



Entscheid

30. Juni 2015

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Christian Mäder, Steuerrichter Alexander Widl, Ersatzrichter
Claude Treyer und Gerichtsschreiberin Christina Hefti

In Sachen

A,

vertreten durch Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner,
Bahnhofstrasse 28, Postfach 556, 6431 Schwyz,

Rekurrentin,

gegen

Staat Zürich,

vertreten durch das kant. Steueramt,
Division Bau,
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

Rekursgegner,

betreffend

Staats- und Gemeindesteuern 1.1. - 31.12.2009

hat sich ergeben:

A. 1. Am 13. Januar 2004 übertrugen die Aktionäre der B Holding AG 100% des Aktienkapitals der Gesellschaft an die Erwerber C, D und E. Mit der Übernahme der B Holding AG und der durch diese beherrschten A AG (nachfolgend die Pflichtige) erwarben die Käufer indirekt ein in den Büchern der Pflichtigen erfasstes Immobilienportfolio von 25 Liegenschaften in verschiedenen Zürcher Gemeinden. Aus Anlass dieser sog. wirtschaftlichen Handänderung veranlagte der Ausschuss für Grundsteuern der Gemeinde F mit Beschluss vom 29. Mai 2007 eine Grundstückgewinnsteuer von insgesamt Fr. 1'261'696.10 für den sich in der Gemeinde F befindlichen Teil dieses Immobilienportfolios. Für die im vorliegenden Rekursverfahren bedeutsame wirtschaftliche Veräusserung des baurechtsbelasteten Grundstücks Kat.Nr. 14959 im Halt von 8'925 m² an derstasse 79 ging der Ausschuss für Grundsteuern der Gemeinde F damals bei einem Erlös laut Steuererklärung von Fr. 9'200'000.- von einem Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 4'908'200.- und von wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 266'251.- aus. Für die im vorliegenden Rekursverfahren ebenfalls bedeutsame wirtschaftliche Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 16300 im Halt von 14'777m² an derstrasse 22 ging der Ausschuss für Grundsteuern der Gemeinde F damals bei einem Erlös laut Steuererklärung von Fr. 6'400'000.- von einem Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 5'982'571.79 und von wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 943'147.90 aus. Der sich aus letzterer Veräusserung ergebende Verlust wurde im Rahmen der Gesamtveräusserung mit Gewinnen aus der Veräusserungen anderer Liegenschaften des Immobilienportfolios in der Gemeinde F verrechnet.

2.1. Mit Kaufvertrag vom 27. Juli 2007 mit Grundbucheintragung vom 8. April 2009 verkaufte die Pflichtige das sich aus der Abparzellierung vom Grundstück Kat.Nr. 16300 ergebende Grundstück Kat.Nr. 17202 im Halt von 6'785m² zum Preis von Fr. 4'715'575.- an die G AG. Mit Kaufvertrag und Grundbucheintragung vom 4. Dezember 2009 veräusserte die Pflichtige zudem das baurechtsbelastete Grundstück Kat.Nr. 14949 zum Preis von Fr. 9'200'000.- an die H AG. Gemäss Ziff. 11 der weiteren Bestimmungen des letzteren Kaufvertrags verpflichtete sich die Pflichtige überdies, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren "I", welche nach dessen definitiver Festsetzung anfallen werden, gemäss entsprechendem Kostenverteiler für die Verfahrens- und Erschliessungskosten (letzter Stand vom 20. Juni 2006: Fr. 858'385.-) an die Gemeinde F zu bezahlen .

2.2 In der Grundstücksgewinnsteuererklärung vom 27. Januar 2010 betreffend das Grundstück Kat.Nr. 17202 deklarierte die Pflichtige einen steuerpflichtigen Grundstücksgewinn von Fr. 1'023'739.82. Ausgehend vom Veräusserungserlös von Fr. 4'715'575.- gelangte sie zu diesem Ergebnis, indem sie bei den Anlagekosten den Erlös aus der wirtschaftlichen Handänderung am ursprünglichen Grundstück Kat.Nr. 16300 von Fr. 6'400'000.- aus dem Jahr 2004 wegen des sich darauf befindlichen baufälligen Gebäudes um Fr. 100'000.- auf Fr. 6'300'000.- reduzierte, diesen auf die Fläche des veräusserten Teils (Kat.Nr. 17202) umlegte (Fr. 2'892'704.88), wertvermehrnde Aufwendungen und eine Mäklerprovision von insgesamt Fr. 116'498.15 sowie unter Berufung auf ihre Eigenschaft als innerkantonale Liegenschaftenhändlerin gemäss § 221 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) die erwartete Grundstücksgewinnsteuer von Fr. 378'951.13 bzw. die direkte Bundessteuer von Fr. 303'681.02 hinzuzählte, was zu Anlagekosten von insgesamt Fr. 3'691'835.15 führte. Mit rechtskräftiger Grundstücksgewinnsteueranforderung GR 2009/96 vom 26. März 2013 wurde die Grundstücksgewinnsteuer antragsgemäss veranlagt.

In der Grundstücksgewinnsteuererklärung vom 14. April 2010 betreffend das Grundstück Kat.Nr. 14959 deklarierte die Pflichtige einen Verlust von Fr. 1'516'985.-. Ausgehend vom Veräusserungserlös von Fr. 9'200'000.- gelangte sie zu diesem Ergebnis, indem sie bei den Anlagekosten den Erlös aus der wirtschaftlichen Handänderung von Fr. 9'200'000.- aus dem Jahr 2004, Notariatskosten und eine Mäklerprovision von insgesamt Fr. 160'370.10, eine Rückstellung für die Kosten im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren "I" sowie unter Berufung auf ihre Eigenschaft als innerkantonale Liegenschaftenhändlerin gemäss § 221 Abs. 2 StG die erwartete direkte Bundessteuer von Fr. 556'615.01 hinzuzählte, was zu Anlagekosten von insgesamt Fr. 10'716'985.11 führte.

Unter Bezugnahme auf das Verwaltungsgerichtsurteil vom 25. August 2010 (SB.2009.00079), welches bei einem rein innerkantonalen Sachverhalt die fehlende Möglichkeit der Verrechnung von Betriebsverlusten und Grundstücksgewinnen beanstandet hatte, beantragte die Pflichtige mit Schreiben vom 7. September 2010 die Verrechnung des Wertzuwachsgeinns aus der Veräusserung des Grundstücks Kat. 17202 mit dem Verlust aus der Veräusserung des Grundstücks Kat. 14959 im Rahmen der Grundstücksgewinnsteueranforderungen.

3. Zwischenzeitlich hatte die Pflichtige in ihrer Steuererklärung vom 29. Juli 2010 für die Staats- und Gemeindesteuern 1.1. - 31.12.2009 einen steuerbaren Reingewinn von Fr. 1'651'462.- deklariert. Zu diesem Ergebnis war sie gelangt, indem sie vom Reingewinn gemäss Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres 2009 von Fr. 11'772'592.- den Betrag von Fr. 10'121'130.- als Folge der beiden im Jahr 2009 getätigten Grundstückverkäufe freigestellt hatte. Den letzteren Betrag hatte sie dergestalt ermittelt, dass sie von den beiden "buchmässigen Gewinnen" aus den Veräusserungen der Liegenschaften von Fr. 4'255'350.- und Fr. 7'105'027.- gemäss eigenen Grundstückgewinnsteuerabrechnungen die bereits bei den Grundstückgewinnsteuererklärungen unter Berufung auf die Liegenschaftenhändlereigenschaft geltend gemachten Befreiungen der direkten Bundessteuer im Umfang von Fr. 303'681.- und Fr. 556'615.- sowie der Grundstückgewinnsteuer von Fr. 378'951.- abzog.

4. Das kantonale Steueramt schätzte die Pflichtige am 26. November 2010 gemäss Deklaration für die Staats- und Gemeindesteuern 1.1. - 31.12.2009 ein.

B. Gegen die in der Folge eröffnete Schlussrechnung der Gemeinde liess die Pflichtige am 24. Januar 2011 fristgerecht Einsprache erheben. Sie beantragte die Berücksichtigung des Grundstückverlusts aus der Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 14959 bei der Gewinnsteuer in dem Umfang, in welchem dieser bei den noch offenen Grundstückgewinnsteuerverfahren nicht zur Anrechnung gelangen werde (Fr. 1'516'985.- bzw. Fr. 493'246.- bei nicht gewährter bzw. gewährter grundsteuerrechtlicher Verlustanrechnung). Die Nichtberücksichtigung würde zu einer Überbesteuerung führen, da 2004 im Rahmen der Erfassung der wirtschaftlichen Handänderungen auf einer höheren Basis abgerechnet worden sei.

Nachdem die Parteien sich anlässlich zweier Einschätzungsvorschläge (inkl. Verböserungsanzeigen) vom 18. Februar und 15. März 2013 nicht hatten einigen können, schätzte das kantonale Steueramt die Pflichtige mit Einspracheentscheid vom 3. Juli 2013 im Rahmen einer bereits vorgängig angekündigten Verböserung mit einem steuerbaren Reingewinn von Fr. 2'252'200.- und einem steuerbaren Kapital von Fr. 12'926'000.- ein. Zu diesem Ergebnis gelangte dieses, indem es in einem ersten Schritt zum deklarierten Reingewinn von Fr. 1'651'462.- auf das Grundstück Kat.Nr. 17202 entfallende anteilig wieder eingebrachte Abschreibungen im Umfang von (Fr. 2'520'641.- / 14'777 m² x 6'785 m² =) Fr. 1'157'376.- gemäss Schreiben der vorma-

ligen Vertreterin Ernst & Young AG vom 10. Dezember 2003 hinzurechnete. In einem zweiten Schritt zog es die auf die Veräusserung der Liegenschaft Kat. Nr. 14959 entfallende direkte Bundessteuer von Fr. 556'615.01 ab, da der Pflichtigen im Rahmen des in Rechtskraft erwachsenen Veranlagungsentscheids des Ausschusses für Grundsteuern der Gemeinde F vom 13. Juni 2013 aufgrund eines Verlusts aus der zivilrechtlichen Handänderung im Umfang von Fr. 960'300.- (Erwerbspreis: Fr. 9'200'000.- gemäss wirtschaftlicher Handänderung vom 13. Januar 2004, mutmasslicher Quartierplankosten Fr. 800'000.-, Mäklerprovision Fr. 148'488.-, Notariatskosten Fr. 11'882.10) kein entsprechender Abzug in Anwendung von § 221 Abs. 2 StG hatte gewährt werden können. Die Verrechnung des Verlusts aus der zivilrechtlichen Handänderung der Liegenschaft Kat. Nr. 14959 im Umfang von Fr. 960'300.- mit dem übrigen Gewinn der Pflichtigen im Rahmen der Gewinnbesteuerung 2009 verweigerte das kantonale Steueramt aus verschiedenen Gründen.

C. Mit Rekurs vom 16. Juli 2013 liess die Pflichtige beantragen, den steuerbaren Reingewinn unter zusätzlicher Berücksichtigung des grundstückgewinnsteuerlichen Verlusts von Fr. 960'370.- auf Fr. 1'291'800.- herabzusetzen. Zudem verlangte sie eine Parteientschädigung.

Das kantonale Steueramt beantrage in seiner Rekursantwort vom 22. August 2013 Abweisung des Rechtsmittels.

D. Die Pflichtige liess sich zur zugestellten Rekursantwort nicht mehr vernehmen. Auf die Parteivorbringen wird – soweit rechtserheblich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. Zwischen den Parteien ist die gewinnsteuerrechtliche Behandlung des grundstückgewinnsteuerrechtlichen Verlusts bzw. der zu diesem Verlust führenden Aufwandskomponenten als Folge der zivilrechtlichen Veräusserung des Grundstücks Kat. Nr. 14959 vom 4. Dezember 2009 strittig. Nicht mehr strittig ist zwischen den Parteien, dass bei rein innerkantonalen Sachverhalten (Sitz der veräussernden Gesellschaft sowie Belegenheitsort der veräusserten Grundstücke/Liegenschaften im Kanton Zürich) im Bereich der Grundstückgewinnsteuer beim vorliegenden Sachverhalt mangels gesetzlicher Grundlagen keine Verrechnung von Grundstückverlusten mit Gewinnen aus der Veräusserung weiterer Grundstücke/Liegenschaften möglich ist.

2. a) Die Pflichtige führt zur Begründung der Berücksichtigung des grundstückgewinnsteuerrechtlichen Verlusts bzw. der zu diesem Verlust führenden Aufwandskomponenten bei der Gewinnbesteuerung an, es sei zwar unbestritten, dass Wertzuwachsgerinne aus der Veräusserung von Immobilien im Kanton Zürich von der Gewinnsteuer freigestellt würden, da die Grundstückgewinnsteuer diese erfasse. Deshalb unterlägen nur die wiedereingebrachten Abschreibungen der Besteuerung bei der kantonalen Gewinnsteuer. Ebenso unbestritten sei jedoch, dass bei Vorliegen eines Verlusts aus dem Verkauf einer Liegenschaft dieser bei den Gewinnsteuern in Abzug gebracht werden könne. Hätte die Pflichtige selbst die Liegenschaft Kat.Nr. 14959 im Jahr 2004 für Fr. 9'200'000.- übernommen und 2009 bei gleichbleibendem Verkaufspreis und zusätzlichen Aufwendungen von Fr. 960'370.- mit einem entsprechenden Verlust verkauft, wäre dieser Buchverlust im Rahmen des Massgeblichkeitsprinzips bei der Gewinnsteuer ohne Zweifel zu berücksichtigen gewesen. Daraus folge, dass Verluste aus der Veräusserung von Grundstücken nicht bei der Gewinnsteuer eliminiert und der Grundstückgewinnsteuer zugewiesen würden, wie dies das kantonale Steueramt vertrete. Vielmehr sei ein solcher Verlust bei der Gewinnsteuer abziehbar. Der grundstückgewinnsteuerliche Verlust sei aufgrund der Besteuerung der wirtschaftlichen Handänderungen bei den Aktionären im Jahr 2004 entstanden. Damals sei der Wertzuwachsgerinn bis 2004 von der Grundstückgewinnsteuer erfasst worden mit der Folge, dass für die Belange der Grundstückgewinnsteuer neue Gestehungskosten gelten würden. Bei Liegenschaftenveräusserungen der Pflichtigen mit Gewinn nach diesem Zeitpunkt könnten für die Belange der kantonalen Steuern die Gestehungskosten des

Jahres 2004 geltend gemacht werden, da es nicht Sinn und Zweck der Grundstückgewinnsteuer sein könne, den gleichen Wertzuwachs – auch nicht bei zwei Steuersubjekten – mehrfach zu besteuern. Auch wenn die Aktionäre und die Pflichtige verschiedene Steuersubjekte seien, würden die besteuerten Veräusserungserlöse des Aktienverkäufers bei einer weiteren steuerbaren Veräusserung für die Belange der Grundstückgewinnsteuer sehr wohl in Anrechnung gebracht. Kantone mit einem dualistischen System der Besteuerung der Grundstückgewinne trügen diesem Umstand insofern Rechnung, als die Gesellschaft die bereits besteuerten Wertzuwachsgerinne aus wirtschaftlichen Handänderungen auf Stufe der Immobiliengesellschaft als versteuerte stille Reserven geltend machen könne. Damit werde sichergestellt, dass der gleiche Wertzuwachs nicht mehrfach besteuert werde. Nichts anderes könne in Kantonen mit monistischen Systemen gelten. Das Argument, dass es sich um zwei unterschiedliche Steuersubjekte handle und die wirtschaftliche Handänderung der Gewinnsteuer fremd sei, greife zu kurz. Die Abgrenzung der Steuerhoheit zwischen der Gewinnsteuer und der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer im Hinblick auf die Besteuerung des Wertzuwachses bei der Veräusserung von Grundstücken müsse sowohl bei Gewinnen als auch bei Verlusten nach gleichen Kriterien erfolgen. Bei Gewinnen sei die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Handänderung unbestritten, werde doch bei einer weiteren Veräusserung für die Ermittlung der Erwerbskosten auf die letzte wirtschaftliche Handänderung abgestellt. Im Verlustfall könne es keine abweichende Berücksichtigung geben. Aufgrund des monistischen Steuersystems führe dies zwingend zu einer Korrektur im Rahmen der Festlegung des steuerbaren Gewinns bei der Gewinnsteuer. Der Verlust aus der Immobilienveräusserung müsse auf jeden Fall entweder bei der Grundstückgewinnsteuer oder (bei weiteren steuerbaren Gewinnen) bei der Gewinnsteuer berücksichtigt werden, ansonsten dies dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widerspreche.

b) Das kantonale Steueramt begründet den gegenteiligen Standpunkt wie folgt: Die wirtschaftliche Handänderung an der Liegenschaft Kat. Nr. 14959 im Jahr 2004, bei welcher ohnehin die Aktionäre und nicht die Pflichtige Steuersubjekt der Grundstückgewinnsteuer gewesen seien, habe für die Gewinnsteuer keine Bedeutung bzw. die Gewinnsteuer kenne dieses Institut nicht. Für die sog. Entsteuerung des Wertzuwachsgerinns bei der kantonalen Gewinnsteuer könne daher nur die zivilrechtliche Handänderung aus dem Jahr 2009 massgeblich sein. Insgesamt sei bei der Grundstückgewinnsteuer (wirtschaftliche Handänderung und zivilrechtliche Handänderung) im Total ein Grundstückgerinn erzielt worden, welcher im Rahmen der Gewinn-

besteuerung der Pflichtigen zu entsteuern sei. Der Umfang der Entsteuerung von Fr. 7'105'027.- ergebe sich aus der Differenz zwischen den effektiven Anlagekosten der Liegenschaft Kat. Nr. 14959 im Jahr 2009 von Fr. 2'094'973.- und dem erzielten Verkaufspreis von Fr. 9'200'000.-. Des Weiteren wies es darauf hin, dass im Rahmen der Besteuerung der wirtschaftlichen Handänderung 2004 zufolge Berücksichtigung eines Verkehrswerts vor 20 Jahren als Ersatzwert Fr. 4'025'549.- der Grundstückgewinnsteuer unterworfen gewesen seien. Dem im Jahr 2004 steuerbaren Grundstücksgewinn über Fr. 4'025'459.- stehe eine Entsteuerung bei den Staats- und Gemeindesteuern über Fr. 7'105'027.- gegenüber bei einem handelsrechtlichen Kapitalgewinn aus Veräusserung der Liegenschaft über Fr. 8'090'500.- (Differenz Verkaufspreis/Buchwert). Somit stehe fest, dass aus der Veräusserung der Liegenschaft nach der Entsteuerung der Betrag von Fr. 985'473.- bei den Staats- und Gemeindesteuern steuerbar sei. Zudem könne festgehalten werden, dass Gewinne aus Grundstücken kraft § 64 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) in dem Umfang als Gewinn bei den Staats- und Gemeindesteuern steuerbar seien, in dem der Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen den Gewinnsteuerwert übersteigen würden. Der Gewinnsteuerwert entspreche dem Buchwert von Fr. 1'109'500.-, die wieder eingebrachten Abschreibungen würden Fr. 25'103.-, die wertvermehrnden Aufwendungen Fr. 960'370.- umfassen. Somit liesse sich der erstmalige Kaufpreis auf Fr. 1'134'603.- beziffern. Zusammen mit den wertvermehrnden Aufwendungen ergebe sich ein Wert von Fr. 2'094'973.-. Bei einem Gewinnsteuerwert von Fr. 1'109'500.- seien daher aus der Veräusserung der Liegenschaft Kat. Nr. 14959 Fr. 985'473.- bei den Staats- und Gemeindesteuern 2009 steuerbar. Schliesslich seien die Kosten im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren sowie die Verkaufskosten steuersystematisch als Anlagekosten im Sinn der Grundstückgewinnsteuer zu qualifizieren, weshalb diese nur im Rahmen des Grundstückgewinnsterverfahrens zu berücksichtigen seien.

c) Ob und inwiefern die von den Parteien geltend gemachten Argumente schlüssig sind, ist nachfolgend zu prüfen.

3. a) Das zürcherische Steuerrecht erfasst Grundstücksgewinne, die auf Grundstücken des Geschäftsvermögens erzielt werden, in Anwendung des monistischen Systems insofern gleich wie Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens, als die Wertzuwachsquote (Differenz zwischen Anlagekosten und Erlös gemäss §§ 219 ff. StG) einheitlich der Grundstückgewinnsteuer unterliegt.

Ausgenommen von dieser einheitlichen Besteuerung sind in diesem System die sogenannten wieder eingebrachten Abschreibungen (für juristische Personen gemäss § 64 Abs. 3 StG definiert als Differenz zwischen den Anlagekosten, bestehend aus dem Erwerbspreis und wertvermehrenden Aufwendungen [einschliesslich der Baukreditzinsen] und dem tieferen Buchwert/Gewinnsteuerwert des Grundstücks; vgl. auch § 18 Abs. 5 für Liegenschaften des Geschäftsvermögens natürlicher Personen). Diese unterliegen bei natürlichen Personen systemkonform der Einkommens- bzw. bei juristischen Personen der Gewinnbesteuerung, da die Abschreibungen zulasten der Erfolgsrechnung vorgenommen worden sind und deshalb das steuerbare Einkommen bzw. den steuerbaren Gewinn bereits gemindert haben (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, Vorbemerkungen zu §§ 216 - 226a, N 4 ff.; § 18 N 141 ff. i.V.m. § 64 N 274 ff.).

b) Während die Praxis bei einer Besitzesdauer von weniger als 20 Jahren bei der Bestimmung der Anlagekosten in Abweichung zum Wortlaut von § 64 Abs. 3 StG regelmässig auf die grundsteuerlichen Anlagekosten gemäss §§ 219 ff. StG abstellt (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 18 N 144 f.), können diese beim vorliegenden Sachverhalt (wirtschaftliche Handänderung 2004 in Form des Verkaufs einer Mehrheitsbeteiligung an der Pflichtigen mit Liegenschaftenbesitz über 20 Jahre / spätere zivilrechtliche Veräusserung solcher Liegenschaften durch die Pflichtige) nicht ausschlaggebend sein. Insbesondere das Abstellen auf die Anlagekosten der zivilrechtlichen Handänderungen 2009, welche dem Veräusserungswert der wirtschaftlichen Handänderung 2004 zuzüglich späterer wertvermehrender Aufwendungen entspricht, würde bei der Gewinnsteuer – als Differenz zum Buchwert – zur Besteuerung eines Gewinns führen, welcher teilweise – wenn auch bei den Aktionären als Steuersubjekte – bereits als Wertzuwachsquote im Rahmen der Grundstückgewinnbesteuerung der wirtschaftlichen Handänderung 2004 erfasst worden ist (vgl. hierzu StRK I, 6. Juni 1996, StE 1997 B 72.11 Nr. 4). Die Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten ist deshalb in einem ersten Schritt aufgrund der Buchhaltung der Pflichtigen zu ermitteln.

c) aa) Das kantonale Steueramt geht im Einspracheentscheid für die Ermittlung des auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Kat. Nr. 14959 erzielten und bei der Gewinnsteuer steuerbaren Anteils am Grundstücksgewinn von folgenden Faktoren aus:

- Gewinnsteuerwert = Buchwert	Fr. 1'109'500.-
- wieder eingebrachte Abschreibungen	<u>Fr. 25'103.-</u>
- Kaufpreis	<u>Fr. 1'134'603.-</u>
- wertvermehrnde Aufwendungen	<u>Fr. 960'370.-</u>
- Anlagekosten	<u>Fr. 2'094'973.-</u>
- Buchwert	Fr. 1'109'500.-
- Differenz = bei der Gewinnsteuer steuerbarer Anteil	
<u>Liegenschaftengewinn</u>	<u>Fr. 985'473.-</u>

bb) Fraglich ist indes, ob diese Berechnung beim vorliegenden Sachverhalt zu einem Ergebnis führt, das dem der Regelung von § 64 Abs. 3 StG zugrunde liegenden gesetzgeberischen Willen entspricht. Diese Norm enthält im Sinn einer Beweiserleichterung für die Einschätzungsbehörden eine gesetzliche Vermutung, dass der tiefer als der Anlagewert liegende Gewinnsteuerwert darauf zurückzuführen ist, dass Abschreibungen getätigt worden sind. Diese Vermutung ist indes im Einzelfall durch die Pflichtige widerlegbar (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 18 N 148).

Die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem tieferen Buchwert des baurechtsbelasteten Grundstücks Kat. Nr. 14959 beruht auf dem Umstand, dass die Pflichtige verschiedene in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veräusserung stehende, im Nachgang an die zivilrechtliche Handänderung vom 4. Dezember 2009 angefallene Kosten nicht mehr auf dem Immobilienkonto aktiviert, sondern in der Erfolgsrechnung direkt gewinnmindernd beim gemäss Art. 663 Abs. 2 OR erforderlichen separaten Ausweis des Gewinns aus dem Verkauf von Anlagevermögen abgezogen hat.

aaa) Die Verrechnung von Notariatskosten vom 8. Dezember 2009 im Umfang von Fr. 11'882.10 sowie der Vermittlungsprovision vom 17. Dezember im Umfang von Fr. 148'488.- mit dem Veräusserungserlös wird handelsrechtlich als zumindest vertretbar eingestuft (Schweizer Handbuch der Wirtschaftsprüfung, 2009, Band 1, S. 267). Diese Verrechnungsmöglichkeit führt in der Steuerperiode der Grundstücksveräusserung zum selben Ergebnis, wie wenn der Gewinnsteuerwert in demselben Umfang erhöht worden wäre und der zugunsten des Gewinnausweises aus dem Verkauf von Anlagevermögen auszubuchende Saldo des Immobilienkontos sich entsprechend verringert hätte. Damit ist aber nachgewiesen, dass die Differenz zwischen Gewinnsteu-

erwert und Anlagekosten entgegen der gesetzlichen Vermutung im entsprechenden Umfang nicht darauf zurückzuführen ist, dass Abschreibungen getätigt worden sind.

bbb) Als ausserordentlich zu qualifizieren ist die von der Pflichtigen gebildete und ebenfalls beim Ausweis des Gewinns aus dem Verkauf von Anlagevermögen abgezogene Rückstellung für die sich aus der Quartierplanung "I" ergebenden Kosten im Umfang von Fr. 800'000.- (Umfang unbestritten). Quartierplanungskosten sind als Erschliessungskosten wertvermehrender Natur und daher bei Bezahlung als Anlagekosten aktivierungspflichtig. Die Belastung solcher Kosten auf Erfolgskonten widerspricht in der Regel den Grundsätzen ordnungsmässiger Buchführung. Durch die endgültige Belastung von Erfolgskonten mit aktivierungspflichtigen Kosten erfolgt eine verdeckte Abschreibung. Soweit eine solche Abschreibung den steuerbaren Erfolg nicht schmälern darf, ist sie dem buchmässigen Reingewinn zuzurechnen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 64 N 141; Reimann/Zuppinger/Schärner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 2. Band, 1963, § 19 N 100).

Ein Blick auf den der einschlägigen Rückstellung zugrunde liegenden konkreten Sachverhalt zeigt indes auf, dass dieser die ausnahmsweise erfolgswirksame Rückstellung für an sich aktivierungspflichtige Kosten zu rechtfertigen vermag. Die Rückstellung ist nicht während der Haltedauer des Grundstücks gebildet worden, sondern erst als Folge einer ausdrücklichen Übernahmeverpflichtung der Pflichtigen als Veräusserin gemäss Ziffer 11 des Kaufvertrags vom 4. Dezember 2009. Darin verpflichtet sich die Pflichtige, sämtliche im Zusammenhang mit dem Quartierplanungsverfahren dannzumal fälligen und in Rechnung gestellten Kosten gemäss entsprechendem Kostenverteiler für die Verfahrens- und Erschliessungskosten an die Gemeinde F zu bezahlen. Eine Aktivierung dieser Quartierplanungskosten ist zu diesem Zeitpunkt mangels Bezahlung solcher Kosten nicht möglich gewesen. Eine Aktivierung solcher Kosten erst in einer späteren Steuerperiode der Bezahlung ist zudem wenig sinnvoll, ist doch das Aktivum, auf welches sich diese Kosten beziehen, d.h. das Grundstück Kat.Nr. 14959, mit Eingang des hierfür von der Käuferin geleisteten Kaufpreises bereits im Dezember 2009 ausgebucht worden. In der vorliegenden Situation führt die Bildung der Rückstellung gewinnsteuerrechtlich zu einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechenden Ermittlung des sich aus dem Grundstückverkauf ergebenden Gewinns. Die Differenz zwischen dem Gewinnsteuerwert und den Anlagekosten ist auch hier entgegen der gesetzlichen Vermutung im entsprechenden Umfang nicht darauf zurückzuführen, dass Abschreibungen getätigt worden sind.

cc) Sind sowohl die Veräusserungskosten (Notariatskosten und Vermittlungsprovision) im Umfang von Fr. 160'370'10 als auch die Bildung der Rückstellung für Quartierplankosten im Umfang von Fr. 800'000.- nicht durch die Gewinnsteuer zu erfassen, so unterliegen im Zusammenhang mit der Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 14959 einzig die in den Jahren 1986 bis 1988 getätigten ordentlichen Abschreibungen im Umfang von Fr. 25'103.- der Gewinnsteuer.

d) Zu keinem anderen Ergebnis führt die Beurteilung unter dem Aspekt der Besteuerung/Freistellung des Wertzuwachsgeinns. Soweit das kantonale Steueramt von einem handelsrechtlichen Kapitalgeinns aus der Veräusserung der Liegenschaft im Umfang von Fr. 8'090'500.- (Differenz zwischen Verkaufserlös Fr. 9'200'000.- und Buchwert Fr. 1'109'500.-) ausgeht, übersieht es den Umstand, dass sich die zusätzlich aufgewendeten Veräusserungskosten und Rückstellungen kapitalgeinnsvermindernd ausgewirkt haben, ohne den Buchwert zu erhöhen. Ausgangspunkt ist daher ein handelsrechtlicher Kapitalgeinns im Umfang von Fr. 7'130'130.- (Differenz Verkaufserlös vermindert um zusätzliche Aufwendungen [Fr. 9'200'000.- abzgl. Fr. 960'370.- = Fr. 8'239'630.-] zum Buchwert [Fr. 1'109'500.-]). Freizustellen ist im Gegenzug die Differenz zwischen den Anlagekosten von Fr. 1'134'603.- (Buchwert Fr. 1'109'500.- + Fr. 25'103.- wieder eingebrachte Abschreibungen) und dem verminderten Verkaufserlös von Fr. 8'239'630.-, was den Betrag von Fr. 7'105'027.- ergibt. Der Gewinnsteuer unterliegt lediglich die Differenz zwischen dem Kapitalgeinns und dem Freistellungsbetrag (Fr. 7'130'130.- abzüglich Fr. 7'105'027.- = Fr. 25'103.-), welche dem Betreffnis der wieder eingebrachten Abschreibungen entspricht.

4. Zu prüfen bleibt, ob sich die vorstehende Korrektur überhaupt auf die Ermittlung des steuerbaren Gesamtgeinns der Pflichtigen für die Steuerperiode 1.1. - 31.12.2009 auswirkt. Nebst dem bei der Gewinnsteuer wie vorstehend ermittelten steuerbaren Geinns aus der Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 14959 im Umfang von Fr. 25'103.- ist auch der ordentliche Betriebsgeinns vor Steuern im Umfang von Fr. 2'120'615.71 gemäss Erfolgsrechnung, der bei der Gewinnsteuer steuerbare Geinns aus der Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 17202 sowie die mit letzterer Veräusserung zusammenhängende Geltendmachung der hierauf entfallenden Grundstückgeinnssteuer bzw. direkte Bundessteuer zu berücksichtigen.

a) Werden die Veräusserungskosten für den Verkauf des Grundstücks Kat.Nr. 17202 (Notariatskosten, Abbruchkosten, Vermittlungsprovision) im vom kantonalen Steueramt tolerierten Umfang von Fr. 116'498.15 wie beim Grundstück Kat.Nr. 14959 nicht durch die Gewinnsteuer erfasst, so unterliegen der Gewinnbesteuerung lediglich noch die zwischen 1976 und 2001 auf dem Grundstück vorgenommenen Abschreibungen im auf den veräusserten Teil der ursprünglichen Parzelle anteiligen Umfang von (Fr. 2'520'641.- / 14'777 m² x 6'785 m² =) Fr. 1'157'376.-.

b) Da die Pflichtige in ihrer Eigenschaft als innerkantonale Liegenschaftenhändlerin bei der Grundstückgewinnsteuerveranlagung für das Grundstück Kat.Nr. 17202 unter Berufung auf § 221 Abs. 2 StG die hierauf entfallende Grundstückgewinnsteuer im Umfang von Fr. 378'951.13 bzw. direkte Bundessteuer im Umfang von Fr. 303'681.02 erfolgreich zum Abzug hat bringen können (Prozessgeschichte A. 2.2, Prot. S. 3, vgl. auch Reduktion der Freistellung in T-act. 3/4), sind die entsprechenden Steuerrückstellungen gemäss Erfolgsrechnung um die entsprechenden Beträge zu kürzen (vgl. hierzu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 148 f.). Keine Rolle mehr spielt hierbei die im Rahmen des Einspracheverfahrens gewährte Abzugsfähigkeit einer Steuerrückstellung direkte Bundessteuer im Umfang von Fr. 556'615.01 für die Veräusserung des Grundstücks Kat.Nr. 14959. Das kantonale Steueramt hat hiermit lediglich das seitens der Pflichtigen aufgrund der vorsorglichen Geltendmachung dieses Steuerbetrags bei der Grundstückgewinnsteuer zu gering deklarierte Freistellungsvolumen nach oben korrigiert, als sich die Erfolglosigkeit dieses Unterfangens abgezeichnet hatte. Aufgrund der in der Erfolgsrechnung deklarierten ordentlichen und ausserordentlichen Gewinne ist davon auszugehen, dass die Rückstellung direkte Bundessteuer im Umfang von Fr. 556'615.01 im ausgewiesenen Gesamtbetrag für Steuern/Steuerrückstellungen gemäss Erfolgsrechnung im Umfang von Fr. 1'354'552.60 mit enthalten sein muss.

c) Zusammenfassend ergibt sich der nachfolgende steuerbare Gewinn der Pflichtigen für die Steuerperiode 1.1. - 31.12.2009:

- ordentlicher Betriebsgewinn vor Steuern	Fr. 2'120'615.71
- Gewinn Veräusserung Kat.Nr. 14959 (wiedereing. Abschr.)	Fr. 25'103.-
- Gewinn Veräusserung Kat.Nr. 17202 (wiedereing. Abschr.)	Fr. 1'157'376.-
- Rückstellungen Steuern gemäss ER	- Fr. 1'354'552.60
- Rückstellung Grundstückgewinnst. gemäss ER	- Fr. 378'951.13

- Aufrechnung bei GGSt Kat.Nr. 17202 geltende gemachte GGSt	Fr. 378'951.13
<u>- Aufrechnung bei GGSt Kat.Nr. 17202 geltend gemachte dir. BSt</u>	<u>Fr. 303'681.02</u>
steuerbarer Gewinn	Fr. 2'252'223.13
gerundet	Fr. 2'252'200.-

Es ist daher in einem ersten Schritt festzustellen, dass das kantonale Steueramt den steuerbaren Gewinn – die nachfolgende Prüfung der Einwendungen der Pflichtigen vorbehalten – im Ergebnis richtig festgelegt hat.

5. Wird eine Mehrheitsbeteiligung an Aktien einer Immobiliengesellschaft veräussert, so führt dies je nach Eigenschaft der veräussernden Partei sowie je nach kantonaler Regelung zu höchst unterschiedlichen Besteuerungen des sich anlässlich dieser wirtschaftlichen Handänderung ergebenden Wertzuwachsgeinns auf den Grundstücken der Immobiliengesellschaft (vgl. hierzu Frei/Funke, Latente Steuern bei wirtschaftlicher Handänderung von Immobiliengesellschaften, ZStP 2006, S. 279 ff., insb. S. 286 - 292). In diesem Zusammenhang gilt es auch die Frage zu beantworten, ob und wie im Fall einer Besteuerung dieses Wertzuwachsgeinns auf der Stufe Aktionariat diese Steuer bei einer späteren zivilrechtlichen Veräusserung dieser Grundstücke durch die Immobiliengesellschaft in dieser zu berücksichtigen ist.

a) Unabhängig von der Wahl eines monistischen oder eines dualistischen Systems der Besteuerung von Grundstückgewinnen wird in all jenen Fällen, in welchen zwischen dem Zeitpunkt des Aktienverkaufs auf Stufe Aktionariat und dem Zeitpunkt der zivilrechtlichen Veräusserung der Gesellschaftsgrundstücke durch die Gesellschaft selbst *ein weiterer Wertzuwachsgeinn auf diesen Grundstücken angefallen* ist, die bereits erfolgte Besteuerung des Wertzuwachsgeinns bis zum Aktienverkauf zwecks Vermeidung einer steuerlichen Doppelerfassung berücksichtigt.

aa) Im monistischen System zürcherischer Prägung erfolgt dies gemäss § 219 Abs. 2 StG auf *Stufe der Grundstückgewinnsteuer* dadurch, dass für die Berechnung des Gewinns auf die letzte (steuerbare) Handänderung abgestellt wird (vgl. Frei/Funke, S. 294 und 296). Dies hat zur Folge, dass im Rahmen der Besteuerung der zivilrechtlichen Handänderung der anlässlich des Aktienverkaufs ermittelte Veräusserungspreis zugleich als Erwerbspreis gilt. Auf *Stufe der Gewinnbesteuerung* der Immobiliengesellschaft erfolgt die Berücksichtigung in einem solchen Fall durch die

Freistellung der Differenz zwischen den effektiven Anlagekosten gemäss Buchhaltung und dem Erlös aus der zivilrechtlichen Handänderung. Damit wird sichergestellt, dass der gesamte durch die Grundstückgewinnsteuer als steuerbar bzw. als nicht steuerbar (letzteres = Differenz Anlagekosten – Verkehrswert vor 20 Jahren, vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Vorbemerkungen zu §§ 216 - 226a, N 6 mit Hinweis auf Entscheid StRK I, 6. Juni 1996 = StE 1997 B 72.11 Nr. 4) erfasste Wertzuwachsgegninn nicht nochmals der Gewinnsteuer der Immobiliengesellschaft unterliegt.

bb) Während in den meisten Kantonen mit dualistischen Systemen die Vermeidung/Milderung einer steuerlichen Doppelbelastung in dieser Konstellation gesetzlich nicht geregelt ist (Ausnahme: § 110 a StG Aargau), ist eine solche in der Veranlagungs- und Gerichtspraxis anerkannt (vgl. Frei/Funke, S. 295 ff.; Urteil B 2011/193 des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen, abrufbar unter http://www.gerichte.sg.ch/home/dienstleistungen/rechtsprechung/verwaltungsgericht/entscheide_2012/b_2011_193.html, bestätigt durch Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 10. Oktober 2012, 2C_355/2012, E. 3.1; Praxisfestlegung Steuerverwaltung Graubünden vom 1. Januar 2011, abrufbar unter <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/079-01-01.pdf>; Steuerpraxis Kanton Solothurn 2006 Nr. 5, abrufbar unter <http://www.so.ch/departemente/finanzen/steueramt/rechtliche-grundlagen/steuerpraxis.html>; Praxisfestlegung StP 127 Nr. 1 Kanton Thurgau, abrufbar unter <http://steuerverwaltung.steuerpraxis.tg.ch/html/5ADF054B-ECBA-35C4-21AFFE3BE11195AF.html>). Die Doppelbelastung wird hierbei meist durch die steuerneutrale Aufwertung des Grundstücks im Umfang des bereits anlässlich der wirtschaftlichen Handänderung besteuerten Wertzuwachsgegninns unter gleichzeitiger Bildung einer entsprechenden versteuerten Reserve in der Steuerbilanz für die kantonale Gewinnsteuer aufgehoben.

cc) Beide Entlastungssysteme bewirken im Fall eines auch nach dem Zeitpunkt der Aktienveräusserung anfallenden, über den bereits abgerechneten Wertzuwachsgegninn *hinausgehenden* und anlässlich der Grundstückveräusserung durch die Immobiliengesellschaft realisierten *weiteren* Wertzuwachsgegninns deckungsgleich die jeweils systemkonforme Besteuerung nur noch dieser Gewinnkomponente. Diese wird im zürcherischen System im sachgerecht reduzierten Umfang einzig durch die Grundstückgewinnsteuer, im dualistischen System aufgrund der Aufwertung der Immobilie in demselben reduzierten Umfang einzig bei der Gewinnsteuer erfasst.

b) Zu prüfen bleiben die Folgen dieser Entlastungssysteme in all jenen Fällen, in welchen zwischen dem Zeitpunkt des Aktienverkaufs auf Stufe Aktionariat und dem Zeitpunkt der zivilrechtlichen Veräusserung der Gesellschaftsgrundstücke durch die Gesellschaft selbst *kein zusätzlicher Wertzuwachsgeinn auf diesen Grundstücken, sondern auf Basis des bereits beim Aktionariat besteuerten Wertzuwachsgeinns ein Verlust anfällt*. Zu einem solchen Verlust kommt es immer dann, wenn der durch die Immobiliengesellschaft erzielte Verkaufserlös für ein Grundstück die korrigierten Anlagekosten (im monistischen System auf Stufe Grundstückgewinnsteuer der Erlös aus der wirtschaftlichen Handänderung, im dualistischen System auf Stufe Gewinnsteuer die um die einschlägige Aufwertung erhöhten Anlagekosten, jeweils zuzüglich allfälliger nach dem Aktienverkauf getätigter wertvermehrender Aufwendungen) nicht mehr zu decken vermag.

aa) Im zürcherischen System wirkt sich der vorstehende Sachverhalt auf Stufe der Gewinnsteuer der Immobiliengesellschaft in einem ersten Schritt dahingehend aus, dass sich der gewinnsteuerrechtlich relevante Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft, bestehend aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkaufserlös, entsprechend verringert. In einem zweiten Schritt verringert sich aber auch der Freistellungsumfang. Dies deshalb, weil sich die Differenz zwischen den Anlagekosten gemäss Buchhaltung und Verkaufserlös ebenfalls vermindert hat – sei dies wegen höherer Anlagekosten als Folge weiterer wertvermehrender Aufwendungen oder wegen eines Mindererlöses. Der Umfang der Freistellung ist in diesem System limitiert auf den sich aus der Buchhaltung ergebenden Nettozuwachsgeinn während der gesamten Haltedauer in der Immobiliengesellschaft. Der Umstand, dass auf Stufe Aktionariat anlässlich des Aktienverkaufs bereits ein höherer Wertzuwachsgeinn grundstückgewinnsteuerrechtlich erfasst (bzw. bei Geltendmachung des Verkehrswerts vor 20 Jahren teilweise nicht erfasst) worden ist, bleibt unberücksichtigt. Eine über die Berücksichtigung des Nettowertzuwachsgeinns hinausgehende Korrektur bei der Gewinnsteuer ist nicht vorgesehen. Wiedereingebachte Abschreibungen werden in diesem System bei Bestand eines Nettowertzuwachsgeinns gewinnsteuerrechtlich auf jeden Fall erfasst.

bb) Wird die anlässlich der Aktienveräusserung durchgeführte Aufwertung des Grundstücks im Entlastungssystem verschiedener dualistischer Kantone auch in der vorliegenden Konstellation beibehalten, führt dies zu einer weitergehenden Entlastung der Erfolgsrechnung der Immobiliengesellschaft als im zürcherischen System. Fällt der

Veräusserungserlös der zivilrechtlichen Handänderung tiefer aus als der aufgewertete Buchwert des Grundstücks, fliesst der sich daraus ergebende Verlust vollumfänglich in die Erfolgsrechnung ein. Der auf Stufe Aktionariat anlässlich des Aktienverkaufs bereits grundstückgewinnsteuerrechtlich erfasste höhere Wertzuwachsgeinn wird vollumfänglich berücksichtigt. Eine Aufhebung der gewinnsteuerrechtlichen Erfassung der wieder eingebrachten Abschreibungen ist dadurch möglich.

Fraglich ist allerdings, ob die Veranlagungs- und Gerichtspraxis der dualistischen Kantone mit dem entsprechenden Entlastungssystem in einer Situation wie der vorliegenden tatsächlich die Aufwertung in vollständigem Umfang aufrecht erhält. Die Pflichtige hat ihre diesbezüglichen Darlegungen für den Kanton Luzern nicht belegt. Die publizierte Veranlagungs- und Gerichtspraxis (E. 5 a bb) hat sich bisher offenbar auf Grundlage des Vorliegens weiterer Wertzuwachsgeinne nach dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Handänderung entwickelt, ohne sich mit der vorliegenden Konstellation auseinandersetzen zu müssen. In der Literatur wird es – wenn auch ohne weitere Begründung – zumindest als systemwidrig erachtet, wenn die Gewinnanrechnung bei juristischen Personen dazu führen würde, dass die Besteuerung der wieder eingebrachten Abschreibungen unterbleiben würde (Marianne Klöti-Weber; in: Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. A, 2015, § 103 N 20 a.E.). Wie es sich damit letztlich verhält, kann offengelassen werden, da sich – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – bereits das zürcherische Entlastungssystem als verfassungsmässig erweist.

6. Die Rüge der Pflichtigen, dass das zürcherische Entlastungssystem den in Art. 127 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verankerten Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verletze, ist angesichts der im Einspracheentscheid durchgeführten gewinnsteuerlichen Erfassung eines Liegenschaftsgewinns im Umfang von Fr. 985'473.- verständlich.

Nach der in E. 3 dieses Entscheids vorgenommenen Korrektur im Sinn einer Verminderung des gewinnsteuerrechtlich zu erfassenden Grundstückgewinns auf lediglich die wieder eingebrachten Abschreibungen erweist sich die Rüge indes als nicht stichhaltig. Das Leistungsfähigkeitsprinzip wird bereits eingehalten, wenn die Immobiliengesellschaft gewinnsteuerrechtlich von der Abrechnung des gesamten während der Haltedauer eingetretenen Wertzuwachses auf dem Grundstück befreit ist, auch wenn sich aus grundstückgewinnsteuerrechtlicher Sicht aus der zweiten, zivilrechtlichen

Handänderung aufgrund der Anrechnung der Veräusserungspreises der wirtschaftlichen Handänderung als Anlagekosten ein – unter dem gesamten Wertzuwachsgegninn liegender – Verlust ergeben mag. Die Praxis der Anrechnung dieses Veräusserungspreises auf Stufe Grundstückgegninnsteuer dient unter dem Aspekt des Leistungsfähigkeitsprinzips lediglich der Vermeidung einer doppelten grundstückgegninnsteuerlichen Gegninnerfassung für den Fall, dass auch nach dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Handänderung ein weiterer Wertzuwachs beim Grundstück eintritt. Der Umstand, dass die Aktionäre als eigenständige Steuersubjekte grundstückgegninnsteuerlich bereits einen höheren Wertzuwachs bis zum Datum der wirtschaftlichen Handänderung abgerechnet bzw. freigestellt erhalten (Differenz zwischen Verkehrswert vor 20 Jahren und Anlagekosten) haben, gebietet bei der Gegninnsteuer der Immobiliengesellschaft im Rahmen einer später erfolgenden zivilrechtlichen Handänderung nicht, einen über den während der gesamten Haltedauer erzielten Nettowertzuwachsgegninn hinausgehenden Betrag freizustellen. Dem Leistungsfähigkeitsprinzip ist auf Stufe Gegninnsteuer der Immobiliengesellschaft hinreichend Rechnung getragen, wenn bei dieser keinerlei Wertzuwachsgegninn gegninnsteuerrechtlich erfasst wird.

Der Hinweis der Pflichtigen, dass die Immobiliengesellschaft bei einem zivilrechtlichen Erwerb des Grundstücks zum Verkaufspreis der wirtschaftlichen Handänderung und der darauf folgenden Verlust bringenden Weiterveräusserung bereits aufgrund des Massgeblichkeitsprinzips den Verlust in der Erfolgsrechnung geltend machen kann, hilft nicht weiter. Die Immobiliengesellschaft ist in einer solchen Situation mit einem echten Buchverlust konfrontiert, weshalb das Leistungsfähigkeitsprinzip eine Anrechnung gebietet. Im Gegensatz hierzu hat die Pflichtige auf dem streitbetroffenen Grundstück bei gegninnsteuerlich abgerechneten wieder eingebrachten Abschreibungen von lediglich rund Fr. 25'000.- trotz der zusätzlichen wertvermehrenden Aufwendungen bzw. Verkaufskosten einen Buchgegninn vom mehreren Millionen Franken erwirtschaftet, welcher vollständig von der Gegninnbesteuerung ausgenommen wird. Unter dem Aspekt des Leistungsfähigkeitsprinzips sind diese zwei Konstellationen nicht miteinander vergleichbar.

Diese Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses.

7. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Pflichten aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung fällt bei diesem Ausgang des Verfahrens ausser Betracht (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungspfleugesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]