

GR_GERICHTE POG 2025 6 vom 29. Dezember 2025

GR Gerichte, 2025-12-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_POG 2025 6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_POG_2025_6)

FR: GR_GERICHTE POG 2025 6 du 29 décembre 2025

IT: GR_GERICHTE POG 2025 6 del 29 dicembre 2025

Erwägungen

E. 2

deren Veräusserung zu einer substanziellen Veränderung des Betriebs führen würde. Für die Beschwerdeführerin hingegen dienten sie nur als Kapitalanlage durch den Pachtzins, wie sich aus ihrem Umsatz der letzten Jahre zeigt, der ausschliesslich aus Pachteinnahmen bestand. Die Beschwerdeführerin hat auch keinen Personalaufwand oder operativen Aufwand ausgewiesen, die auf die Führung eines Hotelbetriebs hin- deuten (vgl. Jahresrechnungen 2018-2022 [act. C.4, 9-12]). Ausserdem richtete sich der vertraglich vereinbarte Pachtzins nicht nach dem Hotelumsatz, sondern es wurde ein fixer Betrag vereinbart, und die Beschwerdeführerin hatte nur die gesetzlich vorge- schriebenen (grösseren) Reparaturen bezüglich der Liegenschaften zu tragen (vgl. Pachtvertrag vom 13. Dezember 2019 [act. C.8]). Nach dem Gesagten handelt es sich bei den betreffenden Liegenschaften somit nicht um betriebsnotwendiges Vermögen (des Anlagevermögens), sondern um Kapitalanlagevermögen (des Anlagevermö- gens). In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass die Ersatzbeschaffung von Vermögenswerten, die dem Unternehmen nur als Vermögensanlage oder durch ihren Ertrag dienen, ausgeschlossen ist (Urteil des Bundesgerichts 2A.122/2005 vom 16. September 2005 E.2.2.2). 5.2. Darüber hinaus hatte die Beschwerdeführerin bis zum angefochtenen Entscheid (nach über zwei Jahren nach dem Verkauf der genannten Liegenschaften) noch keine Ersatzinvestition getätigt, was die Schlussfolgerung bekräftigt, dass diese Liegenschaften nicht betriebsnotwendig waren (gemäss Angaben auf dem Portal geogr.ch [zuletzt besucht am 10. März 2025] ist sie seit dem 27. September 2024 Ei- gentümerin der Parzelle Z.4._____, wohingegen sie bereits seit 1978 als Eigentümerin der Parzelle Z.3._____, beide in B._____, eingetragen ist). Zudem ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach eine Immobilie im Kapitalanlagevermögen das Vor- handensein von mindestens einem für den Betrieb notwendigen Vermögensgegen- stand im Anlagevermögen voraussetze, nicht substantiiert dargelegt und unzutreffend. Schliesslich ist dem Einwand der Beschwerdeführerin bezüglich der bisher zugelas- senen Abschreibungen entgegenzuhalten, dass die in den Vorjahren getätigten Ab- schreibungen auf den betreffenden Hotelliegenschaften (des Anlagevermögens) han- delsrechtlich begründet und steuerlich zulässig waren. Die Beschwerdeführerin ver- kennt, dass (ordentliche und pauschale) Abschreibungen auf einer Kapitalanlagelie- genschaft zulässig sind (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_726/2019 vom 21. Fe- bruar 2020 E.2.3.1 und 2A.667/2006 vom 16. Februar 2007 E.3.3). Je nachdem, ob es sich um eine Betriebsliegenschaft oder eine Kapitalanlageliegenschaft handelt, ist der Abschreibungssatz gemäss Merkblatt A 1995 – Geschäftliche Betriebe der ESTV un- terschiedlich. Im von der Beschwerdeführerin zitierten Bundesgerichtsurteil (2A.667/2006 vom 16. Februar 2007) gehörte die entsprechende Kapitalanlageliegen- schaft zum Privatvermögen und konnte deshalb nicht abgeschrieben werden (vgl. ge-

E. 3

nanntes Urteil E.3.2; dies wurde im von den Parteien zitierten Urteil 2C_107/2011 vom 2. April 2012 E.3.2 beim entsprechenden Verweis offenbar übersehen und folglich wohl fälschlicherweise festgestellt, ordentliche Abschreibungen seien auf Kapitalanlagelienschaften nicht denkbar, was in den Urteilen 2C_50/2011 vom 16. Mai 2011 E.2.1 und 2C_744/2018 vom 5. August 2019 E.2.2 übernommen wurde; vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 2C_726/2019 vom 21. Februar 2020 E.2.3.1). Aber selbst wenn man mit der Beschwerdeführerin die Auffassung verträte, dass die Abschreibungen im konkreten Fall unzulässig gewesen wären, dürfte man nicht von einer Zusicherung ausgehen, dass die Liegenschaften im Falle einer Veräusserung als Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens behandelt würden. Demnach läge in einem solchen Fall keine geeignete Zusicherung vor, die eine Vertrauensposition auch im Falle der Ersatzbeschaffung begründen würde (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 2C_107/2011 vom 2. April 2012 E.4.4).

6.1. Gemäss Lehre und Praxis der Steuerverwaltungen werden die stillen Reserven in dem Umfang realisiert, in welchem der Veräusserungserlös nicht reinvestiert wird, wenn die Anschaffung des Ersatzgutes weniger kostet als das Unternehmen für die Veräusserung des ausgeschiedenen Wirtschaftsgutes erhalten hat. Nur so weit der Veräusserungserlös betrieblich gebunden ist und für die Anlagekosten des Ersatzobjekts verwendet wird, kann Steuerneutralität beansprucht werden. Die stillen Reserven auf dem ausgeschiedenen Wirtschaftsgut dürfen deshalb nicht zur Herabsetzung des Buchwertes des neuen Vermögensobjekts unter den Betrag des Buchwertes des ausgeschiedenen Wirtschaftsgutes verwendet werden. Der Buchwert des Ersatzgutes entspricht demnach betragsmässig immer mindestens dem Buchwert des ausgeschiedenen Vermögenswertes (sog. absolute Methode; vgl. REICH/ZÜGER/BETSCHART, a.a.O., Art. 30 N 24 ff. m.H.).

6.2. Im vorliegenden Fall betrug der Veräusserungserlös der Hotelliegenschaften CHF 44 Mio. Der Buchwert dieser Liegenschaften (samt Inventar) war vor dem Verkauf CHF 29'318'022.35 (vgl. Bilanz per 31. Dezember 2021 [act. C.4]). Der Kaufpreis für das Ersatzgut mit einem geschätzten Verkehrswert von CHF 8'490'000.00 (vgl. Bewertungsgutachten vom 22. Dezember 2022 [act. C.2, Anhang 5]) soll angeblich CHF 6.5 Mio. betragen (vgl. Rulingantrag vom 19. September 2023 [act. C.2]). Somit wird nicht der gesamte Veräusserungserlös (CHF 44 Mio.) in das Ersatzobjekt (das CHF 6.5 Mio. kosten soll) investiert. In diesem Fall darf der Buchwert des Ersatzgutes gemäss vorgenannter Lehre und Praxis nicht tiefer sein als der letzte Buchwert des ausgeschiedenen Objekts (CHF 29'318'022.35). Da hier bereits der Kaufpreis des Ersatzgutes (CHF 6.5 Mio.) – wie auch sein geschätzter Verkehrswert (ca. CHF 8.5 Mio.) – unter dem Buchwert der verkauften Hotelliegenschaften (CHF 29'318'022.35) liegt und deshalb eine Abschreibung bis auf den Buchwert des alten

E. 4

Objekts gar nicht möglich ist, muss der gesamte Gewinn aus der Realisation von stillen Reserven auf den ausgeschiedenen Hotelliegenschaften (ca. CHF 15 Mio. [CHF 44 Mio. Verkaufspreis / ca. CHF 29 Mio. Buchwert]) versteuert werden. Daher können auch aus dieser wirtschaftlich und steuerrechtlich gerechtfertigten Überlegung keine stillen Reserven auf das Ersatzobjekt übertragen werden resp. kann keine Rückstellung in der durch die

Beschwerdeführerin verbuchten Höhe von CHF 6.5 Mio. gebildet werden. VR2 24 20
Urteil vom 29. April 2025

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