



Entscheid

28. Mai 2026

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Marc Gerber, Steuerrichter Hans Heinrich Knüsli, Ersatzrichterin
Tabea Lorenz und Gerichtsschreiber Georges Frick

In Sachen

A,
Steuergemeinde Russikon,
vertreten durch RA Dr.iur. B,

Rekurrentin,

gegen

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

Rekursgegner,

betreffend

Staats- und Gemeindesteuern 2017

hat sich ergeben:

A. A (nachfolgend die Pflichtige) betrieb die Einzelfirma C (nachfolgend die Einzelfirma) und hielt daneben Beteiligungen an der D GmbH und der E AG, welche sie als Privatvermögen deklarierte. Per 1. Januar 2017 übertrug sie die Einzelfirma auf die D GmbH.

Im Einschätzungsverfahren qualifizierte das kantonale Steueramt die Beteiligungen für die Zwecke der Staats- und Gemeindesteuern 2017 aufgrund ihrer engen wirtschaftlichen Beziehung zur selbständigen Tätigkeit der Pflichtigen als Geschäftsvermögen. In der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit und der Übertragung der Einzelfirma auf die D GmbH erblickte das kantonale Steueramt sodann eine Überführung der Beteiligungen vom Geschäfts- ins Privatvermögen im Sinn von § 18 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG). Mit Einschätzungsentscheid vom 17. März 2025 schätzte das kantonale Steueramt die Pflichtige entsprechend mit einem Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 567'000.- ein, gewährte dafür allerdings die Besteuerung als Liquidationsgewinn gemäss § 37b StG i.V.m. § 37 StG.

B. Mit Eingabe vom 15. April 2025 liess die Pflichtige Einsprache erheben und beantragen, dass die stillen Reserven auf den Liegenschaften der E AG bei deren Bewertung von der Besteuerung mit der Staats- und Gemeindesteuer auszunehmen seien.

Mit Einspracheentscheid vom 17. Juni 2025 wies das kantonale Steueramt die Einsprache ab.

C. Mit Rekurs vom 18. Juli 2025 liess die Pflichtige unter Erneuerung ihres Antrags im Einspracheverfahren die Aufhebung des Einspracheentscheids vom 17. Juni 2025 verlangen. Des Weiteren sei der Liquidationsgewinn abzüglich AHV-Beiträge auf Fr. 99'000.- festzulegen. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

Mit Rekursantwort vom 13. August 2025 schloss das kantonale Steueramt unter Verweis auf den Einspracheentscheid vom 17. Juni 2025 und mit ergänzenden Ausführungen auf kostenfällige Abweisung des Rekurses.

Im anschliessend angeordneten zweiten Schriftenwechsel liess die Pflichtige mit Replik vom 17. September 2025 an ihren Anträgen festhalten. Mit Duplik vom 1. Oktober 2025 hielt das kantonale Steueramt seinerseits an seinen Ausführungen im Einspracheentscheid vom 17. Juni 2025 und in der Rekursantwort vom 13. August 2025 fest.

Die Gemeinde liess sich nicht vernehmen.

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

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. a) Gemäss § 18 Abs. 2 StG gelten alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen als steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., 2021, § 18 N 65 ff. StG). Im Zeitpunkt der Privatentnahme werden die in den Aktiven des Geschäftsvermögens aufgelaufenen stillen Reserven steuerlich realisiert.

Der Tatbestand der steuersystematischen Realisation gemäss § 18 Abs. 2 StG dient der Sicherung der Besteuerung stiller Reserven. Ohne diesen Tatbestand könnten stille Reserven durch einen blossen Statuswechsel vom Geschäfts- ins Privatvermögen der Einkommensbesteuerung dauerhaft entzogen werden. Diese Sicherungsfunktion würde vollständig ausgehebelt, wenn die Privatentnahme einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft von der Einkommenssteuer ausgenommen würde: Nach der Überführung hält die Pflichtige die Aktien im Privatvermögen, und ein allfälliger späterer Kapitalgewinn aus der Veräusserung bliebe einkommenssteuerfrei (§ 16 Abs. 3 StG).

Die steuersystematische Realisation ist nicht nur gesetzlich geboten, sondern auch teleologisch zwingend. Die Pflicht zur Einkommensbesteuerung des Überführungsgewinns entspricht dem gesetzgeberischen Willen, stille Reserven des Geschäftsvermögens lückenlos zu erfassen.

b) § 216 Abs. 1 StG unterstellt sodann Gewinne aus der Handänderung von Grundstücken der Grundstückgewinnsteuer. § 216 Abs. 2 StG stellt bestimmte Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken, der Handänderung gleich – namentlich die Übertragung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft auf einen Dritten (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216–226 N 30, §§ 216 N 93 ff. StG).

Der Kanton Zürich folgt dem monistischen Grundstückgewinnsteuersystem. In diesem System kann nur der Wertzuwachs auf einem Grundstücksgewinn besteuert werden (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 18a N 3 StG). § 18 Abs. 5 StG hält diesbezüglich fest, dass Gewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens nur in dem Umfang den steuerbaren Einkünften zugerechnet werden, als der Erwerbspreis und die wertvermehrenden Aufwendungen, einschliesslich Baukreditzinsen, den Einkommenssteuerwert übersteigen. Mit anderen Worten werden nur die wiedereingebrachten Abschreibungen mit der Gewinnsteuer erfasst.

Vor diesem Hintergrund gilt es im Folgenden, die streitige Frage zu klären.

2. a) Unbestritten ist vorliegend, dass die Beteiligungen der Pflichtigen an der D GmbH und der E AG als Geschäftsvermögen zu qualifizieren sind; die Pflichtige hat diese Qualifikation im Rekursverfahren ausdrücklich akzeptiert. Streitig ist allein, ob der daraus resultierende Überführungsgewinn – soweit er auf den stillen Reserven auf den Liegenschaften der E AG beruht (Fr. 520'000.-) – der Einkommenssteuer unterliegt.

b) Während das kantonale Steueramt die Auffassung vertritt, dass mangels Vorliegens eines der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Tatbestands über die stillen Reserven auf der Beteiligung an der E AG abzurechnen ist, stellt die Pflichtige sich auf den Standpunkt, dass die streitgegenständlichen stillen Reserven ausschliesslich auf den Wertzuwachs der von der Gesellschaft gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen seien. Da auf der Beteiligung an der E AG keine Abschreibungen vorgenommen worden

seien, handle es sich nicht um wiedereingebrachte Abschreibungen im Sinn von § 18 Abs. 5 StG, sondern ausschliesslich um Wertzuwachsgewinne auf Grundstücken, die der Grundstückgewinnsteuer vorzubehalten seien.

c) Die Pflichtige erkennt diesbezüglich, dass § 18 Abs. 5 StG als Tatobjekt ein Grundstück voraussetzt – d.h. eine unbewegliche Sache im Sinn von Art. 655 ZGB resp. § 216 Abs. 1 StG. Aktien an einer Kapitalgesellschaft sind steuerrechtlich bewegliches Kapitalvermögen und keine Grundstücke – auch dann nicht, wenn das Gesellschaftsvermögen im Wesentlichen aus Grundstücken besteht. Das Bundesgericht und die herrschende Lehre haben wiederholt bestätigt, dass das Trennungsprinzip zwischen der Ebene der Kapitalgesellschaft und der Ebene des Aktionärs strikt zu beachten ist: Die Aktionärin ist nicht mit der Gesellschaft identisch; ihr gehören die Aktien, nicht die Liegenschaften der Gesellschaft (BGE 145 III 351 E. 4.3.1; Forstmoser/Küchler, Aktionärbindungsverträge, Rechtliche Grundlagen und Umsetzung in der Praxis, Zürich/Basel/Genf 2015, Rz. 115 ff.).

§ 18 Abs. 5 StG ist damit auf Beteiligungen an Immobiliengesellschaften nicht anwendbar und es besteht auch keine höchstrichterliche Rechtsprechung, die den Anwendungsbereich von § 18 Abs. 5 StG auf Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ausdehnen würde. Es ist nicht Sache des Steuerrekursgerichts, eine solche Ausdehnung durch richterliche Rechtsfortbildung vorzunehmen; dies ist dem Gesetzgeber vorbehalten.

3. Was die Pflichtige hiergegen vorbringt, vermag insgesamt nicht zu überzeugen:

a) Wenig hilfreich scheint zunächst das Gleichstellungsargument der Pflichtigen, wonach Privatentnahme und Veräusserung gemäss § 18 Abs. 2 Satz 2 StG gleich zu behandeln seien und im Fall einer Veräusserung § 18 Abs. 5 StG zur Anwendung gelange. Bei der Veräusserung einer Beteiligung an einen Dritten ist das Tatobjekt die Beteiligung, nicht die Liegenschaften dieser Gesellschaft. Eine Anwendung von § 18 Abs. 5 StG, der wie gezeigt als Tatobjekt ein Grundstück voraussetzt, scheidet bereits aus diesem Grund aus. § 18 Abs. 5 StG bezweckt die Koordination auf der Ebene desselben Steuersubjekts, das sowohl Eigentümer des Grundstücks als auch einkommenssteuerpflichtig ist (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 18 N 141 ff. StG; Zweifel/ Hun-

ziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 14 N 1 ff.). Entgegen der Auffassung der Pflichtigen bedeutet die Gleichstellung von Privatentnahme und Veräusserung in § 18 Abs. 2 Satz 2 StG denn auch lediglich, dass beide Tatbestände zu einer Einkommensbesteuerung führen – sie bedeutet hingegen nicht, dass bei der Privatentnahme in jedem Fall § 18 Abs. 5 StG anzuwenden wäre, auch wenn dessen Voraussetzungen mangels Grundstückgewinnsteuertatbestand gar nicht erfüllt sind.

Aber selbst, wenn man § 18 Abs. 5 StG analog auf Beteiligungen an Immobiliengesellschaften anwenden wollte, würde dies letztlich scheitern, würde dies doch nicht nur bedeuten, dass Wertzuwachsgewinne von der Einkommenssteuer auszunehmen wären, sondern dass wiedereingebrachte Abschreibungen der Besteuerung unterlägen. Damit würden Aktiven einer Kapitalgesellschaft bzw. auf solchen vorgenommene Abschreibungen dem Anteilsinhaber zugerechnet, was dem erwähnten Trennungsprinzip fundamental widerspräche.

b) aa) Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) verpflichtet die Kantone mit monistischem System sicherzustellen, dass Grundstückgewinne nicht gleichzeitig mit der Einkommenssteuer und der Grundstückgewinnsteuer belastet werden. Vorliegend fehlt es an beiden Tatbestandsvoraussetzungen: Es liegt kein Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstücks vor, sondern ein Überführungsgewinn auf Aktien, und es besteht keine Belastung mit der Grundstückgewinnsteuer. Der allenfalls in Zukunft anfallende Grundstückgewinn trifft ein anderes Steuersubjekt (die E AG). Art. 12 Abs. 4 StHG ist weder direkt noch analog anwendbar. Für eine analoge Anwendung fehlt es an einer planwidrigen Lücke: Der Bundesgesetzgeber hat in Art. 18 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) und Art. 12 Abs. 4 StHG bewusst auf Grundstücke abgestellt.

bb) Die von der Pflichtigen geltend gemachte Doppelbelastung ist heute auch rein hypothetisch. Es steht weder fest, dass die E AG ihre Liegenschaften veräussern wird, noch ist bekannt, wann und zu welchem Preis dies geschehen würde. Bei einer späteren Veräusserung könnte die Grundstückgewinnsteuer aufgrund des massgebenden Einstandswerts, allfälliger Haltedauerreduktionen oder der Anrechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren (§ 220 StG) tiefer ausfallen als heute. Steuertatbestände sind im Zeitpunkt ihrer Verwirklichung zu beurteilen; ein möglicherweise in Zukunft entstehen-

der Steueranspruch vermag keine aktuelle Steuerpflicht zu verdrängen. Eine Befreiung von der heutigen Einkommenssteuer gestützt auf eine ungewisse künftige Steuerbelastung eines anderen Steuersubjekts lässt sich weder auf das Gesetz noch auf die Rechtsprechung stützen.

c) aa) Die Pflichtige macht weiter geltend, das Verbot des Methodendualismus gebiete eine konsequente wirtschaftliche Betrachtungsweise auch bei der Privatentnahme. Sie stützt sich dabei auf das Urteil des Bundesgerichts vom 7. Oktober 2016 (2C_666/2015, E. 4.10), wonach bei wirtschaftlicher Handänderung durch Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft die natürliche Person als wirtschaftliche Eigentümerin der Grundstücke behandelt wird. Gemäss dem Verbot des Methodendualismus dürfe die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht selektiv zu Ungunsten des Steuerpflichtigen angewendet werden (BGE 102 Ia 342 E. 1; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 119-131 N 90 ff. StG).

bb) Die wirtschaftliche Betrachtungsweise nach § 216 Abs. 2 StG setzt voraus, dass die natürliche Person einem Dritten die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über das Grundstück überträgt. Genau diese Voraussetzung fehlt bei der Privatentnahme: Es findet keine Übertragung auf einen Dritten statt. Die konsequente Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise bestätigt damit die Nichterfüllung des Grundstückgewinnsteuertatbestands – nicht seine Erfüllung. Hinzu kommt, dass die Feststellung des Bundesgerichts in seinem Urteil vom 7. Oktober 2016 im Kontext der interkantonalen Steuerpflicht erging, nicht zur Bestimmung des Verhältnisses zwischen Einkommenssteuer und Grundstückgewinnsteuer. Eine Übertragung auf den vorliegenden Sachverhalt ist methodisch unzulässig.

cc) Die Lehre hält zutreffend fest, dass Einkommenssteuer und Grundstückgewinnsteuer nach Zürcher Steuerrecht grundsätzlich strikt getrennt sind, sich aber dennoch immer wieder Berührungspunkte und Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben. Bei der Qualifikation einer bestimmten Leistung kommt keiner der beiden Steuerarten ein Vorrang zu (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216-226 N 23 ff. StG). Daraus folgt, dass Besteuerungslücken systembedingt auftreten können. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Einkommenssteuer zurückzutreten hat, wenn kein Grundstückgewinnsteuertatbestand erfüllt ist.

dd) Auch die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) ist dadurch nicht verletzt. Die Besteuerung latenter stiller Reserven bei der Privatentnahme ist systemimmanent und verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, solange sie verhältnismässig ist und auf einer gesetzlichen Grundlage beruht. Beides ist vorliegend ohne weiteres erfüllt. Die Pflichtige kann die Beteiligung im Privatvermögen behalten und die Steuerforderung aus anderen liquiden Mitteln begleichen.

d) aa) Die weite Auslegung von "Gewinnen auf Grundstücken" (§ 18 Abs. 5, § 64 Abs. 3 StG) und das Holdinggesellschafts-Beispiel der Pflichtigen vermögen ebenfalls nicht zu überzeugen. Das Steuerrecht kennt für juristische Personen einen eigenständigen Koordinationsmechanismus in Form des Beteiligungsabzugs (§ 72 StG; Art. 69 DBG), welcher die beschriebene Doppelbelastung systemgerecht verhindert. Zudem würde eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs von § 18 Abs. 5 StG auf Beteiligungen an Immobiliengesellschaften wie erwähnt die Grenze der zulässigen richterlichen Rechtsfortbildung überschreiten. Die gesetzgeberische Differenzierung zwischen Grundstücken und Beteiligungen ist bewusst gewollt und durch das Gericht zu respektieren.

bb) Eine echte Doppelbelastung derselben stillen Reserven beim gleichen Steuersubjekt tritt ohnehin nicht ein. Nach erfolgter Privatentnahme hält die Pflichtige die Aktien im Privatvermögen. Ein allfälliger späterer Gewinn aus der Veräusserung der Beteiligung bliebe grundsätzlich als privater Kapitalgewinn steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 DBG; § 16 Abs. 3 StG). Sollte sodann eine nachfolgende Veräusserung als wirtschaftliche Handänderung nach § 216 Abs. 2 lit. a StG qualifizieren und die Grundstückgewinnsteuer auslösen, könnte im Wesentlichen nur der über die (infolge Belastung mit der Einkommenssteuer erhöhten) Gestehungskosten hinausgehende Wertzuwachs mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden.

Der Oldtimer-Vergleich des kantonalen Steueramtes illustriert im Übrigen trefend die Grundregel von § 18 Abs. 2 StG: Bei der Privatentnahme einer Beteiligung ist der Überführungsgewinn als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu erfassen, unabhängig davon, aus welchen Aktiven sich das Gesellschaftsvermögen zusammensetzt. Die Sonderregeln des monistischen Systems (§§ 216 ff. StG; § 18 Abs. 5 StG) greifen erst, wenn ein Grundstück oder ein ihm gleichgestelltes Steuerobjekt nach § 216 Abs. 2 StG tatsächlich veräussert wird.

e) Auch das Legalitätsargument der Pflichtigen verfängt letztlich nicht. Die gesetzliche Grundlage für die Besteuerung des Überführungsgewinns ist mit § 18 Abs. 2 StG klar und eindeutig. Das Legalitätsprinzip (Art. 127 Abs. 1 BV) gebietet nicht, dass eine Steuerbefreiung ohne gesetzliche Grundlage gewährt werden muss, weil eine andere Steuer in Zukunft möglicherweise anfallen könnte. Die von der Pflichtigen beantragte Steuerbefreiung bedürfte ihrerseits einer gesetzlichen Grundlage, die indes fehlt.

f) Zusammenfassend fehlt es vorliegend an einem Tatbestand im Sinn von §§ 216 ff. StG: Die Pflichtige überführt Aktien ins eigene Privatvermögen. Eine Handänderung an einem Grundstück findet nicht statt. Eine wirtschaftliche Handänderung im Sinn von § 216 Abs. 2 StG liegt nicht vor, da keine Übertragung auf einen Dritten erfolgt ist. Mangels geschuldeter Grundstücksgewinnsteuer fehlt es damit an dem von der Pflichtigen postulierten Besteuerungskonflikt.

Die Grundstücksgewinnsteuer kann nur dann eine Verdrängungswirkung gegenüber der Einkommenssteuer entfalten, wenn ihre Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine lediglich potentielle, künftige Grundstücksgewinnsteuerbelastung kann keine solche Verdrängungswirkung erzeugen.

Nachdem die Beteiligungen aus Sicht der Parteien unstreitig dem Geschäftsvermögen zuzuordnen sind, sind die stillen Reserven auf den Liegenschaften der E AG im Betrag von CHF 520'000.- Bestandteil des Überführungsgewinns und – unter Berücksichtigung des von Amtes wegen gewährten Abzugs für AHV-Abzüge – vollumfänglich als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu erfassen.

5. Die vorstehenden Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung entfällt (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]