

# **BGer 2C\_632/2018 vom 29. August 2019**

Bundesgericht, 2019-08-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_632\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_632_2018)

FR: TF 2C\_632/2018 du 29 août 2019

IT: TF 2C\_632/2018 del 29 agosto 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Beschwerdeführer haben frist- ( Art. 100 Abs. 1 BGG ) und formgerecht ( Art. 42 BGG ) eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht. Sie richtet sich gegen einen Endentscheid ( Art. 90 BGG ) einer letzten kantonalen Instanz auf dem Gebiet der direkten Kantons- und Gemeindesteuern. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist zulässig ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG in Verbindung mit Art. 73 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG; SR 642.14]).

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch das angefochtene Urteil besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.3**

Mit der Beschwerde können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG ), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 138 I 274 E. 1.6 S. 280 mit Hinweis). Als spezialgesetzliche Bestimmung ermöglicht Art. 73 StHG dem Bundesgericht nicht nur die Prüfung der Vereinbarkeit der kantonalen Gesetzgebung mit den bundesrechtlichen Vorgaben des Steuerharmonisierungsgesetzes mit freier Kognition (wozu es sich bereits auf Art. 95 BGG stützen könnte), sondern, zur Herstellung der Konkordanz mit dem Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (SR 642.11; DBG), auch die freie Überprüfung der Auslegung und Anwendung von harmonisiertem kantonalem Gesetzesrecht. In den Bereichen, in denen das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen einen gewissen Gestaltungsspielraum belässt oder keine Anwendung findet, beschränkt sich die Kognition des Bundesgerichts auf Willkür ( BGE 134 II 207 E. 2 S. 210; 130 II 202 E. 3.1 S. 205 f.; Urteil 2C\_693/2014 / 2C\_694/2014 vom 4. März 2015 E. 2.1; 2C\_153/2014 vom 4. September 2014 E. 1.2).

### **E. 2**

Die Beschwerdeführer rügen, der Begriff des Verkehrswertes sei harmonisiert, und sei deswegen ein Begriff des Bundesrechts. Der Verkehrswert sei der objektive Marktwert, welcher einem Vermögenswert am jeweiligen Stichtag zukomme; er sei jener Wert, welcher bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normalerweise zu

erzielen wäre, den also ein normaler Käufer unter normalen Umständen für ein Objekt zahlen würde. Angesichts dessen, dass die Beteiligungsgesellschaft, deren steuerlicher Aktienwert vorliegend umstritten sei, im Jahr 2010 die in der Industriezone Worboden gelegene Stockwerkeinheit Worb GBB-Nr. xxx (Büro) und GBB-Nr. yyy (AEP) zum Preis von Fr. 640'000.-- erworben habe, existiere für deren Bewertung ein Verkehrswert. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen habe zum Schluss gelangen können, dieser Preis entspreche nicht einem objektiven Verkehrswert, sei nicht nachvollziehbar und willkürlich.

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil erwogen, die Berechnung des inneren Werts nicht börsenkotierter Aktien erfolge praxismässig in Anwendung des Kreisschreibens Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" vom 28. August 2008, welches als Verwaltungsverordnung zu qualifizieren sei. Bei Immobilien-Gesellschaften gelte als Unternehmenswert der Substanzwert. Unüberbaute und überbaute Grundstücke von Immobilien-Gesellschaften würden zum Verkehrswert bewertet; wenn dieser nicht bekannt sei, gemäss den Werten der amtlichen Schätzung oder zum kapitalisierten Ertragswert, jedoch mindestens zum Buchwert. Falls Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet würden oder die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspreche, betrage der Abzug für latente Steuern 15 %. Vorliegend seien Aktien einer Immobilien-Gesellschaft zu bewerten, wobei für den Vermögenssteuerwert der Aktien ihr Substanzwert massgeblich sei und sich letzterer aus dem Wert der zwei Grundstücke im Eigentum der C.\_\_\_\_\_ Beteiligungs AG ergebe. Eine massgebliche Handänderung der Aktien liege unstreitig nicht vor. Zu prüfen sei, ob die Steuerrekurskommission bzw. die Steuerverwaltung zur Bestimmung des Substanzwertes der C.\_\_\_\_\_ Beteiligungs AG zu Recht auf die amtlichen Werte der Grundstücke und nicht auf deren Kaufpreis abgestellt habe. Diese Instanzen seien davon ausgegangen, dass der amtliche Wert der Grundstücke von insgesamt Fr. 1'089'400.-- näher am Verkehrswert liege als der Kaufpreis von Fr. 640'000.--. Die Ermittlung des Verkehrswerts für die amtliche Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern gemäss Art. 15 des Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD/BE; BSG 661.543) orientiere sich am Ertragswert (vgl. Art. 20 ABD/BE). Es sei demnach nicht zu beanstanden, wenn diese Instanzen den Ertragswert zur Plausibilisierung der amtlichen Werte beigezogen hätten.

### **E. 2.2**

Gemäss Art. 13 Abs. 1 StHG unterliegt das gesamte Reinvermögen natürlicher Personen der Vermögenssteuer. Art. 14 Abs. 1 StHG bestimmt, dass das Vermögen natürlicher Personen zum Verkehrswert bewertet wird, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Das Bundesgericht hat erkannt, dass das Harmonisierungsrecht den Kantonen keine spezifische Methode für die Festsetzung des Vermögenswerts im Sinne von Art. 14 Abs. 1 StHG vorschreibt. Die Kantone verfügen vielmehr über einen erheblichen Gestaltungsspielraum bei der Anwendung und Umsetzung der Vorgaben von Art. 14 Abs. 1 StHG ; dieser Gestaltungsspielraum betrifft sowohl die Wahl der Bewertungsmethode wie auch, angesichts des fakultativen Charakters von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 StHG , die Frage, in welchem Umfang der Ertragswert bei der Bewertung des Vermögens zu berücksichtigen ist ( BGE 134 II 207 E. 3.6 S. 214; Urteile 2C\_826/2015 vom 5. Januar 2017 E. 4.4, veröffentlicht in SteuerRevue 72/2017 S. 321; 2C\_583/ 2013 vom 23. Dezember 2013 E. 4.1.1; 2C\_504/2009 vom 15. April 2010 E. 3.1; DANIEL

DZAMKO-LOCHER/HANNES TEUSCHER, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 3. Aufl. 2017, N. 1 ff. zu Art. 14 StHG, N. 27 ff. zu Art. 14 StHG). Dessen ungeachtet kann der Ertragswert nur in einer dem Einzelfall angemessenen Weise berücksichtigt werden; er vermag nicht jegliche Abweichung vom Verkehrswert zu rechtfertigen (BGE 134 II 207 E. 3.6 S. 214, unter Verweis auf BGE 124 I 145 E. 6b S. 159 f.). Angesichts des den Kantonen zukommenden harmonisierungsrechtlichen Gestaltungsspielraums prüft das Bundesgericht die vorinstanzliche Berechnung des inneren Werts der nicht kotierten Aktien (vgl. dazu DZAMKO-LOCHER/TEUSCHER, a.a.O., N. 14 zu Art. 14 StHG) der Beschwerdeführer nur unter dem eingeschränkten Blickwinkel der Willkür (DZAMKO-LOCHER/TEUSCHER, a.a.O., N. 1 zu Art. 14 StHG; oben, E. 1.3).

### **E. 2.3**

Das angefochtene Urteil ist unter Willkür Gesichtspunkten (oben, E. 2.2) nicht zu beanstanden.

#### **E. 2.3.1**

Vorliegend ist die

vorinstanzliche Berechnung des inneren Werts von nicht kotierten Aktien einer Immobiliengesellschaft zu beurteilen, welcher sich grundsätzlich nach dem Substanzwert und somit nach dem Wert der gehaltenen Liegenschaften bemisst. Gemäss Kreisschreiben Nr. 28 vom 21. August 2006 der Schweizerischen Steuerkonferenz "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer", welches als Verwaltungsverordnung bei der Auslegung und Anwendung der anwendbaren Rechtsnormen insofern berücksichtigt werden kann, als es den zutreffenden Sinn des Gesetzes wiedergibt (Urteile 2C\_504/2010 vom 15. April 2010 E. 3.3; 2C\_76/2015, 2C\_77/2015 vom 24. Mai 2016 E. 2.3.2; MICHAEL BEUSCH, Was Kreisschreiben dürfen und was nicht, in: ST 79/2005 S. 613, insb. 614), gilt als Verkehrswert der Kaufpreis, wenn für solche Titel eine massgebende Handänderung unter unabhängigen Dritten stattgefunden hat; dieser Wert wird solange berücksichtigt, als sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht wesentlich ändert. Der Verkehrswert ist jedoch insbesondere

für die Berechnung des inneren Werts von Aktien einer kotierter Immobiliengesellschaft nicht alleine ausschlaggebend, dürfen doch die Kantone

gemäss der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 14 Abs. 1 StHG auch den Ertragswert angemessen berücksichtigen (oben, E. 2.2). Für ein Grundstück ist der Ertragswert dessen kapitalisierter Mietwert und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente; er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 duplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz (Urteil 4A\_480/2007 vom 27. Mai 2008 E. 5.4.3; FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 67). Aus den Akten ergibt sich, dass die kantonale Steuerverwaltung bei der Bestimmung des Ertragswerts der betreffenden Liegenschaften von einem jährlichen Mietzins ertrag von Fr. 66'000.-- und einem Kapitalisierungssatz von 3.5% ausgegangen ist sowie einen kapitalisierten Ertragswert von Fr. 1'885'700.-- ermittelt hat. Der jährliche Mietertrag wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten, und der zur Anwendung gebrachte Kapitalisierungssatz von 3.5% ist unter Willkür Gesichtspunkten auch unter Berücksichtigung des am Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 (Urteil 2C\_330/2017 vom 16. Juli 2018 E. 3.1) massgeblichen Kapitalisierungssatzes nicht zu beanstanden (für eine auf den Zahlen für das Jahr 2009 basierende Übersicht über

den Kapitalisierungssatz siehe CANONICA, a.a.O., S. 98 ff.).

### **E. 2.3.2**

Im vorliegenden Fall fällt auf, dass der als zutreffend ermittelt zu geltende Ertragswert in der Höhe von Fr. 1'885'700.-- weit über dem Kaufpreis von Fr. 640'000.-- liegt, den die Beschwerdeführer als verbindlichen Verkehrswert der Steuer zu Grunde legen möchten. Auch die Werte der amtlichen Schätzung (vgl. zu deren Funktion Urteile 2C\_463/2017, 2C\_466/2017 vom 9. August 2019 E. 1.4.2; 2C\_94/2014 vom 28. August 2015 E. 2) liegen mit Fr. 1'089'400.-- deutlich über diesem Kaufpreis von Fr. 640'000.--.

Es überrascht, dass die Grundstücke von der C.\_\_\_\_\_ AG, deren innerer Aktienwert vorliegend zu beurteilen ist, im Jahr 2010 zu einem Kaufpreis erworben worden sind, welcher klar unter den Werten der amtlichen Schätzung und noch deutlicher unter dem Ertragswert liegt. Bei Mietliegenschaften erweist sich die Ertragswertmethode in aller Regel verlässlich, weil sie zuverlässig den Ertrag widerspiegelt und Verkäufe unter diesem Wert oft auf einem plausiblen Grund basieren. Die Verlässlichkeit der Ertragswertmethode zeigt sich auch vorliegend darin, dass gemäss dem angefochtenen Urteil bei einem Abstellen auf den Verkaufspreis von Fr. 640'000.-- eine völlig überhöhte Bruttorendite von 11.7% resultieren würde. Anhaltspunkte dafür, dass der Verkaufspreis nicht demjenigen entspricht, den unabhängige Dritte bezahlt hätten, fehlen jedoch ebenso wie solche für das Zustandekommen des vereinbarten Kaufpreises.

### **E. 2.3.3**

Angesichts dessen, dass die kantonale Steuerverwaltung den Substanzwert der betreffenden Aktien der Immobiliengesellschaft nicht strikt nach dem Verkehrswert bemessen musste, sondern gemäss der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 14 Abs. 1 StHG auch den Ertragswert angemessen berücksichtigen durfte (oben, E. 2.2), hatte die Vorinstanz mangels Erheblichkeit weder weiter zu prüfen, ob der Grundstückverkauf unter unabhängigen Dritten zu Stande gekommen sei, noch, ob die Verkäuferin als Anlageprofi betrachtet werden müsse, womit sich die entsprechenden Rügen einer Verletzung von Art. 29 BV als unbegründet erweisen ( BGE 141 V 557 E. 3.2.1 S. 564 f.; 133 III 235 E. 5.2 S. 248 f.). Grundsätzlich sind auch die Werte der amtlichen Schätzung (vgl. zu deren Funktion Urteile 2C\_463/2017, 2C\_466/2017 vom 9. August 2019 E. 1.4.2; 2C\_94/2014 vom 28. August 2015 E. 2) für die Bewertung des Vermögens natürlicher Personen nach Art. 14 Abs. 1 StHG nicht massgeblich. Im Ergebnis führt im vorliegenden Einzelfall jedoch ein Abstellen auf die Werte der amtlichen Schätzung von Fr. 1'089'400.-- zu einer (gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG ausdrücklich möglichen)

angemessenen Berücksichtigung des kapitalisierten Ertragswerts der Grundstücke von Fr. 1'885'700.-- bei der Bemessung des Vermögens (bestehend aus nicht kotierten Aktien an Immobiliengesellschaften) der Beschwerdeführer als natürliche Personen, was unter Willkürgesichtspunkten deswegen nicht zu beanstanden ist, da für eine Gutheissung einer Willkürbeschwerde ( Art. 9 BV ) nicht nur die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar zu sein hat ( BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339). Die Beschwerde ist vollständig unbegründet und somit abzuweisen.

### **E. 3**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftung aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG ). Die

Beschwerdegegnerin, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.