

# **ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2015.174 vom 27. Juni 2017**

ZH Steuerrekursgericht, 2017-06-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_DB.2015.174](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2015.174)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2015.174 du 27 juin 2017

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2015.174 del 27 giugno 2017

## **Regeste**

Steuerneutrale Übertragung von betrieblichem Anlagevermögen zum Buchwert innerhalb des Konzerns. Entgegen der einhelligen Auffassung der Lehre, aber mit der ESTV ist davon auszugehen, dass die Steuerneutralität der Übertragung voraussetzt, dass die empfangende Gesellschaft einen Betrieb führt. Die vorliegende Immobiliengesellschaft stellt keinen solchen Betrieb dar, weshalb die Voraussetzungen der steuerneutralen Übertragung nicht erfüllt sind. Aufgrund eines Gutachtens ergibt sich ein Kapitalgewinn, welcher von der übertragenden Gesellschaft zu versteuern ist.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Schweizerische Eidgenossenschaft, Beschwerdegegnerin,

### **E. 2**

Stellt damit die Übertragung der Liegenschaften keinen Umstrukturierungstatbestand dar, so ist zu prüfen, ob sie nach den einschlägigen Bestimmungen zu einem steuerbaren Ertrag geführt hat. a) Das kantonale Steueramt macht geltend, dass der dem Verkaufspreis entsprechende Buchwert der Liegenschaften von Fr. 2'619'382.- unter dem Verkehrswert gelegen habe und die Pflichtige demnach im entgangenen Kapitalgewinn in der Höhe der Differenz eine unentgeltliche Leistung an die Schwestergesellschaft bzw. die gemeinsame Muttergesellschaft erbracht habe, welche steuerbar sei. Als Verkehrswert errechnete es einen Betrag von Fr. 3,6 Mio.. Die Pflichtige verweist auf ihre eigenen Berechnungen in der Einsprache sowie ihre handschriftlichen Korrekturen auf dem Berechnungsblatt des kantonalen Steueramts. Auf diese Weise erhält sie einen Verkehrswert von Fr. 2'948'000.-. Hierzu führt sie aus, da ein Missverhältnis zwischen vereinbartem Preis und Verkehrswert erst ab einer Abweichung von 25% angenommen und dieser Rahmen nicht überschritten werde, bestehe keine Veranlassung zur steueramtlichen Korrektur. b) Das Steuerrekursgericht hat zur Klärung dieser Frage ein Gutachten eines unabhängigen Experten in Auftrag gegeben. In seinem Gutachten vom 24. April 2017 kam der Experte zum Schluss, dass der Verkehrswert der vier Liegenschaften per Stichtag 11. August 2011 insgesamt Fr. 3'340'000.- betragen hat. 1 DB.2015.174 1 ST.2015.211

- 11 - aa) Ein Gutachten über den Verkehrswert einer Liegenschaft unterliegt als Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Die Prüfung des Gerichts kann sich indes nicht darauf beschränken, ob das Gutachten auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhe, ob es vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sei und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit bewiesen habe (VGr, 16. März 2011, SB.2010.00136, E. 2.2). Vermag das Gutachten nicht zu überzeugen, so kann das

Gericht gestützt auf seine Feststellungen aus eigenem Wissen eine neue Schätzung vornehmen oder damit einen weiteren Gutachter betrauen (vgl. VGr, 7. November 1972 = ZBl 1973, 331), wobei es bei der Wahl des Vorgehens über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt (RB 1976 Nr. 54 und 1985 Nr. 47). Erscheint ein Gutachten als unklar, unvollständig oder nicht gehörig begründet, sind aufgrund der Untersuchungsmaxime neue erhebliche Tatsachen zu berücksichtigen oder fehlt dem Gutachter die Unbefangenheit, kann sich die Einholung eines Obergutachtens aufdrängen. Bei der Würdigung eines Schätzungsgutachtens ist insbesondere zu beachten, dass die Schätzung einer Liegenschaft eine Einheit darstellt (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 5.3). Das Gericht hat daher zu prüfen, ob die Bewertung eines Gebäudes insgesamt vertretbar ist; hingegen braucht es sich – unter Vorbehalt grober Irrtümer und Rechenfehler – mit Einwänden gegen einzelne Faktoren einer Schätzung grundsätzlich nicht zu befassen. Diese sind nur dann genauer zu betrachten, wenn sie geeignet erscheinen, die gesamte Bewertung grundlegend in Frage zu stellen. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass Schätzungsexperten oft zu ähnlichen Bewertungen gelangen, obwohl sie einzelne Faktoren anders gewichten und in unterschiedlicher Weise Zuschläge gewähren oder Abzüge vornehmen (VGr, 26. September 2001, E. 4c/aa = ZStP 2003, 179).

bb) Der Experte verwendete zur Bewertung eine Nettobarwertberechnung auf 57 Jahre, da die Konzession noch bis zum 31. Dezember 2068 läuft. Weiter ging er vom für die Bewertung "schlechtesten Fall" aus, nämlich dem Rückbau auf Kosten der Konzessionärin nach Ablauf. Die Marktmiete zum Bewertungsstichtag schätzte er gestützt auf zugängliches Statistikmaterial. In der Folge rechnete er mit einem Mietzins von Fr. 272'875.-; der effektiv vereinbarte Mietzins von Fr. 300'360.- erschien ihm demgegenüber als zu hoch. Gestützt darauf ging er von einem Nettoertrag (bereinigt um die Bewirtschaftungskosten) von Fr. 208'067.- p.a. aus und bestimmte daraus den Barwert für 57 Jahre basierend auf einem Zinssatz von 4,87%. 1 DB.2015.174 1 ST.2015.211

- 12 - Vom Ergebnis zog er die geschätzten und diskontierten anteiligen Rückbaukosten sowie den diskontierten Betrag einer nach geschätzten 20 Jahren anstehenden grosszyklischen Erneuerung ab. Eine weitere grosszyklische Erneuerung schloss er in Anbetracht des Auslaufens der Konzession im Jahr 2068 aus. Im nächsten Schritt zog er die per Bewertungsstichtag aufgelaufene Rückstellungen, bereinigt um den Erneuerungsfonds, ab. In einem weiteren Schritt reduzierte er diesen Wert weiter, weil gegen Ende des Lebenszyklus die Mieten sinken werden, und demnach ab 2057 die Mietwerte von 90% auf 20% zurückgehen werden. Dies führt zum Endergebnis von Fr. 3'340'000.-. Zur besseren Beurteilung dieses Ergebnisses berechnete er darauf die resultierende interne Verzinsung und erhielt eine solche von 5,92%. Diese beurteilte er als angemessen und realistisch. Abschliessend hielt er fest, dass er die Bewertung rein ertragswertorientiert vorgenommen habe und dem Real- oder Substanzwert keine wertrelevante Bedeutung zukomme. cc) Die Pflichtige erhebt eine Reihe von Einwendungen, welche die vom Gutachter getroffenen Annahmen betreffen: Als Erstes erachtet sie die Annahme, dass nur eine einzige grosszyklische Erneuerung erfolgen werde, als ungenügend, und verweist hierzu auf (...) und mit einiger Wahrscheinlichkeit Kostenfolgen für die Pflichtige zur Folge haben werde. Indessen ist nicht einzusehen, weshalb solche Kosten auf die Pflichtige zukommen sollten, betrifft (...). Weiter kritisiert die Pflichtige diverse Annahmen des Gutachtens, insbesondere die im Gutachten auf S. 28 vorgesehenen Abbruchkosten von Fr. 40.-/m<sup>3</sup>, welche sie für eine Gewerbebaute als ungenügend betrachtet. Weiter verweist sie darauf, dass wegen der Rohbaumiete dereinst sehr viele spezifischen Einbauten und Installationen

zurückgebaut werden müssten, was zu Kosten zwischen Fr. 200'000.- bis Fr. 300'000.- führen würde. Weiter rügt sie den Kapitalisierungssatz, welcher nach ihrer Ansicht zu tief sei, da der gegenwärtige Zinssatz sich auf einem historischen Tief bewege. Aus diesen Ausführungen sind indessen keine nachgewiesenen objektiven Umstände ersichtlich, dass die vom Gutachter kraft seiner Fachkenntnisse getroffenen Annahmen falsch seien. Es besteht damit für das Steuerrekursgericht auch kein Grund, das Gutachten in diesen Punkten als ungenügend oder inkorrekt zu beurteilen. Die Liegenschaften sind zudem nicht im Altlastenkataster verzeichnet (Gutachten S. 15), weshalb 1 DB.2015.174 1 ST.2015.211

- 13 - entgegen der Auffassung der Pflichtigen keine Veranlassung besteht, eine allfällige Sanierung bei der Schätzung zu berücksichtigen. Die Pflichtige stösst sich zudem am erheblichen Wertunterschied im Vergleich zum Gutachten R vom 7. Mai 1998. Dieses ergab einen Gesamtwert der Überbauung (Wertquote 1000/1000) von Fr. 28'000'000.-, während das neue Gutachten zu Fr. 41'750'000.- gelangte, was eine erhebliche und nicht erklärbare Wertzunahme darstelle. Wie die Pflichtige aber selber einräumt, besteht ein Hauptunterschied in der gewählten Verzinsung, geht doch das Gutachten R von einem durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken von 6% aus. Diese Annahme erweist sich im Rückblick als viel zu hoch und nicht nachhaltig. Zudem bestehen auch erhebliche Unterschiede in der gewählten Bewertungsmethodik. Aus Sicht des Steuerrekursgerichts lassen sich deshalb aus dem Vergleich mit dem Gutachten R keine Umstände ableiten, welche das neue Gutachten in Frage stellen würden. Weiter kritisiert die Pflichtige, dass der Experte alle Stockwerkeinheiten auf die gleiche Weise quotaal vom Gesamtwert bewertet habe, obschon kleinere Einheiten einen deutlich geringeren Mietwert hätten. Zudem sei es methodisch äusserst schwierig, den Marktwert dadurch zu ermitteln, dass der Wert der gesamten Liegenschaft auf die kleineren Wertquoten heruntergebrochen werde. Diese Einwendungen sind zum Einen sehr unbestimmt und betreffen zum Anderen wiederum methodische Fragen, welche in den Bereich der Fachkunde des Gutachters fallen. Das Steuerrekursgericht hat hier keine Veranlassung zur Annahme, dass das vom Gutachter gewählte Vorgehen den fachlichen Anforderungen nicht entspricht. dd) Das kantonale Steueramt bezeichnet das Gutachten als nachvollziehbar. Es gibt aber zu bedenken, dass es vom Rückbau des Komplexes auf Kosten der Pflichtigen und somit vom für sie schlechtesten Fall ausgehe, so dass die Schätzung am unteren Rand liege. Weiter verweist es darauf, dass der Gutachter von nach seiner Beurteilung auf dem Markt erzielbaren und nicht vom höheren vereinbarten Mietzins ausgegangen sei; bei Abstellen auf den höheren Ertrag sei aber von einem noch höheren Verkehrswert auszugehen. Der letztere Einwand betrifft die Gutachterfrage und nicht das Ergebnis des Gutachtens an sich. Das Steuerrekursgericht erachtet das vom Gutachter getroffene Vorgehen, auf den marktmässig erzielbaren statt den vereinbarten Ertrag abzustellen, als korrekt, da im Drittvergleich die nachhaltigen und langfristig möglichen Mietzinsen massgebend sind, während der konkrete Mietzins zwischen den 1 DB.2015.174 1 ST.2015.211

- 14 - beiden nahestehenden Gesellschaften jederzeit geändert werden kann und er deshalb keine verlässliche Vergleichsgrösse für eine Schätzung der Erträge aus der noch bis 2068 laufenden Nutzung darstellt. c) Damit ergibt sich folgende Neuberechnung: (...)

### **E. 3**

Gestützt auf diese Erwägungen sind die Beschwerde bzw. der Rekurs teilweise gutzuheissen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Parteien anteilmässig

aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG und § 151 Abs. 1 StG).

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