



Fall-Nr.: B 2025/227
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 14.08.2026
Entscheiddatum: 28.05.2026

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.05.2026

Grundstückgewinnsteuer (Haltedauerrabatt). Art. 131 Abs. 1 und 141 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 12 Abs. 1 StHG (sGS 642.14). Die Beschwerdeführer erbten im Jahr 2024 ein Grundstück, dass ihr Vater im Jahr 1976 erwarb und auf dem er bis im Jahr 2022 selbst wohnte. Streitig war die Berechnung des Haltedauerrabatts. Das Verwaltungsgericht schloss sich der Aufsicht der Vorinstanz an, wonach der Haltedauerrabatt gemäss Art. 141 Abs. 2 StG in Prozent des Brutto-Steuerbetrags und nicht, wie von den Beschwerdeführern gefordert, in Prozent des Gewinnanteils ausgedrückt ist. Diese Auslegung von Art. 141 Abs. 2 StG ergibt sich aus dessen Wortlaut, wobei keine triftigen Gründe für eine Abweichung vom Wortlaut vorliegen. Überdies entspricht sie auch der publizierten Praxis des Steueramts und wird in der Lehre anerkannt. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. (Verwaltungsgericht, B 2025/227) Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 9C_43/2026)

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht

Abteilung III

Entscheid vom 28. Mai 2026

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Bietenharder,
Verwaltungsrichter Engeler; a.o. Gerichtsschreiber Gmür

Geschäftsnr.

B 2025/227

Verfahrens-
beteiligte

**Erbengemeinschaft A.__ sel.,
B.__,
C.__,**

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch B.__,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen,
Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Kantonales Steueramt,
Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer (Haltedauerrabatt)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a.

A.____ erwarb am 22. November 1976 das 817 m² grosse Grundstück Nr. 0000____, Grundbuch Z.____, für einen Kaufpreis von CHF 65'500 und errichtete darauf ein Wohnhaus. Daraufhin bewohnte A.____ das Grundstück in den Jahren 1977 bis 2022 selbst.

b.

Am 30. September 2024 veräusserte A.____ das Grundstück Nr. 0000____. Am 7. Oktober 2024 verstarb er und hinterliess seine Söhne B.____ und C.____ als einzige Erben. Diese deklarierten einen steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 911'864.

c.

Mit Verfügung vom 17. April 2025 veranlagte das kantonale Steueramt die Erben mit einem steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 1'311'718 zu einem Steuerbetrag von CHF 401'005. Dagegen erhoben die Erben mit Eingabe vom 19. Mai 2025 Einsprache.

B.

Mit Einspracheentscheid vom 27. Juni 2025 hiess das kantonale Steueramt die Einsprache teilweise gut und veranlagte die Erben mit einem steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 1'338'218 zu einem Steuerbetrag von CHF 328'285. Die neue Veranlagung berücksichtigte die effektiv belegten Erwerbs- und Nebenkosten sowie Neubaukosten gemäss erster Schätzung einerseits und die effektive Eigentumsdauer andererseits und nicht mehr, wie in der Verfügung, den Verkehrswert vor 20 Jahren und eine Eigentumsdauer von 20 Jahren. Die Berechnung des Haltedauerrabatts folgte denselben Grundsätzen wie in der Verfügung vom 17. April 2025.

C.

Den dagegen mit Eingabe vom 23. Juli 2025 erhobenen Rekurs wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen (VRK) mit Entscheid vom 4. Dezember 2025 ab.



D.

a.

Gegen den Rekursentscheid der Verwaltungsrekurskommission erheben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 19. Dezember 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellen den Antrag, der Rekursentscheid sei aufzuheben und die Grundstückgewinnsteuer auf CHF 71'025 festzusetzen. Die Differenz zum geleisteten Steuerbetrag, abzüglich der bereits erfolgten Rückzahlungen, sei den Beschwerdeführern verzinst zurückzuzahlen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neufestlegung der Steuerforderung im Sinne der Beschwerdeführer an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dies jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates.

b.

Die Vorinstanz verzichtet mit Schreiben vom 28. Januar 2026 auf eine Vernehmlassung. Das kantonale Steueramt verzichtet mit Schreiben vom 11. Februar 2026 auf eine Stellungnahme und beantragt, unter Hinweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid, die Beschwerde abzuweisen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

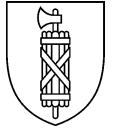
1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Als Steuerpflichtige, deren Begehren mit dem angefochtenen Entscheid abgewiesen worden sind, sind die Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerde gegen den am 5. Dezember 2025 versandten Rekursentscheid wurde mit Eingabe vom 19. Dezember 2025 rechtzeitig erhoben und erfüllt formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 und Art. 161 StG in Verbindung mit Art 64 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Darauf ist einzutreten.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer halten der Vorinstanz vor, ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben, indem sie die daraus abgeleitete Begründungspflicht missachtet habe. Die Ausführungen der Vorinstanz seien ungenügend, da sie namentlich nicht ausreichend zu ihren Ausführungen Stellung beziehe und sich lediglich auf einen unkommentierten Verweis



auf eine angebliche Praxis der Steuerbehörden und die massgebende Literatur stütze. Soweit die Vorinstanz auf eine teleologische Auslegung der einschlägigen Norm abstelle, sei dies nicht nachvollziehbar, da die Position des Beschwerdeführers bereits aus dem klaren Wortlaut der Norm hervorgehe.

2.2.

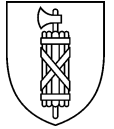
Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101; BV) und Art. 4 Abs. 1 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen (sGS 111.1; KV) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Die rechtsanwendende Behörde darf sich im Rahmen der Gehörgewährung nicht damit begnügen, die von der betroffenen Person vorgebrachten Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen. Vielmehr hat sie ihre Überlegungen namhaft zu machen und sich dabei ausdrücklich mit den (entscheidwesentlichen) Einwendungen auseinanderzusetzen oder zumindest die Gründe anzugeben, weshalb sie gewisse Gesichtspunkte nicht berücksichtigen kann (sog. Begründungspflicht; vgl. BGE 124 V 180 E. 1a und E. 2b). Die Begründungspflicht ist allerdings nicht schon verletzt, wenn sich die Behörde nicht mit allen Parteivorbringen einlässlich auseinandersetzt und sie nicht jedes Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über dessen Tragweite ein Bild machen und ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2 und 134 I 83 E. 4.1). Zu begründen ist das Ergebnis des Entscheids, das im Urteilsspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt. Die Begründung ist also nicht an sich selbst, sondern am Rechtsspruch zu messen (BGE 150 III 1 E. 4.5).

2.3.

Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, inwiefern der angefochtene Entscheid ungenügend begründet sein soll. Die Vorinstanz hat sich mit den Einwänden der Beschwerdeführer, wonach die Berechnung des Haltedauerrabatts anzupassen sei, ausreichend auseinandergesetzt. Es ergibt sich mit genügender Klarheit aus dem Rekursentscheid, weshalb sie den Haltedauerrabatt als Prozentanteil des Brutto-Steuerbetrags und nicht – wie von den Beschwerdeführern verlangt – als Prozentanteil des Gewinns bzw. des steuerbaren Gewinns berechnet. So ist es den Beschwerdeführern denn auch ohne Weiteres möglich gewesen, die Tragweite des Entscheids nachzuvollziehen und ihn sachgerecht anzufechten.

3.

Unbestritten ist, dass A. __ das Grundstück Nr. 0000_ am 30. September 2024 verkauft hat und es zuvor in den Jahren 1977 bis 2022 selbst bewohnte. Überdies unbestritten ist der



vom kantonalen Steueramt berechnete steuerbare Gewinn in Höhe von CHF 1'388'218 und der Steuerfuss von 325, was den Brutto-Steuerbetrag von CHF 451'165 ergibt. Zwischen den Parteien demgegenüber umstritten und zu beurteilen ist die Auslegung und Berechnung des Haltedauerrabatts gemäss Art. 141 Abs. 2 StG.

3.1.

Ausgangspunkt der Auslegung eines Rechtssatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalische Auslegung). Ist der Wortlaut klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, der Wortlaut ziele am «wahren Sinn» der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historische Auslegung), ihr Sinn und Zweck (teleologische Auslegung) oder der Zusammenhang mit anderen Gesetzesvorschriften geben (systematische Auslegung), wobei im Sinn des pragmatischen Methodenpluralismus alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (VerwGE B 2023/5 vom 20. März 2023 E. 2.2.1 mit Hinweis auf BGE 145 III 136 E. 6 mit Hinweisen).

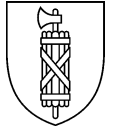
3.2.

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt (Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, SR 642.14, StHG; Art. 130 Abs. 1 und Art. 134 StG). Als Veräusserung gelten jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück (Art. 131 Abs. 1 StG). Zu den abziehbaren Anlagekosten zählen der Erwerbspreis und die Aufwendungen. Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis (Art. 136 Abs. 1 StG); liegt kein Kaufpreis vor, wird der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs bestimmt (Art. 136 Abs. 2 StG). War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag nach Art. 141 Abs. 2 StG für jedes weitere volle Jahr ermässigt.

4.

4.1.

Die Vorinstanz geht in ihrem Entscheid zutreffend davon aus, dass der Haltedauerrabatt in Prozent des (Brutto-)Steuerbetrags ausgedrückt wird. Dies ergibt sich aus dem Einleitungssatz von Art. 141 Abs. 2 StG, welcher den Steuerbetrag als Grundwert für die prozentuale Ermässigung festlegt (*"wird der Steuerbetrag [...] ermässigt"*). Lit. a und lit. b dieser Bestimmung setzen sodann den Prozentwert dieser Ermässigung fest, dies in Abhängigkeit vom



erzielten Gewinnanteil, der Haltedauer und der Dauer der Selbstbewohnung des Grundstücks: Für den Teil des Steuerbetrags, der auf einen Gewinnanteil bis zu CHF 500'000 entfällt, beträgt die Ermässigung 1,5 Prozent pro Jahr, höchstens jedoch 40,5 Prozent, sofern der Veräusserer das Grundstück mindestens 15 Jahre selbst bewohnt hat (lit. a). Für den Teil des Steuerbetrags, der auf einen Gewinnanteil von über CHF 500'000 entfällt, ist die Ermässigung gemäss lit. a des Absatzes zu berechnen; in den übrigen Fällen beträgt sie 1 Prozent pro Jahr, höchstens jedoch 20 Prozent (lit. b). Der Gewinnanteil bestimmt dabei (lediglich), ob lit. a oder lit. b zur Anwendung gelangt, und ist nicht Grundwert für die Berechnung der Ermässigung. Der Wortlaut der Bestimmung ist somit klar. Eine Abweichung davon würde sich nur rechtfertigen, wenn triftige Gründe dafür bestünden, dass der Wortlaut am wahren Sinn der Bestimmung vorbeigeht (E. 3.1). Solche Gründe sind vorliegend weder ersichtlich, noch werden sie von den Beschwerdeführern geltend gemacht.

Diese sich aus dem Wortlaut von Art. 141 Abs. 2 StG ergebende Berechnung entspricht der publizierten Praxis des Steueramts (StB 141 Nr. 2 Ziff. 6.3) und wird in der Lehre anerkannt (ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, Das st.gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, S. 360). Überdies ist es in Kantonen mit einem progressiven Grundstückgewinnsteuertarif üblich, die Ermässigung als prozentuale Reduktion des ordentlichen Steuerbetrags auszugestalten (vgl. mit einer Übersicht ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, S. 475).

4.2.

Im vorliegenden Fall hat das Steueramt auf dem Gewinnanteil von CHF 500'000 eine einfache Steuer (100%) von CHF 49'000 berechnet (Art. 140 Abs. 1 und 2 StG), was beim Steuerfuss von 325 CHF 159'250 ergeben hat. Davon hat es den maximalen Haltedauerrabatt von 40.5% abgezogen, was CHF 64'497 entspricht. Vom Brutto-Steuerbetrag von CHF 451'165 hat es CHF 159'250 abgezogen und vom Ergebnis von CHF 291'915 den Rabatt von 20%, entsprechend CHF 58'383, in Abzug gebracht. So ist es auf den Steuerbetrag von CHF 328'285 gekommen. Diese Berechnung entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ist nicht zu beanstanden.

4.3.

Der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach die Ermässigung nach Art. 141 Abs. 2 StG in Prozent des steuerbaren Gewinns ausgedrückt ist, ist nicht zu folgen. Entgegen ihren Ausführungen dient die Erwähnung des Gewinnanteils in lit. a und b nicht der Festlegung eines Grundwerts für die Ermässigung, sondern nur der Unterscheidung der anwendbaren prozentualen Ermässigung auf den Steuerbetrag. Ihre Auslegung geht damit am Wortlaut des Art. 141 Abs. 2 StG vorbei.



4.4.

Angesichts des klaren Wortlauts von Art. 141 Abs. 2 StG erübrigt sich die Berücksichtigung weiterer Auslegungselemente (E. 4.1). Dennoch sei in teleologischer Hinsicht erwähnt, dass eine Berechnung der Ermässigung in Prozent des steuerbaren Gewinns entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer bereits deshalb nicht dem Sinn dieser Bestimmung entspricht, da sie einen negativen Steuerbetrag ergeben könnte (dies beispielsweise bei gleicher Haltedauer wie vorliegend und einem Gewinn von bis zu CHF 800'000).

5.

5.1.

Gemäss vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern je hälftig aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung (Art. 95 Abs. 1 und Art. 96^{bis} VRP). Mit Blick auf den Streitwert erscheint eine Gebühr von insgesamt CHF 8'500 angemessen (Art. 4 Abs. 2 und Art. 7 Ziffer 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen.

5.2.

Zufolge ihres Unterliegens sind den Beschwerdeführern keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen (Art. 98^{bis} VRP). Beschwerdegegner und Vorinstanz haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (LINDER in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2020, N 19 f. zu Art. 98^{bis} VRP).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 8'500 unter Anrechnung des von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses.