



STEUERREKURSKOMMISSION III  
DES KANTONS ZÜRICH

---

3 GR.2007.33

**Entscheid**

11. November 2009

Mitwirkend:

Präsident Ch. Mäder, die Mitglieder M. Roth, A. Widl und Sekretärin S. Weigold

In Sachen

**A,**

vertreten durch RA lic.iur. Peter Schaub  
und Martin Schmidlin,  
weber schaub & partner ag,  
Mühlebachstrasse 2, Postfach 22, 8024 , Zürich

**Rekurrentin,**

gegen

**B,**

vertreten durch die Kommission für Grundsteuern,

**Rekursgegnerin,**

betreffend

**Grundstückgewinnsteuer**

hat sich ergeben:

A. Die A mit ausserkantonalem Sitz in C (nachfolgend die Pflichtige) ist eine Tochtergesellschaft der 1999 gegründeten Holding D. Sie konzentrierte sich seit Aufnahme ihrer Immobiliengeschäftstätigkeit auf zwei Bereiche, nämlich einerseits auf den Erwerb von Anlageobjekten und andererseits auf Promotionsprojekte (Entwicklungsprojekte), wobei die Geschäftsleitung und das Tagesgeschäft – mangels einer eigenen geschäftlichen Infrastruktur am ausserkantonalen Sitz in C – der in E (ab 2006 in F) innerkantonale domizilierten G übertragen wurde. Bis zum 20. März 2000 besorgte die nahe stehende H in I die laufenden Geschäfte der Pflichtigen. Bezüglich der Promotionsprojekte wurden entweder unüberbaute Grundstücke gekauft, überbaut und (häufig in Form von Stockwerkeinheiten) wieder verkauft oder es wurden überbaute Grundstücke gekauft, umgebaut und ebenfalls in der Regel von Stockwerkeinheiten wieder verkauft. In den hier interessierenden Jahren 2001 bis 2004 veräusserte die Pflichtige Promotionsobjekte im Wert von rund 60 Mio. Franken (2001), 90 Mio. Franken (2002), 120 Mio. Franken (2003) und 100 Mio. Franken (2004). Ein Grossteil der im genannten Zeitraum verkauften Objekte befand sich in verschiedensten Gemeinden im Kanton Zürich. Daneben verkaufte die Pflichtige im betreffenden Zeitraum auch Anlageliegenschaften im Wert von rund Mio. Franken.

Zu den in der Gemeinde B veräusserten Promotionsobjekten gehörten unter anderem die nachfolgend interessierenden Liegenschaften strasse 44 (diverse Handänderungen im Jahr 2001), strasse 48-52 (22. Dezember 2002), strasse 15 (2002 bis 2003) und strasse 6 (2003 bis 2004).

Mit Beschlüssen vom 22. August 2006 auferlegte die Kommission für Grundsteuern der Gemeinde B der Pflichtigen zufolge Veräusserung dieser Grundstücke wie folgt Grundstückgewinnsteuern:

	<u>Steuerbetrag</u>
- strasse 44 (Alle StWE an Kat.Nr.), steuerpflichtiger Grundstückgewinn Fr. 697'624.-	Fr. 213'050.-
- strasse 48-52 (Kat.Nr.), steuerpflichtiger Grundstückgewinn Fr. 469'568.-	Fr. 177'200.-

- strasse 15 (Alle StWE an Kat.Nr.), steuerpflichtiger Grundstückgewinn Fr.779'395.-	Fr. 227'615.-
- strasse 6 (Alle StWE an Kat.Nr.), steuerpflichtiger Grundstückgewinn Fr. 584'126.-	<u>Fr. 217'666.-</u>
Total	Fr. 835'531.-

B. Dagegen erhobene Einsprachen, womit die Pflichtige zur Hauptsache Händlerpauschalen in Höhe von 3% der Verkaufspreise, die volle Anrechnung der der D bezahlten Darlehenszinsen und anlässlich der mündlichen Vertretung der Einsprache auch die Berücksichtigung von Verlusten aus anderen Grundstückverkäufen und aus Betriebstätigkeit geltend machte, wies die Kommission mit Beschlüssen vom 8. Mai 2007 ab. Dagegen hiess sie die Einsprache gegen den Veranlagungsbeschluss betreffend Liegenschaft strasse 48-52 insoweit teilweise gut, als sie die daraus resultierende Grundstückgewinnsteuer bei den Anlagekosten berücksichtigte und dementsprechend die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 177'200.- auf Fr. 126'560.- herabsetzte.

C. Mit Rekurs vom 13. Juni 2007 beantragte die Pflichtige, die veranlagten Grundstückgewinnsteuern auf Franken Null herabzusetzen. Dabei seien Händlerpauschalen in Höhe von 3% der Verkaufspreise anzurechnen. Die der D bezahlten Darlehenszinsen seien mit einem reduzierten Zinssatz zu berücksichtigen. Weiter seien die verbleibenden Gewinne mit im Kanton Zürich und in verschiedenen zürcherischen Gemeinden in den Jahren 2001 bis 2004 erlittenen Verlusten von im Umfang von mehreren Millionen Franken zu verrechnen. Ferner beantragte sie eine Parteientschädigung.

In ihrer Rekursantwort vom 16. August 2007 schloss die Grundsteuerkommission auf Abweisung des Rekurses und beantragte ebenfalls eine Parteientschädigung.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Rekurskommission zieht in Erwägung:

1. Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Grundstücksgewinn ist laut § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Die anrechenbaren Aufwendungen sind in § 221 Abs. 1 StG abschliessend aufgezählt (RB 1990 Nr. 51, 1982 Nr. 105; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., 2006, § 221 N 3). Dazu gehören wertvermehrnde Aufwendungen, Grundeigentümerbeiträge, übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten, mit der Handänderung verbundene Abgaben sowie Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen. Natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, können weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben (§ 221 Abs. 2 StG). Ausserdem ist im interkantonalen Verhältnis gemäss der gesetzesvertretenden Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 127 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) resp. zu Art. 46 Abs. 2 der alten Bundesverfassung vom 29. Mai 1874 (aBV) der Liegenschaftskanton ungeachtet der Ausgestaltung seiner Grundstückgewinnbesteuerung verpflichtet, sämtliche Aufwendungen zu übernehmen, die mit der Veräusserung zusammenhängen, auch wenn das kantonale Recht dies nicht vorsieht (Höhn/Mäusli, Interkantonales Steuerrecht, 4. A., 2000, S. 525; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 152). Zu diesen Aufwendungen, die nicht bereits nach § 221 Abs. 2 StG bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden können, gehört namentlich ein Anteil an den allgemeinen Unkosten, die dem Liegenschaftenhändler am Hauptsitz entstehen. Dieser Anteil bemisst sich in der Regel pauschal auf 5% des Erlöses (BGE 92 I 461; 111 Ia 220 E. 2d). Allerdings kann beim Vorliegen besonderer Gründe vom üblichen Pauschalabzug sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden, wenn hinreichende Anhaltspunkte bestehen, dass die Pauschale den auf das betreffende Liegenschaftsgeschäft entfallenden Teil der allgemeinen Aufwendungen des Steuerpflichtigen falsch bemisst und das Ergebnis dem Gebot einer gerechten Ausscheidung der kantonalen Steuerhoheit zuwiderläuft (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 168; StE 1993 B 45 Nr. 8 E. 5b = ZStP 1993, 137). Ferner kann der interkantonale Liegenschaftenhändler Verluste aus Liegen-

schaftsverkäufen mit den im gleichen Jahr im gleichen Kanton erzielten Grundstücksgewinnen verrechnen. Dies gilt auch für Verluste aus allfälligen Teilveräusserungen, die gemäss § 224 Abs. 3 StG erst nach vollständiger Veräusserung aller Teilparzellen verrechenbar wären (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 173). Verluste sollen möglichst schnell mit Gewinnen verrechnet werden. Insofern kommt der kantonalen Verlustverrechnungsbestimmung (§ 224 Abs. 3 StG) im interkantonalen Verhältnis nur subsidiäre Bedeutung zu (VGr, 19. November 1997, SR.97.00047, auszugsweise veröffentlicht in RB 1997 Nr. 46).

2. Streitig ist zunächst, ob die Pflichtige Liegenschaftenhändlerpauschalen in Höhe von 3% der Verkaufspreise und somit folgende weitere Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnen darf: Fr. 178'950.- (strasse 44), Fr. 101'700.- (strasse 15), Fr. 142'500.- (strasse 48-52) und Fr. 192'823.- (strasse 6).

a) Die Rekursgegnerin hat keine Händlerpauschalen angerechnet. Sie ist im Verlauf mehrerer Grundstückgewinnsteuerveranlagungsverfahren in der Gemeinde B und in anderen Gemeinden, welchen das Steueramt der Gemeinde B Amtshilfe leistete, zum Schluss gekommen, dass der Kanton Zürich in Form von Drittkosten bereits sämtliche mit dem An- und Verkauf von Liegenschaften verbundenen allgemeinen Unkosten übernommen habe (E9, E. II.2a). Selbst jene Unkosten, welche üblicherweise nur mit der Händlerpauschale bei den Anlagekosten erfasst werden könnten, seien von der Pflichtigen in Form von Drittkosten bei der Grundstückgewinnsteuer steuermindernd geltend gemacht und auch vollständig angerechnet worden. Diese Aufwandverteilung habe die Konzernstruktur der A-Gruppe ermöglicht. Die Pflichtige sei eine von mehreren Tochtergesellschaften der D. Sie habe ihren ausserkantonalen Sitz in C, sei Eigentümerin zahlreicher Liegenschaften (Anlage- und Umlaufvermögen), verfüge aber in C nicht über die dafür erforderliche geschäftliche Infrastruktur. Das Tagesgeschäft für die Pflichtige wie auch für weitere Gruppengesellschaften besorge die innerkantonal domizilierte Schwestergesellschaft G. Dort sei die Geschäftsleitung angesiedelt und würden die im Interesse der Pflichtigen liegenden Geschäftstätigkeiten wie An- und Verkauf von Liegenschaften, Projekt- und Portfoliomanagement, Finanzen etc. vorgenommen. Die G stelle der Pflichtigen für die erbrachten Leistungen laufend Rechnung. Die betreffenden Kosten würden bei der Pflichtigen aktiviert und später bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht. Zu den aktivierten und bei der Grundstückgewinnsteuer stets angerechneten Kosten gehörten sämtliche

Baukosten samt Architektur- und GU-Honoraren, alle Kosten beim An- und Verkauf sowie sämtliche Kosten für die Abklärung von Erschliessungs- und Überbaumöglichkeiten. Darüber hinaus habe die Pflichtige keine allgemeinen Unkosten gehabt, die mit der Händlerpauschale zu berücksichtigen wären. Der eigene Verwaltungsaufwand am Sitz in C könne vernachlässigt werden. Weitere von der D und der G auf die Pflichtige überwälzte Kosten (Verwaltungsratshonorare, Erfolgsbeteiligungen, Auslagenpauschalen/Managementgebühren und Buchführungskosten) gehörten zu den allgemeinen Unkosten einer Unternehmung und nicht zu den allgemeinen Unkosten im Sinn der Händlerpauschale. Die Pflichtige habe den Beweis nicht erbringen können, dass in den Verwaltungsrats-, Erfolgsbeteiligungshonoraren, Auslagenpauschalen und Managementgebühren auch Leistungen im Sinn der Händlerpauschalen enthalten seien.

b) Diesen Ausführungen hält die Pflichtige entgegen, dass die Händlerpauschale gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht nur Unkosten abdecke, die objektbezogen mit dem An- und Verkauf von konkreten Liegenschaften zusammenhängen, sondern es gehe richtigerweise um die Abgeltung aller allgemeinen Aufwendungen, die dem Liegenschaftenhändler im Hinblick auf die Erzielung seines Gewinns erwachsen seien. Solche Kosten seien der Pflichtigen entstanden. Ein Teil der Kosten werde durch die G verursacht, welche diese Kosten gestützt auf einen Dienstleistungsvertrag an die Pflichtige bzw. an die D verrechne, welche diese dann ihrerseits an die Pflichtige weiter verrechne. Da die G ihre Abteilungen im Sinn von Profitcentern nach Kostenstellen führe, würden die Kosten pro ausgeführten Tätigkeitsbereich genau erfasst (allerdings nicht basierend auf objektmässigen Stundenaufschrieben), und zwar nach folgendem Schema: Die Einkaufs- bzw. Verkaufsabteilung verrechne ihre Kosten unter Beachtung üblicher Provisionsansätze objektsbezogen an die Pflichtige weiter. Gleiches gelte für die Kosten im Zusammenhang mit dem Notariatswesen (Begründung von Stockwerkeigentum, Parzellierung und Errichtung/Aufhebung von Dienstbarkeiten) und bezüglich der Kosten für Projektentwicklung und Bautreuhand. All diese bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemachten Kosten habe die Rekursgegnerin anerkannt. Darüber hinaus seien der Pflichtigen aber auch noch weitere Kosten entstanden, die zwar im Hinblick auf die Gewinnerzielung getätigt, aber als allgemeine Kosten nicht objektmässig verlegt worden seien. Dazu gehörten Kosten für die Entscheidung, welche konkreten Objekte anzukaufen bzw. zu verkaufen seien. Die Pflichtige habe eine Vielzahl von Objekten besichtigt und geprüft. Längst nicht alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten hätten zum Erfolg geführt. Beispielsweise seien im Jahr 2006 Objekte im Wert von mehr als 3 Milliarden Franken näher geprüft worden; schliesslich

seien jedoch nur Objekte im Wert von knapp 2000 Millionen Franken gekauft worden. Diese Kosten seien zusätzlich zu den Vermittlungsprovisionen entstanden, jedoch von der Rekursgegnerin nicht gewinnmindernd berücksichtigt worden. Im Zusammenhang mit den Promotionsliegenschaften seien noch weitere Kosten entstanden. Angesichts der Bedeutung des Geschäfts sei eine Portfoliostrategie festgelegt und immer wieder auf deren Richtigkeit hin überprüft worden. Ferner habe auch die Beschaffung der Finanzierung für die konkret zu erwerbenden Objekte zu einem Kostenaufwand geführt. Die Promotionsliegenschaften seien regelmässig mit einer Bautätigkeit (Umbau oder Neubau) verbunden gewesen. Daraus seien der Pflichtigen für architektonische Grundkonzepte Auslagen entstanden. Sie habe sämtliche Verträge mit einem Objektwert von über fünf Millionen Franken genehmigt, Architekten, Ingenieure und Fachplaner evaluiert und über deren Beauftragung entschieden. Ferner habe sie als Bauherrin die Baustellen kontrolliert, Werbung und Weiterbildung betrieben und ständig das Marktumfeld und die Zinsentwicklung beobachtet. All diese von der G, teilweise aber auch von den Verwaltungsräten der Pflichtigen erbrachten Aufwendungen seien von der Rekursgegnerin nicht angerechnet worden. Die Tätigkeit des Verwaltungsrats habe sich keineswegs bloss auf die Oberleitung der Gesellschaft beschränkt. Er sei vielmehr im oben umschriebenen Sinn operativ tätig geworden und habe als Gesamtheit oder durch einzelne Mitglieder die möglicherweise zu erwerbenden Grundstücke geprüft, die Portfoliostrategie festgelegt, die Finanzierung besorgt, die Baumassnahmen überwacht und die Werbung angeregt. Für Hilfstätigkeiten hätten die Mitglieder entweder zusätzliches Personal oder die Dienste Dritter in Anspruch genommen. Entsprechend hätten die Verwaltungsräte die Entschädigung nicht als Risikoabdeckung, dass sie sich als Verwaltungsräte zur Verfügung stellten, sondern erfolgsabhängig für ihre operative Tätigkeit erhalten. Über diese Kosten hinaus habe die Pflichtige weiteren Aufwand im Hinblick auf ihre Liegenschaftenhändlerstätigkeit gehabt, nämlich Buchhaltungs-, Revisions- und Beratungskosten, welche die Rekursgegnerin ebenfalls nicht zum Abzug zugelassen habe. Dass ein Teil des Aufwands im Hinblick auf die Gewinnerzielung nicht durch die Pflichtige selbst, sondern von Dritten getätigt worden sei, spiele keine Rolle. Entscheidend sei einzig, dass die Pflichtige diese Kosten am Sitz getragen habe. Unbestritten sei, dass die Pflichtige nicht nur Aktivitäten im Bereich des An- und Verkaufs von Promotionsliegenschaften entfaltet habe, sondern daneben auch Anlageliegenschaften halte. Entsprechend entfalle ein Teil des gesamten Verwaltungsaufwands auch auf die Anlageliegenschaften. Aufgrund der jahrelangen Erfahrung der Pflichtigen, welche sich am Umsatz mit Promotions- bzw. Anlageobjekten orientiere, entfalle auf die Promotionsobjekte ein Unkostenanteil von rund 70%, während der Anteil bei

den Anlageobjekten rund 30% betrage. Die Koppelung an den Umsatzzahlen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften bzw. Erträgen aus Anlageobjekten sei einsichtig. Denn Promotionsliegenschaften müssten während der ganzen Besitzesdauer ununterbrochen intensiv betreut werden (Ankauf, Finanzierung, Umbau/Neubau, Stockwerkbegründung, Weiterverkauf). Dagegen sei der Rhythmus bei Anlageobjekten sehr viel gemächlicher. Nach deren Erwerb sei nur noch eine gewisse Überwachung und gelegentliche Renovation erforderlich. Allenfalls würden sie nach 20 oder 30 Jahren verkauft. Der auf die Anlageobjekte entfallende Verwaltungsaufwand der Pflichtigen sei auch deshalb viel geringer, weil die Liegenschaften durch Drittverwaltungen vor Ort betreut würden. Die Drittverwaltungskosten seien direkt auf die Anlageobjekte gebucht worden und somit im hier interessierenden Verwaltungsaufwand der Pflichtigen nicht enthalten.

c) Mit der Pauschalierung der Unkosten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird der Steuerpflichtige aus Praktikabilitätsgründen davon entbunden, die schwer schätzbaren, beim An- und Verkauf von Liegenschaften tatsächlich angefallenen, allgemeinen Unkosten nachzuweisen, für deren Bestand und Umfang er aufgrund der allgemeinen Beweislastregel bei steuermindernden Tatsachen grundsätzlich beweibelastet wäre. Entgegen der Auffassung der Pflichtigen deckt die Pauschale aber nicht sämtliche, dem Liegenschaftenhändler im Hinblick auf die Erzielung eines Gewinns anfallenden Aufwendungen ab. Pauschalisiert sind einzig die mit dem An- und Verkauf von Liegenschaften verbundenen allgemeinen Unkosten. Dagegen orientiert sich die Prüfung der Angemessenheit der Pauschale immer an den gesamten allgemeinen Unkosten (vgl. dazu E. 1h).

Gemäss zürcherischer Rechtsprechung, die sich von der einzelfallbezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichts unterscheidet (vgl. hierzu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 170), darf die Händlerpauschale, welche einzig und allein die mit dem An- und Verkauf von Liegenschaften verbundenen Umtriebe deckt (weitere abzugsfähige Unkosten des Liegenschaftenhändlers sind nicht pauschaliert), nur dann unter 5% der Verkaufserlöse bzw. unter das beantragte Mass gekürzt werden, wenn der Liegenschaftenkanton dartun kann, dass die Pauschale über einige Jahre hinweg weit mehr als die wirklichen Geschäftsaufwendungen des Liegenschaftenhändlers deckt (ZStP 1992, 283). Eine Kürzung nur aus formalen Gründen (etwa beim Beizug von Mäklern, kurzer Besitzesdauer, hohem Verkaufsvolumen oder wenn hohen Verkaufspreisen ein nur niedriger Gewinn gegenübersteht) ist entgegen der im Einspra-

cheverfahren vertretenen Auffassung der Rekursgegnerin nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung unzulässig. Immerhin geben formale Gründe (speziell ein hohes Verkaufsvolumen mit einem hohen Rationalisierungseffekt, der Beizug von Maklern und die Auslagerung weiterer Tätigkeiten an Dritte) regelmässig Anlass zu einer Untersuchung, weil in diesen Fällen nicht selten im Sitzkanton gar keine allgemeinen Unkosten im Umfang von 5% resp. auch 3% aller Verkaufserlöse vorhanden sind.

d) Bei der Prüfung der Angemessenheit der Pauschale hat der Liegenschaftenhändler mitzuwirken (VGr, 20. Oktober 2006, SB.2006.00021 = [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 170). Dabei hat er seine allgemeinen Unkosten über einen Zeitraum von wenigstens drei Jahren offen zu legen und darzutun, welche unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche (z.B. Architektur- und GU-Leistungen, Verkaufstätigkeit für Dritte etc.) er im betreffenden Zeitraum ausgeübt hat. Denn die allgemeinen Betriebskosten sind auf alle von ihm ausgeübten Tätigkeiten angemessen aufzuteilen. Weiter sind detaillierte Aufstellungen über alle im betreffenden Zeitraum verkauften Liegenschaften mit Angaben über Standort, Verkaufspreis und Handänderungsdatum erforderlich. Der auf eigene Handelstätigkeit entfallende Unkostenanteil ist ohne Rücksicht darauf, welche Pauschalen im Einzelfall an den Verkaufsstandorten tatsächlich geltend gemacht worden sind, auf alle Standorte im Verhältnis der Verkaufspreise aufzuteilen. Ergibt sich, dass die tatsächlichen auf Händlertätigkeiten entfallenden Unkosten über einen längeren Zeitraum betrachtet unter den im gleichen Zeitraum berechneten Pauschalkosten (= gesamte Verkaufserlöse x beanspruchter Prozentsatz) liegen, muss die Pauschale im Hinblick auf eine angemessene interkantonale Steuerauscheidung gekürzt werden. Ohne diese Korrektur würden Teile des Grundstückgewinns vom Sitzkanton besteuert, was der bundesgerichtlichen Ausscheidungsregel, dass Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsliegenschaften von Liegenschaftenhändlern ausschliesslich und in vollem Umfang im Belegenheitskanton steuerbar sind (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 151), zuwider laufen würde.

e) Die Pflichtige hat die zur Überprüfung der Angemessenheit der Pauschale erforderlichen Unterlagen weitgehend von sich aus vorgelegt. U.a. reichte sie die vollständigen Jahresrechnungen für die Jahre 1999 bis 2004 und diverse Listen mit allen Käufen und Verkäufen im Zeitraum von 1998 bis September 2006 ein. Da sich die Verkäufe im vorliegenden Fall in den Jahren 2001 bis 2004 ereigneten, rechtfertigt es sich, die Angemessenheitsüberprüfung auf die Geschäftsjahre 2001 bis 2004 zu beschrän-

ken. Ein Beurteilungszeitraum von vier Jahren reicht für ein repräsentatives Ergebnis aus.

f) Entgegen der Auffassung der Rekursgegnerin ist für die Festsetzung der interkantonalen Händlerpauschale nicht entscheidend, dass die geschäftlichen Aktivitäten der Pflichtigen durch die im Kanton Zürich ansässige Schwestergesellschaft G besorgt worden sind und der mit dem An- und Verkauf zusammenhängende Aufwand weitgehend im Kanton Zürich angefallen ist. Denn die Pflichtige hat die mit dem Erwerb und Verkauf, der Entwicklung und Verwaltung ihrer Liegenschaften verbundenen allgemeinen Unkosten weitgehend in Form von Pauschalen übernommen. Folgedessen sind der Pflichtigen im Kanton C allgemeine Unkosten erwachsen. Dass es sich bei der Pflichtigen lediglich um ein formelles, künstlich geschaffenes "Briefkastendomizil" handelt, welches am statutarischen Sitz weder Leitung noch Geschäftseinrichtungen (Büroräumlichkeiten, Personal etc.) besitzt und demzufolge die zivilrechtliche Existenz der Pflichtigen zu ignorieren wäre und keine interkantonale Steuerauscheidung durchzuführen wäre, wurde von der Rekursgegnerin nicht behauptet. Immerhin sind die wirtschaftlichen Beziehungen der Pflichtigen zum Kanton Zürich viel stärker als zum Kanton C, weil die Geschäftsleitung und die Tagesgeschäfte weitgehend im Kanton Zürich besorgt werden.

g) Aufgrund der eingereichten Unterlagen sind der Pflichtigen in den Jahren 2001 bis 2004 folgende allgemeinen Unkosten erwachsen:

<b>Personalaufwand</b>	Fr.	Fr.
Gehälter, Saläre, Sozialversicherung		
Jahr 2001	0	
Jahr 2002	0	
Jahr 2003	28'653	
Jahr 2004	29'688	
Total Gehälter, Saläre, Sozialversicherung		58'341
Kosten Optionen <sup>1)</sup>		
Jahr 2001	1'095'676	
Jahr 2002	262'934	
Jahr 2003	92'332	
Jahr 2004	824'163	
Total Kosten Optionen		2'275'105
<b>Raumaufwand</b>		
Jahr 2001	0	
Jahr 2002	0	

Jahr 2003	3'600	
Jahr 2004	3'600	
Total Raumaufwand		7'200
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Buchführungs- und Beratungsaufwand		
Jahr 2001	591'064	
Jahr 2002	458'940	
Jahr 2003	16'365	
Jahr 2004	0	
Total Buchführungs- und Beratungsaufwand		1'066'369
Buchführungs- und Beratungsaufwand Nahestehende		
Jahr 2001	0	
Jahr 2002	0	
Jahr 2003 (Fr. 156'068.- <sup>2)</sup> + Fr. 51'449.-)	207'517	
Jahr 2004	53'855	
Total Buchführungs- / Beratungsaufwand Nahestehende		261'372
Verwaltungsrat, GV, Revisionsstelle		
Jahr 2001	96'204	
Jahr 2002	106'343	
Jahr 2003	93'250	
Jahr 2004	65'000	
Total Verwaltungsrat, GV, Revisionsstelle		360'797
Weiterverrechnung Verwaltungskosten von D		
Jahr 2001	427'000	
Jahr 2002	346'000	
Jahr 2003	276'000	
Jahr 2004	250'000	
Total Weiterverrechnung Verwaltungskosten D		1'299'000
Weiterverrechnung Buchführungskosten von E		
Jahr 2001	350'000	
Jahr 2002	350'000	
Jahr 2003	476'000	
Jahr 2004	1'093'500	
Total Weiterverrechnung Buchführungskosten E		2'269'500
Weiterverrechnung Portfoliomanagerkosten E <sup>3)</sup>		
		0
Weiterverrechnung Liegenschaftsbewertungen		
Jahr 2001	0	
Jahr 2002	0	
Jahr 2003	83'000	
Jahr 2004	239'500	
Total Weiterverrechnung Liegenschaftsbewertungen		322'500
Liquiditätswirksame Erfolgsbeteiligungen		
Jahr 2001	917'000	

Jahr 2002	95'000	
Jahr 2003	0	
Jahr 2004	0	
Total liquiditätswirksame Erfolgsbeteiligungen		1'012'000
Übriger Verwaltungsaufwand (Büromaterial/Informatik etc)		
Jahr 2001	10'614	
Jahr 2002	1'072	
Jahr 2003	160	
Jahr 2004	242	
Total Übriger Verwaltungsaufwand		12'088
<b>Total Allgemeine Unkosten</b>		<b>8'944'272</b>
Aufgliederung nach Jahren:		
Unkosten im Jahr 2001		3'487'558
Unkosten im Jahr 2002		1'620'289
Unkosten im Jahr 2003		1'276'877
Unkosten im Jahr 2004		2'559'548
		8'944'272

<sup>1)</sup> Ab Geschäftsjahr 2005 rückwirkend für frühere Jahre verbucht.

<sup>2)</sup> Betrag gemäss Jahresrechnung 2003, statt deklariert Fr. 158'068.-

<sup>3)</sup> Die Portfoliomanagementkosten von Fr. 2'767'500.- (= Fr. 0 + 800'000.- + 700'000.- + 1'267'500.-) für die Jahre 2001 bis 2004 können entgegen der Auffassung der Pflichtigen nicht zu den allgemeinen Unkosten gezählt werden, da es sich hierbei laut Dienstleistungsvertrag zwischen der Pflichtigen, der J und der G um eine pauschale Entschädigung für die betriebswirtschaftliche Führung der Anlageliegenschaften handelt. Im Honorar sind folgende Leistungen der G enthalten: Instruktion und Kontrolle der externen Verwaltungen, strukturelle Analyse des Liegenschaftenbestandes, Marktbeobachtung und -analyse, Umsetzen der vom Auftraggeber vorgegebenen Strategie der Liegenschaften im Portfolio, Optimierung Gesamtperformance Portfolio (Optimierung Rendite-Risiko Verhältnis), Mitwirkung im Ein- und Verkauf von Liegenschaften, Erarbeiten/Planung der mittel- und langfristigen Investitionen (10 Jahres-Planung), Koordination der Liegenschaftsbewirtschaftung (G-intern oder durch Dritte), Liegenschaften übergreifende und rollende Planung und Budgetierung der umfassenden Überholungen und Erneuerungen, Konzipierung und Optimierung nachhaltiger Mietzinserträge, Controlling des Mietzinsflusses und der jährlichen Nebenkostenrechnungen, Optimierung von Mietverträgen, Entwicklung und Optimierung renovationsbedürftiger Liegenschaften, Kennzahlenmanagement, periodisches Reporting über Kennzahlen, Datenaufbe-

reitung für Geschäftsabschluss, Risikokontrolle, Administrierung und Ablage der Portfoliovorgänge.

h) Entgegen der Auffassung der Rekursgegnerin sind bei der Angemessenheitsüberprüfung der Händlerpauschale sämtliche oben aufgezählten Unkosten zu berücksichtigen, somit auch Verwaltungsrats-, Erfolgsbeteiligungs-, Buchführungs- und Rechtsberatungshonorare. Denn diese unausscheidbaren Kosten sind bei der Ausübung aller Geschäftstätigkeiten (Liegenschaftenhandel, Verwaltung von Anlageliegenschaften, Generalunternehmertätigkeit, notarielle Dienstleistungen) entstanden. Einerseits handelt es sich hierbei um Kosten, die infolge aktienrechtlicher und steuerrechtlicher Vorschriften (u.a. Buchführungspflicht) nicht zu vermeiden sind. Andererseits zielten diese Unkosten allgemein darauf ab, in den genannten Geschäftsbereichen, somit auch mit dem Handel von Grundstücken, einen Gewinn zu erzielen. Die Pflichtige muss nicht nachweisen, dass diese Unkosten einen konkreten Zusammenhang mit der Händlertätigkeit aufweisen. Insofern hat die Rekursgegnerin beispielsweise den Nachweis für behauptete operative Leistungen des Verwaltungsrats bei der Ausübung der Händlertätigkeit zu Unrecht gefordert. Die Rekursgegnerin verkennt, dass mit der Unkostenpauschale vor allem die allgemeinen Unkosten eines Unternehmens, die sich nicht genau einer bestimmten Tätigkeit zuordnen lassen, abgegolten werden.

i) Hingegen muss die Pflichtige darlegen, welche unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten sie in einem bestimmten Zeitraum ausgeübt hat und diesbezüglich geeignete Schätzungsgrundlagen beibringen. Denn die allgemeinen Unkosten sind auf alle Tätigkeitsbereiche der Pflichtigen aufzuteilen. Zu diesen Geschäftstätigkeiten der Pflichtigen, die sie durch ihre Schwestergesellschaft G ausführen liess, gehörten in den Jahren 2001 bis 2004 nicht nur der Ein- und Verkauf von Liegenschaften (Mäklerprovisionen) samt Promotion (Erstellung eines Marketingkonzepts mit Umsetzung auf Bautafel, Internet, Inserate, Verkaufsprospekt, Tag der offenen Tür etc.), sondern auch die betriebswirtschaftliche Führung der Anlageliegenschaften (Portfolio Management). Ferner erbrachte die Pflichtige diverse Dienstleistungen im Bereich des Notariatswesens (Begründung von Stockwerkeigentum, Parzellierung von Grundstücken, Errichtung von Dienstbarkeiten). Schliesslich war die Pflichtige in den betreffenden Jahren auch in bedeutendem Mass als Generalunternehmerin tätig. Aufgrund der Erträge, welche die G in den Jahren 2001 bis 2004 von den Konzernliegenschaften erzielte,

entfielen 63% des Umsatzes auf den Bereich Einkauf und Verkauf (siehe nachfolgende Tabelle):

<b>Einkauf und Verkauf</b>	Fr.	Fr.	
Einkaufsprovisionen			
Jahr 2001	2'883'783		
Jahr 2002	1'177'000		
Jahr 2003	448'500		
Jahr 2004	1'702'988		
Total Einkaufsprovisionen	6'212'271		
Verkaufsprovisionen			
Jahr 2001	2'270'776		
Jahr 2002	3'330'063		
Jahr 2003	3'020'187		
Jahr 2004	2'735'804		
Total Verkaufsprovisionen	11'356'830		
Verkaufskonzept			
Jahr 2001	120'000		
Jahr 2002	0		
Jahr 2003	0		
Jahr 2004	270		
Total Verkaufskonzept	120'270		
Total Einkauf und Verkauf		17'689'371	52%

#### **Generalunternehmer-/Bauleitungshonorare**

GU-Honorare (Bautreuhand)	
Jahr 2001	2'782'515
Jahr 2002	3'100'400
Jahr 2003	2'964'561
Jahr 2004	1'969'506
Total GU-Honorare (Bautreuhand)	10'816'982

	Fr.	Fr.	
Bauleitungshonorar			
Jahr 2001	0		
Jahr 2002	0		
Jahr 2003	345'500		
Jahr 2004	0		
Total Bauleitungshonorar	345'500		
Total GU und Bauleitung		11'162'482	33%

**Notarielle Dienstleistungen (Begründungen)**

Jahr 2001	500'500		
Jahr 2002	332'350		
Jahr 2003	202'100		
Jahr 2004	234'600		
Total notarielle Dienstleistungen		1'269'550	4%

**Bewirtschaftung von Anlageliegenschaften**

Jahr 2001	0		
Jahr 2002	1'200'000		
Jahr 2003	1'000'000		
Jahr 2004	1'510'000		
Total Bewirtschaftungspauschalen		3'710'000	11%

**Total Honorare für Geschäftstätigkeiten** **33'831'403** **100%**

j) Entsprechend rechtfertigt es sich, die allgemeinen Unkosten nach Massgabe dieser Umsatzzahlen auf die einzelnen Geschäftsbereiche zu verteilen. Nach dieser Aufteilungsschlüssel ist dem Bereich Liegenschaftenhandel ein Unkostenanteil von Fr. 4'651'021.- (52% von Fr. 8'944'272.-) zuzuweisen. Die übrigen Unkosten von Fr. 4'293'251.- (48% von Fr. 8'944'272.-) betreffen die Geschäftsbereiche Generalunternehmung (Bautreuhand), Notariatswesen und Bewirtschaftung von Anlageliegenschaften. Diesbezüglich (ohne Bewirtschaftungskosten für Anlageliegenschaften) können bei der Grundstückgewinnsteuer keine zusätzlichen Kosten mehr berücksichtigt werden, da sie die Pflichtige bereits pauschal in marktüblicher Höhe bei den Anlagekosten geltend gemacht und die Rekursgegnerin diese Kosten vollumfänglich anerkannt hat. Die Anrechnung höherer (d.h. Markt überschreitender) Kosten fällt bei den nicht pauschalisierten Anlagekosten ausser Betracht, weil beim Leistungsaustausch zwischen wirtschaftlich verbundenen oder nahestehenden Personen das Prinzip der effektiven Kostenanrechnung nicht gilt. Vielmehr muss der Leistungsaustausch in diesem Fall einem Drittvergleich (dealing at arm's length) standhalten (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 64 N 103).

k) Gemäss Deklaration erzielte die Pflichtige in den Jahren 2001 bis 2004 Verkaufserlöse (ohne Mehrkosten und weitere Leistungen) von Fr. 451'851'751.- (Fr. 62'598'738.- + 125'492'266.- + 159'086'247.- + 104'674'500.-). Im Verhältnis zu diesen Verkaufserlösen erweist sich die Anrechnung einer Händlerpauschale von Fr. 13'555'553.-, entsprechend 3% der gesamten beurkundeten Erlöse, im Zeitraum von 2001 bis 2004 als zu hoch, weil der Pflichtigen im gleichen Zeitraum nur allgemei-

ne Händlerunkosten von Fr. 4'651'021.- erwachsen sind (E. 1j). Vielmehr erweist sich im Licht dieser Ausführungen für die Jahre 2001 bis 2004 eine Händlerpauschale von 1% der Verkaufspreise als angemessen.

Bezüglich der streitbetroffenen Liegenschaften ergeben sich somit folgende anrechenbare Händlerpauschalen:

	(in Fr.)	(in Fr.)
Liegenschaft:	Erlös lt. Veranlagung	Händlerpauschale
strasse 44	5'965'000	59'650
strasse 48-52	4'750'000	47'500
strasse 15	3'390'000	33'900
strasse 6	6'427'427	64'274

l) Letztlich ist die Kürzung der Händlerpauschale auch dadurch gerechtfertigt, dass die Pflichtige für An- und Verkauf der streitbetroffenen Liegenschaften keine ausser stehenden Drittpersonen beigezogen, sondern sämtliche Kaufs- und Verkaufsaktivitäten selber, d.h. stellvertretend durch die nahe stehende H resp. später G ausgeführt hat. Letztere Gesellschaften haben ihren Aufwand in Form von Mäklerprovisionen in Rechnung gestellt, welche die Rekursgegnerin anerkannt hat, obwohl die geltend gemachten Mäklerprovisionen wirtschaftlich als Eigenprovisionen zu würdigen sind. Zwar kann aus dem Beizug von Mäklern nicht bereits aus formalen Gründen abgeleitet werden, dass dem Eigentümer beim An- und Verkauf von Liegenschaften keine weiteren Verkaufskosten erwachsen sind (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 171). Diese Regel gilt jedoch im vorliegenden Fall, wo die Pflichtige und die Mäklergesellschaften bezüglich der Verkaufsaktivitäten indirekt identische Personen sind und die der Pflichtigen und den Mäklern erwachsenen Unkosten aus der gleichen (lediglich umverteilten) Quelle stammen, nur in abgeschwächter Weise. Weil mit den hierorts üblichen Mäklerhonoraren von 2% der Verkaufspreise die allgemeinen Betriebskosten des Mäklers, und zwar auch bezüglich seiner nicht honorarberechtigten erfolglosen Tätigkeiten, gedeckt werden können und sich damit (speziell bei Grossbauprojekten mit einer Vielzahl von gleichartigen Verkaufsobjekten und einem hohen Rationalisierungseffekt) i.d.R. sogar ein Betriebsgewinn erwirtschaften lässt, sind bei der vorliegenden Konstellation die allgemeinen Betriebskosten und der gesamte Aufwand der Pflichtigen für die erfolgreichen und erfolglosen Kaufs- und Verkaufsbemühungen in den angerechneten Provisionen von Fr. 667'273.- (= Fr. 35'594.- + 124'138.- + 86'000.- + 95'000.- + 45'795.- + 101'700.- + 45'192.- + 133'854.-) als abgegolten zu betrachten. Unter diesen

Umständen besteht kein Raum, dieselben Betriebskosten ein weiteres Mal unter dem Titel Händlerpauschale anzurechnen. Die Anrechnung einer Händlerpauschale ist nur mehr für jene mit dem An- und Verkauf zusammenhängenden Dienstleistungen gerechtfertigt, die über die gesetzlich vorgeschriebene Dienstleistung des Mäklers, nämlich die Bestimmung eines Dritten zum Vertragsabschluss, hinausgehen. Dazu gehört beispielsweise die Einsichtnahme ins Grundbuch, die Abklärung der Besitzverhältnisse, die Erstellung von Rentabilitäts- und Finanzierungsplänen, die Ausarbeitung der Kaufverträge sowie die Organisation und Teilnahme bei der notariellen Beurkundung und Eigentumsübertragung. Für alle diese Nebentätigkeiten erweist sich eine Unkostenpauschale von 1% der Verkaufspreise im Licht der vorangehenden Ausführungen als angemessen.

3. a) Weiter beantragt die Pflichtige, Schuldzinsen in Höhe von Fr. 148'712.- (statt Fr. 138'391.- betreffend strasse 44), Fr. 10'564.- (statt Fr. 0.- betreffend strasse 15) und Fr. 145'218.- (statt Fr. 132'128.- betreffend strasse 6) anzurechnen. Die aufgeführten Beträge setzen sich zusammen aus Schuldzinsen, die aussen stehenden Dritten (diverse Banken) bezahlt wurden, und aus Zinsen für Fremdkapital, welches die Muttergesellschaft D der Pflichtigen zur Verfügung stellte. Die Bankzinsen sind von der Rekursgegnerin ausnahmslos anerkannt worden. Bezüglich der Liegenschaft strasse 15 erfolgte die Anerkennung allerdings erst im Rekursverfahren: Sie belaufen sich auf folgende Beträge (in Fr.):

- strasse 44	19.4.1999 - 19.3.2001	81'405
- strasse 48-52		0
- strasse 15	30.9.2002 - 31.12.2003	10'564
- strasse 6	1.1.2002 - 31.12.2003	<u>59'888</u>
Total		151'857

b) Uneinigkeit besteht über die Darlehenszinsen (Zinssatz) der D. In der Handelsbilanz wurden die von der D gewährten Darlehen mit 5% (1999), 6,25% (2000-2002), 4,25% (2003) und 4% (2004) verzinst. Daraus ergaben sich gemäss Aufteilung der Pflichtigen, welche nicht streitig ist, folgende Schuldzinsen: strasse 44: Fr. 33'492.- (1999), Fr. 44'400.- (2000), total Fr. 77'892.-; strasse 15: Fr. 0.-; strasse 48-52: Fr. 0.-; strasse 6: Fr. 30'449.- (2001), Fr. 73'994.- (2002), total Fr. 104'443.-. Gestützt auf diverse Besprechungen mit dem zuständigen Steuerkommissär des kantonalen Steuer-

amts wurden diese Zinssätze bei der Gewinnsteuer reduziert. Anstelle der Zinssätze für Betriebskredite (gemäss Kreisschreiben samt Merkblättern der EStV über Zinssätze für die Berechnung der geldwerten Leistungen [ZStB II Nr. 65/550 ff.]) wurden als Basis die tieferen Zinssätze für Liegenschaftskredite angewandt. Dabei wurden bei der Gewinnsteuer Mischsätze vereinbart, welche einerseits dem Umstand Rechnung trugen, dass die der Muttergesellschaft bezahlten Schuldzinsen solche für erste und zweite Hypotheken (mit entsprechend höheren Zinssätzen) waren. Andererseits war auch zu berücksichtigen, dass die Pflichtige neben Wohn- auch Gewerbeliegenschaften hielt, für welche höhere Zinssätze gelten. Basierend auf den für die Gewinnsteuer vereinbarten Mischzinssätzen von 5% (1999), 4,76% (2001), 5% (2002), 5,15% (2003) und 4,25% (2004) beansprucht die Pflichtige im Rekursverfahren folgende Darlehenszinsen: strasse 44: Fr. 33'492.- (1999), Fr. 33'815.- (2000), total unter Berücksichtigung der Bankzinsen Fr. 148'712.-; strasse 48-52: Fr. 0.-; strasse 15: Fr. 0.-, total unter Berücksichtigung der Bankzinsen Fr. 10'564.-; strasse 6: Fr. 24'359.- (2001), Fr. 60'971 (2002), total unter Berücksichtigung der Bankzinsen Fr. 145'218.-.

c) Demgegenüber betrachtet die Rekursgegnerin auch die reduzierten Darlehenszinssätze als übersetzt und anerkennt weiterhin bloss die amtlichen Zinssätze für Liegenschaftskredite bis zu einem Kredit in der Höhe der ersten Hypothek. Sie ist der Auffassung, dass die Pflichtige keine Kredite in der Höhe der zweiten Hypothek beansprucht habe, da bei den Entwicklungsprojekten immer sämtliche Zinsen aktiviert worden seien und die Kapitalwerte der verbuchten Zinsen unter 2/3 der jeweiligen Buchwerte laut Jahresrechnung betragen hätten. Basierend auf den Zinssätzen für erste Hypotheken von 4% (1999), 4,25% (2000 und 2002), 4,5% (2001), 3,5% (2003) und 3% (2004) anerkennt sie folgende Darlehenszinsen: strasse 44: Fr. 30'192.- (1999) und Fr. 26'793.70 (2000), total Fr. 56'986.- zuzüglich Bankzinsen von Fr. 81'405.- = Fr. 138'391.-; strasse 6: Fr. 21'923.- (2001) und Fr. 50'316.- (2002), total Fr. 72'239.- zuzüglich Bankzinsen von Fr. 59'888.50 = gerundet Fr. 132'128.-. Bei den Liegenschaften strasse 48-52 und strasse 15 sind keine Darlehenszinsen geltend gemacht worden.

d) Es ist unbestritten, dass vorliegend die der Muttergesellschaft bezahlten Darlehenszinsen zu den anrechenbaren Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 2 StG gehören und die dafür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Sie sind jedoch bloss im marktüblichen Umfang anrechenbar, wobei im Geschäftsverkehr unter nahe stehenden Personen für Vorschüsse von Beteiligten die von der EStV jährlich an die Marktverhältnisse angepassten Höchstzinssätze zu beachten sind (siehe Kreis-

schreiben samt Merkblättern in ZStB II Nr. 65/550 ff.). Die Zinssätze sind verschieden hoch, je nach dem, ob es sich um Liegenschaftskredite für Wohnbau, Liegenschaftskredite für Industrie und Gewerbe oder Betriebskredite handelt. Zudem wird innerhalb der Liegenschaftskredite auch der Höhe des Kredits Rechnung getragen. Bis zu einem Kredit in der Höhe der ersten Hypothek (2/3 des Verkehrswerts) gelten die von der Rekursgegnerin angewandten Zinssätze. Darüber hinaus, jedoch unter Beachtung von Belehnungsgrenzen von 70% des Verkehrswerts bei Bauland, Villen, Eigentumswohnungen, Ferienhäuser und Fabrikliegenschaften und 80% des Verkehrswerts bei den übrigen Liegenschaften, gelten um 1% höhere Zinssätze.

e) Dem Antrag der Pflichtigen, die für die Gewinnsteuer ausgehandelten Zinssätze auch bei der Grundstückgewinnsteuer anzuwenden, kann nicht entsprochen werden, da die Verhältnisse bei der Gewinn- und bei der Grundstückgewinnsteuer unterschiedlich sind. Im Übrigen handelt es sich bezüglich der massgebenden Zinssätze um keine Materie, die unter dem Gesichtspunkt der Steuerharmonisierung im Einkommens- resp. Gewinnsteuerbereich und Grundstückgewinnsteuerbereich einheitlich zu behandeln wäre. Es besteht somit bei der Grundstückgewinnsteuer in dieser Frage ein eigener Gestaltungsraum, wobei aber immerhin die zitierten Höchstzinssätze der EStV für Liegenschaftskredite zu beachten sind. Wie aus den Jahresrechnungen von 1999 bis 2004 ersichtlich ist, hält und entwickelt die Pflichtige nicht nur Wohnbauliegenschaften, sondern auch eine grosse Anzahl von Geschäftliegenschaften, die bei der Grundstückgewinnsteuer keine Rolle spielen, da die Pflichtige – soweit aus den Akten ersichtlich ist – im Zeitraum von 1999 bis September 2006 keine Geschäftliegenschaften veräussert hat. Weil für Geschäftliegenschaften höhere Zinssätze gelten und diesbezüglich ausserdem auch die Belehnungsgrenzen um 10% höher sind als bei Eigentumswohnungen, welche die Pflichtige im selben Zeitraum zur Hauptsache erstellt und veräussert hat, erweisen sich die bei der Gewinnsteuer ausgehandelten (im Übrigen nicht nachvollziehbaren) Mischzinssätze für den Bereich der Grundstückgewinnsteuer als zu hoch. Andererseits überzeugt auch die Berechnungsweise der Rekursgegnerin nicht, da durch Vergleich der Kapitalwerte der aktivierten Zinsen mit den entsprechenden Buchwerten (gemäss Handelsbilanz) die Belehnungsgrenzen für erste und zweite Hypotheken nicht zu ermitteln sind. Massgebend dafür wäre ein Vergleich der Kapitalwerte mit den entsprechenden Verkehrswerten der im Bau befindlichen Grundstücke. Die Verkehrswerte sind gemessen an den erzielten Erlösen höher als die Buchwerte. Da sich die betreffenden Grundstücke im Bau befunden haben, lassen sich die Verkehrswerte – auf einen bestimmten Stichtag bezogen – praktisch aber kaum

ermitteln. Somit müssen bei der Frage, ob und inwieweit die Pflichtige Kredite in Höhe der zweiten Hypothek zur Finanzierung von Landerwerbs- und Baukosten beansprucht hat, andere Kriterien herangezogen werden. Dabei bietet sich das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital gemäss den Jahresrechnungen an, zumal die Pflichtige die Finanzierung der Anlagekosten mit Mitteln der Muttergesellschaft aus einem gemeinsamen Topf bestritten hat und die Aufteilung der Finanzierungskosten auf die einzelnen Liegenschaften ein hohes Mass an Unschärfe aufweist. Aus den folgenden Tabellen ergeben sich bezüglich des Verhältnisses von Krediten in der Höhe der ersten und zweiten Hypothek folgende gerundete Prozentwerte (die Passivwerte basieren auf den eingereichten Handelsbilanzen):

	<u>Jahr 1999</u>		<u>Jahr 2000</u>	
	Fr.		Fr.	
Passiven	279'365'232	100.00%	397'101'781	100.00%
Eigenkapital	-74'406'215	26.63%	-73'714'240	18.56%
Fremdkapital	204'959'017	73.37%	323'387'541	81.44%
	100%		100%	
1. Hypothek	186'224'864	66.66%	264'708'047	66.66%
<i>Prozentanteil 1. Hypothek</i>	90.86%		81.85%	
2. Hypothek	18'734'153	6.71%	58'679'494	14.78%
<i>Prozentanteil 2. Hypothek</i>	9.14%		18.15%	
Total Fremdkapital	204'959'017	100,00%	323'387'541	100,00%

	<u>Jahr 2001</u>		<u>Jahr 2002</u>	
	Fr.		Fr.	
Passiven	521'169'884	100.00%	556'638'812	100.00%
Eigenkapital	-75'268'782	14.44%	-89'383'787	16.06%
Fremdkapital	445'901'102	85.56%	467'255'025	83.94%
	100%		100%	
1. Hypothek	347'411'845	66.66%	371'055'432	66.66%
<i>Prozentanteil 1. Hypothek</i>	77.91%		79.41%	
2. Hypothek	98'489'257	18.90%	96'199'593	17.28%

Prozentanteil 2. Hypothek

22.09%

20.59%

Für die Jahre 2003 und 2004, die hier keine Rolle spielen, betragen die Prozentwerte für erste Hypotheken 78.39% resp. 77.51% und für zweite Hypotheken 21.61% resp. 22.49%.

f) Aufgrund der Prozentanteile für erste und zweite Hypotheken ergeben sich unter Zugrundelegung der Zinssätze für Liegenschaftskredite (gemäss den zitierten Merkblättern der EStV) folgende anrechenbare Schuldzinsen:

#### Liegenschaft strasse 44

	<u>Jahr 1999</u>		<u>Jahr 2000</u>	
	Fr.		Fr.	
Zinsen laut Handelsbilanz	33'492		44'400	
Zinssatz laut Handelsbilanz		5%		6.25%
Kapitalwert (Zinsen x Zinssatz lt. HB)	669'840		710'400	
Zins 1. Hypothek *	24'345	4%	24'712	4.25%
Zins 2. Hypothek	3'061	5%	6'769	5.25%
<b>Total Darlehenszinsen D</b>	<b>27'406</b>		<b>31'481</b>	

\* berechnet gemäss folgender Formel:

Kapitalwert x Prozentanteil 1. Hypothek x Zinssatz gemäss Merkblatt

Unter Mitberücksichtigung der nicht streitigen Bankzinsen von Fr. 81'405.- sind damit bei der Gewinnermittlung bezüglich der Liegenschaft strasse 44 Schuldzinsen von insgesamt Fr. 140'292.- (Fr. 27'406 + 31'481 + 81'405) anzurechnen.

#### Liegenschaft strasse 6

	<u>Jahr 2001</u>		<u>Jahr 2002</u>	
	Fr.		Fr.	
Zinsen laut Handelsbilanz	30'449		73'994	
Zinssatz laut HB		6.25%		6.25%
Kapitalwert (Zinsen x Zinssatz lt. HB)	487'184		1'183'904	
Zins 1. Hypothek	17'080	4.5%	39'956	4.25%
Zins 2. Hypothek	5'919	5.5%	12'798	5.25%
<b>Total Darlehenszinsen D</b>	<b>22'999</b>		<b>52'754</b>	

Unter Mitberücksichtigung der nicht streitigen Bankzinsen von Fr. 59'888.- sind somit bei der Gewinnermittlung bezüglich der Liegenschaft strasse 6 Schuldzinsen von insgesamt Fr. 135'641.- (Fr. 22'999.- + 52'754.- + 59'888.-) anzurechnen.

Bei der Liegenschaften strasse 48-52 sind keine Zinsen geltend gemacht worden. Bei der Liegenschaft strasse 15 sind die von der Rekursgegnerin (erstmalig) im Rekursverfahren anerkannten Bankzinsen von Fr. 10'564.- zu berücksichtigen.

4. Ferner beantragt die Pflichtige, die im Kanton Zürich und in verschiedenen Gemeinden in den Jahren 2001 bis 2004 erlittenen Verluste bis zur Gewinnhöhe bei der Grundstückgewinnsteuer anteilmässig zu berücksichtigen.

a) Laut Darstellung der Pflichtigen hat sie in den Jahren 2001 bis 2004 folgende Verluste erlitten, die mit den vorliegenden Gewinnen verrechnet werden sollen:

<u>Jahr</u>		<u>Verlust Fr.</u>
2001	Gewinnsteuer (Kanton Zürich)	4'429'265
2002	Grundstückgewinnsteuer (Gemeinde K, strasse)	1'163'422
2002	Grundstückgewinnsteuer (Gemeinde L, strasse)	308'749
2002	Grundstückgewinnsteuer (Gemeinde M, strasse)	74'328
2003	Gewinnsteuer (Kanton Zürich)	7'021'575
2004	Grundstückgewinnsteuer (diverse zürcherische Gemeinden)	1'477'346
Total		<hr/> 14'474'685

Es ist unbestritten, dass der Liegenschaftenhändler die in den zürcherischen Gemeinden erzielten Veräusserungsverluste mit im gleichen Jahr erzielten Gewinnen verrechnen kann. Der Verrechnung der in K, L, M und anderen nicht näher bezeichneten Gemeinden erlittenen Verluste steht grundsätzlich nichts im Weg. Allerdings sind die Verluste nicht ausschliesslich nur mit den Gewinnen aus den vorliegenden Veräusserungen in der Gemeinde B zu verrechnen. Vielmehr müssen sich sämtliche zürcherische Gemeinden, bei denen Grundstückgewinne erzielt wurden, bei der Verlustverrechnung im Verhältnis der erzielten Gewinne beteiligen. Im gegenwärtigen Zeitpunkt kann diese Verlustverrechnung aber noch nicht vorgenommen werden, da in vielen zürcherischen Gemeinden die Grundstückgewinnsteuern noch nicht rechtskräftig ver-

anlagt worden sind. Somit ist die Pflichtige diesbezüglich auf den Revisionsweg zu verweisen, wobei zur Revision – analog der Praxis zur Verlustverrechnung bei Teilveräusserungen gemäss § 224 Abs. 3 StG (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 224 N 22) – erstinstanzlich immer die Einschätzungsbehörde (anstelle der zuletzt urteilenden kantonalen Rechtsmittelinstanzen) zuständig ist. Diese Zuständigkeitsordnung rechtfertigt sich im vorliegenden Fall auch deshalb, weil die Pflichtige an gewissen Standorten (Gemeinden B, N, O) mehrere Überbauungsobjekte realisiert hat und unter diesen Umständen im gleichen Jahr erzielte Gewinne und Verluste – über die Verlustverrechnungsregelung von § 224 Abs. 3 StG hinaus, die grundsätzlich nur bei Teilveräusserungen von einem Gesamtgrundstück oder mehreren, ein einheitliches Wirtschaftsgut bildenden Grundstücken möglich ist (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 224 N 14 und 15) – im Sinn einer gerechten Steuerauscheidung zuerst gemeindeintern verrechnet werden sollen.

b) Zu beachten ist, dass Verlustberechnungen in früheren Entscheiden nicht in Rechtskraft erwachsen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 224 N 22). Demzufolge können die derzeit bekannten Verluste in den Gemeinden K, strasse (Jahr 2001 und 2002; Verlust Fr. 1'163'422.-), L, strasse (2002 bis 2005; Verlust Fr. 2'817'803.-), M, strasse (2002, Verlust Fr. 74'328.-) und N, strasse (2002 bis 2005, Verlust Fr. 5'447'037.-) bei der späteren Verlustverrechnung korrigiert werden. Korrekturen sind bezüglich folgender Verluststandorte geboten:

aa) Gemeinde M, strasse (Verkaufsjahr 2002);

Gemäss Veranlagungsentscheiden vom 15. September 2004 ermittelte die Grundsteuerbehörde M zufolge zweier Handänderungen im Jahr 2002 (nach gemeindeinterner Verlustverrechnung infolge Teilveräusserungen) einen Gesamtverlust von Fr. 74'328.- (Teilgewinn Fr. 294'813.- ./ Verlust Fr. 369'141.-). Dieser Verlust muss korrigiert werden, da die Gemeinde M zu hohe Händlerpauschalen (insgesamt Fr. 166'500.- entsprechend 3% der Verkaufserlöse) und zu hohe Zinskosten (insgesamt Fr. 222'082.-, davon Fr. 82'933.13 Darlehenszinsen) bei den Anlagekosten berücksichtigt hat. Die Händlerpauschale ist von insgesamt Fr. 166'500.- auf Fr. 55'500.-, entsprechend 1% des Gesamterlöses von Fr. 5'550'000.- zu kürzen. Die der D bezahlten Darlehenszinsen sind wie folgt zu korrigieren:

	<u>Jahr 2001</u>	
	Fr.	
Zinsen (Bauland) laut Handelsbilanz	82'933	
Zinssatz laut Handelsbilanz		6.25%
Kapitalwert (Zinsen x Zinssatz lt. HB)	1'326'928	
Zins 1. Hypothek *	46'521	4.5%
Zins 2. Hypothek	16'122	5.5%
<hr/> Total Darlehenszinsen D	<hr/> 62'643	

\* berechnet gemäss folgender Formel:

Kapitalwert x Prozentanteil 1. Hypothek x Zinssatz gemäss Merkblatt

Unter Berücksichtigung der Bankzinsen von Fr. 139'149.- ergeben sich anrechenbare Zinsen von insgesamt Fr. 201'792.-. Demzufolge resultiert aus den beiden im Jahr 2002 veräusserten Liegenschaften statt eines Verlustes von Fr. 74'328.- ein Gesamtgewinn von Fr. 56'962.-. Da die auf Franken Null lautende Grundstückgewinnsteuerveranlagung der Gemeinde M bereits in Rechtskraft erwachsen ist, kann der nachträglich ermittelte Gewinn nicht mehr besteuert werden (siehe Steuerberechnung in Anhang 1).

bb) Gemeinde N, strasse, Verkäufe von 2002 bis 2005

Gemäss Veranlagungsentscheid vom 10. April 2006 ermittelte der Grundsteuerausschuss der Stadt N zufolge der in den Jahren 2002 bis 2005 verkauften Stockwerkeigentumseinheiten einen Verlust von Fr. 5'447'037.-. 10 Parkplätze sind aufgrund der beigezogenen Akten noch nicht veräussert worden.

Die Veranlagung der Stadt N bedarf gleich mehrerer Korrekturen:

Zunächst sind pauschale Garantierückstellungen in Höhe von 3% der Baukosten (Gesamtbetrag 100%: Fr. 780'348.-) bei der Grundstückgewinnsteuer nicht anrechenbar, weil genügende Grundlagen für eine Schätzung fehlen und die Garantiekosten mehrheitlich schon in der Bauabrechnung vom 15. März 2006 enthalten sein dürften. Hinsichtlich einer weiteren Rückstellung von Fr. 100'000.- für die Fassadensanierung ist offen, ob und in welcher Höhe der Pflichtigen am Ende nicht mehr auf Subunternehmer oder Versicherungen abwälzbare Kosten erwachsen sind. Weiter erweist sich die gewährte Händlerpauschale von Fr. 1'207'860.- (knapp 3% der Verkaufspreise) als nicht angemessen. Analog dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist sie auf

Fr. 402'620.- (1% der Verkaufspreise) zu kürzen. Ferner sind die bei der Veranlagung berücksichtigten Zinsaufwendungen wie folgt von Fr. 582'003.- auf Fr. 465'796.- herabzusetzen:

	<u>Jahr 2001</u>	
	Fr.	
Zinsen D laut Handelsbilanz	490'911	
Zinssatz laut Handelsbilanz		6.25%
Kapitalwert (Zinsen x Zinssatz lt. HB)	7'854'576	
Zins 1. Hypothek *	275'378	4.5%
Zins 2. Hypothek	95'429	5.5%
<hr/>		
Total Darlehenszinsen D (statt Fr. 490'911)	370'807	
Baukreditzinsen Credit Suisse 2003	94'989	
<hr/>		
Total anrechenbare Zinsen	465'796	

\* berechnet gemäss folgender Formel:

Kapitalwert x Prozentanteil 1. Hypothek x Zinssatz gemäss Merkblatt

Unter Berücksichtigung dieser Korrekturen (ohne Aufrechnung der Rückstellung von Fr. 100'000.- für die Fassadenrenovation) reduziert sich der verrechenbare Verlust von Fr. 5'447'037.- auf Fr. 3'747'340.- (Jahr 2003: Fr. 144'282.-; Jahr 2004: Fr. 3'005'897.-; Jahr 2005: Fr. 597'160.- (siehe Steuerberechnung im Anhang 2).

c) Hinsichtlich der Verrechnung der geltend gemachten Betriebsverluste fällt Folgendes in Betracht:

aa) Aufgrund der seit 19. November 2004 eingeleiteten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Vermeidung der Doppelbesteuerung im interkantonalen Verhältnis sind Ausscheidungsverluste möglichst zu vermeiden und Verluste möglichst rasch zu verrechnen (BGE 131 I 249, BGE 131 I 285, BGE 132 I 220). Aufgrund dieser Entscheide und der von der Schweizerischen Steuerkonferenz im Kreisschreiben Nr. 27 vom 15. März 2007 festgelegten Praxis ab Steuerperiode 2006, die in der gesamten Schweiz gilt, sind deshalb Verluste, die am Wohnsitz (Hauptsitz) oder in anderen Kantonen angefallen sind, vom Liegenschaftenkanton zu übernehmen. In Kantonen mit dem monistischen System ist es grundsätzlich eine innerkantonale Angelegenheit, ob solche Verluste bei der Einkommens- resp. Gewinnsteuer oder bei der Grundstückgewinnsteuer verrechnet werden. Dem Liegenschaftenkanton sind einzig insofern Gren-

zen gesetzt, als er nunmehr auf die Situation der Unternehmung bzw. Privatperson und deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) Rücksicht nehmen muss. Dagegen hat das Bundesgericht im Falle von betrieblichen Verlusten (aus Grundstücksbewirtschaftung oder aus übriger Tätigkeit) bis anhin nicht zwingend vorgeschrieben, dass die Verrechnung solcher Verluste mit Grundstücksgewinnen im gleichen Jahr erfolgen müsse. Gemäss § 29 Abs. 1 StG resp. § 70 Abs. 1 StG können im Bereich des Geschäftsvermögens Geschäftsverluste nämlich auch in den sieben auf die Steuerperiode nachfolgenden Geschäftsjahren noch berücksichtigt werden.

bb) Im vorliegenden Fall verletzt eine Verrechnung der geltend gemachten Verluste auf dem Weg des Verlustvortrags die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pflichtigen über mehrere Jahre hinweg betrachtet nicht. Denn die in den interkantonalen Steuerauscheidungen 2001 und 2003 ausgewiesenen Verluste von Fr. 4'429'265.- (2001) und Fr. 7'021'575.- (2003) sind im erheblichen Umfang auf Abschreibungen und Wertberichtigungen zurückzuführen, die in späteren Jahren teilweise wieder rückgängig gemacht worden sind. So hat die Pflichtige im Jahr 2001 auf im Kanton Zürich gelegenen Anlageliegenschaften Abschreibungen von insgesamt Fr. 4'195'300.- vorgenommen. Im Jahr 2002 hat sie laut Jahresrechnung 2002 eine Wertberichtigung von Fr. 2'500'000.- bezüglich der Liegenschaft strasse in der Stadt N gebildet. Im Übrigen hat sie im Jahr 2002 keine Abschreibungen vorgenommen. Im Gegenteil sind in den Vorjahren zu hoch ausgefallene Abschreibungen im Umfang von Fr. 6'741'100.- rückgängig gemacht worden. Im Jahr 2003 hat sie auf zürcherischen Anlageliegenschaften Abschreibungen von Fr. 5'562'034.- und zwei Wertberichtigungen in Höhe von Fr. 6'724'792.- gebildet. Die Wertberichtigungen betreffen die Liegenschaften strasse in der Stadt N (Fr. 3'722'000.-) und strasse 24 in der Gemeinde O (Fr. 3'002'792.-). Letztere wird vom kantonalen Steueramt nur teilweise anerkannt (die betreffende Einschätzung ist allerdings noch nicht erfolgt. Die beiden bezüglich der Liegenschaft strasse in N gebildeten Wertberichtigungen hat die Pflichtige im Jahr 2004 im Umfang von Fr. 5'585'465.- von sich aus erfolgswirksam rückgängig gemacht. Infolge dieser Buchungsvorgänge haben die in den Steuerperioden 2001 und 2003 ausgewiesenen Verluste weitgehend zufälligen Charakter. Wären Betriebsverluste, die auf Abschreibungen oder Wertberichtigungen bei im Kanton Zürich gelegenen Liegenschaften zurückzuführen sind, bei der Grundstückgewinnsteuer mit den im gleichen Jahr im Kanton Zürich erzielten Veräusserungsgewinnen sofort verrechenbar, hätte dies – nicht zuletzt auch wegen der im Kanton Zürich grosszügigen Abschreibungspraxis – zur Folge, dass Grundstücksgewinne unter Umständen mit der Einkommens- resp. Ge-

winnsteuer erfasst würden, weil in späteren Steuerperioden freiwillig vorgenommene Aufwertungen (wie z.B. bei der Liegenschaft strasse in der Stadt N) und wieder eingebrachte Abschreibungen bei der Grundstückgewinnsteuerveranlagung nach dem monetarischen System nicht berücksichtigt werden dürfen. In dieser Hinsicht ist die Verrechnung von Betriebsverlusten (aus dem Einkommens- bzw. Gewinnsteuerbereich) mit im gleichen Jahr im Kanton Zürich erzielten Veräusserungsgewinnen mit dem monetarischen Steuersystem nicht vereinbar.

Hinzu kommt, dass die von der Pflichtigen in den interkantonalen Steuerauscheidungen 2001 und 2003 geltend gemachten Verwaltungskosten von 5% des Vermietungserlöses (Fr. 789'810.- + 1'095'510.-) betragsmässig fragwürdig erscheinen, weil die Pflichtige einen grossen Teil ihrer Anlageliegenschaften durch aussen stehende Firmen vor Ort verwalten lässt, was ihren eigenen Verwaltungsaufwand erheblich reduziert. Gemäss den Vorbringen im Rekursverfahren bestand die wichtigste eigene Verwaltungstätigkeit bei den Anlageobjekten offenbar einzig darin, am Schluss des Geschäftsjahrs den Saldo der einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen in die Buchhaltung einzubuchen. Aber auch wenn die Pflichtige von Zeit zu Zeit darüber hinausgehende Verwaltungstätigkeiten erbringen musste (vgl. hierzu E. 2g, Anmerkung 3), erscheint die Verwaltungspauschale von 5% des Bruttomietetrags aus der Sicht der Rekurskommission eher hoch. Es ist jedoch Sache des kantonalen Steueramts, darüber eine Untersuchung zu führen.

5. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und unter Einbezug der unbestritten gebliebenen Steuerfaktoren des Einspracheentscheids sind die Grundstückgewinnsteuern für die vorliegend veräusserten Liegenschaften – unter Anrechnung der iterativ berechneten Grundstückgewinnsteuer bei den Anlagekosten – wie folgt neu zu berechnen:

[Detaillierte Steuerberechnung mit Excel über mehrere Seiten]

Somit ist der Rekurs teilweise gutzuheissen und sind die der Pflichtigen auferlegten Grundstücksgewinnsteuern wie folgt herabzusetzen:

<u>Veräussertes Objekt</u>	<u>von Fr.</u>	<u>auf Fr.</u>
strasse 44 (alle Stockwerkeinheiten)	213'050	196'100
strasse 48-52	126'560	113'000
strasse 15 (alle Stockwerkeinheiten)	227'615	215'625
strasse 6 (alle Stockwerkeinheiten)	217'666	196'001
Total	784'891	720'726

6. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens zu 9/10 der Pflichtigen und zu 1/10 der Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Da die Pflichtige weitgehend unterliegt, steht ihr die beantragte Parteientschädigung nicht zu (§ 152 StG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997). Auch der obsiegenden Rekursgegnerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keinen Vertreter beigezogen hat und ihr im Rekursverfahren kein grosser Aufwand erwachsen ist.

Demgemäss erkennt die Rekurskommission:

1. Der Rekurs gegen den Einsprachebeschluss vom 16. Mai 2006 wird teilweise gutgeheissen und die der Rekurrentin auferlegte Grundstücksgewinnsteuern für den Verkauf der nachgenannten Grundstücke wie folgt herabgesetzt:

	von Fr.	auf Fr.
strasse 44 (alle Stockwerkeinheiten)	213'050	196'100
strasse 48-52	126'560	113'000
strasse 15 (alle Stockwerkeinheiten)	227'615	215'625
strasse 6 (alle Stockwerkeinheiten)	<u>217'666</u>	<u>196'001</u>
Total	784'891	720'726

[...]