

SO_GERICHTE SGSTA.2017.71 vom 13. August 2018

SO Obergericht, 2018-08-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2017.71

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2017.71 du 13 août 2018

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2017.71 del 13 agosto 2018

Regeste

Abzüge, Rückstellungen, Ersatzbeschaffung; Verfahren, reformatio in peius, StG § 36, § 162 Abs. 1; VV StG § 18 Abs. 1. In casu kein hinreichender Nachweis der Steuerpflichtigen für eine weitergehende Nutzung einer Liegenschaft als betriebsnotwendiges Anlagevermögen im Zeitpunkt deren Verkaufs. Korrekte Schätzung des betriebsnotwendigen Anteils der Liegenschaft durch das kantonale Steueramt. Eine reformatio in peius ist vorliegend bezüglich des Kriteriums der Fristwahrung für eine steuerneutrale Ersatzbeschaffung abzulehnen.

Erwägungen

E. 2

). Im Rekurs vom 25.10.2017 wird verlangt, der Anteil der steuerneutralen Ersatzbeschaffung sei auf 25 % des realisierten Verkaufsgewinnes festzusetzen, unter entsprechender Herabsetzung des steuerbaren Reingewinns und des steuerbaren Kapitals für das Jahr 2013. Im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft sei diese zu 70 % an die C AG vermietet gewesen. Ein Anteil von 25 % der Liegenschaft sei durch die Rekurrentin selbst genutzt worden. Diese habe Pläne eingereicht, in welchen die Eigennutzung von 25 % der Fläche nachgewiesen sei. Auch aus dem Personal- und Dienstleistungsaufwand des Jahres 2012/13 von CHF 335'441.00 ergebe sich, dass ein Anteil in der Grössenordnung von 25 % des Gebäudes selbst benötigt worden sei. Die «ermessensweise» Annahme der Vorinstanz von einer Eigennutzung durch die Rekurrentin von 7 % sei durch nichts belegt. Die Vorinstanz habe ihr Ermessen überschritten. Fest stehe, dass ein Anteil von 25 % der Gesamtfläche nicht vermietet gewesen sei und somit der Rekurrentin zur Verfügung gestanden habe. In ihrer Vernehmlassung vom 11.12.2017 führt die Vorinstanz aus, es sei festzuhalten, dass der leerstehende gleich wie an Dritte vermietete Räumlichkeiten nicht als betrieblich genutzt gelten könnten. Auf diesem Teil könne keine steuerneutrale Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden. Bei den auf den Plänen markierten Flächen handle es sich zu einem Grossteil um Archivlagerräume. Der Rekurrentin seien aber für ihre betrieblichen Tätigkeiten, wie anlässlich der Einspracheverhandlung festgestellt, lediglich Büroräumlichkeiten zur Verfügung gestanden. Die generierte Wertschöpfung gemäss Jahresrechnung stehe in keinem Verhältnis zur beanspruchten (unmittelbaren) betrieblichen Fläche und den zugemieteten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der genaue Nachweis habe nicht erbracht werden können. Aufgrund des geringen betrieblichen Umsatzes im Zeitraum Juli bis Dezember 2012 (CHF 50'490.00) und des geringen Aufwands für zugemietetes Personal (CHF 45'441.00) sei zu zweifeln, dass die Einspracheentscheid ermessensweise vorgenommenen Berechnungen noch richtig seien. Aufgrund einer erneuten gründlichen Analyse des Sachverhalts gehe das Steueramt davon aus, dass im Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs effektiv keine betriebliche Nutzung der Liegenschaft

mehr vorgelegen habe. Die Rekurrentin habe im Einspracheverfahren ausgeführt, dass vor dem Verkauf der Liegenschaft im Zeitraum Juli 2011 bis Dezember 2012 Personalleistungen in der Grössenordnung von 1'350 Arbeitsstunden, davon ca. 30 % (also rund 405 Arbeitsstunden) in Z durch zugemietetes Personal zu ihren Gunsten erbracht worden seien (Rekursbeilage 5/Ordner/Belege E). Es stelle sich die Frage, ob bei diesem Umfang der Eigennutzung aufgrund der Geringfügigkeit überhaupt noch von betriebsnotwendigem Anlagevermögen bzw. einer unmittelbaren Nutzung gesprochen werden könne. Es frage sich auch, ob nach dem Verkauf der C AG an die amerikanische D eine betriebliche Nutzung durch die Rekurrentin überhaupt noch möglich und von der neuen Besitzerin der Mieterin geduldet worden sei. Zu der vorgelegten Bestätigung von X sei zu sagen, dass es sich bei diesem um eine nahestehende Person handle. Herr X habe die C AG zusammen mit den Aktionären der A AG (E und F) gegründet. Die Richtigkeit der Bestätigung werde deshalb angezweifelt.

E. 2.5

Auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist an die Betriebsnotwendigkeit eines Grundstücks für die Anerkennung einer steuerneutralen Ersatzbeschaffung ein strenger Massstab anzulegen (Urteil 2C_176/2016 vom 8.12.2016, E. 3.3 in fine; vgl. auch Reich/Züger/ Betschart , in: Zweifel/Beusch, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. A., Basel 2017, N 6 zu Art. 30 DBG). Nach Auffassung des KSG hat indessen die Vorinstanz im angefochtenen Einspracheentscheid zu Recht festgestellt, dass die Rekurrentin plausibel habe darlegen können, dass die anfangs nicht vermieteten Räumlichkeiten teilweise betrieblich genutzt wurden. Die von der Rekurrentin eingereichten Unterlagen zu Projekten, die sie entwickelt hat bzw. an denen sie mitbeteiligt war (Rekursbeilage 5/Ordner/Belege M), insbesondere der Bericht zum Projekt «...» zeigen, dass in diesem Zusammenhang ein sehr grosser Aufwand betrieben worden ist. Der Umstand, dass die Rekurrentin - auch im Zeitpunkt, als die Liegenschaft in Z veräussert wurde - betrieblich tätig war, wird nach Auffassung des KSG von der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zu Unrecht bestritten. Allerdings kann auch dem Argument der Rekurrentin, sie habe einen Anteil von 25 % der Liegenschaft zu ihrer Verfügung gehabt und damit auch genutzt, nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, können leerstehende Räume nicht zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gezählt werden. Archivräume hat die Rekurrentin offensichtlich nicht genutzt. Die B von IT-Systemen von Banken (gemäss der Strategie «...») liess sich ja gemäss den eigenen Angaben der Rekurrentin nicht realisieren. Dafür, dass etwas Anderes eingelagert worden wäre, bestehen keine Anhaltspunkte. Somit hat die Vorinstanz zu Recht nur einen Teil der Büroräume als betriebsnotwendiges Anlagevermögen qualifiziert. Sie hält im Nachhinein ihre Schätzung gemäss Einspracheentscheid für zu grosszügig. Dieser Auffassung vermag das KSG nicht zu folgen. Vorerst liegt es in der Natur einer Schätzung, dass diese mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist. Gemäss der von der Rekurrentin eingereichten Bestätigung von X vom 1.11.2017 hat die Rekurrentin sodann «bis zum Verkauf der Immobilie die nicht von der C AG gemietete Fläche für eigene Geschäftszwecke genutzt und auch dort gearbeitet (namentlich G, E und F)». Bei den Herren E und F handelt es sich um die Eigentümer der Beteiligungsrechte an der Rekurrentin. Weil diese beiden Herren aus Sicherheitsüberlegungen nicht gegen aussen auftreten wollten, wurde nur G als Verwaltungsrat und Einzelzeichnungsberechtigter im Handelsregister eingetragen (Einsprache-Protokoll vom 21.6.2017, S. 2, Ziff. 4). Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese Bestätigung wahrheitswidrig sein sollte. Es ist ohne weiteres denkbar, dass

die Herren G, E und F im fraglichen Zeitpunkt je ein Büro in der Liegenschaft in Z nutzten und dort für die Rekurrentin arbeiteten, auch wenn sie dafür keinen Arbeitslohn bezogen, und dass zwei weitere Büros von zugemieteten Arbeitskräften belegt waren. Daher sieht sich das KSG in keiner Weise veranlasst, die von der Vorinstanz im Einspracheentscheid vorgenommene Schätzung, wonach ein Anteil von 7 % der Liegenschaft in Z betriebsnotwendiges Anlagevermögen sei, in Frage zu stellen und die beantragte reformatio in peius vorzunehmen. Andererseits hat die Rekurrentin auch im Rekursverfahren keinerlei Nachweis dafür erbracht, dass der betrieblich genutzte Anteil der Liegenschaft höher gewesen sein könnte als von der Vorinstanz im Einspracheverfahren ermessensweise festgelegt.

E. 2.6

Im Einspracheentscheid ist die Vorinstanz im Weiteren zum Schluss gekommen, der betriebsnotwendige Teil der Ersatzliegenschaft in Y sei ebenfalls ermessensweise auf 7 % festzusetzen. Dass das Ersatzgebäude in Y durch die steuerpflichtige Gesellschaft teilweise betrieblich genutzt werde, sei nicht bestritten. Die Projektstätigkeit werde am neuen Ort fortgeführt. Der Umfang dürfte daher in etwa gleich gross sein wie im verkauften Gebäude (Ziff. II./4a in fine). Aufgrund der vorliegenden Unterlagen erscheint diese Auffassung der Vorinstanz als nachvollziehbar und plausibel. Der Einspracheentscheid ist daher auch in diesem Punkt zu bestätigen. 3. Die weitere Voraussetzung für eine steuerneutrale Ersatzbeschaffung ist die Reinvestition in ein Ersatzobjekt in der Schweiz. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Falle klarerweise erfüllt. Dasselbe gilt für die Voraussetzung, wonach das Ersatzobjekt höchstens bis zum steuerlichen Buchwert des ersetzten Anlageobjektes abgeschrieben werden kann (sog. «Milch-/ Nidle-Theorie»). 4. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich die Schätzung des betriebsnotwendigen Anteils der Liegenschaft in Z (und am Ersatzobjekt in Y) auf 7 % (gemäss dem angefochtenen Einspracheentscheid) als korrekt erweist. Einen Nachweis für eine weitergehende Nutzung der Liegenschaft als betriebsnotwendiges Anlagevermögen im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft konnte die Rekurrentin nicht erbringen. Der Rekurs ist somit abzuweisen und der angefochtene Einspracheentscheid zu bestätigen. 5. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Rekurrentin die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 9'632.00 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 2'000.00; Zuschlag: CHF 7'632.00). Zudem ist der Rekurrentin zulasten des Staates eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen, welche auf CHF 750.00 festzusetzen ist (inkl. Auslagen und MWST). *****

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