

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2015.41 vom 26. August 2014

ZH Steuerrekursgericht, 2014-08-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2015.41

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2015.41 du 26 août 2014

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2015.41 del 26 agosto 2014

Regeste

Grundstückgewinnsteuer. Gewinnermittlung bei der Veräusserung eines Grundstücks, das während der zivilrechtlichen Eigentumsdauer der veräussernden Immobiliengesellschaft auf der Ebene der Aktionäre Gegenstand einer wirtschaftlichen Handänderung in der Form der Übertragung einer beherrschenden Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft bildete. Gemäss der gesetzlichen Regelung kann die veräussernde Gesellschaft nur für jenen Gewinnanteil besteuert werden, der in der Zeit zwischen der besteuerten wirtschaftlichen Handänderung und der grundbuchlichen Veräusserung entstanden ist. Vorausgesetzt, dass der Erlös die Anlagekosten bei jeder wirtschaftlichen oder zivilrechtlichen Handänderung übersteigt, führt diese Regelung zu keiner Doppelbelastung zwischen Gewinn- und Grundstückgewinnsteuer. Anders verhält es sich, wenn bei der zwischenzeitlich erfolgten wirtschaftlichen Handänderung auf der Ebene der Aktionäre ein Veräusserungsverlust resultierte, der in der Buchhaltung der Gesellschaft keinen Niederschlag findet und gewinnsteuerrechtlich unbeachtlich ist. In diesem Fall führt die endgültige Veräusserung der Liegenschaft durch die Gesellschaft zu einer steuerlich verpönten Doppelbelastung zwischen Gewinn- und Grundstückgewinnsteuer, weil mit der Grundstückgewinnsteuer auch wieder eingebrachte Abschreibungen erfasst werden, die gemäss der gesetzlichen Regelung mit der Gewinnsteuer zu erfassen sind. In diesem Fall darf zur Vermeidung der Doppelbelastung bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr als der tatsächlich erzielte Wertzuwachsge Gewinn besteuert werden, den die veräussernde Gesellschaft während der gesamten Eigentumsdauer erzielt hat.

Erwägungen

E. 2

GR.2015.41

- 8 - stücks per ... 2006 ermitteln und diesen Ersatzwert bei den Grundstückgewinnsteuer-
veranlagungen bezüglich der Handänderungen vom ... 2006 und ... 2009 heranziehen
müssen. Hätte sie dies getan, wäre die steuerliche Doppelbelastung schon weitestgehend
eliminiert worden. Damit die steuerliche Doppelbelastung endgültig vermieden werden
kann, ist somit vom ursprünglichen Erwerbspreis von Fr. 10'080'000.- auszugehen, den die
Pflichtige beim Erwerb der Liegenschaft am ... 1989 bezahlte. An der für die
Steuerbemessung massgebenden Besitzesdauer ändert sich nichts. Diese beträgt aufgrund
der letzten Handänderung vom ... 2006 drei Jahre. h) Basierend auf der im Kanton D
eingereichten Gewinnsteuererklärung samt interkantonalen Steuerauscheidung wurde bei
der zürcherischen Gewinnsteuer auch der Wertzuwachsge Gewinn von Fr. 385'304.-
mitbesteuert. Die Pflichtige beantragt, die bereits erhobene Gewinnsteuer durch den Kanton
Zürich im Umfang von 386'177.55 anteilmässig für den Gewinn im Umfang von Fr.

385'304.- an die Grundstückgewinnsteuer anzurechnen. Diesem Antrag kann jedoch nicht entsprochen werden, da es Sache der Pflichtigen gewesen wäre, den der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Wertzuwachsgegenstand von dem der Gewinnsteuer unterliegenden Buchgewinn auszuscheiden bzw. gegen die Schlussrechnung der Staats- und Gemeindesteuern 2009 Einsprache zu erheben.

E. 3

Aufgrund dieser Erwägungen ist der Rekurs teilweise gutzuheissen und die Grundstückgewinnsteuer wie folgt neu festzusetzen: Erwerbspreis 10'080'000
Mäklerprovision beim Verkauf 176'733 wertvermehrende Aufwendungen 204190
Eigenverbrauch MWSt. 8'215 Handänderungskosten beim Erwerb 64'040
Handänderungskosten beim Verkauf 31'518 Total Anlagekosten 10'564'696 Verkaufspreis 10'950'000 Steuerbarer Gewinn 385'304 Steuerbarer Gewinn abgerundet 385'300 2
GR.2015.41

- 9 - Grundstückgewinnsteuer gemäss § 225 Abs. 1 StG 143'520 Weder Zuschlag noch Ermässigung (Besitzesdauer 3 Jahre) 0 Zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer 143'520

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der nahezu vollständig unterliegenden Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG) und steht ihr die beantragte Parteientschädigung nicht zu. Der weitgehend obsiegenden Rekurrentin ist für das Rekursverfahren eine Parteientschädigung im angemessenen Umfang von Fr. 6'000.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzusprechen. Bei der Bemessung ist zu berücksichtigen, dass sich der Aufwand der Rekurrentin im Rekursverfahren weitgehend auf Wiederholungen von bereits im Einspracheverfahren gemachten Vorbringen beschränkte.

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