 2023 des SVIT Ostschweiz in der Akademie St. Gallen behandelte die Themen «Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs» sowie «Grundstückgewinnsteuer». 34 Immobilien-Profis erhielten dank zahlreicher Praxisbeispiele viele wertvolle Inputs.

Draussen tauchte die langsam untergehende Herbstsonne die Umgebung rund um die Akademie St. Gallen in ein goldenes Licht. Drinnen brachten Bogdan Todic, Leiter Betreibungsamt St. Gallen, und Thomas Christen, Steuerexperte bei Steuerpartner AG, bei den Themen «Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs» sowie «Grundstückgewinnsteuer» Licht ins Dunkle. Sie waren die Referenten an der Kader-Weiterbildung des SVIT Ostschweiz von Anfang November 2023. Für die Schulung meldeten sich 34 Immobilien-Profis an. «Das wir mit den beiden Bereichen den Nerv der Zeit treffen, zeigte das grosse Interesse von Seiten unserer Mitgliederinnen und Mitglieder. Zudem sind Bogdan Todic und Thomas Christen als absolute Experten auf ihrem Fachgebiet ein Glücksfall für die Kader-Weiterbildung», sagte Claudia Strässle, Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz und Verantwortliche für Social Media sowie Erwachsenenbildung.



Thomas Christen, Claudia Strässle, Bogdan Todic

Praxisbeispiele statt Gesetzesartikel

Der erste Teil der Weiterbildung drehte sich um Betreibungen und Konkurse. Knapp drei Millionen Betreibungsbegehren gab es 2019 in der Schweiz, ein neuer Rekord.

Und dieser dürfte mit grosser Wahrscheinlichkeit dieses Jahr erneut fallen. «Nachdem es während der Coronapandemie einen leichten Rückgang gab, sind die Zahlen 2023 erneut rasant gestiegen», sagte Bogdan Todic. In seinem Referat ging es unter anderem um Fragen wie «Wann und wie können Betreibungen gelöscht werden?», «Wie schützt man sich vor ungerechtfertigten Betreibungen?» oder «Wie wird ein Zahlungsbefehl zugestellt?».



Gespanntes Zuhören während der Kader-Weiterbildung.

Dabei bekamen die Teilnehmenden nicht etwa nur trockene Gesetzesartikel vorgelegt, sondern wurden aktiv in das Referat einbezogen. Todic legte zu allen Punkten praktische Beispiele vor. Die Immobilien-Profis ihrerseits nutzten die Chance, Fälle aus ihrem Arbeitsalltag mit dem Leiter des Betreibungsamtes St. Gallen zu besprechen. Als grösste Herausforderung sieht er die widerspenstigen Mieterinnen und Mieter, die sich sowohl bei der Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltungen als auch dem Betreibungsamt querstellen. «Es ist zwar ein kleiner Teil, aber einer, der verhältnismässig sehr viel Aufwand verursacht», so Todic.

Vorsicht vor dem Kongruenzprinzip

Ebenso praxisbezogen gestaltete Thomas Christen seinen Vortrag. Der Steuerexperte bei der Steuerpartner AG spielte zusammen mit den Immobilien-Expertinnen und -Experten anhand diverser Fallbeispielen verschiedene Möglichkeiten durch und eruierte, wie hoch die Grundstückgewinnsteuer etwa im Fall von nicht geltend gemachter Unterhaltskosten oder der Option «amtlicher Verkehrswert vor 20 Jahren als Ersatzwert» ausfallen. Eines wurde dabei schnell deutlich: Je nach Zeitpunkt – etwa von wertvermehrenden Aufwendungen – kann sich ein Hausverkauf trotz einer Steigerung des Grundstückwertes als Nullnummer entwickeln – oder gar dazu führen, dass sich die Verkäuferseite etwa beim Kongruenzprinzip plötzlich mit unerwarteten Steuern konfrontiert sieht. «Das Kongruenzprinzip wird insbesondere im Kanton St. Gallen vom Steueramt vermehrt angewendet. Und oftmals fallen dann überraschend hohe Grundstückgewinnsteuern an», so Christen. Er betonte deshalb, dass das Timing entscheidend sei, damit man nicht auf die Nase falle.



Apéro riche: Die Gelegenheit, Energie zu tanken und zum Netzwerken.

Zwischen den beiden Referaten konnten sich die Teilnehmenden während des Apéro riche stärken. Gleichzeitig nutzten sie die Gelegenheit zum Netzwerken und auch den einen oder anderen Fall aus ihrem persönlichen Arbeitsalltag zu diskutieren.

Bogdan Todoc, Leiter Betriebsamt St. Gallen

Aus meiner Sicht war es eine erfolgreiche und lebhaft Kader-Weiterbildung. Ich mag es, wenn konkrete Fragen der Teilnehmenden kommen. Das lockert einen Vortrag immer etwas auf. Die Anwesenden eineinhalb Stunden zuzuhören, ist nicht zielführend.

Thomas Christen, Steuerexperte Steuerpartner AG

Ich finde es jedes Jahr eine spannende und gute Veranstaltung des SVIT Ostschweiz. Mit der Kader-Weiterbildung erhalten wir Einblick in den Praxisalltag und haben die Möglichkeit, die Immobilienprofis zu sensibilisieren, damit es keine bösen Überraschungen gibt.

Philippe Montandon, MontandonParpan Immobilien GmbH

Es war eine sehr informative und dank des Praxisbezugs bei beiden Vorträgen auch eine kurzweilige Veranstaltung. Gerade bei der Grundstückgewinnsteuer konnte ich viele gute Inputs mitnehmen, so dass ich bei der Umsetzung im Berufsalltag einen Mehrwert bieten kann.

Lorena Nushi, Galli Immo-Service AG

Ich bin seit knapp zwei Jahren im Verkauf tätig und habe beim Thema Grundstückgewinnsteuer viel Neues gelernt. Betreibungen und Konkurse betreffen mich im Arbeitsalltag zwar weniger, aber dank der vielen Praxisbeispielen war auch dieser Teil sehr spannend.