

---

Interpellation Locher-St. Gallen / Güntzel-St.Gallen / Dürr-Widnau vom 19. September 2023

## **Stillschweigende Steuererhöhung zu Lasten der Grundeigentümer?**

Schriftliche Antwort der Regierung vom 24. Oktober 2023

Walter Locher-St.Gallen, Karl Güntzel-St.Gallen und Patrick Dürr-Widnau erkundigen sich in ihrer Interpellation vom 19. September 2023 im Zusammenhang mit der Steuererhebung bei Grundstücksverkäufen nach der Haltung der Regierung zu den Auswirkungen des XVI. Nachtrags<sup>1</sup> zum Steuergesetz (sGS 811.1). Die Anpassungen beim Haltedauerrabatt hätten bei gleichen Verhältnissen eine massive Steuererhöhung zur Folge, was an einem Beispiel aus der Praxis veranschaulicht wird.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Mit dem XVI. Nachtrag zum Steuergesetz wurde die vom Kantonsrat überwiesene Motion 42.15.22 «Grundstückgewinnsteuer: Anpassung der Anlagekosten in besonderen Fällen» umgesetzt. Inhalt der Motion war eine Anpassung der Regelung über den Ersatzwert. Dieser wird in Art. 139 Abs. 3 StG geregelt, wobei bisher galt, dass der amtliche Schätzwert vor 50 Jahren anstelle des effektiven Erwerbspreises und den während der massgebenden Haltedauer angefallenen Aufwendungen als Anlagekosten geltend gemacht werden kann, sofern der massgebende Erwerb mehr als 50 Jahre zurückliegt. Neu wurde bestimmt, dass bereits ab einer massgebenden Haltedauer von 20 Jahren der Ersatzwert beansprucht werden kann und dieser nunmehr dem amtlichen Schätzwert vor 20 Jahren entspricht. Überdies wurde für den Fall, dass der Ersatzwert beansprucht wird, gesetzlich klargestellt, dass dann auch nur die tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen der letzten 20 Jahre zusätzlich in Anrechnung gebracht werden können und eine Ermässigung für eine Haltedauer von 20 Jahren gewährt wird. Weiter erfuhr die (erst nach einer Haltedauer von 15 Jahren einsetzende) Haltedauerermässigung insofern eine Anpassung, als sie in den Fällen gemäss Art. 141 Abs. 2 Bst. b StG nur noch 1 Prozent anstatt bisher 1,5 Prozent je Jahr beträgt. Der XVI. Nachtrag zum Steuergesetz trat am 1. Januar 2021 in Vollzug.

Zu den einzelnen Fragen:

1. Es trifft zu, dass im konkreten, von den Interpellanten angeführten Fall das geänderte Recht zu einer Steuererhöhung führte und der Grund dafür in der tieferen Haltedauerermässigung liegt. Umgekehrt kann jedoch aus der neuen Regelung über den Ersatzwert auch eine wesentlich tiefere Steuerlast im Vergleich zur Steuerbelastung bei Anwendung der bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Regelung resultieren; daran vermag auch die tiefere Haltedauerermässigung nichts zu ändern. Dies zeigt folgendes Beispiel aus der Praxis:

---

<sup>1</sup> nGS 2019-099.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
(in Franken)	<b>Verkauf 2021 Verkehrswert vor 20 Jahren</b>	<b>Verkauf 2021 effektive Werte</b>	<b>Verkauf 2020 effektive Werte</b>
Anlagekosten	509'000.00	3'542.00	3'542.00
Erlös	1'250'000.00	1'250'000.00	1'250'000.00
Gewinn	741'000.00	1'246'458.00	1'246'458.00
Steuer brutto	248'235.00	417'544.00	417'544.00
Haltedauerrabatt	-12'412.00	-83'509.00	-125'264.00
	5,0 Prozent	20,0 Prozent	30,0 Prozent
<b>Steuer netto</b>	<b>235'823.00</b>	<b>334'035.00</b>	<b>292'280.00</b>

Die Gesetzesänderung führte somit zu Steuerbelastungsverschiebungen unter den Grundstückverkäuferinnen und -verkäufern: Gewisse Grundstücksverkäufe haben unter dem neuen Recht eine höhere Steuerbelastung, andere eine tiefere Steuerbelastung zur Folge. *Insgesamt* führten die gesetzlichen Anpassungen – unter Beachtung auch der Reduktion der Haltedauerermässigung und den daraus folgenden Mehreinnahmen – zu Steuerausfällen für den Kanton und die politischen Gemeinden; sie wurden in der Botschaft auf 5 Mio. Franken geschätzt.<sup>2</sup> Diese Schätzung erfolgte durch das Kantonale Steueramt, indem mehr als 1'000 steuerpflichtige Handänderungen ausgewertet wurden. Das Vorgehen ist in der Botschaft detailliert beschrieben.<sup>3</sup>

- Die Regierung hat es nicht in der Hand, wieder einen höheren Haltedauerrabatt zuzulassen. Das Gesetz bestimmt die Höhe der Haltedauerermässigung (Art. 141 Abs. 2–4 StG). Die Regierung wird auch nicht von sich aus eine Änderung vorschlagen: Zum einen wurde die neue Regelung erst per 1. Januar 2021 eingeführt, zum anderen hätte eine Rückkehr zur alten, höheren Haltedauerermässigung bei Beibehaltung der jetzigen (neuen) Regelung über den Ersatzwert erhebliche Steuerausfälle zur Folge. Allein im Beispiel oben würden Mindereinnahmen von über Fr. 62'000.– resultieren (Haltedauerermässigung 5 Prozent: Fr. 12'412.–; Haltedauerermässigung 30 Prozent: Fr. 74'472.–).
- Die Praxis zum Neuwertvergleich, die im St.Galler Steuerbuch (StB 137 Nr. 2) festgehalten ist, wurde nicht abgeschafft. Sie ist denn auch nach wie vor publiziert. Neu ist nur, dass sie bei Veräusserungen ab dem 1. Januar 2021 nur noch zur Anwendung gelangen kann, wenn der Ersatzwert – mithin der amtliche Verkehrswert vor 20 Jahren – nicht beansprucht wird. Diesfalls sind gemäss Art. 139 Abs. 3 Satz 2 StG die in den letzten 20 Jahren getätigten Aufwendungen *effektiv* nachzuweisen. Bei einem massgebenden Erwerb vor mehr als 20 Jahren und Anrechnung des effektiven Erwerbspreises kann hingegen der Neuwertvergleich immer noch beansprucht werden.

<sup>2</sup> Siehe Botschaft und Entwürfe der Regierung vom 26. Februar 2019 (22.19.02 / 22.19.03), S. 2 und 7. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass im Entwurf der Regierung vorgesehen war, die Haltedauerermässigung in Art. 141 Abs. 2 StG generell auf 1 Prozent je Jahr zu reduzieren, während der Kantonsrat beschloss, nur die Ermässigung gemäss Bst. b der Bestimmung von 1,5 Prozent auf 1 Prozent zu reduzieren; Art. 141 Abs. 2 Bst. a StG erfuhr demnach keine Änderung.

<sup>3</sup> Siehe Botschaft und Entwürfe der Regierung vom 26. Februar 2019 (22.19.02 / 22.19.03), S. 5 f.