



2C_1058/2018

Urteil vom 26. September 2019

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Seiler, Präsident,
Bundesrichter Stadelmann,
Bundesrichterin Hänni,
Gerichtsschreiber König.

Verfahrensbeteiligte
Erben der A. _____,
1. B. _____,
2. C. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Gmünder,

gegen

Kantonales Steueramt St. Gallen.

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen,
Abteilung III, vom 19. Oktober 2018 (B 2018/164).

Sachverhalt:

A.
Der Ehemann von A. _____ hatte im Jahr 1940 das Grundstück Nr. xxx (Grundbuch U. _____) an der D. _____ strasse yyy in V. _____ erworben, darauf ein Wohnhaus samt Arztpraxis erstellt und die Liegenschaft bis zu seinem Tod im Jahr 1995 selbst genutzt. Nach seinem Tod war A. _____ Alleineigentümerin des Grundstücks.
Kraft letztwilliger Verfügung A. _____s ging das Grundstück bei ihrem Tod im Jahr 2014 auf ihren Neffen B. _____ und ihren Stiefsohn C. _____ über. Diese verkauften das Grundstück mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 14. November 2014. Die Eigentumsübertragung erfolgte mit Grundbucheintrag vom 6. Januar 2015.

B.
Mit Entscheid vom 19. April 2017 veranlagte das Kantonale Steueramt St. Gallen B. _____ und C. _____ (nachfolgend: die Steuerpflichtigen) mit einem steuerbaren Grundstücksgewinn von Fr. 1'521'983.-- und einem Steuerbetrag von insgesamt Fr. 356'860.--. Die Steuerberechnung erfolgte dabei unter Gewährung eines Eigentumsdauerrabattes von 30 %.
Eine hiergegen erhobene Einsprache hiess das Kantonale Steueramt St. Gallen am 9. August 2017 teilweise gut. Es setzte den steuerbaren Grundstücksgewinn neu auf Fr. 1'499'983.-- fest. Dabei berücksichtigte es in Abweichung von seiner Veranlagungsverfügung vom 19. April 2017 zusätzliche wertvermehrnde Aufwendungen im Umfang von Fr. 22'000.--.
Auf einen Rekurs hin setzte die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen den steuerbaren Grundstücksgewinn unter Berücksichtigung von Nebenkosten von insgesamt Fr. 75'452.-- auf Fr. 1'496'291.-- fest. Übereinstimmend mit dem kantonalen Steueramt gelangte die Verwaltungsrekurskommission überdies zum Schluss, dass ein Eigentumsdauerrabatt von 30 % greife.

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2018 wies das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen eine von den Steuerpflichtigen erhobene Beschwerde ab.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 26. November 2018 beantragen die Steuerpflichtigen, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 19. Oktober 2018 sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an dieses Gericht zurückzuweisen. Eventualiter fordern sie, unter Aufhebung dieses Urteils sei der steuerbare Grundstücksgewinn auf Fr. 1'384'602.-- festzulegen und ein Eigentumsdauerrabatt von 40,5 % auf einem Gewinnanteil von Fr. 500'000.-- sowie ein solcher von 30 % auf dem übrigen Gewinn zu gewähren.

Das Steueramt und das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) und Form (Art. 42 BGG) eingereicht und richtet sich gegen einen Endentscheid einer letzten, oberen kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführer sind als Steuerpflichtige gemäss Art. 73 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (Steuerharmonisierungsgesetz; StHG; SR 642.14) und Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem eine Rechtsverletzung nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots und anderer verfassungsmässiger Rechte (**BGE 143 II 459** E. 2.1 S. 465; **134 II 207** E. 2 S. 210). In Bezug auf die Verletzung der verfassungsmässigen Rechte und von kantonalem Recht gilt nach Art. 106 Abs. 2 BGG eine gesteigerte Rüge- und Substanziierungspflicht (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2 S. 286; **139 I 229** E. 2.2 S. 232; **138 I 274** E. 1.6 S. 280; Urteil 2C_719/2017 vom 26. April 2019 E. 1.2).

1.3. In sachverhaltsmässiger Hinsicht stellt das Bundesgericht auf die Feststellungen der Vorinstanz ab (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; **BGE 142 I 135** E. 1.5 S. 145 f.; **140 III 16** E. 1.3.1 S. 17 f.).

2.

Die Beschwerdeführer berufen sich auf ihren verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör. Ihrer Ansicht nach wurde dieser Anspruch verletzt, weil die Vorinstanz nicht begründet habe, weshalb sie bei der Bestimmung der Steuerbemessungsgrundlage (angeblich) von der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen berücksichtigte Neuwerte für die Jahre 2007 und 2014 nur unvollständig, d.h. ohne Einbezug von Kosten für Umgebungsarbeiten und einen Baugrubenaushub übernommen habe (vgl. Beschwerde, S. 11 f.).

2.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Das bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (**BGE 142 II 49** E. 9.2 S. 65; **141 III 28** E. 3.2.4 S. 41; **139 IV 179** E. 2.2 S. 183; **138 IV 81** E. 2.2 S. 94; **133 I 270** E. 3.1 S. 277).

2.2. Es kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob die Vorinstanz ihre Begründungspflicht in der von den Beschwerdeführern gerügten Art und Weise verletzt hat. Wie sich aus den folgenden Erwägungen ergibt, ist nämlich das vorinstanzliche Urteil in Bezug auf die erwähnten Neuwerte ohnehin aufzuheben und zugunsten der Beschwerdeführer abzuändern.

3.

3.1. Das StHG enthält nur wenige Vorschriften zur Grundstückgewinnsteuer. Vorgeschrieben wird zwar die Erhebung einer solchen Steuer. Das Gesetz bleibt aber hinsichtlich der Ausgestaltung derselben vage und enthält nur wenige Vorgaben an die Kantone. Es äussert sich namentlich zur Ermittlung des steuerbaren Gewinns nur in allgemeiner Weise. Entsprechend den ihnen belassenen Freiräumen haben die Kantone die Besteuerung der Grundstückgewinne nicht einheitlich geregelt (vgl. **BGE 143 II 382** E. 2.1 S. 384 f. m.w.H.).

3.2. Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG Gewinne bei der Veräusserung eines Grundstücks, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt. Der Bundesgesetzgeber hat die prägenden Elemente dieser Vorschrift als unbestimmte Rechtsbegriffe ausgestaltet; so werden insbesondere die Begriffe "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" nicht näher ausgeführt. Insofern überlässt der Bund den Kantonen bei der Umschreibung des steuerbaren Gewinns einen, wenn auch eingeschränkten, Spielraum (vgl. BGE 143 II 382 E. 3.1 S. 387; 143 II 396 E. 2.4 S. 400 f.).

3.3.

3.3.1. Die Kantone haben bei der Umschreibung des Steuerobjekts und dessen Bemessung den harmonisierungsrechtlichen Rahmen zu beachten. Entsprechend wird der Gestaltungsspielraum eingeschränkt, besonders mit Blick darauf, dass Grundstücksgewinn- und Einkommens- bzw. Gewinnsteuer eng miteinander verbunden sind. Namentlich müssen der Teil des Gewinns aus einer Geschäftsliegenschaft, welcher der Einkommenssteuer unterliegt, und derjenige Teil, welcher der Grundstücksgewinnsteuer untersteht, genau abgegrenzt werden. Ebenso ist eine doppelte Berücksichtigung der Aufwendungen und Kosten (bei der Einkommenssteuer wie bei der Grundstücksgewinnsteuer) ausgeschlossen (vgl. BGE 143 II 382 E. 4.1 S. 388 f.; 143 II 396 E. 2.4 S. 400 f.).

3.3.2. In Bezug auf kantonale Besonderheiten der Grundstücksgewinnsteuer, die in den dem kantonalen Gesetzgeber verbleibenden Gestaltungsspielraum fallen, stellt das jeweilige Grundstücksgewinnsteuerrecht kantonales Recht dar und überprüft das Bundesgericht die Rechtsanwendung nur auf Willkür hin (vgl. BGE 143 II 382 E. 3.3 S. 388 m.w.H.).

3.3.3. Hinsichtlich des Rechtsbegriffes der "Aufwendungen" im Zusammenhang mit Grundstücken gilt Folgendes: Das Bundesgericht prüft mit voller Kognition, ob es sich bei einer entsprechenden Position um werterhaltende Aufwendungen im Sinne von Art. 9 Abs. 3 StHG oder um wertvermehrnde Aufwendungen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG handelt. Steht fest, dass die Aufwendung nicht als werterhaltend zu qualifizieren ist, verfügen die Kantone über einen gewissen Spielraum darin, welche Auslagen sie für die Zwecke der Grundstücksgewinnsteuer als wertvermehrnde Aufwendungen zur Anrechnung zulassen (vgl. Urteile 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.2.1; 2C_674/2014 / 2C_675/2014 vom 11. Februar 2015 E. 3.3; 2C_119/2009 vom 29. Mai 2009 E. 2.1 [mit Hinweis auf FERDINAND ZUPPINGER, Grundstücksgewinn- und Vermögenssteuer, ASA 61 S. 322 ff.]). In diesem Umfang verfügt das Bundesgericht nur über beschränkte Kognition (vgl. Urteil 2C_198/2016 vom 20. Juli 2016 E. 3.3).

4.

Strittig ist vorliegend zunächst die Berechnung des Grundstücksgewinns.

4.1. Gemäss Art. 134 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons St. Gallen vom 9. April 1998 (StG/SG; SGS 811.1) entspricht der Grundstücksgewinn dem Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Als Aufwendungen anrechenbar sind nach Art. 137 Abs. 1 lit. a StG/SG insbesondere Ausgaben, welche eine dauerhafte Werterhöhung des Grundstücks bewirkt haben (wie Kosten für Planung, Bau und Verbesserung). Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist, dass diese Ausgaben nicht bereits steuerlich abgezogen worden sind (Art. 137 Abs. 2 StG/SG).

4.2. Die Vorinstanz stützte sich vorliegend auf die Verwaltungspraxis im Kanton St. Gallen, wonach der Vergleich der bei Schätzungen festgestellten Neuwerte während der Eigentumsdauer (sog. Neuwertvergleich) eine taugliche Grundlage bildet, um die vom Steuerpflichtigen ermessensweise und pauschal geltend gemachten wertvermehrnden Aufwendungen im Sinne von Art. 137 Abs. 1 lit. a StG/SG zu ermitteln. Im Rahmen eines entsprechenden Neuwertvergleiches wird die mutmassliche Wertvermehrung bestimmt, indem das arithmetische Mittel der Wertvermehrung aus Gesamt- und Einzelvergleich berechnet wird. Beim gesamthaften Vergleich wird der Neuwert im Zeitpunkt des Erwerbs (gemäss amtlicher Schätzung) mittels Zürcher Baukostenindex auf den Veräusserungszeitpunkt hochgerechnet. Die mutmassliche Wertvermehrung ergibt sich dabei aus der Differenz zwischen dem hochgerechneten Neuwert gemäss Index und dem Neuwert gemäss amtlicher Schätzung im Zeitpunkt des Verkaufs. Beim Einzelvergleich wird sinngemäss verfahren. Die Wertvermehrungen werden beim Einzelvergleich indessen stufenweise von einer amtlichen Neuwertschätzung zur nächsten über die ganze Eigentumsdauer ermittelt (St. Galler Steuerbuch [StB] 137 Nr. 2; ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, S. 350 f.; siehe zum Ganzen E. 3.1 des angefochtenen Entscheids).

4.3. Im vorliegenden Fall besteht Einigkeit darüber, dass die Voraussetzungen für eine Neuwertermittlung der erwähnten Art erfüllt waren. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine solche Neuwertermittlung zu Ergebnissen führt, welche nicht mit verfassungsmässigen Rechten vereinbar oder aus anderen Gründen bundesrechtswidrig wären. Die Beschwerdeführer machen einzig geltend, die Vorinstanz habe für den vorliegenden Neuwertvergleich Werte, welche anlässlich von Schätzungen in den Jahren 2007 und 2014 festgestellt worden seien, nicht korrekt aus den aktenkundigen Dokumenten der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen übernommen. Nach Ansicht der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz infolgedessen den Sachverhalt qualifiziert unrichtig festgestellt und ist sie damit in Willkür verfallen.

4.4. Im angefochtenen Entscheid nahm die Vorinstanz unter anderem auf Schätzungen der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen vom 27. September 2007 sowie vom 28. Mai 2014

Bezug. Als für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer massgebende, anlässlich dieser Schätzungen ermittelte Neuwerte erachtete die Vorinstanz dabei Beträge von Fr. 1'054'000.-- (Schätzungsjahr 2007) und Fr. 1'122'000.-- (Schätzungsjahr 2014). Sie erklärte dazu, für die Berechnungen der wertvermehrenden Aufwendungen seien "die in den neueren Schätzungen (Schätzungsjahre 2007 und 2014) enthaltenen Kosten für Umgebung und Baugrubenaushub nicht einzubeziehen", es sei stattdessen "vom Gebäudetotal auszugehen" (E. 3.2 des angefochtenen Entscheids).

5.

5.1. Das Bundesgericht hatte in seinem Urteil 2C_77/2013 vom 6. Mai 2013 insbesondere zu beurteilen, ob der betroffene Kanton eine grundstückgewinnsteuerliche Regelung, wonach als Grundstücksgewinn der Betrag gilt, um welchen der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt, harmonisierungskonform angewendet hat. Im betreffenden Kanton war vorgesehen, dass für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, als Einstandswert unter Umständen der um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen erhöhte Realwert (Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt zuzüglich des relativen Landwertes nach Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977) herangezogen werden kann.

In seinem Urteil hielt das Bundesgericht zunächst in allgemeiner Weise fest, dass den Kantonen harmonisierungsrechtlich bei Bewertungsfragen ein erheblicher Ermessensspielraum zukomme und ihnen keine bestimmte Bewertungsmethode vorgegeben sei. So sei der Verkehrswert keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert; dabei führe jede Schätzmethode zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalisierung und Schematisierung. Grenze würden nur Regeln bilden, die auf eine systematische Über- bzw. Unterbewertung von Grundstücken hinauslaufen würden. Im Bereich der Grundstückgewinnsteuern sei von einer übermässigen Typisierung abgesehen (siehe zum Ganzen Urteil 2C_77/2013 vom 6. Mai 2013 E. 5.4.1, 5.4.2 und 6.1; vgl. dazu auch Urteil 2C_329/2014 vom 30. Juni 2014 E. 2.4).

In Bezug auf den seinerzeit zu beurteilenden Fall hat das Bundesgericht sodann insbesondere festgehalten, dass harmonisierungsrechtlich der Verkehrswert per 1. Januar 1977 Ausgangspunkt bilde und dessen Ermittlung einer gewissen Schematisierung zugänglich sei. Ferner erklärte das Bundesgericht, dass die Baunebenkosten sowie die Kosten für die Erschliessung und die Umgebungsarbeiten für die Bestimmungen des Verkehrswertes per 1. Januar 1977 nicht ausser Acht gelassen werden dürften, da diese Nebenkosten bereits 1975 zwischen gut 6 und 9 % der Gebäudekosten ausgemacht hätten und daher für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer keine vernachlässigbare Grösse darstellen würden (siehe zum Ganzen Urteil 2C_77/2013 vom 6. Mai 2013 E. 6.2; vgl. auch Urteil 2C_329/2014 vom 30. Juni 2014 E. 2.4).

5.2. Die Erwägungen des Bundesgerichts im Urteil 2C_77/2013 vom 6. Mai 2013 können sinngemäss auch im vorliegenden Fall Geltung beanspruchen. Für die Frage, ob und inwieweit für die Ermittlung des Umfangs der wertvermehrenden Aufwendungen im Rahmen des vorliegend durchgeführten Neuwertvergleiches auf den Gebäudeversicherungswert abgestellt werden kann, ist damit harmonisierungsrechtlich als massgebend zu erachten, ob die damit verbundene schematisierende Ermittlung des Verkehrswertes den Regel- bzw. Durchschnittsfall realitätsgerecht erfasst oder stattdessen eine systematische Unterbewertung zur Folge hat.

Im Lichte der erwähnten Ausführungen des Bundesgerichts sind vorliegend jedenfalls die als Nebenkosten zu qualifizierenden Kosten für die Umgebungsarbeiten, welche in den amtlichen Schätzungen der Jahre 2007 und 2014 separat ausgeführt wurden, schon harmonisierungsrechtlich als wertvermehrnde Aufwendungen anrechenbar. Dies gilt umso mehr, als der Anteil dieser Kosten an den Gebäudekosten - wie im Folgenden ersichtlich wird (E. 6) - im erwähnten Rahmen von rund 6 und 9 % liegt und diese Kosten damit nicht vernachlässigbar sind.

Was die streitbetroffenen Kosten für den Baugrubenaushub betrifft, ist zwar davon auszugehen, dass diese im Ergebnis nicht in den Gebäudeversicherungswert mit eingeflossen sind, weil der Erdaushub nicht durch Brand zerstört werden kann (vgl. Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2010.211 vom 17. Februar 2014 E. 4.4.2.5 [bestätigt durch Urteil des BGer 2C_329/2014 vom 30. Juni 2014]. Vgl. dazu auch Ziff. 4.1.2 der Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstücksschätzung des Kantons St. Gallen, wonach "im Gegensatz zu den Ausführungen im Schätzerhandbuch [...] bei der Schätzung der Versicherungswerte der Baugrubenaushub [...] nicht dem Gebäude zuzuordnen, sondern separat aufzuführen" ist). Für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer müssen diese Kosten jedoch schon harmonisierungsrechtlich anrechenbar sein, weil sich ansonsten eine nicht zu rechtfertigende systematische, steuererhöhende Unterbewertung ergeben würde. Keine Rolle spielt dabei, ob diese Aushubskosten zum Landwert, Bauwert oder als Baunebenkosten zu den Nebenkosten zu zählen sind (vgl. dazu Urteil 2C_329/2014 vom 30. Juni 2014 E. 2.5 und 2.6, wonach die kantonale Vorinstanz ohne Bundesrechtsverletzung die Aushubskosten den Baunebenkosten zuordnete. Vgl. dazu ferner RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl. 2013, § 220 N. 198, wonach Kosten für den Aushub der Baugrube zu den Kosten für Umgebungsarbeiten zählen, soweit sie nicht bereits im Landwert enthalten sind).

6.

Nach dem Gesagten sind für den Neuwertvergleich als Schätzwerte vom 27. September 2007 und 28. Mai 2014 nicht die von der Vorinstanz verwendeten Beträge von Fr. 1'054'000.-- und Fr. 1'122'000.-- heranzuziehen, sondern - in Ergänzung bzw. Berichtigung des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhaltes (vgl. E. 1.3) - Neuwerte von Fr. 1'124'000.-- (Schätzungsjahr 2007, inkl. "Umgebungskosten" von Fr. 70'000.--) und Fr. 1'282'000.-- (Schätzungsjahr 2014; inkl. "Umgebungskosten" von Fr. 100'000.--

und Kosten für einen Baugrubenaushub von Fr. 60'000.--; siehe zum Ganzen Akten Verwaltungsrekurskommission, act. 3/9 S. 3 und act. 3/10 S. 3).

Der von der Vorinstanz angestellte Neuwertvergleich ist damit unter Heranziehung dieser Neuwerte zu korrigieren.

7.

Streitig ist sodann, ob den Beschwerdeführern ein weitergehender Eigentumsdauerrabatt als ein solcher von 30 % zu gewähren ist.

7.1. War das Grundstück während mehr als 15 Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag gemäss Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG für jedes weitere volle Jahr auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.-- um 1,5 %, höchstens aber um 40,5 % ermässigt, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat. Der Eigentumsdauerrabatt beträgt für alle Gewinne ab dem 16. bis 35. Jahr 1,5 % pro Jahr, maximal 30 % (vgl. Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG). Für Gewinne bis höchstens Fr. 500'000.-- läuft der Rabatt mit 1,5 % pro Jahr während weiterer sieben Jahre weiter, bis maximal 40,5 %, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück bei der Veräusserung während mindestens 15 Jahren selbst bewohnt worden ist. Damit wird die Selbstvorsorge in Form von selbst bewohntem Grundeigentum in betraglich begrenztem Umfang steuerlich privilegiert (Entscheid der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen I/1-2014/279 vom 25. August 2015 E. 3a; ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, a.a.O., S. 358). Beim Erwerb des Grundstücks aus steueraufschiebender Veräusserung wird für die Berechnung der Eigentumsdauer und der Selbstnutzung durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt (Art. 141 Abs. 3 StG/SG).

7.2. Es wird nicht in Abrede gestellt, dass die Grundstückgewinnbesteuerung beim Eigentumsübergang vom vorverstorbenen Ehemann auf die Erblasserin A. _____ ebenso aufgeschoben wurde wie beim Erwerb des streitbetreffenden Grundstücks durch die Beschwerdeführer. Auch ist unbestritten, dass damit die für die Ermittlung der Ermässigung relevante Eigentumsdauer vorliegend infolge Anrechnung des Eigentums des vorverstorbenen Ehemannes der Erblasserin nach Art. 141 Abs. 3 StG/SG mehr als 42 Jahre beträgt. Unter diesen Umständen käme die maximale Ermässigung von 40,5 % auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.- gemäss Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG grundsätzlich in Betracht.

Zusätzliches Erfordernis für die Maximalermässigung auf einem Gewinnanteil von höchstens Fr. 500'000.-- ist nach dem Gesetz, dass "der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat" (vgl. Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG). Diese Voraussetzung ist vorliegend nach Auffassung der Vorinstanz nicht erfüllt. Ihrer Meinung nach können sich die Beschwerdeführer die Selbstnutzung des streitbetreffenden Wohnhauses durch den Ehemann der Erblasserin nicht anrechnen, weil Art. 141 Abs. 3 StG/SG in Bezug auf die Selbstnutzung lediglich Ehegatten privilegiere.

Die Beschwerdeführer machen demgegenüber geltend, die Vorinstanz habe das kantonale Recht in willkürlicher Weise angewendet, indem sie ihnen die steuerliche Privilegierung von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG versagt habe.

7.3.

7.3.1. Würde allein auf den Wortlaut von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG abgestellt, müsste derjenige Veräusserer, welcher während mehr als 15 Jahren Eigentümer des Grundstücks war, dieses während wenigstens 15 Jahren selbst bewohnt haben, um in den Genuss der steuerlichen Privilegierung zu kommen. Wie die Vorinstanz aber zutreffend erkannt hat, ist bei der Auslegung dieser Vorschrift in systematischer Hinsicht auch Art. 141 Abs. 3 StG/SG zu berücksichtigen.

Gemäss dem Wortlaut der letzteren Vorschrift wird "bei Erwerb des Grundstückes aus steueraufschiebender Veräusserung [...] für die Berechnung der Eigentumsdauer und der Selbstnutzung durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt". In Bezug auf die Eigentumsdauer hat die Vorinstanz Art. 141 Abs. 3 StG/SG im Ergebnis willkürfrei dahingehend ausgelegt und angewendet, dass sich die steuerpflichtigen Veräusserer bei mehreren vorangegangenen, aufeinanderfolgenden steueraufschiebenden Veräusserungen die Eigentumsdauer sämtlicher Vorgänger, welche das Grundstück im Rahmen einer dieser steueraufschiebenden Veräusserungen erworben haben, voll anrechnen lassen können (vgl. E. 4.2 des angefochtenen Entscheids; siehe dazu auch StB 141 Nr. 2 Ziff. 4.3). Würde in Art. 141 Abs. 3 StG/SG der Passus "durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten" fehlen, würde der Gesetzeswortlaut ohne Weiteres auch hinsichtlich der Selbstnutzung eine entsprechende Auslegung nahelegen.

7.3.2. Die Vorinstanz erklärt, der Wortlaut von Art. 141 Abs. 3 StG/SG beschränke die Fälle, bei welchen das Erfordernis der mindestens 15-jährigen Selbstnutzung bei Erwerb des Grundstücks aus steueraufschiebender Veräusserung auch dann erfüllt sein könne, wenn der Veräusserer nicht während der ganzen Dauer auch Eigentümer der Liegenschaft war, auf Ehegatten. Eine Anrechnung der Selbstnutzung ohne Eigentum könne nach dem Gesetzeswortlaut nur bei Ehegatten erfolgen (ebenso Entscheid der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen vom 20. Februar 2003, SGE 2003 Nr. 2 E. 2c/bb). Indessen geht der Wortlaut der hier interessierenden Vorschrift nicht zwingend dahin, dass für die Berechnung der Selbstnutzung durch den Veräusserer nur dann, wenn er das Grundstück unter Steueraufschub infolge Eigentumswechsels unter Ehegatten erworben hat, auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen ist und dabei einzig die eigene Selbstnutzung sowie die Selbstnutzung durch den (allenfalls vorverstorbenen) Ehegatten angerechnet werden können.

Der Wortlaut von Art. 141 Abs. 3 StG/SG könnte es stattdessen nahelegen, den Passus "durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten" so zu interpretieren, dass eine Selbstnutzung durch den einen Ehegatten während der Zeitspanne, in welcher der andere Ehegatte und steuerpflichtige Veräusserer Eigentum am Grundstück hat, der Selbstnutzung durch den Veräusserer gleichgestellt und daher diesem anzurechnen ist. Dieser Passus wäre gegebenenfalls keine in subjektiver Hinsicht geltende Einschränkung der Konstellationen, in welchen für die Berechnung der Selbstnutzungsdauer bei aus steueraufschiebender Veräusserung erworbenen Grundstücken auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen ist. Wäre Art. 141 Abs. 3 StG/SG so zu verstehen, wäre einem infolge Verkaufes steuerpflichtig werdenden Erben bei mehreren vorangegangenen, aufeinanderfolgenden steueraufschiebenden Veräusserungen jedenfalls die Dauer der Selbstnutzung sämtlicher Vorgänger, die das Grundstück im Rahmen einer dieser steueraufschiebenden Veräusserungen erworben und während der eigenen Besitzesdauer selbst genutzt haben, anzurechnen. Für den vorliegenden Fall hiesse dies, dass die Dauer der Selbstnutzung durch den Ehemann der Erblasserin A. _____ zu Gunsten der Beschwerdeführer berücksichtigt werden müsste. Der Wortlaut der hier entscheidenden Vorschrift erscheint nach dem Gesagten nicht als restlos klar.

7.3.3. Es fragt sich, ob die seitens der Vorinstanz angeführten Gesetzesmaterialien für oder gegen ihre Annahme sprechen, dass die hier streitbetreffene Privilegierung nur für Ehegatten gilt. Aus den Materialien erhellt, dass die Vorschrift von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG zur Förderung der mit dem Erwerb von Wohneigentum verbundenen Selbstvorsorge ins Gesetz eingefügt wurde. Sie zeigen ferner, dass der Präsident der beratenden Kommission des Grossen Rates des Kantons St. Gallen anlässlich der parlamentarischen Beratungen zu Art. 141 Abs. 3 StG/SG ausdrücklich erklärte, der "Vorzugssteuersatz" würde, wenn die Voraussetzungen erfüllt würden, für den überlebenden Ehegatten, nicht jedoch für die Nachkommen gelten (Votum Güntzel [Präsident der beratenden Kommission], Protokoll des Grossen Rates des Kantons St. Gallen, Amtsdauer 1996/2000, Oktobersession 1997, Nr. 225/25, 28. Oktober 1997, S. 1384). Aufgrund dieser Erklärung ist jedenfalls unter Willküraspekten nicht zu beanstanden, dass die Regelung von Art. 141 Abs. 3 StG/SG in Bezug auf die Selbstnutzung vorliegend mit der Begründung, die Veräusserer seien keine überlebenden Ehegatten, sondern Nachkommen der früheren Eigentümerin, nicht zugunsten der Beschwerdeführer angewendet wurde. In den Gesetzesmaterialien kommt nämlich mit dieser Erklärung hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass sich der gesamte Passus "Selbstnutzung durch den Veräusserer oder dessen Ehegatten" ausschliesslich auf den Fall des Erwerbs eines Grundstücks aus steueraufschiebender Eigentumsübertragung infolge Todes eines Ehegatten bezieht.

In die gleiche Richtung wie das erwähnte Votum des Präsidenten der beratenden Kommission des Grossen Rates des Kantons St. Gallen weist im Übrigen die Begründung eines letztlich gutgeheissenen Antrages, der ursprünglich geplante Haltedauerrabatt für Selbstnutzer von maximal 50 % sei auf maximal 40,5 % zu reduzieren und der Rabatt für die übrigen Eigentümer sei statt auf maximal 21 % auf maximal 30 % festzusetzen. So wurde dazu im Grossen Rat insbesondere Folgendes erklärt (Votum Kaufmann, Protokoll des Grossen Rates des Kantons St. Gallen, Amtsdauer 1996/2000, Oktobersession 1997, Nr. 225/25, 28. Oktober 1997, S. 1387) :

"Der Vorschlag der beratenden Kommission bevorzugt die Selbstnutzer sehr stark (maximaler Rabatt von 50 Prozent anstatt von 30 Prozent) unter gleichzeitiger erheblicher Mehrbelastung der übrigen Eigentümer (maximaler Rabatt von 21 Prozent anstatt von 30 Prozent). Diese Lösung stellt die Nichtselbstnutzer wesentlich schlechter und ist deshalb nach Auffassung des Sprechenden nicht sachgerecht. Zu beachten ist, dass nicht alle Selbstnutzer von dieser Regelung profitieren, sondern nur jene, die ihr Grundeigentum zu Lebzeiten verkaufen. Dementsprechend können die Erben eines langjährigen Selbstnutzers den erhöhten Rabatt nicht geltend machen. Dies erhöht ohne Zweifel den Druck auf den Verkauf eines Eigenheims zu Lebzeiten. Dazu ein Beispiel: Eine 80jährige Witwe hat während 45 Jahren in ihrem Eigenheim gewohnt, das bereits ihre Schwiegereltern während 40 Jahren bewohnt hatten und seinerzeit mit einem Steueraufschub an den verstorbenen Mann und bei dessen Tod an sie (Witwe) übergegangen ist. Der latente Gewinn beläuft sich auf 1 Mio. Franken. Die Grundstückgewinnsteuer beträgt demnach zu Lebzeiten der Witwe Fr. 330'000.- abzüglich 50 Prozent Rabatt, d.h. Fr. 165'000.-. Stirbt die Witwe noch vor dem Eintrag des Verkaufs im Grundbuch und verkaufen anschliessend die Erben die Liegenschaft, soll der Rabatt nach Auffassung der beratenden Kommission lediglich 21 Prozent und die Grundstückgewinnsteuer Fr. 260'700.- ausmachen. Der Verkauf zu Lebzeiten ist also rund 100'000 Franken günstiger als jener nachher. Diese Sachlage würde, wenn der Grosse Rat dem Antrag der beratenden Kommission zustimmte, die Erben wohl dazu verleiten, das Haus der Witwe auf jeden Fall noch zu deren Lebzeiten zu verkaufen, um 100'000 Franken an Steuern zu sparen."

Auch aus diesen Ausführungen erhellt, dass sich gemäss dem Willen des Gesetzgebers Nachkommen einer Erblasserin deren Selbstnutzung nicht anrechnen lassen können.

7.3.4. Würde Art. 141 Abs. 3 StG/SG in dem Sinne angewendet, dass sich auch Nachkommen prinzipiell die Zeitspannen der Selbstnutzung durch vorangegangene Erwerber anrechnen lassen können, könnte dies zwar unter Umständen im Einklang mit dem Gesetzeszweck stehen, den Erwerb von dem Eigenbedarf Privater dienendem Wohnungs- und Hauseigentum fiskalisch zu fördern. Denn gegebenenfalls bestünde ein Anreiz für Erblasser, in Hinblick auf die künftige steuerliche Situation für die Nachkommen Wohneigentum zu bilden und selbst zu nutzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Anreizwirkung nicht derart gross ist, dass der Gesetzeszweck der Förderung der Selbstvorsorge bei einer auf Willkür beschränkten Überprüfung eine vom angefochtenen Entscheid im Ergebnis abweichende Auslegung von Art. 141 Abs. 3 StG/SG gebieten würde.

Zwar läuft die vorinstanzliche Betrachtungsweise darauf hinaus, dass hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Eigentumsdauer zum einen und der Anrechenbarkeit der Selbstnutzung zum anderen unterschiedliche Regeln gelten. Damit leidet der angefochtene Entscheid aber entgegen den Beschwerdeführern nicht an einem unauflösbaren Widerspruch:

Zum einen ist eine Differenzierung zwischen Eigentumsdauer und Selbstnutzung schon im Gesetzeswortlaut angelegt, da der Ehegatte im Zusammenhang mit der Eigentumsdauer in Art. 141 Abs. 3 StG/SG nicht erwähnt ist.

Zum anderen rechtfertigt sich die von der Vorinstanz vorgenommene Unterscheidung - jedenfalls bei einer auf Willkür beschränkten Überprüfung - auch deshalb, weil die Voraussetzungen der Mindesteigentumsdauer und diejenige der mindestens 15-jährigen Selbstnutzung unterschiedlichen Zwecken dienen. Beim nicht von einer Mindestdauer der Selbstnutzung abhängigen Eigentumsdauerrabatt (Art. 141 Abs. 2 lit. b StG/SG) geht es nämlich darum, Altbesitz vor spekulativen Handänderungen zu schonen (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., § 225 N. 9) und allenfalls der Geldentwertung Rechnung zu tragen (in diesem Sinne Entscheid der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen vom 20. Februar 2003, SGE 2003 Nr. 2 E. 2c/dd in fine; a.M. für das Zürcher Gewinnsteuerrecht RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., § 225 N. 9). Demgegenüber wird mit der weitergehenden Privilegierung von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG, welche an das Erfordernis des Selbstbewohnens des Grundstücks während mindestens 15 Jahren gebunden ist, das erwähnte Ziel verfolgt, die mit dem Erwerb von Wohneigentum verbundene Selbstvorsorge zu begünstigen.

8.

Nach dem Gesagten erscheint die vorinstanzliche Anwendung des kantonalen Rechts zum Eigentumsdauerrabatt nicht als willkürlich. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern die streitbetreffende Verweigerung der Ermässigung im Sinne von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG aus anderen Gründen als der Verletzung des Willkürverbotes bundesrechtswidrig sein sollte. An diesem Schluss können - wie im Folgenden ersichtlich wird - auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer nichts ändern.

8.1. Die Beschwerdeführer machen mit ausführlicher Begründung geltend, die Vorinstanz habe den "allgemeinen Rechtsgrundsatz der Universalsukzession, insbesondere der Steuersukzession" missachtet, indem sie die steuerliche Privilegierung im Sinne von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG verweigert habe. Die zivilrechtliche Erbfolge ist die Universalsukzession. Mit dem Tod des Erblassers erwerben die Erben von Gesetzes wegen die Erbschaft als Ganzes (Art. 560 ZGB). Dieser Ordnung entspricht im Steuerrecht, dass die Erben gemäss Art. 24 Abs. 1 Satz 1 StG/SG auf dem Weg der Steuersukzession in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Steuerpflichtigen eintreten (aus Billigkeitsgründen sieht Art. 24 Abs. 1 Satz 2 StG/SG eine Beschränkung der Haftung der Erben vor, indem diese bis zur Höhe ihrer Erbteile [einschliesslich ihrer Vorempfänge] haften [zur entsprechenden Regelung von Art. 12 Abs. 1 DBG [SR 642.11] vgl. HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. Aufl. 2017, Art. 12 N. 4). Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass der angefochtene Entscheid in willkürlicher Weise gegen Art. 24 Abs. 1 Satz 1 StG/SG verstossen würde. Die Steuersukzession im Sinne dieser Vorschrift betrifft nur Rechte und Pflichten, welche der Steuerpflichtige im Zeitpunkt seines Todes bereits erworben hat. Von einem abgeschlossenen Erwerb des Rechts auf eine Steuerermässigung im Sinne von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG kann erst die Rede sein, wenn überhaupt ein steuerbarer Grundstücksgewinn vorliegt und damit eine Steuerpflicht besteht. Da infolge steueraufschiebender Veräusserungen weder A. _____ noch ihr vorverstorbenen Ehemann grundstückgewinnsteuerpflichtig geworden sind, hatten sie keine Rechte auf Steuerermässigungen im Sinne von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG erworben, welche qua Steuersukzession auf die Beschwerdeführer hätten übergehen können. Die Selbstnutzungsdauer als solche stellt im Übrigen kein der Steuersukzession zugängliches Recht, sondern lediglich eine Tatbestandsvoraussetzung der streitigen Steuerermässigung dar.

Da sich das zivilrechtliche Prinzip der Universalsukzession ebenfalls nur auf seitens des Erblassers erworbene Rechte sowie Pflichten erstreckt und vorliegend die Erblasserin sowie ihr vorverstorbenen Ehemann - wie gesehen - kein Recht auf einen Rabatt im Sinne von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG erworben haben, rufen die Beschwerdeführer auch dieses Prinzip von vornherein ohne Erfolg an. Dahingestellt bleiben kann unter diesen Umständen, ob und inwieweit dieses Prinzip im hier interessierenden Bereich überhaupt zu beachten wäre. Auch muss nicht geklärt werden, ob dieses Prinzip bzw. Art. 560 ZGB gegebenenfalls direkt oder nur qua kantonalen Rechts gelten würde (in letzterem Fall wäre die Kognition des Bundesgerichts auf Willkür beschränkt, in ersterem Fall hingegen nicht [vgl. E. 1.2 und 3.3.2 hiervor]).

8.2. Nach Auffassung der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz mit der Verweigerung der fraglichen Ermässigung auch den Sinn von Art. 12 Abs. 5 StHG missachtet, indem sie die Haltedauer und die Selbstnutzungsdauer nach unterschiedlichen Regeln beurteilt habe.

Gemäss Art. 12 Abs. 5 StHG haben die Kantone dafür zu sorgen, dass kurzfristig realisierte Grundstücksgewinne stärker besteuert werden. Es ist entgegen den Beschwerdeführern nicht ersichtlich, inwiefern der Sinn dieser der Bekämpfung der Spekulation dienenden Regelung (Urteil 2C_463/2015 vom 20. April 2016 E. 3.1) vorliegend missachtet worden sein sollte. Dies gilt umso mehr, als mit der hier interessierenden Ermässigung von Art. 141 Abs. 2 lit. a StG/SG - wie gesehen (vorne E. 7.3.3) - ein anderer Zweck verfolgt wird.

9.

9.1. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 19. Oktober 2018 ist insoweit aufzuheben,

als damit die Festsetzung des steuerbaren Grundstücksgewinnes auf Fr. 1'496'291.-- bestätigt wurde. Die Sache ist insoweit an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird den im angefochtenen Urteil durchgeführten Neuwertvergleich entsprechend den vorstehenden Ausführungen (vgl. E. 6 hiervor) zu korrigieren und gestützt darauf den steuerbare Grundstücksgewinn neu festzusetzen haben. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

9.2. Die Beschwerdeführenden obsiegen zu rund 85 %. Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 3'000.-- sind ihnen nach Massgabe des Unterliegens, d.h. im Umfang von Fr. 450.--, sowie unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Im Übrigen sind die Gerichtskosten dem Kanton St. Gallen aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 4 BGG).

Der Kanton St. Gallen hat den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat eine Kostennote über Fr. 6'000.-- eingereicht, welche jedoch insbesondere mangels Ausweises der geleisteten Arbeitsstunden nicht hinreichend detailliert und angesichts des Streitwertes sowie der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Angelegenheit leicht übersetzt erscheint (vgl. Art. 3 und 4 des Reglements vom 31. März 2006 über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.3]). Für ein vollumfängliches Obsiegen der Beschwerdeführer wäre die Entschädigung pauschal auf Fr. 5'000.-- festzusetzen. Somit ist den Beschwerdeführern entsprechend dem Umfang ihres Obsiegens eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 4'250.-- zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird teilweise gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 19. Oktober 2018 wird insoweit aufgehoben, als damit die Festsetzung des steuerbaren Grundstücksgewinnes aus der Veräusserung des Grundstückes Nr. xxx (Grundbuch U. _____) auf Fr. 1'496'291.-- bestätigt wurde. Die Sache wird zur Neufestsetzung des steuerbaren Grundstücksgewinnes aus dieser Veräusserung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden zu Fr. 2'550.-- dem Kanton St. Gallen auferlegt. Zu Fr. 450.-- werden die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Der Kanton St. Gallen hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'250.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Abteilung III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. September 2019

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: König