

# SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/90 vom 10. Juni 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-06-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2025\\_90](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_90)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/90 du 10 juin 2025

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/90 del 10 giugno 2025

## Regeste

Steuerrecht, Grundstückgewinnsteuer, Entscheid nach Rückweisung durch das Bundesgericht zwecks Sachverhaltsabklärung. Die Sachverhaltsabklärung bestätigte den dem aufgehobenen Entscheid (B 2023/252 vom 7. März 2024) zugrundeliegenden Sachverhalt, weshalb die Beschwerde erneut abgewiesen wurde (Verwaltungsgericht, B 2025/90).

## Volltext

Kanton St.Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung III Entscheid vom 10. Juni 2025 Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiberin Schmid Etter Geschäftsnr. B 2025/90 Verfahrens-A.\_\_\_\_, beteiligte Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Daniel Beeler, beelerlegal.ch, Im Stadtwald 1, 9400 Rorschach, gegen Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen, Beschwerdegegner, Gegenstand Bundesgerichtsurteil 9C\_199/2024 vom 11. April 2025 betreffend Grundstückgewinnsteuer / Rückweisung zu ergänzender Sachverhaltsfeststellung und Neuurteilung (vorher B 2023/252)

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. A.\_\_\_\_ erwarb das Grundstück Nr. B.\_\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_\_), ein angebautes Einfamilienhaus an der B.\_\_\_\_-strasse 8 im Weiler Y.\_\_\_\_ in Z.\_\_\_\_, am 12. Dezember 2019 im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu einem Preis von CHF 150'000. Gemäss damals geltender amtlicher Schätzung vom 27. November 2013 betrug der Verkehrswert CHF 306'000. Am 24. April 2020 veräusserte A.\_\_\_\_ das Grundstück zu einem Verkaufspreis von CHF 152'000 an die vom ihm beherrschte Y.\_\_\_\_ AG. In der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer deklarierte er einen steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 18, ausgehend von einem Veräusserungserlös von CHF 152'000 abzüglich des Erwerbspreises von CHF 150'000 sowie der Nebenkosten von CHF 1'982. Noch vor Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer veräusserte die Y.\_\_\_\_ AG das Grundstück Nr. B.\_\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_\_) zu einem Preis von CHF 360'000 an D.\_\_\_\_. Ausgehend von diesem Wert als Veräusserungserlös, dem Erwerbspreis von CHF 150'000 sowie Nebenkosten von CHF 1'982 veranlagte das Kantonale Steueramt A.\_\_\_\_ am 17. November 2021 mit einem steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 208'018. Die dagegen von A.\_\_\_\_ erhobene Einsprache wies das Kantonale Steueramt mit Entscheid vom 7. Dezember 2021 ab. B. A.\_\_\_\_ erhob gegen diesen Einspracheentscheid Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, der Veräusserungserlös sei auf CHF 152'000 zu reduzieren. Die Verwaltungsrekurskommission wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 23. Oktober 2023 ab. C. A.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) erhob gegen den am 27. Oktober 2023 versandten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) mit Eingabe vom 29. November 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren B

2023/252) mit dem Rechtsbegehren, der Rekurs- und der Einspracheentscheid seien aufzuheben und der massgebende Verkaufspreis sei auf CHF 152'000 festzusetzen; eventualiter sei eine Neuschätzung des Grundstücks Nr. B.\_\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_\_) per 24. April 2020 vorzunehmen und das vorliegende Verfahren zu sistieren; subeventualiter sei der Veräusserungserlös auf CHF 153'000 festzusetzen; subsubeventualiter sei der Veräusserungserlös auf CHF 306'000 festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten des Staates. Mit Entscheid vom 7. März 2025 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab und auferlegte dem Beschwerdeführer die amtlichen Kosten von CHF 4'300. Es erwog, dem zwischen dem Beschwerdeführer und der von ihm beherrschten Y.\_\_\_\_ AG unter nahestehenden B 2025/90 2/6

Personen vereinbarten Kaufpreis von CHF 152'000 bei einem geschätzten Verkehrswert von CHF 306'000 komme keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zu. Zum Kaufpreis komme als weitere Leistung der höhere Wert der inneren Beteiligung an der beherrschten Gesellschaft hinzu, der in der Form einer verdeckten Kapitaleinlage erfolgt sei (E. 4.1). Die Höhe der verdeckten Kapitaleinlage ergebe sich aus der Differenz des beurkundeten Kaufpreises von CHF 152'000 zum Verkaufspreis von CHF 360'000, zu welchem die Y.\_\_\_\_ AG das Grundstück knapp ein Jahr später weiterveräussert habe. Der steuerbare Grundstückgewinn belaufe sich somit auf CHF 208'018. D. Die vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit zur amtlichen Publikation vorgesehenem Entscheid 9C\_199/2024 vom 11. April 2025 teilweise gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und das Verfahren zur ergänzenden Sachverhaltsfeststellung und Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Das Bundesgericht erwog, die Wertsteigerung auf den Gesellschaftsanteilen des Verkäufers lasse sich zivilrechtlich betrachtet nicht als Gegenleistung der Verkäuferin verstehen, sondern sie sei das Resultat einer Umschichtung des Vermögens des Verkäufers, der mit der verdeckten Kapitaleinlage stille Reserven auf dem Grundstück in stille Reserven auf seinen Gesellschaftsanteilen umwandle (E. 3.3.1). Auch ohne streng zivilrechtliche Anknüpfung verbiete es Art. 12 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14, StHG) den Kantonen nicht, neben dem Kaufpreis auch die Wertzunahme auf den Gesellschaftsanteilen des Verkäufers als Erlösbestandteil zu erfassen, insbesondere in jenen Kantonen mit dem dualistischen System (E. 3.3.2). Es gebe ein schlagkräftiges steuersystematisches Argument dafür, den Erlösbegriff von Art. 135 Abs. 1 des Steuergesetzes (sGS 811.1, StG) willkürfrei so auszulegen, ansonsten der Wertzuwachs auf dem Grundstück jeder Besteuerung entzogen wäre (E. 3.4.2). Das in Abweichung vom amtlichen Verkehrswert erfolgte Abstellen auf den ein Jahr später erzielten Verkaufspreis sei bundesrechtlich nicht zu beanstanden (E. 4.1). Indessen stimme die Zurechnung des gesamten erzielten Gewinns auf den Anteilen nicht mit der Feststellung überein, dass der Beschwerdeführer nicht Allein-, sondern lediglich Mehrheitsaktionär sei. Entweder sei der Sachverhalt falsch festgestellt worden, indem der Beschwerdeführer als Mehrheits- statt als Alleinaktionär bezeichnet worden sei, oder das harmonisierte kantonale Steuerrecht sei verletzt worden, soweit die verdeckte Kapitaleinlage von CHF 208'000 der Wertzunahme auf den Aktien des Beschwerdeführers gleichgesetzt und diese zusammen mit dem Kaufpreis als Erlös abzüglich des Erwerbspreises der Grundstückgewinnsteuer unterworfen worden sei (E. 4.3). Es sei nicht ersichtlich, dass eine unzulässige Doppelbesteuerung desselben Wertzuwachses vorliege (E. 5.3). B 2025/90 3/6

E. Das Verwaltungsgericht forderte den Beschwerdeführer am 24. April 2025 im neu unter der Nummer B 2025/90 geführten Beschwerdeverfahren auf, Unterlagen zum Besitz der Aktien der Y.\_\_\_ AG per 24. April 2020 einzureichen, und gab ihm gleichzeitig die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts 9C\_199/2024 vom 11. April 2025. In der Eingabe vom 22. Mai 2025 bestätigte der Beschwerdeführer, zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks Nr. B.\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_) sowie bis heute Alleinaktionär der Y.\_\_\_ AG zu sein (act. 4). Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet einzig das durch den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts 9C\_199/2024 vom 11. April 2025 eingegrenzte Streitthema, nämlich eine Neuurteilung in der Sache gestützt auf die durchgeführte Sachverhaltsabklärung betreffend den Beteiligungsgrad des Beschwerdeführers an der Y.\_\_\_ AG im massgeblichen Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstücks Nr. B.\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_) an diese (24. April 2020). 2. 2.1. Die Behörde, an welche die Sache vom Bundesgericht gestützt auf Art. 107 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110, BGG) zurückgewiesen wird, ist an die rechtlichen Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden. Dabei betrifft die Verbindlichkeit der Erwägungen des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheids sowohl Punkte, bezüglich deren keine Rückweisung erfolgt ist (die also «definitiv» entschieden wurden), wie auch diejenigen Erwägungen, die den Rückweisungsauftrag umschreiben. Diesen Rahmen überschreitende neue Vorbringen rechtlicher und tatsächlicher Art in Verfahren, die dem Rückweisungsentscheid nachfolgen, sind unzulässig (vgl. BGer 2C\_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2 und 2C\_131/2021 vom 15. Februar 2023 E. 4.2). Die Rechtskraftwirkung des Rückweisungsentscheids steht aber immer unter dem Vorbehalt, dass sich nicht aus dem Rückweisungsverfahren neue Tatsachen oder Beweismittel im Sinn der prozessualen Revision ergeben, welche die sachverhaltliche Grundlage des Rückweisungsurteils erschüttern. Konsequenterweise muss im bzw. in den an die Rückweisung anschliessenden Verfahren auch die Grenze der Parteibegehren im Sinn von Art. 107 Abs. 1 BGG berücksichtigt werden: Die Rückweisung soll nicht dazu führen, dass ein Beschwerdeführer besser gestellt wird, als wenn das Bundesgericht reformatorisch B 2025/90 4/6

entschieden hätte (siehe zum Ganzen J. DORMANN, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 2. Auflage, 2018, Art. 107 N 18 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). 2.2. Aus BGer 9C\_199/2024 vom 11. April 2025 ergibt sich, dass der vom Bundesgericht definierte Abklärungsbedarf einzig den Beteiligungsbetrag des Beschwerdeführers an der Käuferin Y.\_\_\_ AG betraf. Die entsprechenden Abklärungen haben ergeben, dass der Beschwerdeführer im Verkaufszeitpunkt am 24. April 2020 sämtliche 1'500 Aktien hielt und damit zu 100 Prozent an der Käuferin beteiligt war. Damit erübrigen sich eine Berechnung der Wertzunahme auf den Aktien gemäss seinem Beteiligungsgrad und daraus folgend eine neue Festsetzung des Grundstückgewinns bzw. ein Aufschub wegen gemischter Schenkung, wie der Beschwerdeführer ausdrücklich zugesteht (vgl. act. 4). Es bleibt damit im Ergebnis bei der Besteuerung des gesamten Grundstückgewinns in der Höhe von CHF 208'018 beim Beschwerdeführer. Die Erfassung der Wertzunahme auf den Gesellschaftsanteilen als Erlösbestandteil (E. 3.3.2 und 3.4.2) sowie das Abstellen auf den tatsächlich erzielten Verkaufspreis als Veräusserungserlös (E. 4.1) wurden vom Bundesgericht im Ergebnis, wenn auch teilweise mit einer anderen rechtlichen Begründung, als rechtmässig erachtet. Von dieser materiellen Beurteilung

durch das Bundesgericht darf nicht abgewichen werden. 3. Die Beschwerde betreffend die Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Grundstücks Nr. B.\_\_\_\_ (Grundbuch Z.\_\_\_\_) vom Beschwerdeführer an die Y.\_\_\_\_ AG ist folglich unter Bestätigung des Entscheids des Kantonalen Steueramts vom 23. Oktober 2023 abzuweisen. Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Mit Blick auf den Streitwert von rund CHF 64'000 (entsprechend der Steuerdifferenz bei einem steuerbaren Gewinn von CHF 208'018 gegenüber einem solchen von CHF 18) erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 4'300 angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist anzurechnen. Bei diesem Verfahrensausgang besteht zufolge Unterliegens kein Anspruch des Beschwerdeführers auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). B 2025/90 5/6

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten von CHF 4'300. Sie sind durch den von ihm in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. 3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt. B 2025/90 6/6

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