FD / Interpellation Seger-St.Gallen / Schorer-St.Gallen vom 9. Juni 2026

# Grundstückgewinnsteuer im Kanton St.Gallen – Handlungsbedarf bei Belastung, Mobilität und Systemfragen

Antwort der Regierung vom 13. Oktober 2026

Oskar Seger-St.Gallen und Isabel Schorer-St.Gallen nehmen in ihrer Interpellation vom 9. Juni 2026 Bezug auf die hohen nominellen Gewinne bei der Veräusserung von Wohneigentum und den damit einhergehenden hohen Transaktionsbelastungen, die namentlich aufgrund der Grundstückgewinnsteuer resultieren. Sie stellen in diesem Zusammenhang verschiedene Fragen und fordern eine sachliche Prüfung der Belastung, der finanziellen Bedeutung sowie möglicher Reformoptionen.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer ist den Kantonen aufgrund des eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetzes (SR 642.14; abgekürzt StHG) zwingend vorgeschrieben. Sie ist in Art. 130 ff. des Steuergesetzes geregelt (sGS 811.1; abgekürzt StG). Der Kanton St.Gallen folgt dabei dem dualistischen System, d.h. mit der Grundstückgewinnsteuer werden ausschliesslich Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken im Privatvermögen erfasst, während Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken im Geschäftsvermögen mit der allgemeinen Einkommenssteuer oder Gewinnsteuer erfasst werden, je nachdem, ob das veräusserte Grundstück im Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person stand.

Die Grundstückgewinnsteuer bezweckt die Besteuerung des «unverdienten» Wertzuwachses – mithin des Gewinns auf einem Grundstück, der in der Zeit zwischen Erwerb und Veräusserung ohne Zutun der Veräusserin oder des Veräusserers entstanden ist. Steuerobjekt bildet demnach der Grundstückgewinn. Dieser entspricht der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten für das veräusserte Grundstück. Die Anlagekosten setzen sich aus dem Erwerbspreis und den anrechenbaren Aufwendungen zusammen. Zu Letzteren zählen namentlich die während der massgebenden Haltedauer getätigten wertvermehrenden Aufwendungen.

Bei der Steuerberechnung ist vom Tarif gemäss Art. 140 StG auszugehen. Danach bleiben Gewinne bis Fr. 2'200.– steuerfrei, beträgt die höchste Grenzbelastung 11 Prozent, und für Gewinne über Fr. 600'000.– gilt einheitlich ein Steuersatz von 10 Prozent auf dem ganzen Gewinn. Die einfache Steuer wird mit dem kantonsweit einheitlichen Gesamtsteuerfuss von aktuell 325 Prozent multipliziert. Der Gesamtsteuerfuss setzt sich aus dem Kantonssteuerfuss von 105 Prozent und dem Zuschlag von 220 Prozent zusammen, wovon 120 Prozent auf die politische Gemeinde entfallen. Vor Zuschlägen für kurze und Ermässigungen für lange Haltedauern beläuft sich somit die Höchstbelastung auf 32,5 Prozent (10 Prozent x 3,25) des steuerbaren Gewinns.

Ein Haltedauerzuschlag oder -rabatt ist in Art. 141 StG vorgesehen. Bei einer Eigentumsdauer von weniger als 5 Jahren wird der Steuerbetrag um höchstens 5 Prozent erhöht. Ab dem 16. Eigentumsjahr setzt dann der Rabatt ein, womit der Geldentwertung Rechnung getragen wird. Dabei reduziert sich der Steuerbetrag je weiteres volles Jahr um 1,5 Prozent, höchstens aber um 40,5 Prozent, sofern die veräussernde Person das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat und soweit der Gewinnanteil Fr. 500'000.– nicht übersteigt; in den übrigen Fällen beträgt der Rabatt 1 Prozent je Jahr, höchstens aber 20 Prozent.

Nicht jede Veräusserung führt zur sofortigen Besteuerung. So sind in Art. 132 Abs. 1 StG Tatbestände vorgesehen, die zu einem Steueraufschub führen. Dazu kommt es etwa bei einem Grundstückserwerb kraft Erbschaft oder (gemischter) Schenkung; die Steuer wird aber auch aufgeschoben bei der Veräusserung von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Die letzte grössere Änderung des Grundstückgewinnsteuerrechts beschloss der Kantonsrat mit dem XVI. Nachtrag zum StG, der auf den 1. Januar 2021 in Vollzug trat. Dabei erfolgte eine Anpassung der Regelung über den sogenannten Ersatzwert. Diese ermöglicht, dass eine steuerpflichtige Person anstelle der tatsächlichen Kosten – bestehend aus Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen – den amtlichen Verkehrswert vor 20 Jahren als Anlagekosten geltend machen kann. Insoweit besteht ein Wahlrecht, wobei die günstigere Variante gewählt werden kann. Im Rahmen der Gesetzesrevision wurden zudem Anpassungen beim Haltedauerrabatt vorgenommen. Keine Änderung erfuhr der Tarif.

Zu den einzelnen Fragen:

1. *Wie beurteilt die Regierung die im interkantonalen Vergleich hohe Gesamtbelastung bei Liegenschaftsveräusserungen im Kanton St.Gallen und welche Vergleichszahlen legt sie zugrunde?*

   Die Belastung durch die Grundstückgewinnsteuer hängt im Kanton St.Gallen von der Höhe des Gewinns, der Eigentumsdauer sowie der Dauer der Selbstnutzung ab. Die Mehrheit der Kantone kennen wie der Kanton St.Gallen einen progressiv ausgestalteten Grundstückgewinnsteuertarif. In elf Kantonen gilt ein proportionaler Tarif. Alle Kantone berücksichtigen zudem die Haltedauer des veräusserten Grundstücks in irgendeiner Form.

   Die Höhe des steuerbaren Grundstückgewinns hängt im Kanton St.Gallen u.a. auch davon ab, ob der unter Umständen günstigere Ersatzwert beansprucht wird. Auch zahlreiche andere Kantone kennen eine Ersatzwertregelung, die jedoch in ihrer Ausgestaltung stark variiert.

   Aufgrund der unterschiedlichen Regelungen in den Kantonen, die primär das Steuermass, teils aber auch die Bemessungsgrundlage betreffen, sind allgemein gültige Aussagen zur Höhe der Grundstückgewinnsteuerbelastung im interkantonalen Vergleich nicht möglich. Dies würde zahlreiche standardisierte Annahmen voraussetzen. Einen Standardfall gibt es jedoch nicht. Tendenziell kann aber festgehalten werden, dass die Belastung im Kanton St.Gallen bei mittleren und langen Haltedauern vergleichsweise hoch ist, während die Steuer bei Haltedauern unter fünf Jahren aufgrund des im Vergleich mit anderen Kantonen tiefen Spekulationszuschlags eher tief ausfällt.

   Eine Übersicht über die verschiedenen Regelungen der Kantone zur Berechnung der Grundstückgewinnsteuer gibt Tabelle 3 des von der Eidgenössischen Steuerverwaltung herausgegebenen Steuermäppchens zur Grundstückgewinnsteuer[1].

2. *Welche bundesrechtskonformen Spielräume sieht die Regierung für Entlastungen innerhalb des geltenden Systems (z.B. Tarifstruktur, Besitzdauerstaffelung, Freibeträge oder gezielte Entlastungen)?*

[1] Abrufbar unter www.estv2.admin.ch/stp/sm/grundstueckgewinnsteuer-de-fr.pdf.

Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich zwar um eine harmonisierte Steuer, aufgrund der Tarifautonomie sind die Kantone jedoch gemäss Art. 1 Abs. 3 StHG bei der Bestimmung der Steuertarife (progressiv oder proportional), Steuersätze und Steuerfreibeträge weitgehend frei. Dies gilt auch für Haltedauerzuschlag und -rabatt, da diese zur Steuerberechnung gehören. Ein gewisser Freiraum besteht zudem bei der Ausgestaltung der Ersatzwertregelung, welche die Bemessungsgrundlage beschlägt.

3. *Welche Reformvarianten wurden geprüft oder werden derzeit geprüft, insbesondere zur Entlastung bei langjährigem selbstgenutztem Wohneigentum oder bei Generationenwechseln?*

   Die letzte Änderung des Grundstückgewinnsteuerrechts trat vor noch nicht allzu langer Zeit, konkret am 1. Januar 2021, in Vollzug. Dabei wurde zur Vereinfachung der Beweisführung bzw. der Grundstückgewinnsteuerdeklaration die Bestimmung von Art. 139 Abs. 3 StG in dem Sinn geändert, dass als Ersatzwert nicht mehr der amtliche Verkehrs- oder Ertragswert vor 50 Jahren gilt, sondern neu kann der amtliche Verkehrs- oder Ertragswert vor 20 Jahren von der steuerpflichtigen Person als Anlagekosten geltend gemacht werden; bei dessen Beanspruchung obliegt der steuerpflichtigen Person somit nur noch der Nachweis der in den letzten 20 Jahren vor der Veräusserung getätigten wertvermehrenden Aufwendungen, während weiter zurückliegende Anlagekosten durch den Ersatzwert abgegolten sind. Folge davon ist zudem, dass der konjunkturelle Mehrwert, soweit er im entsprechenden Schätzwert des Grundstücks abgebildet wird, steuerfrei bleibt.

   Seither gab es keine Revisionsbestrebungen bei der Grundstückgewinnsteuer. Der Kantonsrat hat die Regierung im Rahmen der Beratung des Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung des Aufgaben- und Finanzplans 2026–2028 (33.25.04) am 11. März 2025 eingeladen, eine Steuerstrategie zu erarbeiten und dem Kantonsrat vorzulegen, wobei der Fokus auf der langfristigen Erhöhung der Ressourcenkraft des Kantons liegen soll. Für die Regierung stehen Entlastungen bei periodischen Steuern im Vordergrund, sofern es der finanzpolitische Spielraum wieder zulässt. Eine steuerliche Entlastung von Gewinnen, die ohne Zutun der steuerpflichtigen Personen einmalig realisiert wurden, wird hingegen eine tiefere Priorität eingeräumt. Geplant ist, dass die Regierung die Steuerstrategie im Laufe des Jahres 2027 dem Kantonsrat vorlegt. Die Regierung möchte künftige steuerliche Entlastungen nicht isoliert vornehmen, sondern basierend auf einer Steuerstrategie, um die volkswirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Kantons St.Gallen wie auch seine Attraktivität zu stärken.

   Hinzu kommt, dass die Regierung keinen prioritären Handlungsbedarf in den von der Interpellantin und dem Interpellanten erwähnten Bereichen sieht. Beim Verkauf von selbstgenutztem Wohneigentum kommt es zu einem Steueraufschub, sofern der realisierte Gewinn innert angemessener Frist in ein gleichgenutztes Ersatzobjekt reinvestiert wird (Art. 132 Abs. 1 Bst. f StG); wird der Gewinn nicht oder nicht vollständig reinvestiert, greift bisweilen eine höhere Haltedauerermässigung Platz (Art. 141 Abs. 2 Bst. a StG). Was sodann die Übertragung einer Liegenschaft an die nächste Generation angeht, kommt es in der Regel zu einem Steueraufschub, weil die Übertragung in vielen Fällen ganz oder teilweise unentgeltlich erfolgt (Art. 132 Abs. 1 Bst. a StG).

   Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ab dem 1. Januar 2029 werden Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum steuerlich entlastet. Auch aus diesem Grund drängen sich Entlastungen bei der Grundstückgewinnsteuer heute nicht prioritär auf.

4. *Welche finanziellen Auswirkungen hätten solche Reformen für Kanton und Gemeinden und wie könnten Mindereinnahmen kompensiert werden?*

Die Interpellantin und der Interpellant weisen zu Recht darauf hin, dass die Grundstückgewinnsteuer eine bedeutende Einnahmequelle für den Kanton und die politischen Gemeinden darstellt. Das jährliche Gesamtaufkommen in den Jahren 2020–2025 betrug durchschnittlich über 270 Mio. Franken, wovon rund 100 Mio. Franken auf die politischen Gemeinden entfielen; der Rest verblieb dem Kanton. Der Kantonsanteil an der Grundstückgewinnsteuer entspricht damit rund 10 Steuerfussprozenten.

Für mögliche Entlastungen bestehen verschiedene «Hebel». Denkbar ist eine Senkung des Kantonssteuerfusses, was aber zugleich Mindereinnahmen bei anderen Steuerarten zur Folge hätte. Möglich sind zudem Anpassungen beim Zuschlag (Art. 7 Abs. 2 Bst. b StG), bei den Steuersätzen (Art. 140 StG) oder beim Haltedauerrabatt (Art. 141 Abs. 2 StG). Die finanziellen Auswirkungen hängen von der Art und Höhe der Anpassung oder der Anpassungen ab.

Für eine Kompensation von Mindereinnahmen käme eine Erhöhung der Handänderungssteuer in Betracht, was aber wohl dem Ansinnen der Interpellantin und des Interpellanten zur Senkung von Transaktionsbelastungen zuwiderliefe. Denkbar wäre auch eine Erhöhung des Kantonssteuerfusses zum Ausgleich von Anpassungen beim Grundstückgewinnsteuertarif, dies hätte aber höhere Belastungen bei den periodischen Steuern zur Folge. Systemintern wäre eine Gegenfinanzierung über einen höheren Spekulationszuschlag naheliegend, die Wirkung dieser Massnahme dürfte aber eher gering sein, weil die Gewinne bei kurzen Haltedauern gewöhnlich tief oder tiefer ausfallen und Spekulationsgewinne zumeist dem Geschäftsvermögen zuzuordnen sind und damit regelmässig nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen.

5. *Wie beurteilt die Regierung die Auswirkungen der heutigen Ausgestaltung auf Wohnraummobilität, Investitionsanreize und Standortattraktivität?*

Die Regierung erachtet die Grundstückgewinnsteuer nicht als wesentlichen Standortfaktor. Investoren halten Liegenschaften in der Regel im Geschäftsvermögen, sodass die Grundstückgewinnsteuer gar nicht zum Zuge kommt. Bei der Wohnsitzwahl spielt die Steuerbelastung bei einer späteren Veräusserung von selbstgenutztem Wohneigentum eine untergeordnete Rolle. Zudem ist die Mobilität durch die Möglichkeit zum Steueraufschub bei einer Ersatzbeschaffung nach Art. 132 Abs. 1 Bst. f StG gewahrt. Belastet bleibt, wer veräussert und nicht in funktionsgleiches reinvestiert, namentlich beim Übergang in die Miete oder Erwerb von Renditeobjekten. Für diese Konstellationen steht das Mobilitätsargument aber weniger im Vordergrund.