

# ZH\_STEUERREKURSGERICHT GR.2010.18 vom 20. Oktober 2009

ZH Steuerrekursgericht, 2009-10-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_GR.2010.18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2010.18)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT GR.2010.18 du 20 octobre 2009

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT GR.2010.18 del 20 ottobre 2009

## Regeste

Erwerbspreis. Abbruchobjekt. Nach dem Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse muss beim Erwerb eines überbauten Grundstücks der Wert des Gebäudes vom Erwerbspreis abgezogen werden, wenn das Gebäude vor der Weiterveräußerung abgebrochen wird und somit nicht im Verkaufserlös enthalten ist. Davon ist einzig dann abzusehen, wenn es sich beim erworbenen Grundstück aus der Sicht beider Vertragsparteien um ein Abbruchobjekt im technischen oder wirtschaftlichen Sinn gehandelt hat und die Vertragsparteien den Gebäudewert bei der Kaufpreisgestaltung nicht berücksichtigt haben. Vorliegend ist der Beweis für das Vorliegen eines Abbruchobjekts nicht erbracht worden.

## Erwägungen

### E. 3

GR.2010.18

- 8 - vertrags lässt diese Annahme nicht zu, weil darin ausdrücklich erklärt wurde, dass die Gebäude im Kaufpreis inbegriffen seien. Weitere Schriftstücke, aus denen sich ergibt, wie die Veräusserer den Kaufpreis der Aktien berechneten, liegen nicht vor. Selbst die Erwerber vermochten keine entsprechenden Dokumente vorzulegen. Konkretere Vorstellungen über die künftige Neuüberbauung, welche einen verlässlicheren Renditevergleich ermöglicht hätten, erlangte die Pflichtige erst mit der Beauftragung des Architekten F, der erste Überbauungsvorschläge im Februar 1990 vorlegte. Da die wirtschaftliche Abbruchreife der beim Erwerb vorhandenen Bauten nicht allein aufgrund eines Gutachtens festgestellt werden kann, da es entscheidend auch auf die Sicht der Veräusserer ankommt, erübrigt es sich, zum Beweis über das Vorliegen wirtschaftlicher Abbruchreife ein Gutachten einzuholen. Nicht bestritten ist, dass der Bausubstanz im Zeitpunkt des Erwerbs ein Wert von Fr. 1'850'000.- zukam. Somit ist der Rekurs abzuweisen.

### E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Der obsiegenden Rekursgegnerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da ihr im Rekursverfahren kein besonderer Aufwand erwachsen ist (§ 152 StG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997). Vielmehr beschränkten sich ihre Vorbringen im Rekursverfahren zur Hauptsache auf eine Wiederholung der Erwägungen im Einspracheentscheid.

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