

# ZG\_VERWALTUNGSGERICHT A 2023 9 vom 1. Juli 2024

ZG Verwaltungsgericht, 2024-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_verwaltungsgericht\\_A\\_2023\\_9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_A_2023_9)

FR: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT A 2023 9 du 1 juillet 2024

IT: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT A 2023 9 del 1 luglio 2024

## Regeste

Abgaberechtliche Kammer — Kantons- und Gemeindesteuern 2019 (Vermögenssteuerwert Aktien) — Rekurs

## Erwägungen

### E. 2

Eventualiter sei der Einspracheentscheid vom 29. März 2023 insoweit aufzuheben, als das steuer- bare Vermögen für die Kantons- und Gemeindesteuern 2019 mit Fr. \_\_\_\_\_ veranlagt wurde.

### E. 3

Es sei festzustellen, dass bei der Bewertung der Beteiligung an der D. \_\_\_\_\_ AG nicht die sog. "Praktikermethode" anzuwenden sei, sondern die D. \_\_\_\_\_ AG als Immobiliengesellschaft gilt und gemäss Kreisschreiben Nr. 28 Rz. 42 anhand des Substanzwertes bewertet wird.

### E. 4

Es sei festzustellen, dass die Bewertung der 50 Aktien der D. \_\_\_\_\_ AG so vorzunehmen sei, dass der Wert für die Kantons- und Gemeindesteuern (Vermögenssteuer) 2019 Fr. 1'630'527.15 beträgt.

### E. 4.1

Die Rekurrenten beantragen im Wesentlichen anstelle einer Bewertung gemäss der sog. Praktikermethode (zweimalige Gewichtung des Ertragswertes und einfache Gewichtung des Substanzwertes zu Fortführungswerten) eine Bewertung zum Substanzwert, da die D. \_\_\_\_\_ AG "zumindest für die Geschäftsjahre 2018 und 2019" als Immobiliengesellschaft gelten müsse. Die D. \_\_\_\_\_ AG habe in Abweichung ihrer "normalen" Tätigkeit mit dem Bauprojekt "E. \_\_\_\_\_" in F. \_\_\_\_\_/ZG alles in Eigenregie gemacht. Das heisse, das entsprechende Grundstück sei von der D. \_\_\_\_\_ AG im Jahr 2010 erworben und das entsprechende Bauprojekt sei selbst geplant und gezeichnet worden. Zum Schluss habe die D. \_\_\_\_\_ AG auch noch die Generalunternehmung gemacht und die einzelnen neu gebauten Wohneinheiten selbst verkauft. Wie sich aus den Kontodetails des Kontos 1271 "Projekt G. \_\_\_\_\_" bzw. ab 1. April 2010 "Grundstück G. \_\_\_\_\_" entnehmen lasse, habe die D. \_\_\_\_\_ AG sehr wohl über Eigentum an Immobilien verfügt. Gleiches belege auch der eingereichte Kaufvertrag zwischen der Gemeinde F. \_\_\_\_\_/ZG und der D. \_\_\_\_\_ AG. Ab dem 21. Februar 2017 sei aus den Kontodetails des Kontos 1271 "Grundstück G. \_\_\_\_\_" ersichtlich, dass die entsprechenden Reservationsgebühren bzw. Anzahlungen der Hauskäufer gegen das Aktivkonto 1271 "Grundstück G. \_\_\_\_\_" gebucht worden seien und so die

Grundstückposition (Immobilien) sukzessive reduziert worden sei. Sodann seien per 31. Dezember 2017 ein Anteil Landverkauf in der Höhe von Fr. 1'750'000.– gegen das Konto 3501 "Projektertrag E. \_\_\_\_\_" und per 31. Dezember 2018 ein Anteil Landverkauf in der Höhe von Fr. 1'241'832.– gegen das Konto 3501 "Projektertrag E. \_\_\_\_\_" gebucht worden. Damit sei die Grundstückposition (Immobilien) nämlich das Konto 1271 "Grundstück G. \_\_\_\_\_" per 31. Dezember 2018 wieder Fr. 0.– gewesen. Weiter würden auch die beigelegten Kaufverträge mit den Hauskäufern belegen, dass die D. \_\_\_\_\_ AG jeweils als Eigentümerin (Verkäuferin) aufgetreten sei. Auch könne den Kaufverträgen klar entnommen werden, dass jeweils ausschliesslich ein Kaufpreis für das entsprechende Einfamilienhaus vereinbart worden sei. Aus den Kontodetails des Kontos 3501 "Projekt E. \_\_\_\_\_" könne entnommen werden, dass sämtliche Zahlungen im Zusammenhang mit den Kaufverträgen über das Konto 3501 verbucht und so-

5 Urteil A 2023 9 dann als "Erträge aus Dienstleistungen" ausgewiesen seien. Bei den Zahlungen aus den Kaufverträgen handle es sich naturgemäss zum grössten Teil um Entgelte für das dem entsprechenden Einfamilienhaus zugrundeliegende Land. Die seit dem Kauf im Jahr 2010 bis zum Verkauf in den Jahren 2017–2019 erzielte Wertsteigerung des Landpreises (mit dem Verkauf des Landes sei fast der dreifache Erlös erzielt worden) sei auf dem ursprünglichen Konto 1271 "Grundstück G. \_\_\_\_\_" nie berücksichtigt worden. Diese Wertsteigerung schlage vollständig beim Konto 3501 "Projektertrag E. \_\_\_\_\_" (Erträge aus Dienstleistungen) durch. Mit Blick auf die Übergabe der sieben Einfamilienhäuser (15. Juni 2018, 22. Juni 2018, 19. Juli 2018, 24. Oktober 2018, 26. Oktober 2018, 30. April 2019, 30. April 2019), den "Projektertrag E. \_\_\_\_\_" und die ausgewiesenen "Erträge aus Dienstleistungen" in den Jahren 2018 und 2019 sowie die steuerbaren Gewinne der D. \_\_\_\_\_ AG in den Geschäftsjahren 2013–2020 sei klar ersichtlich, dass es sich bei den Jahren 2017–2020 und dabei insbesondere den Jahren 2018 und 2019 eben nicht einfach nur um "starke Gewinnschwankungen", sondern durch die Fertigstellung des Bauprojekts "E. \_\_\_\_\_" und die Nichtberücksichtigung der Explosion der Landpreise tatsächlich um ausserordentliche Erträge handle (act.1).

#### **E. 4.2**

Die Steuerverwaltung hält mit Verweis auf den Kommentar der SSK zum KS Nr. 28 (SSK-Kommentar) und die in dessen Rz. 42 umschriebenen Anforderungen an eine Immobiliengesellschaft sowie die Rechtsprechung zur Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer, welche ähnliche Anforderungen an eine Immobiliengesellschaft stelle (BGer 2C\_643/2017 vom 15. Januar 2019 E. 2.4 f.), fest, dass es sich bei der D. \_\_\_\_\_ AG nicht um eine Immobiliengesellschaft im hier relevanten Sinne handle. Denn die Aktivitäten der Gesellschaft würden sich nicht auf das blosses Verwalten von bzw. den Handel mit Immobilien beschränken, sondern vielmehr umfangreiche Dienstleistungen im Bereich Architektur und Generalunternehmung umfassen. Dies ergebe sich bereits aus der Firma selbst und dem im Handelsregister eingetragenen Zweck, die eindeutig von einem Architektur- und Generalunternehmen sprechen würden. Dies decke sich auch mit den Angaben im Firmenverzeichnis der Gemeinde F. \_\_\_\_\_/ZG ([https://www.\\_\\_\\_\\_\\_](https://www._____)), wonach die Gesellschaft folgende Dienstleistungen anbiete: "Architektur Dienstleistungen, Neubauten, Umbauten Renovationen. Wohnen, Gewerbe etc. Erstellung von schlüsselfertigen Objekten." Ähnlich präsentiere sich die Gesellschaft auf ihrer eigenen Website ([http://www.\\_\\_\\_\\_\\_](http://www._____)), deren Inhalt zwar zwischenzeitlich gelöscht worden sei, in frei zugänglichen Langzeitarchiven (z.B. <https://web.archive.org>) aber weiterhin abgerufen

werden könne (vgl. die Einträge 2018 und 2019): "Die D. \_\_\_\_\_ AG realisiert Bauvorhaben wie Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser in F. \_\_\_\_\_/ZG und

## **E. 5**

Es sei festzustellen, dass das steuerbare Vermögen für die Kantons- und Gemeindesteuern 2019 Fr. \_\_\_\_\_ beträgt.

### **E. 5.1**

Gemäss Art. 13 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) unterliegt das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer, bewertet zum Verkehrswert, wobei der Ertragswert "angemessen" berücksichtigt werden kann. Der Verkehrswert ist der objektive Marktwert eines Vermögenswerts zu einem bestimmten Zeitpunkt. Er ist der Wert, den ein Käufer unter normalen Umständen üblicherweise zahlen würde (vgl. BGer 2C\_954/2020 vom 26. Juli 2021 E. 5.1; 2C\_866/2019 vom 27. August 2020 E. 4.1; 2C\_1057/2018 vom

### **E. 5.2**

Im Kanton Zug ist gemäss § 39 Abs. 1 StG für die Vermögensbewertung der Verkehrswert der Vermögensstücke am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht massgebend. Bei Wertpapieren ohne regelmässige Kursnotierung ist unter Berücksichtigung des inneren Wertes der Verkehrswert zu Beginn der Steuerperiode massgebend (§ 39 Abs. 2 StG).

### **E. 5.3**

Bei nichtbörsenkotierten Aktien erfolgt die Bewertung für die Zwecke der Vermögenssteuern im Kanton Zug praxisgemäss in Anwendung des KS Nr. 28. Der zum Kreis Schreiben durch die SSK herausgegebene Kommentar wird jeweils jährlich aktualisiert, um die Praxis und die Rechtsprechung abzubilden. Das KS Nr. 28 inkl. SSK-Kommentar bezweckt im Interesse der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen eine in der Schweiz einheitliche Vermögenssteuerbewertung nicht börsenkotierter Wertpapiere. Als Wegleitung stellt das KS Nr. 28 kein Bundes- oder interkantonales Recht dar, begründet keine Rechte und Pflichten und ist daher für das Gericht nicht verbindlich (BGer 2C\_953/2019 vom 14. April 2020 E. 4.2 mit Hinweisen; 2C\_321/2019 vom 1. Oktober 2019 E. 2.2). Das KS Nr. 28 wird nach ständiger Rechtsprechung als angemessene und zuverlässige Bewertungsmethode zur Schätzung des Verkehrswerts von nicht börsenkotierten Wertpapieren anerkannt. Das Bundesgericht schliesst jedoch nicht aus, dass andere anerkannte Bewertungsmethoden im Einzelfall angemessen sein können (BGer 2C\_59/2022 vom 15. September 2022 E. 2.4 mit Hinweisen).

#### **E. 5.4.1**

Gemäss KS Nr. 28 Rz. 34 ergibt sich der Unternehmenswert bei Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften aus der zweimaligen Gewichtung des Ertragswertes und der einmaligen Gewichtung des Substanzwertes zu Fortführungswerten, was als Standardmethode oder auch als "Praktikermethode" bezeichnet wird.

#### **E. 5.4.2**

Von der "Praktikermethode" kann gemäss KS Nr. 28 in folgenden Situationen abgewichen werden: Während des Gründungsjahres, während der Aufbauphase oder wenn eine reine Holdinggesellschaft, eine Vermögensverwaltungs-, Finanzierungsgesellschaft oder eine

Immobilien-gesellschaft vorliegt.

### **E. 5.4.3**

Im Bereich der Grundstück-gewinnsteuern (namentlich im Zusammenhang mit sog. wirtschaftlichen Handänderungen bei der Übertragung von Beteiligungen) werden Immobilien-gesellschaften ähnlich definiert. Danach kann eine Gesellschaft dann als Immobilien-gesellschaft angesprochen werden, wenn sie ausschliesslich oder zumindest überwiegend die Nutzbarmachung der Wertsteigerung ihres Grundbesitzes oder dessen Verwendung als sichere oder nutzbringende Kapitalanlage bezweckt, wobei dies durch Erwerb, Veräusserung, Vermietung, Verpachtung oder Überbauung geschehen kann. Ein Unternehmen verfolgt dann "überwiegend" die Nutzbarmachung der Wertsteigerung seines Grundbesitzes oder dessen Verwendung als sichere oder nutzbringende Kapitalanlage, wenn sein anderes Tätigkeitsgebiet im Rahmen des gesamten unternehmerischen Handelns der Gesellschaft qualitativ und quantitativ eine untergeordnete Stellung einnimmt. Für die Immobilien-gesellschaft ist Grundbesitz demnach Handelsware oder Kapitalanlage, in deren Verwertung und Nutzung sich der tatsächliche oder statutarische Gesellschaftszweck im Wesentlichen erschöpft. Entscheidend ist somit nicht in erster Linie, ob Grundstücke im Verhältnis zu den übrigen Aktiven einer Gesellschaft einen grossen oder sogar überwiegenden Anteil ausmachen (und somit auch massgeblich den Verkaufspreis der Anteile bestimmen), sondern es kommt auf den von der Gesellschaft verfolgten Zweck an. Ausschlaggebend ist immer die Gesamtbetrachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls, wobei insbesondere das Verhältnis zwischen Erträgen (bzw. Veräusserungserlösen) aus Liegenschaften und anderen Erträgen, aber auch die Verteilung der eingesetzten finanziellen und personellen Mittel für die in Frage stehenden Unternehmensbereiche als Beurteilungskriterien heranzuziehen sind. Für die Qualifikation einer Gesellschaft als Im-

### **E. 5.5**

Sodann dürfen bei der Ermittlung des Ertragswerts gemäss KS Nr. 28 ausserordentliche, am Stichtag bereits vorhersehbare, zukünftige Verhältnisse berücksichtigt werden (KS Nr. 28 Rz. 8 Abs. 3). Die Beurteilung dieser Entwicklungen hat dabei immer aus Sicht des Bewertungsstichtags zu erfolgen und nicht aus einer späteren Sicht, zum Beispiel der zeitlich verzögerten Einschätzung. Für die Bestimmung des Reingewinns dürfen einmalige und ausserordentliche Erträge (z.B. Kapitalgewinne, Auflösung von Reserven sowie Auflösung von Rückstellungen im Rahmen bisher in der Bewertung korrigierter, nicht anerkannter Aufwendungen) abgezogen werden (KS Nr. 28 Rz. 9 Abs. 2 lit. a). Starke Gewinnschwankungen für sich allein rechtfertigen grundsätzlich keine Abweichung vom KS Nr. 28. Allfälligen Schwankungen wird bereits bei der Ermittlung des Ertragswerts Rechnung getragen. Es findet über längere Zeit hinweg ein Wertausgleich statt. Angesichts der periodisch stattfindenden Vermögensbesteuerung beansprucht der Wert nur für einen relativ kurzen Zeitraum Gültigkeit und eine Anpassung an den Geschäftsverlauf ist gewährleistet. Grundsätzlich ist demnach ein Methodenwechsel für eine kurzzeitige einmalige Gewinnphase nicht angezeigt (vgl. BGer 2C\_59/2022 vom 15. September 2022 E. 4.1). Einmalige Gewinne aus Grossprojekten stellen grundsätzlich keine ausserordentlichen Verhältnisse im Sinne von KS Nr. 28 Rz. 8 Abs. 3 sowie Rz. 9 Abs. 2 lit. a dar, welche bei der Ermittlung des Ertragswerts berücksichtigt werden könnten bzw. abzuziehen wären. Gewinnschwankungen kennzeichnen die übliche Bandbreite des unternehmerischen Erfolgs. Allfällige – lediglich ertragswertbedingte – starke Schwankungen der Steuerwerte der Aktien sind als systemimmanent hinzunehmen (vgl. BGer 2C\_59/2022 vom 15.

September 2022 E. 4.5 i.V.m. E. 4.2).

### **E. 5.6**

Der steuerrechtliche Verkehrswert entspricht keiner mathematisch punktgenau bestimmbar Grösse. Zur Bestimmung sind regelmässig Schätzungen anzustellen und Vergleiche zu treffen. Mit jeder Schätzung ist zwangsläufig eine Streuung und gewisse

### **E. 6**

Urteil A 2023 9 H.\_\_\_\_\_/ZG, sowie Mehrfamilienhäuser welche sich alle sehr gut am Markt positionieren. Auch Gewerbebauten, Um- und An- und Aufbauten sowie Büroausbauten wurden und werden unter denselben Kriterien ausgeführt." Wie sich aus der Jahresrechnung 2019 (mit Vorjahreszahlen 2018) ergebe, habe die D.\_\_\_\_ AG am 31. Dezember 2018 über kein Eigentum an Liegenschaften verfügt. Der deklarierte Betriebsertrag habe sich ausschliesslich aus "Ertrag aus Dienstleistungen" zusammengesetzt. Analog habe es sich im Jahr 2019 verhalten. Auch diese Umstände würden für eine Betriebs- und gleichzeitig gegen eine Immobiliengesellschaft sprechen. Es scheine zwar zuzutreffen, dass die D.\_\_\_\_ AG im relevanten Zeitraum Einnahmen aus dem Verkauf von Liegenschaften erzielt und damit verbunden Wertsteigerungen realisiert habe. Bei der Argumentation werde aber übersehen, dass sie das Projekt "E.\_\_\_\_\_" in Eigenregie geplant und umgesetzt habe. Im Ergebnis seien in den Kaufpreisen deshalb auch Entschädigungen für die erbrachten umfangreichen (Architektur- und Generalunternehmens-)Dienstleistungen enthalten gewesen. Schliesslich lägen entgegen der Ansicht der Rekurrenten auch keine ausserordentlichen Erträge vor, die bei der Wertschriftenbewertung abzuziehen wären. Allfälligen Schwankungen werde bereits durch die Gewichtung bei der Ermittlung des Ertragswerts Rechnung getragen. Es finde über längere Zeit hinweg ein Wertausgleich statt. Angesichts der periodisch stattfindenden Vermögensbesteuerung beinhalte der Wert nur für einen relativ kurzen Zeitraum Gültigkeit und eine Anpassung an den Geschäftsverlauf sei gewährleistet. Grundsätzlich sei demnach ein Methodenwechsel für eine kurzzeitige einmalige Gewinnphase nicht angezeigt (act. 6). 5.

### **E. 6.1**

Es trifft zwar zu, dass der Handel mit Grundstücken ein typisches Merkmal der Immobiliengesellschaft ist und grundsätzlich auch eine Gesellschaft, die überwiegend auf eigene Rechnung unüberbaute Grundstücke erwirbt, sie überbaut und hernach gesamthaft, parzellenweise oder im Stockwerkeigentum weiterveräussert, als Immobiliengesellschaft (und nicht als Betriebsgesellschaft) qualifiziert werden kann, selbst wenn ihre Eigenleistungen mit Bezug auf Projektierung und Bauleitung erheblich sind (vgl. hierzu den im Grundstückgewinnsteuerrecht ergangenen StE B42.23 Nr. 6). Allerdings ist vorliegend die Tätigkeit im Zusammenhang mit dem "Projekt E.\_\_\_\_\_" unter Berücksichtigung des gesamten unternehmerischen Handelns der D.\_\_\_\_ AG nicht als "überwiegend" einzustufen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Projektstätigkeit in dieser Art – mit Erwerb von Grundeigentum auf eigene Rechnung – Ausnahmecharakter gehabt hat. Damit wurde qualitativ die Ausrichtung des Unternehmens nicht verändert. Auch quantitativ – bezogen nicht auf den Ertrag, sondern auf den Tätigkeitsumfang – ist nicht dargetan, dass die Projektstätigkeit im Jahr 2019 die normale Tätigkeit des Unternehmens überwogen hätte. So führen die Rekurrenten selbst aus, es sei korrekt, dass der Hauptzweck der D.\_\_\_\_ AG gemäss Handelsregister das "Führen eines Architektur- und Generalun-

ternehmungsbetriebes" sei. Ebenso finde sich im Zweck der Statuten gemäss Handelsregister jedoch auch, dass die Gesellschaft Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten könne. Es sei weiter korrekt, dass der Steuervertreter in der Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung 2019 vom 30. August 2021 geschrieben habe: "Die D.\_\_\_\_\_ AG sei ein klassisches Architekturbüro, welches auch Generalunternehmungs-Dienstleistungen erbringt." Es sei aber auch ausgeführt worden, dass die D.\_\_\_\_\_ AG in Abweichung ihrer "normalen" Tätigkeit mit dem Bauprojekt "E.\_\_\_\_\_" in F.\_\_\_\_\_/ZG alles in Eigenregie gemacht habe (act. 1 S. 3).

### **E. 6.2.1**

Was den Umgang mit den geltend gemachten ausserordentlichen Erträgen aufgrund der Fertigstellung des "Projekts E.\_\_\_\_\_" und der "Explosion" des Bodenpreises anbelangt, kann Folgendes festgehalten werden: Wie vorstehend dargelegt, trifft zu, dass bei der Bewertung einmalige und ausserordentliche Erträge aufgrund von Kapitalgewinnen grundsätzlich für die Bestimmung des Reingewinns abgezogen werden dürfen (vgl. vorne E. 5.5). Die Rekurrenten tragen für das Vorliegen solcher Kapitalgewinne (und deren Umfang), als steuermindernde Tatsachen, allerdings die Beweislast (Art. 8 ZGB analog; sog. Normentheorie; BGE 144 II 427 E. 8.3.1; 142 II 488 E. 3.8.2; 140 II 248 E. 3.5). Vorliegend bleiben sie den entsprechenden Nachweis der Kapitalgewinnkomponente (insbesondere was deren Umfang angeht) schuldig. Mit der Steuerverwaltung (vorne E. 4.2) kann festgehalten werden, dass sich aus der Buchhaltung der D.\_\_\_\_\_ AG keine Kapitalgewinne ergeben (Verbuchung als Dienstleistungsertrag; vgl. hierzu im Übrigen auch die damit übereinstimmenden Ausführungen der Rekurrenten in E. 4.1 vorstehend). Im Weiteren bleiben bereits die Konditionen des ursprünglichen Grundstückserwerbs unklar. Durch die Schwärzung der Verkäuferschaft im (unvollständig) aufgelegten Kaufvertrag vom August 2010 (Rek-act. 3, Beilage 2) kann etwa nicht beurteilt werden, ob es sich dabei um ein Rechtsgeschäft unter unabhängigen Dritten gehandelt hatte. Zudem erlauben die Verträge über den Verkauf der fertiggestellten Einfamilienhäuser keine Rückschlüsse auf die Zusammensetzung des vereinbarten Verkaufspreises; insbesondere ist nicht ersichtlich, wie viel davon auf den Bodenpreis entfällt. Dass mit den Verkaufspreisen jeweils auch Architektur- und Generalunternehmungsdienstleistungen abgegolten wurden, ergibt sich direkt aus den einzelnen Verträgen, allerdings ohne dass diese betraglich ausgewiesen würden (Rek-act. 5–11, jeweilige Ziff. III.2).

### **E. 6.2.2**

Ertragsbedingte Gewinnschwankungen im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit (hier etwa: höhere als die gewöhnlichen Dienstleistungserträge aus dem Projekt E.\_\_\_\_\_ infolge der umfassenderen Leistungen im Bereich Architektur und Generalunternehmung) sind – auch wenn sie einmalige Grossprojekte betreffen – als systemimmanent hinzunehmen (vgl. vorne E. 5.5). Der hier in die Berechnung eingeflossene Ertragswert resultiert aus der Tatsache, dass das Unternehmen tatsächlich aussergewöhnlich hohe Gewinne erzielt hat. Dabei hat es wohl einerseits von der Entwicklung der Immobilienpreise profitiert, ohne dass sich damit aber der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit verlagert hätte (E. 6.1 hiervor). Andererseits hat die D.\_\_\_\_\_ AG aber die fraglichen Gewinne

### **E. 6.3**

Weitere Einwände gegen die eigentliche Berechnung des Unternehmenssteuerwerts der D.\_\_\_\_\_ AG gemäss KS Nr. 28 Rz. 34 werden nicht vorgebracht. Wie die aufgelegte

Wertschriftenbewertung (StV-act. 5) zeigt, erfolgte die Festlegung des Steuerwerts der streitgegenständlichen 50 Aktien bei den Steuerpflichtigen denn auch – wie von den Rekurrenten beantragt – unter Berücksichtigung des Pauschalabzugs von 30 % für Minderheitsaktionäre (106'050.– x 50 = 5'302'500.–). Diesbezügliche Weiterungen erübrigen sich.

#### **E. 6.4**

Soweit die Rekurrenten darüber hinaus (zumindest sinngemäss) Feststellungen zum Vermögenssteuerwert der streitgegenständlichen Aktien betreffend die Steuerperiode 2018 getroffen haben wollen, ist darauf bereits mit Blick auf den hier angefochtenen Einspracheentscheid vom 29. März 2023 (Anfechtungsobjekt), welcher nur die Steuerfaktoren der Steuerperiode 2019 umfasst, nicht einzutreten. 7. Zusammenfassend erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist dementsprechend abzuweisen. 8.

#### **E. 7**

Urteil A 2023 9 "angemessenen" Berücksichtigung des Ertragswertes näher geregelt (vgl. Art. 14 Abs. 2 StHG). Den Kantonen steht daher ein weiterer Gestaltungsspielraum offen (BGer 2C\_59/2022 vom 15. September 2022 E. 2.2.2).

#### **E. 8**

Urteil A 2023 9 Bei Immobiliengesellschaften gilt nach KS Nr. 28 Rz. 42 als Unternehmenswert der Substanzwert. Zur Qualifikation als Immobiliengesellschaft hält der SSK-Kommentar fest, dass eine juristische Person als Immobiliengesellschaft gilt, wenn sie sich nach dem statutarischen Zweck und/oder nach ihrem tatsächlichen Geschäftsgebaren ausschliesslich oder überwiegend mit der Nutzbarmachung der Wertsteigerung ihres Grundbesitzes oder dessen Verwendung als sichere und nutzbringende Kapitalanlage (Veräusserung, Vermietung, Verpachtung, Überbauung) befasst. Beim Entscheid, ob eine Immobiliengesellschaft oder eine Betriebsgesellschaft vorliegt, ist in erster Linie der Gesellschaftszweck zu beachten, alsdann bildet auch die tatsächliche Tätigkeit der Gesellschaft ein Qualifikationsindiz. Setzt sich der Rohertrag einer Gesellschaft zur Hauptsache aus Erträgen des unbeweglichen Geschäftsvermögens zusammen und bestehen die Aktiven zur Hauptsache aus Grundbesitz, liegt eine Immobiliengesellschaft vor (SSK-Kommentar, Ziff. B3.5, S. 54).

#### **E. 8.1**

Gemäss § 120 Abs. 1 StG werden die amtlichen Kosten des Verfahrens der unterliegenden Partei ganz bzw. bei teilweiser Gutheissung im Verhältnis des Unterliegens auferlegt. Die Spruchgebühr beträgt Fr. 400.– bis Fr. 15'000.– (§ 1 Abs. 1 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht [KoV VG, BGS 162.12]) und ist in Anbetracht des Zeit- und Arbeitsaufwands des Gerichtes, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit zu bestimmen (§ 1 Abs. 2 KoV VG). Sie wird vorliegend auf Fr. 2'000.– festgesetzt und dem Verfahrensausgang entsprechend vollumfänglich den Rekurrenten auferlegt.

#### **E. 8.2**

Den Rekurrenten ist bei diesem Verfahrensausgang keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 120 Abs. 3 StG; vgl. auch § 28 Abs. 2 VRG).

## **E. 9**

Urteil A 2023 9 mobilien- oder Betriebsgesellschaft kommt es nicht auf den subjektiven Willen der Beteiligten an. Es ist vielmehr auf objektiv feststellbare Merkmale abzustellen. Demgegenüber gelten als Betriebsgesellschaften, Gesellschaften deren Liegenschaften lediglich die sachliche Grundlage für einen Fabrikations-, Handels- oder sonstigen Geschäftsbetrieb bilden oder bei denen die Verwaltung der in Grundstücken bestehenden Kapitalanlagen als Neben Zweck zum eigentlichen Hauptzweck, der Führung eines Betriebs, erscheint (Richner et al., in: Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021, § 216 Rz. 94 ff. mit Hinweisen).

## **E. 10**

Urteil A 2023 9 Ungenauigkeit verbunden. Daher muss es zulässig sein, den Verkehrswert (und ebenso den Vermögenssteuerwert) auch von Aktiengesellschaften aufgrund vorsichtiger, schematischer Annäherungen festzulegen, auch wenn das dazu führt, dass die so ermittelten Werte in einem gewissen Mass von den tatsächlichen Marktwerten abweichen (BGer 2C\_59/2022 vom 15. September 2022 E. 4.5; so auch zu anderen Bewertungsfragen vgl. BGE 148 I 210 E. 4.4.4; BGer 2C\_181/2018 vom 12. März 2018 E. 2.2.3; 2C\_834/2015 vom 15. Februar 2016 E. 2.5; 2C\_458/2011 vom 2. April 2012 E. 5.2). 6.

## **E. 11**

Urteil A 2023 9 Daraus erhellt offenkundig, dass das "Projekt E. \_\_\_\_\_" nicht der "normalen" Geschäftstätigkeit der D. \_\_\_\_\_ AG entsprochen hat; mithin diese Tätigkeit mit Blick auf das gesamte unternehmerische Handeln der Gesellschaft nicht als überwiegend einzustufen ist. Die Rekurrenten führen denn auch nicht an, dass in den Folgejahren weitere Projekte dieser Art durchgeführt worden wären; geschweige denn, dass solche Projektaktivitäten die bisher übliche Geschäftstätigkeit (Architektur- und Generalunternehmungsdienstleistungen) abgelöst hätten bzw. Letzterer nun nur noch untergeordnete Bedeutung zukäme. Die Rekurrenten führen im Wesentlichen bloss die (einmaligen) umfangreichen Gewinne im Zusammenhang mit dem "Projekt E. \_\_\_\_\_" an, was die Projektaktivität noch nicht als quantitativ und insbesondere qualitativ überwiegend erscheinen lässt. Diese Schlussfolgerung steht auch mit dem statutarischen Zweck und dem Aussenauftritt der Gesellschaft in Einklang (vgl. hierzu die Ausführungen der Steuerverwaltung, wiedergegeben in vorstehender E. 4.2, auf welche verwiesen werden kann). Schliesslich liegt der Fokus – anders als bei der sog. wirtschaftlichen Handänderung im Grundstückgewinnsteuerrecht – auf der Festlegung des Verkehrswerts eines Unternehmens. Mithin darf dem Kriterium des Verhältnisses von Grundstücken zu den übrigen Aktien der Gesellschaft in der Gesamtbetrachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls ein höheres Gewicht zukommen, als dies in der zitierten Rechtsprechung zur Grundstücksgewinnsteuer (vorstehende E. 5.4.3) der Fall ist. Die Bewertung zum Substanzwert führt denn auch regelmässig dazu, dass sich der Unternehmenswert von Immobiliengesellschaften massgeblich nach dem Wert der gehaltenen Liegenschaften bemisst (vgl. BGer 2C\_632/2018 vom 29. August 2019 E. 2.3.1). Vorliegend rechtfertigt sich ein solches Vorgehen nicht, ist doch unbestritten, dass die D. \_\_\_\_\_ AG per 31. Dezember 2018 (Stichtag für die Bewertung der Anteile betreffend die hier massgebliche Steuerperiode 2019) über kein Grundeigentum (mehr) verfügt hat, und legt sie selbst dar, dass sie nicht regelmässig Immobilien zur Wertsteigerung und/oder Entwicklung gehalten hat. Zusammenfassend hat die Steuerverwaltung die D. \_\_\_\_\_ AG zu Recht nicht als Im-

mobiliengesellschaft im Sinne des KS Nr. 28 qualifiziert und die Wertschriftenwertung folgerichtig anhand der sog. Praktikermethode (unter Einbezug des Ertragswerts) vorgenommen.

**E. 12**

Urteil A 2023 9

**E. 13**

Urteil A 2023 9 – insoweit unbestritten – auch massgeblich durch Dienstleistungen im Bereich ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit erwirtschaftet, so dass diese nicht allein aufgrund des Quantitativs, d.h. ihrer aussergewöhnlichen Höhe, ausser Betracht fallen können. Infolge des Wertausgleichs über mehrere Jahre ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern die angewandte "Praktikermethode" zu geradezu unhaltbaren Ergebnissen führt (vgl. zu den einer Schätzung zwangsläufig inhärenten Ungenauigkeit vorstehende E. 5.6). Wie aufgezeigt, gelingt es den Rekurrenten nicht, eine realitätsfremde Bewertung der nicht börsenkotierten Wertpapiere darzulegen.

**E. 14**

Urteil A 2023 9

**E. 15**

Urteil A 2023 9 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

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