

SG_GERICHTE B 2024/136 vom 21. August 2024

SG Gerichte, 2024-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_B_2024_136

FR: SG_GERICHTE B 2024/136 du 21 août 2024

IT: SG_GERICHTE B 2024/136 del 21 agosto 2024

Regeste

Grundstückgewinnsteuer. Grundstückgewinnsteuer. Art. 132 Abs. 1, 134 Abs. 1 und 136 Abs. 1 sowie Art. 141 StG (SR 811.1). Das Verwaltungsgericht bestätigte, dass die einlässlich begründeten Feststellungen in VerwGE B 2024/27 vom 21. August 2024 E. 4.2 bis 4.4 auch für das vorliegende Verfahren Gültigkeit hätten. Mit Blick darauf erübrige sich die Klärung der im angefochtenen Entscheid als abklärungsbedürftig erachteten Frage, ob die amtliche Schätzung von 2003 die tatsächlichen Verhältnisse vor 20 Jahren hinsichtlich des Ertragswerts wirklichkeitsnah wiedergebe als die Schätzung von 1993, da einzig die letztere für die Festlegung des amtlichen Ertragswerts – für diesen gelange aufgrund von Art. 139 Abs. 3 StG das gleiche Regime zur Anwendung wie für den amtlichen Verkehrswert – in Betracht falle. Auf die Beschwerde einzutreten sei mithin vorab aufgrund der Tatsache, dass der angefochtene Entscheid den Beschwerdeführer zu Abklärungen verpflichte, die rechtlich mit Blick auf Art. 139 Abs. 3 StG nicht erforderlich seien. Ein Entscheid des Verwaltungsgerichts könne unnötigen Aufwand verhindern (analog Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) und direkt einen Endentscheid herbeiführen, zumal die (ebenfalls strittige) Frage des Haltedauerrabatts mit der Anwendung von Art. 139 Abs. 3 StG verknüpft sei (Art. 141 Abs. 4 StG). In materieller Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich eine Abbruchreife der verkauften Liegenschaft augenscheinlich nicht begründen lasse. Am 8. Dezember 2002 – 20 Jahre vor dem hier in Frage stehenden Liegenschaftsverkauf vom 8. Dezember 2022 – habe der amtliche Ertragswert gemäss der (aufgrund von Art. 139 Abs. 3 StG massgebenden) Schätzung 1993 insgesamt CHF 30'354 (CHF 28'500 [Wohnhaus] + CHF 1'600 [Scheune] + CHF 254 [Ertragswert Grundstück]) betragen. Bei einem Veräusserungserlös von CHF 250'000 und Anlagekosten von CHF 41'576 (amtlicher Ertragswert von CHF 30'354 + Nebenkosten von CHF 11'222) resultiere ein steuerbarer Grundstücksgewinn von CHF 208'484. Die in der Beschwerde vorgetragene Neuberechnung des Grundstücksgewinns falle mit CHF 210'024 tiefer aus als der im Einspracheentscheid vom 23. November 2023 vorerst bestätigte Grundstücksgewinn von CHF 238'524. Sie lasse indes zu Unrecht den Ertragswert (Schätzung 1993) der Scheune bei den Anlagekosten ausser Betracht. Nachdem die Anlagekosten vorliegend nach Art. 139 Abs. 3 StG berechnet würden, sei gemäss Art. 141 Abs. 4 StG für die Berechnung der Haltedauerermässigung auf eine Eigentumsdauer von 20 Jahren abzustellen und der Haltedauerrabatt entsprechend auf 5 % (1% für jedes Jahr über 15 Jahre) zu reduzieren (Art. 141 Abs. 2 lit. b StG). Teilweise Gutheissung der Beschwerde. (Verwaltungsgericht, B 2024/136)

Volltext

St.Gallen Verwaltungsgericht 13.11.2024 B 2024/136 Saint-Gall Verwaltungsgericht
13.11.2024 B 2024/136 San Gallo Verwaltungsgericht 13.11.2024 B 2024/136

Grundstückgewinnsteuer. Grundstückgewinnsteuer. Art. 132 Abs. 1, 134 Abs. 1 und 136 Abs. 1 sowie Art. 141 StG (SR 811.1). Das Verwaltungsgericht bestätigte, dass die einlässlich begründeten Feststellungen in VerwGE B 2024/27 vom 21. August 2024 E. 4.2 bis 4.4 auch für das vorliegende Verfahren Gültigkeit hätten. Mit Blick darauf erübrige sich die Klärung der im angefochtenen Entscheid als abklärungsbedürftig erachteten Frage, ob die amtliche Schätzung von 2003 die tatsächlichen Verhältnisse vor 20 Jahren hinsichtlich des Ertragswerts wirklichkeitsnah wiedergebe als die Schätzung von 1993, da einzig die letztere für die Festlegung des amtlichen Ertragswerts – für diesen gelange aufgrund von Art. 139 Abs. 3 StG das gleiche Regime zur Anwendung wie für den amtlichen Verkehrswert – in Betracht falle. Auf die Beschwerde einzutreten sei mithin vorab aufgrund der Tatsache, dass der angefochtene Entscheid den Beschwerdeführer zu Abklärungen verpflichte, die rechtlich mit Blick auf Art. 139 Abs. 3 StG nicht erforderlich seien. Ein Entscheid des Verwaltungsgerichts könne unnötigen Aufwand verhindern (analog Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) und direkt einen Endentscheid herbeiführen, zumal die (ebenfalls strittige) Frage des Haltedauerrabatts mit der Anwendung von Art. 139 Abs. 3 StG verknüpft sei (Art. 141 Abs. 4 StG). In materieller Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich eine Abbruchreife der verkauften Liegenschaft augenscheinlich nicht begründen lasse. Am 8. Dezember 2002 – 20 Jahre vor dem hier in Frage stehenden Liegenschaftsverkauf vom 8. Dezember 2022 – habe der amtliche Ertragswert gemäss der (aufgrund von Art. 139 Abs. 3 StG massgebenden) Schätzung 1993 insgesamt CHF 30'354 (CHF 28'500 [Wohnhaus] + CHF 1'600 [Scheune] + CHF 254 [Ertragswert Grundstück]) betragen. Bei einem Veräusserungserlös von CHF 250'000 und Anlagekosten von CHF 41'576 (amtlicher Ertragswert von CHF 30'354 + Nebenkosten von CHF 11'222) resultiere ein steuerbarer Grundstücksgewinn von CHF 208'484. Die in der Beschwerde vorgetragene Neuberechnung des Grundstücksgewinns falle mit CHF 210'024 tiefer aus als der im Einspracheentscheid vom 23. November 2023 vorerst bestätigte Grundstücksgewinn von CHF 238'524. Sie lasse indes zu Unrecht den Ertragswert (Schätzung 1993) der Scheune bei den Anlagekosten ausser Betracht. Nachdem die Anlagekosten vorliegend nach Art. 139 Abs. 3 StG berechnet würden, sei gemäss Art. 141 Abs. 4 StG für die Berechnung der Haltedauerermässigung auf eine Eigentumsdauer von 20 Jahren abzustellen und der Haltedauerrabatt entsprechend auf 5 % (1% für jedes Jahr über 15 Jahre) zu reduzieren (Art. 141 Abs. 2 lit. b StG). Teilweise Gutheissung der Beschwerde. (Verwaltungsgericht, B 2024/136)

St.Gallen Verwaltungsgericht Saint-Gall Verwaltungsgericht San Gallo Verwaltungsgericht

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