

BGer 9C_594/2025 vom 21. Mai 2026

Bundesgericht, 2026-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_594_2025

FR: TF 9C_594/2025 du 21 mai 2026

IT: TF 9C_594/2025 del 21 maggio 2026

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist gemäss Art. 82 ff. BGG in Verbindung mit Art. 73 StHG (SR 642.14) zulässig. Die Beschwerdeführenden sind gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten (Art. 42 und 100 BGG).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem eine Rechtsverletzung nach Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots und anderer verfassungsmässiger Rechte (BGE 150 II 346 E. 1.5.2; 143 II 459 E. 2.1; 134 II 207 E. 2). Mit freier Kognition ist zu prüfen, ob das kantonale Recht mit dem Bundesrecht, namentlich dem StHG, vereinbar ist (Urteile 9C_335/2023 vom 26. Oktober 2023 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 150 I 1 , aber in: StE 2024 B 44.11 Nr. 17; 9C_678/2021 vom 17. März 2023 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 149 II 158 , aber in: StE 2023 B 72.13.1 Nr. 4; 9C_628/2022 vom 31. Januar 2023 E. 2). In Bezug auf die Verletzung der verfassungsmässigen Rechte gilt nach Art. 106 Abs. 2 BGG eine gesteigerte Rüge- und Substanziierungspflicht (BGE 150 II 346 E. 1.5.3 ; 147 I 73 E. 2.1; 143 II 283 E. 1.2.2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 140 III 115 E. 2). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts unter den gleichen Voraussetzungen beanstanden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 150 II 346 E. 1.6 ; 142 I 135 E. 1.6). Sie hat deshalb substantiiert darzulegen, weswegen diese Voraussetzungen gegeben sein sollen; wird sie dieser Anforderung nicht gerecht, bleibt es beim vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt (vgl. BGE 147 I 73 E. 2.2; 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Die Vorinstanz hat befunden, dass sich der in Art. 141 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. April 1998 (StG/SG; sGS 811.1) vorgesehene Haltedauerrabatt auf Grundstückgewinne auf

jene Periode beschränke, die auch besteuert werde. Entsprechend sei die Haltedauer ab dem Zeitpunkt der Überführung der streitbetroffenen Grundstücke vom Geschäfts- in das Privatvermögen der Beschwerdeführenden im Jahr 2013 zu berechnen, womit die Beschwerdeführenden bei der Veräusserung ihrer Grundstücke im Jahr 2023 die Mindestdauer von 15 Jahren, ab welcher ein Haltedauerrabatt gewährt werde, nicht erreicht hätten. Die Beschwerdeführenden machen die Verletzung von Art. 12 Abs. 5 StHG sowie des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend und sind der Auffassung, dass sich die Haltedauer einzig an den zivilrechtlichen Eigentumsverhältnissen der Grundstücke zu orientieren habe, was im Ergebnis dazu führe, dass für die Berechnung des Haltedauerrabatts auf den Erwerb der beiden Grundstücke in den Jahren 1987 bzw. 1997 abzustellen sei. Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz mit ihrem Entscheid, keinen Haltedauerrabatt zu gewähren, Recht verletzt hat.

E. 4.1

Das StHG enthält nur wenige Vorschriften zur Grundstückgewinnsteuer. Vorgeschrieben wird zwar die Erhebung einer solchen Steuer. Das Gesetz bleibt aber hinsichtlich der Ausgestaltung derselben vage und enthält nur wenige Vorgaben an die Kantone (vgl. dazu etwa Urteil 9C_271/2025 vom 22. Dezember 2025 E. 4.1.2, zur Publikation vorgesehen). So sieht Art. 12 Abs. 1 StHG vor, dass der Grundstückgewinnsteuer Gewinne unterliegen, die sich bei Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt. Den Veräusserungen gleichgestellt sind laut Art. 12 Abs. 2 lit. b StHG die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person.

E. 4.2

Der Kanton St. Gallen regelt in Art. 141 StG /SG Zuschläge und Ermässigungen in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer. Art. 141 Abs. 1 StG /SG setzt Art. 12 Abs. 5 StHG um indem er festhält, dass für Grundstücke, die weniger als fünf Jahre im Eigentum der veräussernden Person standen, der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1 Prozent erhöht wird. War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag gemäss Art. 141 Abs. 2 lit. a StG /SG für jedes weitere volle Jahr auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.- um 1,5 %, höchstens aber um 40,5 % ermässigt, wenn die veräussernde Person das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat. Die Maximalreduktion wird nach einer Eigentumsdauer von 42 Jahren erreicht. Nach einer Eigentumsdauer des Grundstücks von mehr als 15 Jahren wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr auf Gewinnanteilen über Fr. 500'000.- bei selbstbewohnten Grundstücken sowie in den anderen Fällen um 1 %, höchstens aber um 20 % ermässigt (Art. 141 Abs. 2 lit. b StG /SG). Die Maximalreduktion wird demnach bereits nach einer Eigentumsdauer von 35 Jahren erreicht (vgl. St. Galler Steuerbuch [StB] 141 Nr. 2 vom 1.1.2025). Art. 131 Abs. 1 StG /SG hält ausserdem fest, dass jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück als steuerbegründende Veräusserung gilt. Einer Veräusserung gleichgestellt ist dabei die Überführung von Privatvermögen in das Geschäftsvermögen (Art. 131 Abs. 2 StG /SG).

E. 4.3

In Bezug auf kantonale Besonderheiten der Grundstückgewinnsteuer, die - wie vorliegend - in den dem kantonalen Gesetzgeber verbleibenden Gestaltungsspielraum fallen, stellt das jeweilige Grundstückgewinnsteuerrecht kantonales Recht dar und überprüft das Bundesgericht die Rechtsanwendung nur auf Willkür hin (oben E. 2.1; vgl. etwa auch BGE 143 II 382 E. 3.3).

E. 5.1

Bei einer isolierten Betrachtung des Wortlauts von Art. 141 Abs. 2 StG /SG liegt es gemäss der vorinstanzlichen Auffassung nahe, den Begriff des Eigentums in Anlehnung an das Zivilrecht so zu verstehen, dass der Haltedauerrabatt auf der gesamten Dauer zwischen Erwerb und Veräusserung eines Grundstücks berechnet würde. Wie die Vorinstanz aber jedenfalls willkürfrei erkannt hat, ist der betreffende Gesetzesartikel auf den Standardfall zugeschnitten, in dem eine Person ein Grundstück durchgehend im Privatvermögen hält. Folgerichtig hat die Vorinstanz auch nach dem Zweck der Bestimmung, ihrer Entstehung und ihrer systematischen Einordnung im Kontext des Grundstückgewinnsteuerrechts gefragt.

E. 5.1.1

Der Botschaft des St. Galler Regierungsrates zu einem III. Nachtragsgesetz zum Steuergesetz ist zu entnehmen, dass die Wiedereinführung der Ermässigung für lange Haltedauer auf den Ausgleich von inflationsbedingten Gewinnen abzielte. Obwohl in der Botschaft die Auffassung vertreten wurde, das schweizerische Steuerrecht beruhe grundsätzlich auf dem Nominalwertprinzip, das im Gegensatz zum sogenannten Realwertprinzip nicht auf die Kaufkraft des Geldes abstelle und auch die Befürchtung vorgebracht wurde, dass eine Verwirklichung des Realwertprinzips bei der Grundstückgewinnsteuer die Forderung nach Einführung dieses Prinzips auch bei anderen direkten Steuern und im Bereich des Hypothekarrechts nach sich ziehen könnte, schloss der Regierungsrat, dass für eine Berücksichtigung der Geldentwertung bei der Besteuerung einzig die Wiedereinführung der Ermässigung für lange Haltedauer in Frage komme (Botschaft des Regierungsrates zu einem III. Nachtragsgesetz zum Steuergesetz vom 22. September 1981, AB1 1981, S. 1569 ff., S. 1597). Auch die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass der Haltedauerrabatt in erster Linie der Inflationsbereinigung diene. Sie erklärte dabei, dass sich eine solche Bereinigung sinnvollerweise auf das beschränken müsse, was auch tatsächlich besteuert werde, denn nur insoweit komme der Geldentwertung eine steuererhöhende Wirkung zu.

E. 5.1.2

Wenn eine natürliche Person ein Grundstück aus dem Privatvermögen in ihr Geschäftsvermögen (Privateinlage) überführt, löst dieser Vorgang in Kantonen mit in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer dualistischem Steuersystem (zu denen der Kanton St. Gallen gehört, vgl. Art. 130 Abs. 1 StG /SG) die Grundstückgewinnsteuer aus, weil das Grundstück auf diese Weise dem Anwendungsbereich der Grundstückgewinnsteuer entzogen wird. Der bis zum Zeitpunkt der Privateinlage aufgelaufene Mehrwert des Grundstücks ist daher mit der Grundstückgewinnsteuer zu besteuern (SILVIA HUNZIKER/MORITZ SEILER in: Zweifel/Besuch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. Aufl. 2022, N 64 zu Art. 12 StHG). Befindet sich ein Grundstück im Geschäftsvermögen, so werden die Grundstücksgewinne im dualistischen

System mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfasst, wobei Verluste mit Grundstücksgewinnen verrechnet werden können (vgl. Art. 24 Abs. 4 StHG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG).

E. 5.1.3

Die Beschwerdeführenden haben den Wertzuwachs ihrer Grundstücke im Jahr 2005 versteuert, als die Grundstücke vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der Beschwerdeführenden (Art. 131 Abs. 2 StG /SG) überführt wurden. Im Zeitraum von 2005 bis 2013 befanden sich die Grundstücke im Geschäftsvermögen der Beschwerdeführenden, weshalb Wertsteigerungen der Grundstücke als ordentliche Gewinne versteuert wurden und gleichzeitig allfällige Geschäftsverluste mit den Grundstücksgewinnen verrechnet werden konnten (vgl. E. 5.1.2). Mit der Veräusserung der Grundstücke im Jahr 2023 fiel die Grundstückgewinnsteuer dementsprechend lediglich für den Zeitraum ab 2013 an. Der Vorinstanz ist willkürfrei zum Schluss gelangt, dass der Haltedauerrabatt zeitlich auf das zu beschränken ist, was auch besteuert wird. Die Aussage, es entspreche dem Sinn und Zweck des Haltedauerrabatts, dass die Inflationsbereinigung des Wertzuwachses des Grundstücks sich auf die tatsächlich besteuerte Periode beschränke, da der Geldentwertung nur in diesem Rahmen steuererhöhende Wirkung zukomme, ist nicht zu beanstanden. Würde der Haltedauerrabatt darüber hinaus gewährt, so würde dies aufgrund der Möglichkeit, Geschäftsverluste mit dem Grundstücksgewinn verrechnen zu können, potentiell zu einer Verringerung der Steuerlast führen, womit die Beschwerdeführenden - entgegen ihrer Auffassung, wonach eine Ungleichbehandlung gemäss Art. 8 BV zu ihrem Nachteil vorliege - gegenüber jenen Steuerpflichtigen, die ein Grundstück durchgehend im Privatvermögen halten, begünstigt wären. Betreffend Art. 8 BV ist schliesslich anzuführen, dass Beschwerdeergänzungen nach Ablauf der Beschwerdefrist grundsätzlich unzulässig sind (vgl. Urteil 9C_187/2025 vom 3. Juli 2025 E. 2.1, mit weiteren Hinweisen). Demnach ist auf die von den Beschwerdeführenden mit Stellungnahme vom 24. November 2025 erhobene Rüge einer Ungleichbehandlung von Steuerpflichtigen bei gleichen Sachverhalten im interkantonalen Verhältnis schon deshalb nicht weiter einzugehen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden machen ausserdem die Verletzung von Art. 12 Abs. 5 StHG geltend. Gemäss Art. 12 Abs. 5 StHG haben die Kantone dafür zu sorgen, dass kurzfristig realisierte Grundstücksgewinne stärker besteuert werden. Der Kanton St. Gallen setzt die Vorgabe von Art. 12 Abs. 5 StHG in Art. 141 Abs. 1 StG /SG um, indem dieser festhält, dass für Grundstücke, die weniger als fünf Jahre im Eigentum der veräussernden Person standen, der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1 Prozent erhöht wird (vgl. E. 4.2). Entgegen ihrer Auffassung, können die Beschwerdeführenden daraus jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Besagte Bestimmung betrifft in Konkretisierung der harmonisierungsrechtlichen Vorgaben einzig Zuschläge in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer, wenn ein Grundstück weniger als fünf Jahre im Eigentum der veräussernden Person stand. Die Beschwerdeführenden streben jedoch eine Ermässigung der Grundstückgewinnsteuer aufgrund einer langen Haltedauer an, schliesslich hielten sie die betreffenden Grundstücke unbestritten länger als fünf Jahre zu Eigentum. Die genannten Bestimmungen sind folglich vorliegend nicht einschlägig.

E. 6

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das kantonale Recht im vorliegenden Fall willkürfrei angewendet. Die Beschwerde ist demnach unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Ausgangsgemäss tragen die Beschwerdeführenden die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.