

Steuerfolgen beim Verkauf des geerbten Elternhauses

Ich habe im Kanton St. Gallen von meinen Eltern ein Grundstück geerbt, das seit Jahren im Familienbesitz ist. Seit dem ursprünglichen Erwerb vor mehr als 50 Jahren wurde infolge des Steueraufschubs noch nie eine Grundstücksgewinnsteuer erhoben. Ich beabsichtige nun, das Grundstück zu verkaufen. Mit welchen Steuerfolgen muss ich rechnen?

Da sich das Grundstück in Ihrem Privatvermögen befindet, löst der Verkauf des Grundstücks auf Bundesebene keine Steuern aus. Im Kanton St. Gallen werden Gewinne aus dem Verkauf privater Grundstücke mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst. Steuerpflichtig sind Sie als Veräusserer. Besteuert wird der Grundstücksgewinn.

Der Grundstücksgewinn entspricht dem Verkaufserlös abzüglich der Anlagekosten (ursprünglicher Erwerbspreis plus wertvermehrnde Investitionen) und abzüglich der mit dem Erwerb und der Veräusserung zusammenhängenden Kosten (z.B. Maklergebühren oder Grundbuchgebühren). Bei älteren Liegenschaften ist es oft schwierig, die Anlagekosten noch mittels Belegen zusammenzutragen. Es genügt in der Regel, wenn Sie diese glaubhaft machen können. Die Steuerbehör-

de überprüft dann solche Aufwendungen mittels Vergleichs der in den amtlichen Schätzungen festgestellten Neuwerte bzw. Bauwerte innerhalb der Eigentumsdauer (Neuwertvergleich). Falls wie in Ihrem Fall der letzte massgebende Erwerb mehr als 50 Jahre zurückliegt, sieht das Steuergesetz die Möglichkeit vor, dass anstelle der tatsächlichen Kosten der amtliche Verkehrswert vor 50 Jahren als Anlagekosten geltend gemacht werden kann. Sie müssen daher abklären, welche Variante für Sie günstiger kommt. Die Steuersätze betragen, je nach Höhe des absoluten Gewinns, zwischen 0,5 und 11 %. Sie kommen noch in den Genuss des sog. Halte-dauerrabatts, der gewährt wird, wenn das Grundstück mehr als 15 Jahre im Eigentum des Veräusserers stand. Für die Berechnung der Eigentumsdauer wird in Ihrem Fall auf den ursprünglichen Erwerb vor 50 Jahren abgestellt, wes-

halb Sie einen namhaften Rabatt erhalten dürften. Zusätzlich werden beim Verkauf des Grundstücks noch die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren fällig. Für die Handänderungssteuer ist der Erwerber des Grundstücks steuerpflichtig, wobei in der Praxis vielfach die Handänderungssteuern geteilt werden.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
Haldenstrasse 10,
9200 Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

5. Mai 2022
Dr. Martin E. Looser