

Steuerrekursgericht
des Kantons Zürich

1. Abteilung



1 GR.2021.6

Entscheid

25. Juli 2022

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Michael Ochsner, Steuerrichterin Christina Hefti, Steuerrichter
Marc Gerber und Gerichtsschreiber Marius Obertüfer

In Sachen

A AG,
(vormals B AG),
vertreten durch C AG,

Rekurrentin,

gegen

Stadt D,
vertreten durch die Kommission für Grundsteuern,

Rekursgegnerin,

betreffend
Grundstückgewinnsteuer

hat sich ergeben:

A. Die A AG (nachfolgend die Pflichtige; vormals B AG) hatte ihren Sitz im Jahr 2009 im Kanton E (heute F). Sie bezweckt zur Hauptsache [...]. Ihre Tätigkeit lässt sich in die beiden Geschäftssparten "Promotionsobjekte" und "Anlage-Immobilien" unterteilen. In der Sparte Promotionsobjekte werden unbebaute Grundstücke gekauft, überbaut und anschliessend weiterverkauft oder bereits bestehende Immobilien gekauft, aufgewertet und weiterverkauft. Die für den Geschäftsbereich Anlage-Immobilien erworbenen Liegenschaften werden hingegen langfristig zur Erwirtschaftung eines Mietertrags gehalten. Die Pflichtige ist in den beiden Sparten in unterschiedlichen Kantonen geschäftlich aktiv.

Im Jahr 2009 erzielte die Pflichtige dabei namentlich durch den Verkauf eines Promotionsobjekts an der ...gasse XX in der Stadt D, welches sie im Zeitraum 2. März bis 25. November 2009 gesamthaft an unterschiedliche Stockwerkeigentümer verkaufte, einen Grundstücksgewinn von insgesamt Fr. 972'848.- (vor Steuern). Das operative Betriebsergebnis aus Vermietung war hingegen im Jahr 2009 im Kanton Zürich mit einem Verlust von ca. Fr. 600'000.- defizitär. Der gesamte, in der Schweiz erwirtschaftete Reingewinn pro 2009 betrug gemäss Handelsabschluss Fr. ... [ca. Fr. 3.6 Mio.].

Am 18. Mai 2010 reichte die Pflichtige ihre Grundstückgewinnsteuererklärung betreffend Verkauf des Grundstücks an der ...gasse XX in D ein, worin sie einen Grundstücksgewinn von Fr. 385'258.- deklarierte. Zu diesem Ergebnis gelangte sie namentlich durch die anteilige Verlustverrechnung des im Kanton Zürich angefallenen Betriebsverlusts im Umfang von Fr. 356'441.-.

Nach Einreichung der Steuererklärung kam es zwischen den Parteien zu einem mehrjährigen Austausch betreffend die Frage der Verlustverrechnung, bei dem keine Einigung erzielt werden konnte. Mit Veranlagungsbeschluss vom 13. November 2018 errechnete die Kommission für Grundsteuern der Stadt D aus den Handänderungen des Grundstücks an der ...gasse XX schliesslich einen steuerpflichtigen Grundstücksgewinn von gesamthaft Fr. 691'159.- und auferlegte der Pflichtigen eine entsprechende Grundstückgewinnsteuer von Fr. 222'920.-. Soweit strittig, liess die Kommission namentlich den zur Verrechnung gebrachten Betriebsverlust nicht zum

Abzug zu. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dieser sei stattdessen mit den andernorts erwirtschafteten Betriebsgewinnen zu verrechnen.

B. Hiergegen liess die Pflichtige am 17. Dezember 2018 Einsprache erheben und beantragen, unter Berücksichtigung der Verlustverrechnung mit einem Grundstücksgewinn von Fr. 452'221.- bzw. einer Grundstücksgewinnsteuer von Fr. 134'600.- eingeschätzt zu werden. Prozessual beantragte sie sodann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung i.S.v. § 141 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG).

Nachdem an der mündlichen Besprechung mit Vertretern des Steueramts der Stadt D, die coronabedingt im gegenseitigen Einverständnis anstatt einer mündlichen Verhandlung vor der Kommission für Grundsteuern durchgeführt wurde, keine Einigung erzielt werden konnte, wies die Kommission für Grundsteuern der Stadt D die Einsprache der Pflichtigen mit Einsprachebeschluss vom 2. März 2021 ab.

C. Mit Rekurs vom 31. März 2021 liess die Pflichtige ihren Einspracheantrag wiederholen. Zudem beantragte sie eine Parteientschädigung.

Die Vorinstanz schloss mit Rekursantwort vom 15. Juni 2021 auf Abweisung des Rekurses. Mit Verfügung vom 4. Januar 2022 wurde den Parteien sodann die Möglichkeit eingeräumt, zu einem Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 28. September 2021 mit ähnlicher Ausgangslage Stellung zu nehmen (Geschäfts Nr. GR.2021.7). In ihren jeweiligen Stellungnahmen vom 20. bzw. 25. Januar 2022 hielten beide Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 ergänzte die Vorinstanz ihre Rekursantwort.

Auf die Vorbringen der Parteien wird – soweit rechtserheblich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. a) Im Kanton Zürich wird die Grundstückgewinnsteuer durch die Gemeinden von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben (§§ 205 und 216 Abs. 1 StG; StRG, 28. September 2021, 1 GR.2021.7; StRG, 19. März 2021, 1 GR.2020.15, je auch zum Folgenden). Nach der gesetzlichen Regelung werden alle Gewinne – mit Ausnahme der hier nicht betroffenen wieder eingebrachten Abschreibungen – aus der Veräusserung von Grundstücken der als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer unterworfen, und zwar unabhängig davon, ob das veräusserte Grundstück zum Privat- oder Geschäftsvermögen des Veräusserers gehört (sog. monistisches System; vgl. hierzu Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., 2021, VB zu §§ 216 - 226a N 5 StG). Das harmonisierte Steuerrecht der Kantone und Gemeinde lässt im Sinne einer Ausnahme das monistische System zu (vgl. Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990; StHG), ohne sich aber zur Betriebsverlustanrechnung zu äussern. In der reinen Ausprägung der Objektsteuer besteht dabei keine steuerartübergreifende Verlustanrechnung. Die Kantone und Gemeinden sind folglich nicht verpflichtet, operative Verluste (nach Elimination der Rohgewinne, die bei der Veräusserung eines dem Geschäftsvermögen angehörenden Grundstücks entstanden sind) an den Grundstücksgewinn auf Grundstücken des Geschäftsvermögens anzurechnen. Ebenso wenig schliesst es diese Möglichkeit aber aus (BGE 145 II 206 E. 2.1; BGr, 28. Januar 2020, 2C_216/2019, E. 3.4; BGr, 11. März 2019, 2C_30/2019, E. 2.1, je mit Hinweisen).

b) aa) Liegt hingegen ein interkantonaler Sachverhalt vor, sind die Regeln der interkantonalen Steuerauscheidung zu beachten. Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b StHG sind juristische Personen mit Sitz ausserhalb eines Kantons in anderen Kantonen steuerpflichtig, wenn sie dort eine Betriebsstätte unterhalten. Folglich ist in der genannten Situation eine sogenannte Steuerauscheidung vorzunehmen. Diese Steuerauscheidung für Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke erfolgt zu anderen Kantonen und zum Ausland nach den Grundsätzen des Bundesrechts über das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung (§ 57 Abs. 3 StG). Nach einem feststehenden Grundsatz des interkantonalen Doppelbesteuerungsrechts können die Kantone die auf ihrem Gebiet gelegenen Betriebsstätten einer interkantonalen Unternehmung nicht

selbstständig für das Sondervermögen oder den Sondergewinn der Betriebsstätten besteuern; eine objektmässige Ausscheidung ist also nicht zulässig (BGE 103 Ia 233 E. 3b; BGr, 5. August 2020, 2C_1116/2018, E. 7.3.1; BGr, 10. September 2007, 2P.340/2006, E. 2.2; Teuscher/Lobsiger, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 2. A., 2021, § 30 N 19, je auch zum Folgenden). Vielmehr können die Kantone nur eine Quote des Gesamtgewinns und des Gesamtkapitals der ganzen Unternehmung erfassen (quotenmässige Ausscheidung). Der Gesamtgewinn und das Gesamtkapital sind demnach anteilmässig auf die Betriebsstättenkantone und den Hauptsitzkanton aufzuteilen. Die vorzunehmende Steuerauscheidung hat im Grundsatz der Prämisse Rechnung zu tragen, dass der Gesamtgewinn der Unternehmung nach der Bedeutung, welche den einzelnen Betriebsstätten (inkl. Hauptsitz) für die Erzielung dieses Gewinns zukamen, aufgeteilt wird (Höhn/Mäusli, Interkantonales Steuerrecht, 4. A., 2000, § 26 N 23, auch zum Folgenden). Die Bedeutung der einzelnen Betriebsstätten wird entweder nach den Buchhaltungsergebnissen (direkte Methode) oder aufgrund von Hilfsfaktoren (indirekte Methode) ermittelt.

bb) Einen weiteren interkantonalen Anknüpfungspunkt stellt blosses Grundeigentum dar, wo ein Spezialsteuerdomizil begründet wird (Art. 21 Abs. 1 lit. c StHG). Grundeigentum gemäss Art. 655 des Zivilgesetzbuchs und sein Ertrag ist im Grundsatz dem Kanton der gelegenen Sache zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten (sogenanntes Belegenheitsprinzip; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 57 N 1 i.V.m. § 5 N 65 f.; Mathias Oertli, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 2. A., 2021, § 33 N 3, je auch zum Folgenden). Bei verschiedenen Grundstücken, welche sich in mehreren Kantonen befinden, ist folglich eine objektmässige Ausscheidung vorzunehmen. Die Grundstücke werden als Aktiven zusammen mit deren Bruttoertrag dem Liegenschaftskanton zugewiesen. Ebenfalls dem Liegenschaftskanton werden die Unterhalts- und Verwaltungskosten belastet.

c) aa) Auch Grundstückgewinne sind grundsätzlich am Belegenheitsort zu besteuern, wobei die Kantone zwischen dem monistischen und dualistischen System wählen können (E. 1a). Die Ausgestaltung als strikte Objektsteuer im Kanton Zürich ist dabei bei interkantonalen Sachverhalten durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Vermeidung der interkantonalen Doppelbesteuerung durchbrochen worden:

Art. 127 Abs. 3 Satz 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) untersagt die interkantonale Doppelbesteuerung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine solche vor, wenn eine steuerpflichtige Person von zwei oder mehreren Kantonen für das gleiche Steuerobjekt und für die gleiche Zeit zu Steuern herangezogen wird (aktuelle Doppelbesteuerung) oder wenn ein Kanton in Verletzung der geltenden Kollisionsnormen seine Steuerhoheit überschreitet und eine Steuer erhebt, die einem anderen Kanton zusteht, dieser aber von seiner Steuerhoheit keinen Gebrauch macht (virtuelle Doppelbesteuerung). Ausserdem darf ein Kanton eine steuerpflichtige Person grundsätzlich nicht deshalb stärker belasten, weil sie nicht in vollem Umfang seiner Steuerhoheit untersteht, sondern zufolge ihrer territorialen Beziehungen auch noch in einem anderen Kanton steuerpflichtig ist (Schlechterstellungsverbot; siehe zum Ganzen BGE 138 I 297 E. 3.1; BGE 137 I 145 E. 2.2; BGE 134 I 303 E. 2.1).

Aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung folgt, dass ein Steuerpflichtiger, der in mehreren Kantonen steuerpflichtig ist, nicht mehr als sein gesamtes Reineinkommen bzw. seinen gesamten Reingewinn zu versteuern hat (BGE 107 Ia 41 E. 1a). Diese Regel hatte gemäss jahrzehntelanger Rechtsprechung des Bundesgerichts aber vor dem Grundsatz zurückzutreten, dass das Grundeigentum ausschliesslich und in vollem Umfang dem Liegenschaftenkanton zur Besteuerung vorbehalten blieb. Der Liegenschaftenkanton musste deshalb Verluste, die in anderen Kantonen angefallen waren, nicht übernehmen. Diese Praxis führte in zahlreichen Fällen zu sogenannten "Ausscheidungsverlusten". Der Steuerpflichtige musste im Liegenschaftenkanton (Spezialsteuerdomizil) ein Einkommen versteuern, welches das gesamte Reineinkommen überstieg; im Extremfall versteuerte eine Unternehmung am Spezialsteuerdomizil einen Reingewinn, obwohl die Gesamtunternehmung schweizweit betrachtet Verluste erlitten hatte.

bb) Seit dem Jahr 2004 änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Nichtberücksichtigung von interkantonalen Ausscheidungsverlusten stufenweise. Mit Entscheid vom 19. November 2004 erkannte es bezüglich einer Betriebsliegenschaft einer Liegenschaftenhändlerin und Generalunternehmerin in einem Betriebsstättenkanton, dass der Liegenschaftenkanton zwar den Wertzuwachs (= Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten) ausschliesslich besteuern dürfe, doch sei der Liegenschaftenkanton verpflichtet, den Verlustüberschuss, den die Unternehmung im Sitzkanton und weiteren Kantonen mit Betriebsstätten erlitten habe, mit dem Grundstückgewinn zu verrechnen (BGE 131 I 249; ausführlich Peter Mäusli-Allenspach in: Kommentar zum

Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 2. A., 2021, § 3 N 51 ff., auch zum Folgenden). Am 18. April 2005 wandte das Bundesgericht diese neue Regel zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten auch auf Liegenschaften im Privatvermögen an und wies den Liegenschaftenkanton an, den Gewinnungskostenüberschuss aus einer weiteren, im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft am Hauptsteuerdomizil zu übernehmen (BGE 131 I 285). Am 8. Mai 2006 verpflichtete das Bundesgericht schliesslich den Liegenschaftenkanton, in welchem ein Handelsunternehmen eine reine Kapitalanlageliegenschaft (ohne Betriebsstätte) besass, den Betriebsverlust am ausserkantonalen Hauptsitz mit dem Liegenschaftenertrag im Liegenschaftenkanton zu verrechnen (BGE 132 I 220; Matteotti/Beceren, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 2. A., 2021, § 34 N 27).

Diese neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung geht letztlich davon aus, dass im interkantonalen Verhältnis Ausscheidungsverluste möglichst zu vermeiden sind. Dabei kommt es im interkantonalen Verhältnis nicht darauf an, ob Kapitalgewinne auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens nach dem dualistischen System mit der allgemeinen Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst werden oder ob sie nach dem im Kanton Zürich geltenden monistischen System einer besonderen Grundstückgewinnsteuer unterliegen (BGE 131 Ia 249 E. 6.5). Die vorstehende Rechtsprechung stützt sich auf das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung und bezieht sich deshalb lediglich auf Verluste interkantonomer Unternehmen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216 – 226a N 15 StG). Hingegen schreiben weder die Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung noch das StHG vor, dass ein Kanton bei einer rein innerkantonalen Unternehmung die (steuerartübergreifende) Verrechnung von Grundstückgewinnen mit innerkantonal angefallenen Geschäftsverlusten zulassen müsse (BGE 139 II 373; E. 1a). Im Kanton Zürich wurde eine solche Gesetzesgrundlage erst mit § 224a StG, in der Fassung vom 23. Oktober 2017, in Kraft seit 1. Januar 2019, geschaffen. Diese sieht nunmehr vor, dass Geschäftsverluste primär mit Gewinnen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit zu verrechnen sind und erst subsidiär bei der Grundstückgewinnsteuer, sofern bei den direkten Steuern kein Verrechnungssubstrat mehr vorliegt (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, 2021, § 10 N 253, auch zum Folgenden). Ein Wahlrecht betreffend die Verlustverrechnung von Geschäftsverlusten besteht nicht. Diese neue Bestimmung ist auf Handänderungen anwendbar, die nach dem Inkrafttreten vollzogen werden (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 23. Oktober 2017). Die Möglichkeit, Grundstückgewinne von

zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstücken mit Betriebsverlusten zu verrechnen, war vor Inkraftsetzung von § 224a StG weder verfassungs- noch harmonisierungsrechtlich bei rein innerkantonalen Sachverhalten geboten. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist ausdrücklich nicht auf innerkantonale Sachverhalte anwendbar, in denen keine bundesrechtliche Verlustverrechnungsverpflichtung besteht (BGE 139 II 373 E. 3.5; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 247). Der Kanton Zürich hat die Teilrevision des Steuergesetzes denn auch nicht beschlossen, weil das Bundesgericht das Fehlen einer solchen Norm als gesetzeswidrig erachtete, sondern deshalb, weil der Zürcher Regierungsrat darin einen Standortnachteil für im Kanton Zürich tätige Unternehmen sah (Matteotti/Beceren, § 34 N 34c, mit Hinweisen; vgl. auch das diesbezügliche Protokoll des Regierungsrats).

d) aa) Die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK) hat die dargelegte neuere bundesgerichtliche Praxis in das Kreisschreiben Nr. 27 vom 15. März 2007 zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten überführt bzw. zusammengefasst (nachfolgend SSK-Kreisschreiben Nr. 27). Das SSK-Kreisschreiben Nr. 27 wird im Kanton Zürich in der Praxis jedoch nicht uneingeschränkt angewendet (für eine kantonale Gesamtübersicht vgl. Denner/Frey, Interkantonale Verlustverrechnung bei Immobiliengesellschaften, Erfahrungen aus der Praxis – Anwendbarkeit des SSK-Kreisschreibens 27, StR 2010, 274 ff., auch zum Folgenden). Die "Zürcher Ausscheidungspraxis" sieht dabei namentlich mit Bezug auf die Reihenfolge der Verlustverrechnung eine wesentliche Abweichung vom SSK-Kreisschreiben Nr. 27, Ziffern 3.2.1 und 3.2.3 vor, die darin besteht, dass die Verrechnung innerhalb der Kantone im ersten Schritt ohne die Wertzuwachsgegewinne erfolgt (Reto Furer, Die Besteuerung von Liegenschaftsgewinnen juristischer Personen im Kanton Zürich unter besonderer Berücksichtigung interkantonaler Verhältnisse, in: zsis) 2014 Nr. 3, E. 3.2; Denner/Frey, StR 2010, 278, je auch zum Folgenden; vgl. zum Ganzen auch das [teilweise überholte] Merkblatt des kantonalen Steueramts zu Abzug besonderer Aufwendungen des gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers bei der Grundstückgewinnsteuer vom 9. März 2006 [ZStB Nr. 37/560]). Diese werden erst beigezogen, wenn in einem weiteren Schritt zwischen den Kantonen die ordentlichen (Betriebs-)Gewinne und -verluste ausgeglichen wurden und danach immer noch ein Verlust vorhanden ist. Damit wurde bis Ende 2018 das Steuersubstrat der Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer bis zuletzt geschont. Nach "Zürcher Ausscheidungspraxis" sind folglich (inner-)kantonale Netto-Betriebsverluste zunächst, sofern vorhanden, mit ausserkantonalen Betriebsgewinnen zu verrechnen und erst in zweiter Linie mit den Wertzuwachsgegewinnen aus dem Verkauf einer zürcherischen

Liegenschaft (Denner/Frei, StR 2010, 279). Diese aktuelle Praxis ist das Ergebnis zahlreicher Modifikationen infolge ergangener Bundesgerichtsentscheide (E. 1c). Nachdem das Bundesgericht zunächst der kantonal präferierten Methode der sog. "Verlustverrechnung in der Zeit" (d.h. der Verrechnung mit innerkantonalen Betriebsgewinnen künftiger Perioden anstatt mit Grundstückgewinnen derselben Periode) eine Absage erteilte (BGr, 4. April 2011, 2C_689/2010), präzisierte das Bundesgericht im Jahr 2013 die Verweigerung der Verlustverrechnung im innerkantonalen Verhältnis dahingehend, dass interkantonale Unternehmen (mit Sitz im Kanton Zürich) nur Anspruch auf die Verrechnung nicht zürcherischer Betriebsverluste mit dem Grundstückgewinn im Kanton Zürich hätten. Für Betriebsverluste, die nach der quotenmässigen Verteilung in den Kanton Zürich ausgeschieden worden seien, bestehe dieser Anspruch (bis Ende 2018) hingegen nicht. Für diese könne der Kanton Zürich die Verrechnung mit der Grundstückgewinnsteuer verweigern (BGE 139 II 373 E. 4.3; StRG, 14. November 2017, 2 GR.2016.30 betreffend Revision, bestätigt mit VGr, 18. Dezember 2019, SB.2017.000152, E. 4.3 und BGr, 6. Oktober 2020, 2C_164/2020, E. 3.1; StRG, 18. September 2013, 2 GR.2012.60, bestätigt mit VGr, 12. Februar 2014, SB.2013.00134 = StE 2014 A 24.43 Nr. 5).

bb) Dieses bewusste (partielle) Abweichen vom SSK-Kreisschreiben Nr. 27 ist nicht per se unzulässig. Das Kreisschreiben bezweckt zwar im Interesse der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen eine in der Schweiz möglichst einheitliche Ausscheidungspraxis zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten. Es stellt allerdings weder Bundesrecht noch kantonales oder kommunales Recht dar (BGE 140 II 88 E. 5.1; BGr, 31. März 2020, 2C_578/2019, E. 4.3). Weiter qualifiziert es weder direkt noch indirekt als Verwaltungsverordnung oder Dienstanweisung. Dies etwa im Unterschied zur Bewertung nichtkotierter Wertpapiere, wo aufgrund der Weisung der Finanzdirektion über die Bewertung von Wertpapieren und Guthaben für die Vermögenssteuer vom 1. November 2016 (ZStB 39.1; Ziff. B.1.2) der entsprechenden SSK-Wegleitung de facto der Charakter einer Dienstanweisung zukommt. Das SSK-Kreisschreiben Nr. 27 ist folglich nur insoweit verbindlich, als dies lediglich die geltenden Ausscheidungsregeln gemäss Rechtsprechung wiedergibt bzw. soweit es eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben darstellt (BGr, 22. März 2011, 2C_375/2010, E. 6.2).

2. a) Die Pflichtige ist eine Immobiliengesellschaft im weiteren Sinn (zum Begriff vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 216 N 95 ff. StG, mit Hinweisen, auch zum Folgenden), mit den beiden Geschäftssparten "Promotionsobjekte" und "Anlage-Immobilien". Im Bereich "Promotionsobjekte" agiert sie an sich als (klassische) gewerbmässige Liegenschaftenhändlerin, die ihre Grundstücke ohne langfristige Halteabsicht als eigentliche Handelsware einsetzt. Ihre Tätigkeit im Bereich "Anlage-Immobilien" entspricht hingegen der Tätigkeit einer (klassischen) Immobiliengesellschaft im engeren Sinn, wo die Grundstücke primär als sichere und nutzbringende Kapitalanlage eingesetzt werden. Die Pflichtige hatte in der massgeblichen Steuerperiode 2009 ihren Hauptsitz im Kanton E (nachfolgend auch Sitzkanton oder Hauptsteuerdomizil). Sie verfügt gemäss Steuerauscheidung weder im Kanton Zürich noch den übrigen Kantonen mit Liegenschaftensbesitz (... [5 Kantone]) eine Betriebsstätte. Unbestritten ist weiter, dass sie vor dem Hintergrund ihres Geschäftszwecks und ihrer betrieblichen Tätigkeit nach Massgabe des kantonalen Steuerrechts als Liegenschaftenhändlerin einzustufen und im Grundsatz berechtigt ist, weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen gewinnsteuermindernd zum Abzug zu bringen (§ 221 Abs. 2 StG; allgemein dazu im interkantonalen Kontext vgl. StRG, 13. April 2021, GR.2020.17). Ebenfalls unbestritten ist, dass sie im Kanton Zürich ausschliesslich über diverse Kapitalanlageliegenschaften und Handelsliegenschaften und (mangels Betriebsstätte) über keine Betriebsliegenschaften verfügt. Dazu zählte namentlich auch die im Jahr 2009 veräusserte Liegenschaft an der ...gasse XX in D. Kapitalanlageliegenschaften sind Liegenschaften, die nur mittelbar durch ihren Ertrag als Kapitalanlage einem Unternehmen dienen (grundlegend Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 18 N 82a StG). Handelsliegenschaften wiederum sind Liegenschaften, die (von Liegenschaftenhändlern) zum Verkauf vorgesehen sind und die (in der Regel) zum Umlaufvermögen gehören und keine Betriebsstätten begründen (Oertli, § 33 N 94; zur Bilanzierung im Umlauf- oder Anlagevermögen vgl. BGr, 25. Februar 2021, 2C_1031/2020, E. 2.3.4 ff.). Dies im Gegensatz zu Betriebsliegenschaften, die unmittelbar einem Handels- bzw. Geschäftsbetrieb dienen (z.B. eine Büroliegenschaft, die einer Gesellschaft gehört und unmittelbar für deren operative Tätigkeit genutzt wird). Der Kanton Zürich war folglich in der massgebenden Steuerperiode gemäss Fachbegriff ein sogenannter reiner "Liegenschaftenkanton" (vgl. z.B. Ziff. 1 des SSK-Kreisschreibens Nr. 27) mit diversen Spezialsteuerdomizilen i.S.v. § 56 Abs. 1 lit. c StG und nicht etwa auch "Betriebsstättenkanton" i.S.v. § 56 Abs. 1 lit. b StG.

b) Die Pflichtige erwirtschaftete in der Steuerperiode 2009 gemäss handelsrechtlicher Erfolgsrechnung gesamtschweizerisch einen Betriebsgewinn von Fr. ... [ca. Fr. 3.6 Mio.]. Im Kanton Zürich sind dabei nicht nur Gewinne angefallen. Gemäss eingereichter Steuerauscheidung erwirtschaftete sie namentlich keinen Gewinn aus Vermietung. Das Delta der Mieterträge abzüglich Liegenschaftenunterhaltskosten, Finanzierungsaufwand und Abschreibungen beläuft sich gemäss ihrer Darstellung nach steuerlicher Adjustierung auf netto Fr. -613'012.- (nachfolgend Betriebsverlust). Einträglich war hingegen namentlich der Verkauf einer zum Geschäftsbereich "Promotionsobjekte" gehörenden Handelsliegenschaft. Im Verkaufszeitraum 2.3. – 25.11.2009 veräusserte die Rekurrentin die Liegenschaft an der Adresse ...gasse XX, D, einzeln in Stockwerkeigentumseinheiten an diverse Käufer. Daraus resultierte ihr gesamthaft und mittlerweile unbestritten ein Grundstücksgewinn vor Steuerabzug und Verlustverrechnung von insgesamt Fr. 972'848.-.

c) Diesen Grundstücksgewinn von Fr. 972'848.- (vor Steuern) bzw. Fr. 691'159.- nach Steuern (Fr. 58'749.- anteilmässige direkte Bundessteuer sowie Fr. 222'940.- Grundstückgewinnsteuern) möchte das Steueramt der Stadt D gemäss angefochtenem Veranlagungsbeschluss vom 13. November 2018 nach § 219 ff. StG besteuern. Die Pflichtige vertritt hingegen den Standpunkt, ihr im Kanton Zürich pro 2009 erlittener Betriebsverlust (total Fr. 613'012.-) sei vorgängig anteilmässig im Umfang von 57% bzw. Fr. 347'927.- mit dem Grundstücksgewinn zu verrechnen, was ein reduzierter Grundstücksgewinn vor Steuern von Fr. 642'921.- ergebe. Auf dieser Berechnung basierend und mit zusätzlicher Berücksichtigung der Steuern (Fr. 38'100.- direkte Bundessteuer und Fr. 134'600.- Grundstückgewinnsteuern), beantragt sie, der Grundstücksgewinn für die Veräusserung der Liegenschaft ...gasse XX in D sei von Fr. 691'159.- auf Fr. 452'221.- bzw. die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 222'920.- auf Fr. 134'221.- herabzusetzen.

3. a) Strittig ist damit einzig, ob die Rekursgegnerin der Pflichtigen die anteilmässige Verlustverrechnung ihres dem Kanton Zürich zugewiesenen Betriebsverlusts bei der Grundstückgewinnsteuer zu Recht verweigerte. Die Pflichtige stellt sich auf den Standpunkt, mit der Verweigerung der Verlustverrechnung verstosse die Rekursgegnerin gegen das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung. In ihrer Rekursbegründung verweist sie dabei zur Hauptsache auf einen Bundesgerichtsentscheid vom 4. April 2011 (BGr, 2C_689/2010), mit der ihrer Auffassung nach gleichen Aus-

gangslage und folglich präjudizierendem Charakter. In diesem Fall habe das Bundesgericht – auch in Bestätigung des SSK-Kreisschreibens – entschieden, dass gestützt auf die interkantonalen Ausscheidungsregeln bei Kapitalanlageliegenschaften die dem Kanton Zürich zuzuordnenden Betriebsverluste an die in zürcherischen Gemeinden erzielten, separat nach monistischem System besteuerten Grundstückgewinne anzurechnen seien. Das Bundesgericht habe in diesem Zusammenhang auch schon festgehalten, dass die mangelnde Gesetzesgrundlage im Kanton Zürich kein hinreichender Hinderungsgrund betreffend die vorgängige Verlustverrechnung darstelle.

b) Das Argument der Pflichtigen des präjudizierenden Charakters des Entscheids vom 4. April 2011 ist vorab zu prüfen, denn wäre der besagte Bundesgerichtsentscheid tatsächlich auf eine identische Sachverhaltskonstellation zum vorliegenden Verfahren zurückzuführen, wäre der Rekurs im Hauptpunkt ohne Weiterungen gutzuheissen.

c) Wie bereits erwähnt, hat das Bundesgericht seine jahrzehntelange Rechtsprechung betreffend die Nichtberücksichtigung von interkantonalen Ausscheidungsverlusten in Liegenschaftenkantonen ab 2004 stufenweise geändert (E. 1c/bb, auch zum Folgenden). Diese Präzisierung erfolgte im Rahmen der Beurteilung von speziellen Einzelfallkonstellationen, was in der Praxis Unsicherheit betreffend die allgemeine Tragweite dieser Entscheide zurückliess. Letzteres hatte zur Folge, dass die SSK im erwähnten Kreisschreiben Nr. 27 in Würdigung der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung Regeln über die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten aufstellte und andererseits das Bundesgericht selbst seine Rechtsprechung ständig weiterentwickelte und auch präziserte. Vor diesem Hintergrund ist mit Bezug auf den von der Pflichtigen angeführten Entscheid vom 4. April 2011 festzuhalten, dass sich dieser tatsächlich mit der Frage zu befassen hatte, ob die im gleichen Jahr im Kanton Zürich erzielten Betriebsverluste mit Gewinnen aus Grundstücken im gleichen Kanton verrechenbar sind. Allerdings geht aus diesem Entscheid nicht eindeutig hervor, dass (ebenfalls) eine Situation zu beurteilen war, in welcher keinerlei ausserkantonale Ausscheidungsverluste verblieben sind (so auch StRG, 28. September 2021, GR.2021.7, E. 4). Namentlich lässt sich aus dem Entscheid nicht eruieren, ob im besagten Fall der gesamte Reingewinn ebenfalls höher war als die gesamten Wertzuwachsgewinne. Ob und wieviel Verrechnungssubstrat (inkl. Vorjahresverluste) am Hauptsteuerdomizil damals vorhanden war, ergibt sich aus dem besagten Entscheid nicht eindeutig. Auch die Entscheide der Vorinstanzen äussern sich dazu nicht mit hinreichender Klarheit (vgl. VGr, 2. Ju-

ni 2010, SB.2010.00014, insb. E. 4.2 und StRK III, 11. November 2009, 3 GR.2007.33). So werden beispielsweise im Urteil der Steuerrekurskommission Vorjahresverluste in Millionenhöhe in den Steuerperioden 2001 und 2003 erwähnt, die allerdings teilweise "rückgängig" gemacht worden seien (E. 4c/bb). Diese Erwägungen sprechen deshalb insgesamt eher gegen ein gesamthaft positives Betriebsergebnis betreffend die damals strittige Steuerperiode.

d) Da unklar ist, ob die vorliegend zu beurteilende Konstellation – namentlich mit Bezug auf die ausserkantonale Komponente – mit derjenigen im Fall vom 4. April 2011 des Bundesgerichts vergleichbar ist, ist dieser Entscheid folglich nicht als derart einschlägig und präjudizierend zu betrachten, sodass sich jegliche vertiefte Auseinandersetzung mit der Rechtsprechung erübrigen würde, wie dies die Pflichtige sinngemäss geltend macht (E. 3b). Mit hinreichender Sicherheit lässt sich daraus einzig ableiten, dass das Bundesgericht die damals kantonal und kommunal propagierte "Verlustverrechnung in der Zeit" bei interkantonalen Sachverhalten als unzulässig einstuft (E. 1c/bb). Der von ihr abgeleiteten Schlussfolgerung, die Streitfrage sei vom Bundesgericht unabhängig von der Gewinn- und Verlustsituation in anderen Kantonen beantwortet worden, kann hingegen nicht beigeplant werden. Nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Pflichtige auch aus dem darin unstrittig enthaltenen (eindeutigen) Verweis auf das SSK-Kreisschreiben Nr. 27 (BGr, 4. April 2011, 2C_689/2010, E. 4.3), worin das Bundesgericht festhält, dieses gebe die neue Bundesgerichtspraxis korrekt wieder und ziehe daraus sachgerechte Schlüsse. Diese Aussage traf das Bundesgericht explizit nur, soweit dies im damals zu beurteilenden Fall von Interesse war, was sich eben aus heutiger Sicht nicht mehr einwandfrei ermitteln lässt (E. 4c). Nicht mehr halten lässt sich hingegen die noch jüngst vom Steuerrekursgericht vertretene Auffassung, der Entscheid vom 4. April 2011 sei mittlerweile ohnehin überholt, da das Bundesgericht zwischenzeitlich seine Praxis mit Blick auf innerkantonale Verrechnungsmöglichkeiten weiter präzisiert habe (StRG, 28. September 2021, GR.2021.7, E. 4b, mit Verweis auf BGr, 7. Oktober 2011, 2C_747/2010). Dieser Argumentation ist das Verwaltungsgericht im betreffenden Beschwerdeentscheid unter Hinweis auf die unterschiedlichen Ausgangslagen betreffend Sitz der jeweils betroffenen Gesellschaften nicht gefolgt (VGr, 6. April 2022, SB.2021.00128, E. 3.3.2, aktuell nicht rechtskräftig).

e) Mangels unzweifelhaft einschlägigem Präjudiz kann folglich der Rekurs nicht ohne Weiterungen gutgeheissen werden, sondern es ist im Detail zu prüfen, ob die Rekursgegnerin der Pflichtigen die Anrechnung des Betriebsverlusts an den

Grundstückgewinn zu Recht verweigerte oder sie damit gegen das in Art. 127 Abs. 3 BV verankerte Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung versties.

4. a) Etabliert und unbestritten auf dem Gebiet der interkantonalen Verlustverrechnung ist mittlerweile, dass der Kanton Zürich als Liegenschaftenkanton einen allfälligen Geschäftsverlust, der im Sitzkanton oder in Betriebsstättenkantonen nicht mehr anderweitig verrechnet werden kann, (sekundär) auf den Grundstückgewinn anzurechnen hat (BGE 132 I 220; E. 1c/bb, mit Hinweisen). Dies akzeptiert auch die Rekursgegnerin, die in ihrer Rekursantwort implizit zum Ausdruck bringt, dass sie gemäss der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung bereit wäre, sich einen Gesamtbetriebsverlust an den (monistisch besteuerten) Wertzuwachsgegnen anteilmässig bzw. soweit ausserkantonalen Ursprungs anrechnen zu lassen (vgl. auch Ziff. 55 der Weisung der Finanzdirektion über die Koordination von Einkommens- bzw. Gewinnsteuereinschätzungen und Grundsteuereinschätzungen für Liegenschaften des Geschäftsvermögens und von juristischen Personen vom 13. Dezember 2005, in der bis zum 31. Dezember 2018 gültigen Fassung; ZStB 34/554).

b) Im strittigen Fall ist hingegen die Situation insoweit anders, als dass nach der Zürcher Ausscheidungspraxis (E. 1d/aa) es gar keinen Verlust gibt, den sich die Rekursgegnerin an den Grundstückgewinn anrechnen lassen muss. Zu diesem Ergebnis gelangt die Vorinstanz mit folgender Begründung bzw. folgender Berechnungsweise: In einem ersten Schritt seien die Wertzuwachsgegnen – nach Abzug der wertvermehrenden Aufwendungen – vom gesamten steuerbaren Reingewinn abzuziehen bzw. freizustellen. Das auf diese Weise ermittelte Netto-Betriebsergebnis, welches die im Kanton Zürich erlittenen Betriebsverluste bereits (gewinnmindernd) miteinkalkuliert, sei danach anhand der direkt-quotenmässigen Methode auf die positiv abgeschlossenen Kantone zu verteilen. Ein allfällig verbleibender Verlust (= Gesamtbetriebsverlust bzw. Verlust aus dem Gewinnsteuerbereich) sei in einem weiteren Schritt auf die verbleibenden positiven Anteile (exklusive Wertzuwachsgegnen) der einzelnen Kantone zu verteilen. Da im vorliegenden Fall der gesamte Reingewinn der Pflichtigen im Jahr 2009 mit insgesamt ca. Fr. 3.6 Mio. höher sei als die gesamten Wertzuwachsgegnen über ca. Fr. 2.3 Mio., ergebe sich nach dieser Methode kein Verlust, der auf die Kantone (inkl. Zürich) zu verteilen sei und auch kein Verlust, der mit dem Grundstückgewinn verrechnet werden könne.

c) Diese von der Rekursgegnerin angewandte Reihenfolge der (betrieblichen) Verlustverrechnung führt im Ergebnis dazu, dass sie den Verlust von ca. Fr. 600'000.- auf die restlichen Kantone mit positivem Betriebsergebnis zur dortigen (quotalen) Verrechnung abwälzt, obwohl in der gleichen Steuerperiode innerkantonal noch Verrechnungssubstrat in Form von Grundstückgewinnen vorhanden ist. Betriebsverluste sind demnach, so die Auffassung der Rekursgegnerin, zunächst kantonsübergreifend mit Betriebsgewinnen auszugleichen (E. 1d/aa). Erst wenn der Betriebsgewinn für die vollständige Verlustübernahme nicht ausreichen würde – d.h. ein Gesamtbetriebsverlust resultiert –, wäre sie zur partiellen, "steuerartübergreifenden" Übernahme des Verlusts bereit (E. 4a).

d) Zahlenmässig führen die unterschiedlichen Auffassungen bzw. Berechnungsweisen der Parteien dazu, dass die Pflichtige im konkreten Fall nach Rechnung der Rekursgegnerin am Hauptsteuerdomizil einen Gewinn von ca. Fr. 1.4 Mio. zu versteuern hat (die übrigen Kantone werden der Einfachheit halber ausgeblendet). Nach der (korrigierten) Berechnung der Pflichtigen hingegen beläuft sich ihr ans Hauptsteuerdomizil ausgeschiedener Gewinnanteil auf ca. Fr. 1.87 Mio. Der Grundstückgewinn ist hingegen im vorliegend strittigen Umfang tiefer (E. 2c). Insgesamt hat die Pflichtige nach der Berechnung der Rekursgegnerin damit zwar weniger (Betriebs-)Gewinn (total ca. Fr. 1.89 Mio. anstatt Fr. 2.07 Mio.), jedoch gleichzeitig mehr Grundstückgewinn zu versteuern (ca. Fr. 1.71 Mio. anstatt Fr. 1.16 Mio.). Dies ist für sie im Endergebnis durchaus von finanzieller Signifikanz, denn die unterschiedlich ausgestaltete Tarifierung der Gewinn- und der Grundstückgewinnsteuer machen die Anrechnung eines jeden "Verlustfrankens" bei der Grundstückgewinnsteuer in der Regel attraktiver (ausführlich BGE 145 II 206 E. 2.3 und 3.3).

5. a) Anzumerken zur Berechnungsweise der Rekursgegnerin (E. 4b) ist zunächst, dass sie, indem sie die Ergebnisse der positiv abgeschlossenen Kantone (ohne Wertzuwachsgegnis) nach der direkt-quotenmässigen Methode verteilt, auf eine Berechnungsweise zurückgreift, die gewinnsteuerlich dann gebräuchlich ist, wenn es darum geht, das Betriebsergebnis zwischen Betriebsstättenkantonen (evtl. mit Betriebs- oder Kapitalanlageliegenschaften) und dem Hauptsteuerdomizil zu verteilen (E. 1b/aa; allgemein Teuscher/Lobsiger, § 30 N 18 ff.; Oertli, § 33 N 82g und 131, je auch zum Folgenden). Wie von der Pflichtigen vorgebracht (E. 4b), sind in einem solchen Fall im Netto-Betriebsergebnis die im Kanton Zürich erlittenen Betriebsverluste tatsächlich

bereits einkalkuliert bzw. die (Teilverlust-)Verrechnung wäre – konform der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Matteotti/Beceren, § 34 N 34) – bereits vorgängig erfolgt, denn in solchen Fällen versteuert ein Unternehmen nicht das auf ihrem Gebiet erzielte Geschäftsergebnis, sondern nur eine Quote des Geschäftsergebnisses des ganzen Unternehmens (Matteotti/Beceren, § 34 N 2 ff., mit Hinweisen; E. 1b/aa).

b) Dies entspricht allerdings nicht dem vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt (vgl. E. 2a, auch zum Folgenden). Vielmehr ist der Status der Pflichtigen als Immobiliengesellschaft/Liegenschaftenhändlerin ohne (ZH)-Betriebsstätte unbestritten. Die gewinnsteuerliche Ausscheidung ist folglich objektmässig erfolgt. Der objektmässig dem Kanton Zürich zugewiesene Verlust wurde damit zumindest gewinnsteuerlich nicht, wie in der Rekursantwort festgehalten, bereits im Zeitpunkt der interkantonalen Betriebsgewinn-Ausscheidung verrechnet. Dass die Verluste dennoch quotaal auf den Sitz und die Liegenschaftenkantone verlegt wurden, ist vielmehr Teil der eingangs erläuterten Zürcher Ausscheidungspraxis bei den Grundstückgewinnsteuern mit anderer Berechnungsweise (Oertli, § 33 N 44, Denner/Frey, StR 2010, 278, auch zum Folgenden; E. 1d/aa). Zumindest betreffend die Berechnungsweise der Verlustumlage ist allerdings zunächst darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht mit Entscheid vom 5. November 2019 (2C_285/2018; mittlerweile bestätigt mit BGr, 6. Oktober 2021, 2C_1039/2020; Hanspeter Kurz, Interkantonale Verlustübernahme bei Immobiliengesellschaften und -fonds, Expert Focus 2020/3, S. 135) festgelegt hat, dass Verluste auch bei Immobiliengesellschaften in erster Linie mit dem Gewinn am Hauptsteuerdomizil zu verrechnen sind und nur ein verbleibender Verlustüberschuss am Hauptsteuerdomizil quotaal auf die Gewinne der anderen Liegenschaftenkantone umzulegen wäre (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 16 N 35).

c) Die vom Bundesgericht als "Methodenmix" bezeichnete Berechnungsweise der Rekursgegnerin ist demnach als mittlerweile überholt einzustufen, denn es ist äusserst unwahrscheinlich, dass das Bundesgericht unterschiedliche Ausscheidungsmethoden bzw. Berechnungsweisen für die Grundstückgewinnsteuer und die Gewinnsteuer zulässt, wenn diese beiden Steuerarten in einem Anwendungsfall direkt aufeinandertreffen. Dies müsste auch, sofern überhaupt zulässig (dazu nachfolgend), bei der Zürcher Ausscheidungspraxis entsprechend mittels Modifikation berücksichtigt werden, ohne jedoch den Kern der Zürcher Ausscheidungspraxis – die primäre kantonsübergreifende Betriebsgewinn- und Betriebsverlustverrechnung vor der steuerartübergreifenden Verlustverrechnung – zu tangieren. Folglich ist bei der Berechnung

nach der (modifizierten) Zürcher Ausscheidungspraxis der Verlust aus Vermietung über Fr. 600'000.- klarerweise als objektmässiger "Zürcher Verlust" zu charakterisieren und nicht etwa als blosser anteilmässiger Teilverlust, der im Netto-Betriebsergebnis "aufgeht" (E. 1b). Im weiteren Berechnungsschritt gemäss (modifizierter) Zürcher Ausscheidungspraxis (vorne E. 4b, auch zum Folgenden) wäre sodann der im Kanton Zürich erwirtschaftete Netto-Betriebsverlust (Ertrag aus Vermietung abzüglich Abschreibungen, Finanzaufwand, Unterhalt etc.) mit dem Betriebsgewinn am Hauptsteuerdomizil zu verrechnen und nicht quotal auf sämtliche Kantone mit positivem Betriebsergebnis (ohne Wertzuwachsgerinne) umzulegen. Im Netto-Betriebsergebnis wäre dann aber wiederum, wie von der Rekursgegnerin geltend gemacht, der in Zürich erlittene Betriebsverlust bereits einkalkuliert, sodass im Ergebnis kein "Zürcher Verlust" mehr existiert. Zunächst ist deshalb festzuhalten, dass primär (objektmässig) einzig der Sitzkanton und erst sekundär (quotal) die übrigen Liegenschaftskantone potentiell von der Verlustübernahme der ca. Fr. 600'000.- gemäss (aktuellster und modifizierter) Zürcher Ausscheidungspraxis betroffen wären. Mit der vorliegend zur Hauptsache strittigen Frage der Einordnung der steuerartübergreifenden Verlustverrechnung als solches im Verhältnis zur gewöhnlichen betrieblichen Verlustverrechnung (E. 1d/aa) brauchte sich das Bundesgericht hingegen im besagten Fall nicht explizit zu beschäftigen.

6. a) Die Rekursgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Vorgehens bzw. ihrer Berechnungsweise namentlich mit Verweis auf die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts (insb. BGE 139 II 373 sowie BGr, 7. Oktober 2011, 2C_747/2010), die das Urteil des Bundesgerichts vom 4. April 2011 (BGr, 2C_689/2010) revidiert habe. Ihr Hauptargument besteht dabei darin, dass es sich bei der vorliegend zu beurteilenden "Endkonstellation" (Betriebsverlust und Grundstückgewinn stammen beide aus dem Kanton Zürich) ungeachtet des Umstands, dass sich der Sitz der Pflichtigen im Kanton E befindet, um einen rein innerkantonalen Sachverhalt handle, bei dem das in der Verfassung verankerte Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung folglich grundsätzlich nicht greife. Da wiederum innerkantonal im Kanton Zürich bis Ende 2018 generell keine Möglichkeit vorgesehen gewesen sei, Betriebsverluste mit Grundstückgewinnen zu verrechnen, sei eine Verlustverrechnung in der vorliegend zu beurteilenden Konstellation rechtlich nicht möglich. Diese Möglichkeit der innerkantonalen Verlustverrechnung sei im Kanton Zürich erst mit Inkraftsetzung von § 224a StG per 1. Januar 2019 geschaffen worden.

b) Mit dem Hauptargument der Rekursgegnerin, bei der vorliegend steuerlich zu beurteilenden "Endkonstellation" (d.h. Betriebsverlust und Grundstücksgewinn stammen beide aus dem Kanton Zürich) handle es sich um einen rein innerkantonalen Sachverhalt, für den das kantonale Recht keine Möglichkeit der Verlustverrechnung vorsehe (E. 6a), musste sich jüngst auch das Steuerrekursgericht in einem ähnlich gelagerten Fall befassen (StRG, 28. September 2021, GR.2021.7). Im besagten Entscheid ging es konkret um die Verrechenbarkeit von in den Kanton Zürich ausgeschiedenen Vorjahresverlusten einer Gesellschaft mit Sitz im Kanton G (vormaliger Sitz im Kanton Zürich) mit im Kanton Zürich angefallenem Wertzuwachsgeinn. Dabei gelangte das Steuerrekursgericht zum Schluss, dass diese Endkonstellation letztendlich nicht mehr einen interkantonalen Sachverhalt beschlage (StRG, 28. September 2021, GR.2021.7, E. 4b; mit gleichem Ergebnis und Grundsachverhalt auch StRG, 14. Mai 2019, 2 GR.2018.24; StRG, 14. November 2017, 2 GR.2016.30 allerdings betreffend Revision).

c) Mittlerweile muss dieser Entscheid und diese Auffassung indessen als überholt betrachtet werden, da das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 6. April 2022 in der besagten Angelegenheit jüngst – in Abweichung zu früheren Entscheiden (vgl. VGr, 18. Dezember 2019, SB.2017.00152, E. 4.2, dort allerdings als Eventualbegründung) – zum gegenteiligen Schluss gelangt ist (VGr, 6. April 2022, SB.2021.00128, aktuell nicht rechtskräftig). Es erwog, dass bereits dann, wenn sich die Verweigerung der Verlustverrechnung nachteilig auf den Sitzkanton auswirken könnte, von einem interkantonalen Sachverhalt auszugehen sei, der die Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten rechtfertige (E. 3.3.1, auch zum Folgenden). Die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer als reine Objektsteuer sei im interkantonalen Kontext nur dann zulässig, wenn sich das kantonale Besteuerungssystem nicht zu Ungunsten der übrigen Kantone und der steuerpflichtigen Personen, die in mehreren Kantonen steuerpflichtig seien, auswirke (BGE 139 II 373 E. 4.2). Damit ist das Verwaltungsgericht der Rechtsauffassung der Rekursgegnerin, es liege ungeachtet des Gesellschaftssitzes nur dann ein interkantonaler Sachverhalt vor, wenn die Betriebsverluste und die Grundstückgewinne nur teilweise aus verschiedenen Kantonen stammen würden, nicht gefolgt. Entscheidend dafür, ob ein interkantonaler Sachverhalt vorliegt und dementsprechend das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung greift, ist damit nicht allein der Ursprung des "Netto-Steuersubstrats", sondern wie sich das Ergebnis auf die steuerpflichtige Person und die betroffenen Kantone gesamthaft auswirkt. Ob ein interkantonaler Sachverhalt vor-

liegt, ist folglich davon abhängig, ob es bei der pflichtigen Person im Ergebnis zu einer interkantonalen Doppelbesteuerung bzw. einem Ausscheidungsverlust kommt oder (in den Folgeperioden) kommen kann (so auch BGr, 6. Oktober 2020, 2C_164/2020, E. 3.3.2, was dort konkret verneint wurde).

d) Entgegen der Auffassung der Rekursgegnerin kann damit dem formalistischen Kriterium des Gesellschaftssitzes unter Umständen sehr wohl ein Stück weit eine gewisse Bedeutung zukommen bei der Frage, ob das in der Verfassung verankerte Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung greift oder nicht. Dies deshalb, weil dieses in der Kaskade der Verlustübernahme besonders exponiert ist (vgl. das konkrete Beispiel in VGr, 6. April 2022, SB.2021.00128, E. 3.3.1, auch zum Folgenden). Rein formell lässt sich der vorliegend strittige Sachverhalt demnach nicht mit denjenigen Fällen vergleichen, in denen sich der Sitz der Gesellschaft im Kanton Zürich befunden hat. Der Verweis der Rekursgegnerin auf die diesbezügliche Rechtsprechung (insb. BGE 139 II 373; BGr, 7. Oktober 2011, 2C_747/2010; StRK, 18. September 2013, 2 GR.2012.60 bestätigt mit VGr, 12. Februar 2014, SB.2013.00134) erweist sich folglich als unbehilflich. Die Abweisung des Rekurses mit der Begründung, es handle sich um einen rein innerkantonalen Sachverhalt, in welchem das kantonale Recht keine Möglichkeit der Verlustverrechnung vorsehe, ist deshalb nicht angezeigt.

7. a) Damit bleibt zu prüfen, ob sich die Verweigerung der Verlustverrechnung nicht zu Ungunsten der übrigen Kantone und der steuerpflichtigen Person auswirkt (E. 6c). Von einer für die Pflichtigen negativen Auswirkung könnte dabei namentlich dann gesprochen werden, wenn ihr durch die angewandte Zürcher Ausscheidungspraxis ein Ausscheidungsverlust entstehen würde. Das Vorliegen eines solchen ist nicht nur dann zu bejahen, wenn das eintritt, was im SSK-Kreisschreiben Nr. 27 als "Extremfall" bezeichnet wird, d.h. wenn eine steuerpflichtige Person trotz Gesamtbetriebsverlust einen Grundstücksgewinn zu versteuern hat (E. 1c/aa; dies steht vorliegend nicht zur Debatte). Ein Ausscheidungsverlust läge vielmehr bereits vor, wenn der Kanton Zürich im konkreten Fall den Grundstücksgewinn selbst dann in voller Höhe besteuern könnte, obwohl der Gesamtgewinn der Pflichtigen infolge von anderen Verlusten oder Abzügen niedriger ist. Ein im interkantonalen Verhältnis unzulässiger Ausscheidungsverlust kann auch bereits dadurch entstehen, wenn die betroffenen Kantone nicht nach der gleichen Berechnungsweise bzw. den gleichen Ausscheidungsgrundsätzen vorge-

hen (exemplarisch BGr, 6. Oktober 2021, 2C_1039/2020; BGr, 5. November 2019, 2C_285/2018; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 16 N 35; Kurz, S. 135).

b) aa) Im vorliegenden Fall sind nunmehr nur die Kantone Zürich als Liegenschaftsort mit Betriebsverlust und Grundstückgewinn sowie E als Hauptsteuerdomizil potenziell von der Verlustübernahme betroffen (vorne E. 5b f., auch zum Folgenden). Im Gewinnsteuerbereich in E und im Grundstückgewinnsteuerbereich in D ist pro 2009 dabei jeweils hinreichend Verrechnungssubstrat vorhanden, um den im Kanton Zürich angefallenen Betriebsverlust von ca. Fr. 600'000.- vollständig steuerlich auszugleichen, weshalb die sekundäre Verlustübernahme durch die weiteren Liegenschaftskantone nicht zur Debatte steht. Unter diesen Voraussetzungen könnten die beiden Kantone folglich mittels identischer Berechnung des Reingewinns dafür sorgen, dass der Pflichtigen überhaupt kein (Ausscheidungs-)Verlust entsteht (vgl. BGr, 5. November 2019, 2C_285/2018, E. 4.2, mit insoweit identischer Ausgangslage). Dies namentlich dann, wenn der Kanton E entgegen des SSK-Kreisschreibens ebenfalls (freiwillig) die Zürcher Ausscheidungspraxis anwenden und ebenfalls nicht der steuerartübergreifenden innerkantonalen Verlustverrechnung den Vorzug geben oder eben umgekehrt, wenn die Rekursgegnerin das SSK-Kreisschreiben anwenden würde. Eine explizite harmonisierungsrechtliche Gesetzesnorm, welche die Reihenfolge der Verlustübernahme zwischen den (auf gleicher Stufe stehenden) Kantonen in solchen Fällen verbindlich regeln und den Kanton Zürich oder E zur Übernahme zwingen würde, besteht hingegen unbestrittenermassen nicht. Sollte sich der Kanton E mittels identischer Berechnungsweise im Ergebnis zur Verlustübernahme bereiterklären, so wäre dies von der Pflichtigen zu akzeptieren, auch wenn sie damit ihre "Verlustfranken" nicht optimal durch Verrechnung mit Grundstückgewinn einsetzen kann, denn ihr kommt diesbezüglich kein Wahlrecht zu (E. 1c/bb).

bb) Allerdings bestehen keinerlei Anzeichen dafür, dass der Kanton E der Zürcher Ausscheidungspraxis folgt (vgl. die kantonale Gesamtübersicht in Denner/Frey, StR 2010, 277, auch zum Folgenden). Der Kanton Zürich erklärte vielmehr als einziger der antwortenden Kantone (E beantwortete die Anfrage von Denner/Frey ebenfalls), er praktiziere die Verlustverrechnung bei juristischen Personen in Abweichung zum SSK-Kreisschreiben (Fürer, zsis) 2014 Nr. 3, E. 3.2). Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton E mit Verweis auf Ziff. 3.2.1 und 3.2.3 des SSK-Kreisschreibens einer Verlustübernahme bei der Gewinnsteuer nicht zugestimmt hat bzw. zustimmen würde (diese wäre wohl im Revisionsverfahren geltend zu ma-

chen, denn das ordentliche Einschätzungsverfahren ist abgeschlossen; ob dies aktuell innerhalb der absoluten Verjährungsfrist gemäss § ... des Steuergesetzes des Kantons E vom ... überhaupt noch möglich ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden), solange im Kanton Zürich noch grundstückgewinnsteuerliches Verrechnungssubstrat vorhanden ist. Von diesem Ergebnis geht überdies selbst der Kanton Zürich bzw. das kantonale Steueramt aus.

cc) Wenn die Rekursgegnerin und der Kanton E den ihnen jeweils zuordenbaren (Grundstück-)Gewinn folglich ungeschmälert besteuern, resultiert der Pflichtigen in der Steuerperiode 2009 eine aktuelle Doppelbesteuerung, denn die Summe der in allen Kantonen besteuerten Gewinne ist höher als ihr Reingewinn – dies entspricht einem sogenannten Ausscheidungsverlust infolge der Anwendung unterschiedlicher Steuerausscheidungspraxen durch die verschiedenen Kantone (Kurz, S. 135). Folge davon wäre, dass die Pflichtige gezwungen ist, diesen Ausscheidungsverlust trotz vorhandenem Verrechnungssubstrat auf die folgenden Zürcher (Gewinn-)Steuerperioden vorzutragen, was vom Bundesgericht in solchen Fällen als unzulässig eingestuft worden ist (BGr, 4. April 2011, 2C_689/2010). Dadurch wäre wiederum auch der Sitzkanton potentiell von der Verweigerung der Verlustverrechnung betroffen, denn der Verlustvortrag könnte, sofern der objektmässig zugewiesene Betriebsgewinn nach Zürich der Folgejahre zur Verrechnung nicht ausreicht, sich zulasten der dortigen Gewinnsteuer auswirken (VGr, 6. April 2022, SB.2021.00128, E. 3.3.1).

c) aa) Bei einer solch uneinheitlichen Praxis, aus der ein Ausscheidungsverlust resultiert, stellt sich die Frage, wer in den sauren Apfel zu beissen hat, bzw. wer durch Verlustanrechnung dafür zu sorgen hat, dass dessen Entstehung in der vorliegenden Konstellation vermieden werden kann. Ist dies wegen der grundsätzlichen Zulässigkeit des monistischen Systems in Form einer Ausnahme (Art. 12 Abs. 4 StHG; E. 1a) grundsätzlich das Hauptsteuerdomizil oder aber trotz der Zulässigkeit des monistischen Systems der Liegenschaftsort. Dies haben letztendlich die Gerichtsstellen und somit letztlich das Bundesgericht nach denjenigen Regeln zu entscheiden, die sie als Gesetzgeber aufstellen würden (BGr, 5. November 2019, 2C_285/2019, E. 4.3, mit Hinweisen, auch zum Folgenden), wobei bis anhin, soweit ersichtlich, ein entsprechendes höchstrichterliches Präjudiz fehlt (dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass mit Ausnahme von Zürich die übrigen dem monistischen System folgenden Kantone innerkantonal die Verrechnung von Betriebsverlusten und Grundstückgewinnen bereits kennen; vgl. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 244 ff.). Namentlich

im Entscheid vom 6. November 2020 brauchte das Bundesgericht diese Frage nicht zu klären, da es mangels Gewinn am Haupt- und/oder Spezialsteuerdomizil nicht zu einer aktuellen interkantonalen Doppelbesteuerung gekommen war (BGr, 2C_164/2020, E. 3.3.2).

bb) Beachtlich ist allerdings, dass sich das Bundesgericht jüngst in einer Situation, in der es um die Weitergabe von Betriebsverlusten von Liegenschaftenkantonen ging, verallgemeinernd zur Verlustverrechnung äusserte. Dabei stellte es die Regel auf, dass Ausscheidungsverluste in erster Linie durch den Kanton, in dessen Gebiet diese resultierten, und erst in zweiter Linie durch das Hauptsteuerdomizil zu vermeiden sind (BGr, 6. Oktober 2021, 2C_1039/2020, E. 4.5; BGr, 5. November 2019, 2C_285/2018, E. 4.4; VGr, 6. April 2022, SB.2021.000128, E. 3.3.2; zum Ganzen auch Kurz, S. 134 ff.). Zu klären ist deshalb, ob diese allgemeine Regel auch im vorliegenden Fall anzuwenden ist.

cc) Unbestritten ist, dass es in den besagten Fällen nicht (auch) um die Frage der Einordnung der steuerartübergreifenden Verlustverrechnung ging und damit das besagte Präjudiz nur bedingt einschlägig ist. Zur Hauptsache ging es vielmehr um die Frage, ob der Betriebsverlust in zweiter Linie dem Hauptsteuerdomizil alleine zu belasten oder aber direkt-quotal von den übrigen Liegenschaftenkantonen mitzutragen war (E. 5b f.). Dennoch kann nicht unbesehen bleiben, dass das Bundesgericht explizit festhält, es habe die Frage nach der Methodenwahl möglichst unabhängig von den Eigenheiten des konkret zu beurteilenden Einzelfalls in Vertretung des Gesetzgebers entscheiden wollen. Eine gewisse Allgemeingültigkeit mit Bezug auf die Reihenfolge lässt sich demnach nicht absprechen, was für den präjudizierenden Charakter des Urteils auf den zu beurteilenden Sachverhalt spricht. Hinzu kommt, dass es keinen expliziten Vorbehalt betreffend die Verrechnung mit der Grundstückgewinnsteuer anbrachte. Ein solcher ist auch kaum zu erwarten, hat doch das Bundesgericht in den letzten Jahren die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer als reine Objektsteuer bei interkantonalen Sachverhalten bei jeder sich bietender Gelegenheit immer stärker eingeschränkt (E. 1c/bb). Überdies hat jüngst auch das Verwaltungsgericht ähnlich entschieden (VGr, 6. April 2022, SB.2021.000128, E. 3).

d) aa) Die generellen Einwände, die gemäss Meinung der Rekursgegnerin gegen die primäre steuerartübergreifende Verlustverrechnung sprechen, überzeugen bei näherer Betrachtung sodann nicht. Nicht weiter hilft ihr zunächst ihr Argument, dass

in der vorliegenden Situation die Verlustverrechnung mit dem Grundstücksgewinn aufgrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) eben gerade nicht angezeigt sei, da die Pflichtige im Sitzkanton und/oder einem Betriebsstättenkanton keinen Betriebsverlust erzielt habe. Zutreffend ist zwar, dass das Bundesgericht namentlich auch deshalb ab 2004 interkantonal von der bisher etablierten Rechtsprechung abwich, weil diese Art der Besteuerung mit dem Gebot zur Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nach Art. 127 Abs. 2 BV schwer in Einklang zu bringen war. Die diesbezüglich publizierten Leitentscheide hatten oft Sachverhalte zum Gegenstand, in denen trotz Gesamtbetriebsverlust am Liegenschaftsort ein Grundstücksgewinn zu versteuern war. Beachtlich ist allerdings auch, dass das Bundesgericht seit 2004 auch dem Schlechterstellungsverbot, das sich wie das Doppelbesteuerungsverbot aus Art. 127 Abs. 3 BV ableitet, immer stärkeres Gewicht beigemessen hat (Mäusli-Allenspach, § 3 N 36 ff., auch zum Folgenden; E. 1c/bb). Zusammen mit dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bildet dieses für die Steuerpflichtigen eine doppelte Anspruchsgrundlage (BGE 140 I 114 E. 2.3.2; BGE 137 I 145 E. 4.3). Die seit 2004 ergangene Rechtsprechung lässt deshalb nicht den Schluss zu, dass eine Doppelbesteuerung bzw. eine Schlechterstellung durch das monetarische System solange hinzunehmen ist, als dass diese, sozusagen als eine Art Verhältnismässigkeitsprüfung, dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit standhält. Nicht zuletzt auch in Erfüllung des verfassungsmässigen Auftrags zur Verwirklichung eines Binnenmarkts (Art. 95 Abs. 2 BV) geht es dem Bundesgericht letzten Endes klarerweise darum, Ausscheidungsverluste generell möglichst zu vermeiden (BGE 131 II 249 und BGE 131 I 285; Mäusli-Allenspach, § 3 N 69) und nicht etwa hinzunehmen, solange sich die Doppelbesteuerung/Slechterstellung gemessen an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit noch im "vertretbaren" Rahmen abspielt. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass bei einem rein innerkantonalen Sachverhalt die Verrechnung des Geschäftsverlusts mit einem Grundstücksgewinn bis Ende 2018 nicht vorgesehen war, womit kantonal bei der Erfassung und Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer gerade nicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person Rücksicht genommen wurde (BGr, 7. Oktober 2011, 2C_747/2010, E, 6.1; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216-226, N 20 StG). Grossmehrheitlich dürfte deshalb die Nichtzulassung der Verlustverrechnung bei der Grundstücksgewinnsteuer dem Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht besser, sondern schlechter gerecht werden.

bb) Das Doppelbesteuerungsrecht schafft im Weiteren keine Steueransprüche, sondern es grenzt die gegenseitigen Steuerhoheiten voneinander ab (BGE 131 I 249 E. 6.4, auch zum Folgenden). Es muss daher verschiedenen Steuerordnungen Rechnung tragen und mitunter in die kantonale Steuerhoheit eingreifen. Nötigenfalls hat daher der Kanton im Einzelfall oder durch generell-abstrakte Regel dafür zu sorgen, dass die rein kantonalen Unternehmen im Vergleich zu den interkantonalen Unternehmungen nicht schlechter gestellt werden. Dabei bleibt es Aufgabe des Gesetzgebers und nicht der Gerichte, durch richterliche Rechtsfortbildung die in Art. 8 Abs. 1 BV gebotene Gleichbehandlung der inner- und ausserkantonalen Unternehmen herbeizuführen (VGr, 25. August 2010, SB.2009.00079, E. 3.3.2; bestätigt mit BGr, 7. Oktober 2011, 2C_747/2010). Folglich hilft der Rekursgegnerin die Rechtfertigung, sie behandle im konkreten Fall die Pflichtige als ausserkantonales Unternehmen letztendlich gleich wie ein Unternehmen mit Sitz im Kanton Zürich, welches die Betriebsverluste (noch) nicht mit dem Grundstückgewinn verrechnen könne, nicht weiter. Im zitierten Bundesgerichtsentscheid hielt das Bundesgericht überdies fest, dass Art. 12 Abs. 4 StHG die Frage der Verlustverrechnung nicht regle (E. 1a, auch zum Folgenden). Deshalb kann folglich auch nicht argumentiert werden, die Zulässigkeit der Verlustverrechnung verletze die in Art. 12 Abs. 4 StHG statuierte Freiheit, das monistische System zu wählen.

e) In der vorliegend zu beurteilenden Konstellation, in welcher einerseits (interkantonal) die Verrechnung zwischen Betriebsgewinnen und -verlusten und andererseits die steuerartübergreifende innerkantonale Verrechnung von Grundstückgewinn und Betriebsverlust möglich ist, spricht damit insgesamt wenig dagegen, bei der Wahl der Reihenfolge nicht auch nach der jüngst vom Bundesgericht generell-abstrakt aufgestellten Regelung vorzugehen. In erster Linie ist damit der Ausscheidungsverlust nach Möglichkeit durch den Kanton, in dessen Gebiet er resultiert, zu vermeiden (E. 7c/aa). Eine Ausnahme für die steuerartübergreifende Verlustverrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer nach monistischem System lässt sich im interkantonalen Kontext nicht rechtfertigen. Die Gründe, die gegen eine solche Reihenfolge bei der Verlustverrechnung vorgebracht werden, überzeugen insgesamt nicht (E. 7d).

f) Objektivmässiger Ursprungskanton der pro 2009 erwirtschafteten Betriebsverluste aus Vermietung ist sowohl gewinnsteuerlich wie auch grundstückgewinnsteuerlich der Kanton Zürich (E. 5b f.). Nach der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt es folglich primär an Zürich, der Entstehung etwaiger Ausscheidungs-

verluste bei der Pflichtigen entgegenzuwirken. Dazu ist konkret die Rekursgegnerin mittels des hier hinreichend vorhandenen Verrechnungssubstrats in Form des (monistisch veranlagten) Grundstückgewinns zweifelsohne in der Lage. Sie darf folglich den objektmässig nach D ausgeschiedenen Betriebsverlust nicht vollständig an das Hauptsteuerdomizil zurückweisen (in diese Richtung gehend auch BGr, 6. Oktober 2020, 2C_164/2020, E. 3.2, auch zum Folgenden). Tut sie dies dennoch, stellt dies ein Verstoss gegen das in Art. 127 Abs. 3 BV verankerte Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung dar. Bei der Verlustverrechnung hat die Rekursgegnerin folglich gemäss dem SSK-Kreisschreiben Nr. 27, Ziff. 3.2.1 i.V.m. 3.2.3 vorzugehen. Die eingangs beschriebene Zürcher Ausscheidungspraxis erweist sich damit in der vorliegenden Konstellation als gesetzeswidrig. Anders zu entscheiden widerspräche dem Prinzip, dass die Wahl des Systems der Grundstückgewinnbesteuerung (monistisch oder dualistisch) sich nach Massgabe von Art. 127 Abs. 3 BV nicht zuungunsten der übrigen Kantone und der steuerpflichtigen Person auswirken darf. Im zu beurteilenden interkantonalen Kontext ist es demnach unerheblich, dass der Kanton Zürich die (innerkantonale) steuerartübergreifende Verlustanrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer an sich erst seit dem 1. Januar 2019 kennt (§ 224a StG; E. 1c). Die Pflichtige hat dennoch ein Recht auf die vorgängige steuerartübergreifende Verlustverrechnung.

8. a) Im Ergebnis kann damit festgehalten werden, dass die Rekursgegnerin der Pflichtigen zu Unrecht die Anrechnung des (anteiligen) Betriebsverlusts verweigerte (E. 7). Betreffend die Höhe des effektiv anrechenbaren Verlusts (total Fr. 613'012.-) führte die Rekursgegnerin für den Fall eines Unterliegens im Hauptstreitpunkt zunächst aus, die Zahlen in Ziff. 9 der Rekurschrift würden – mit Ausnahme derjenigen für die Steuern (total Fr. 45'800) – als richtig anerkannt. Strittig war damit insoweit nur noch die Position Steuern. Nachdem ihr die Zusammensetzung der Fr. 45'800.- telefonisch erklärt wurde, anerkannte sie mit Schreiben vom 28. Juni 2022 auch diese Zahl im Falle eines Unterliegens im Hauptstreitpunkt. Damit besteht keine Uneinigkeit betreffend die Höhe des an die Grundstückgewinnsteuer anzurechnenden Betriebsverlusts und es erübrigen sich diesbezüglich weitere Ausführungen. Dass der anrechenbare Verlust zu 57% (entspricht Fr. 347'927.-) dem Verkauf der Liegenschaft an der ...gasse XX bzw. diesem Grundstückgewinn zuzuweisen ist, ist ebenfalls unbestritten. Daraus ergibt sich folglich ein neuer Grundstückgewinn vor Steuern von Fr. 624'921.-.

b) Von den Fr. 624'921.- sind wiederum die iterativ berechnete anteilige direkte Bundessteuer (8.5% vom Grundstückgewinn; § 221 Abs. 2 StG; die Pflichtige hat mit Verzichtserklärung vom 20. Mai 2014 ausdrücklich auf eine anderweitige Geltendmachung verzichtet) sowie ebenfalls iterativ berechnete Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zu bringen. Die Pflichtige beziffert dabei gemäss ihrer Berechnung die direkte Bundessteuer auf Fr. 38'100.- und die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 134'600.-, woraus sich ein steuerpflichtiger Grundstückgewinn nach Verlustverrechnung von Fr. 452'221.- (Fr. 624'921.- ./ Fr. 38'100.- ./ Fr. 134'600.-) ergibt (E. 2c). Diese Berechnung konnte allerdings selbst mit grosszügiger Rundung der Beträge vom Steuerrekursgericht nicht annähernd in nachvollziehbarer Weise reproduziert werden (die konkrete Berechnungsweise wurde von der Pflichtigen nicht offengelegt), weshalb sie durch eine eigene Steuerberechnung zu ersetzen ist. Die Berechnung des Steuerrekursgerichts kommt zu einem tieferen Grundstückgewinn nach Verlustverrechnung, jedoch gleichzeitig zu einer höheren Grundstückgewinnsteuer. Im Ergebnis ist damit der Rekurs teilweise gutzuheissen und die Grundstückgewinnsteuer wie folgt festzusetzen:

	Fr.
Gewinn 1 (vor Abzug des Betriebsverlusts u. Steuern)	972'848.-
./ anteiliger Betriebsverlust	-347'927.-
<hr/>	
Gewinn 2 (nach Abzug Betriebsverlust)	624'921.-
./ Direkte Bundessteuer	-37'200.-
./ Grundstückgewinnsteuer	-149'700.-
<hr/>	
Steuerpflichtiger Grundstückgewinn	438'021.-
Grundstückgewinnsteuer	149'700.-
Besitzesdauer (2 bzw. 3 Jahre; keine Ermässigung)	-
Reine Grundstückgewinnsteuer	149'700.-

9. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Parteien anteilig aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Der vertretenen Rekurrentin ist sodann eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes von 24. Mai 1959/8. Juni 1997 sowie §§ 1 Abs. 1 und 8 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs gegen den Einspracheentscheid der Kommission für Grundsteuern der Stadt D vom 2. März 2021 wird teilweise gutgeheissen und die Grundstückgewinnsteuer wird von Fr. 222'920.- auf Fr. 149'700.- herabgesetzt.

[...]