

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2024.19 vom 18. November 2025

ZH Steuerrekursgericht, 2025-11-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2024.19

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2024.19 du 18 novembre 2025

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2024.19 del 18 novembre 2025

Regeste

Zulässigkeit der Wiedereinbringung von zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen zum Zeitpunkt der Grundstückveräusserung. - Wenn geltend gemacht wird, dass wertvermehrnde Aufwendungen, die anlässlich einer umfassenden Gebäudesanierung als Unterhaltskosten gewinnsteuerlich geltend gemacht wurden (= verdeckte Sofortabschreibungen), gewinnsteuerlich zum Veräusserungszeitpunkt wieder eingebracht und anstatt dessen grundstückgewinnsteuerlich als wertvermehrnde Aufwendungen geltend gemacht werden können, ist in jedem Fall vorausgesetzt, dass die entsprechenden verdeckten Sofortabschreibung in der Jahresrechnung des Veräusserungsjahrs offengelegt werden oder aber die steuerpflichtige Person zumindest auf das parallele grundstückgewinnsteuerliche Verfahren hinweist resp. den Eintritt der Rechtskraft mittels Erhebung einer Einsprache verhindert. Wird hingegen die steuerpflichtige Person vor Abschluss des grundstückgewinnsteuerlichen Verfahrens betreffend die Gewinnsteuern rechtskräftig ohne wiedereingebrachte Sofortabschreibungen eingeschätzt, können die besagten Aufwendungen grundstückgewinnsteuerlich in jedem Fall nicht mehr akzeptiert werden. Dies deshalb, weil die Aufwendungen ansonsten doppelt zum Abzug zugelassen würden, was grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dass der doppelte Abzug gegebenenfalls in einem gewinnsteuerlichen Nachsteuerverfahren noch korrigiert werden könnte, ist nicht entscheidend. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

GR.2024.19

- 8 - Abzugsfähigkeit solcher Aufwendungen möglich ist (RB 1987 Nr. 35, 1992 Nr. 32). Der Steuerpflichtige hat zudem die zum Beweis für seine Darstellung erforderlichen Beweis- mittel einzureichen oder zumindest anzubieten (RB 1975 Nr. 55, 1986 Nr. 49). Fehlt es an einer hinreichenden Sachdarstellung oder Beweismittelofferte, trifft das Steuerrekurs- gericht keine weitere Untersuchungspflicht. Es hat den Steuerpflichtigen weder zur Er- gänzung seiner mangelhaften Sachdarstellung noch zur Beibringung besserer Beweis- mittel anzuhalten. Diesfalls ist zu Ungunsten des beweisbelasteten Steuerpflichtigen der Nachweis der geltend gemachten Unterhaltskosten als misslungen zu betrachten. Nur soweit dem Steuerpflichtigen Substantiierung und/oder Beweisleistung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich oder nicht zuzumuten sind, kann dieser sich auf Schätzungen berufen, sofern seine Sachdarstellung wenigstens hinreichende Schät- zungsgrundlagen enthält (RB 1975 Nr. 54 und 64).

E. 2

a) Strittig ist zur Hauptsache, ob und allenfalls in welchem Umfang die wertvermehrenden Aufwendungen der Totalsanierung der LIG 2 in der Mitte der Nulljahre als Anlagekosten bei der Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen sind. Unbestritten ist, dass der Pflichtigen im Zusammenhang mit einer umfassenden Sanierung der LIG 2 ca. Fr. 7.6 Mio. an Sanierungsaufwand entstand. Von diesem Gesamtbetrag qualifiziert sie selbst Fr. 5'582'370.- als wertvermehrnde Aufwendungen. Zu diesem Ergebnis gelangte sie, indem sie den Umbau in einen Teil A und einen Teil B trennte. Teil A betraf den Umbau des Gebäudes an derstrasse in eine gemischt genutzte Gewerbsliegenschaft (Verkaufsfläche sowie Büros). Die mietzinsrelevante Gesamtinvestitionssumme belief sich dabei auf Fr. 4'025'383.- und den wertvermehrenden Anteil schätzte sie auf 50% (Fr. 2'012'691.-). Der Teil B betraf sodann die Sanierung der Gewerbefläche im Erdgeschoss (der "adressenübergreifende" Grundriss wurde zumindest im Erdgeschoss beibehalten) und den Um- bzw. Einbau von Wohnungen in den darüberliegenden Stockwerken in der anderen Adresse der LIG 2 (inkl. Aufstockung). Die (mietzinsrelevante) Gesamtinvestition wurde dabei auf Fr. 3'569'679.- beziffert und zu 100% als wertvermehrend eingestuft. Dies ergibt im Ergebnis das Total der von der Pflichtigen geltend gemachten wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 5'582'370.- (= Fr. 3'569'679.- + Fr. 2'012'691.-). 1 GR.2024.19

- 9 - b) aa) Die wertvermehrenden Aufwendungen sind aber unbestrittenermassen nicht vollumfänglich aktiviert worden. Lediglich der Betrag über Fr. 551'218.10 ist gemäss Beilagen zur Schlussrechnung mit Valuta vom 14. März 2007 auf das entsprechende Immobilienkonto in der Bilanz gebucht worden. Die Schlussrechnung hält dazu fest, dass die "Richtlinien D" eine Aktivierung in maximal diesem Umfang zulassen würden. Nähere Details, was darunter genau zu verstehen ist, lassen sich den Unterlagen nicht entnehmen. Die Pflichtige räumt auch ein, dass sie nicht mehr nachvollziehen könne, weshalb damals lediglich dieser Betrag aktiviert worden sei. Vermutungsweise steht die Abkürzung D für eine alte Firmenbezeichnung vor der Übernahme durch einen Drittkonzern, sprich es handelt sich möglicherweise um eine interne Accounting- resp. Bewertungsvorgabe. Keine Anzeichen bestehen hingegen dafür, dass die bloss teilweise Aktivierung im Zusammenhang mit erhaltenen Subventionen erfolgte, was gegebenenfalls die Diskrepanz ebenfalls erklärt hätte (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 18 N 153). Ganz allgemein führt die Pflichtige in ihrer Rekurschrift in diesem Zusammenhang aus, dass Aufwendungen für Umbauten gewöhnlich für die Rechnungslegung nicht einzeln aktiviert würden, sondern es werde das gesamte Objekt einer Neuschätzung unterzogen und für den Zweck des Jahresabschlusses lediglich der auf dieser Grundlage erzielte Netto-Wertzuwachs aktiviert. Ob im vorliegenden Fall ebenfalls bereits nach diesem Muster vorgegangen wurde, lässt sich nicht nachvollziehen. Dies ist aber eher unwahrscheinlich, denn die Pflichtige berechnete mittels Kapitalisierung des erwarteten Miet-Mehrertrags an sich einen Aktivierungsanteil von ca. Fr. 2.8 Mio., wobei sie dann aber eben mit Hinweis auf interne "D-Richtlinien" bloss rund 20% dieses errechneten Betrags aktivierte. bb) Der nicht aktivierte Anteil über total Fr. 7'603'779.70 an werterhaltenden Aufwendungen (sprich ausserordentlichen Unterhaltskosten) und wertvermehrenden Baukosten buchte die Pflichtige in den Erstellungsjahren direkt über die Erfolgsrechnung zu Lasten des Betriebs. Entsprechend minderte dies ihren Gewinn bei den Staats- und Gemeindesteuern und auch ihre (Gewinn-)Steuerlast in den besagten Jahren (sofern ihre Abschlüsse positiv waren). Unbestritten ist dabei, dass die gewinnsteuerlichen Einschätzungen insoweit vom kantonalen Steueramt nicht beanstandet wurden. Nicht er-

sichtlich ist, dass das kantonale Steueramt den im Zusammenhang mit der Sanierung angefallenen (ausserordentlichen) Liegenschaftenunterhalt einer vertieften Untersuchung unterzogen und diesen mit der Begründung gekürzt hätte, dass darin auch ein gewisser Anteil an werterhaltenden Aufwendungen enthalten sei. 1 GR.2024.19

- 10 - c) aa) Im Sommer 2022 verkaufte die Pflichtige die LIG 2, wobei sie in der Steuererklärung vom 19. Oktober 2022 die gesamten Fr. 5'582'370.- an wertvermehrenden Aufwendungen bei den vom Grundstücksgewinn zum Abzug gebrachten Anlagekosten steuerlich geltend machte. Die Gemeinde B berücksichtigte hingegen im Veranlagungsbeschluss vom 14. November 2023 nach durchgeführten Abklärungen lediglich die in der Bilanz aktivierten Fr. 551'218.10 an wertvermehrenden Aufwendungen und setzte den Grundstücksgewinn dementsprechend höher fest. Daran hielt sie auch im Einsprachebeschluss vom 7. Mai 2024 und im Rekursverfahren fest. Zur Begründung führt sie aus, dass die Abgrenzung zwischen werterhaltenden (bei der Gewinnsteuer abzugsfähigen) und wertvermehrenden (bei der Grundstücksgewinnsteuer abzugsfähigen) Aufwendungen grundsätzlich lückenlos zu sein habe. Sämtliche Aufwendungen für Grundstücke sollen nur einmal abzugsfähig sein. Eine doppelte Nichtberücksichtigung wie auch eine doppelte Berücksichtigung sei unzulässig. Dies habe zur Folge, dass eine steuerpflichtige Person wertvermehrende Aufwendungen nur zum Abzug bringen könne, wenn sie diese nicht bereits als werterhaltende Aufwendungen zum Abzug gebracht habe, völlig unabhängig davon, ob es sich bei den geltend gemachten Aufwendungen tatsächlich um solche mit wertvermehrendem Charakter handle. Betreffend die Grundstücksgewinnsteuer von juristischen Personen habe dies zur Folge, dass insoweit auch das Massgeblichkeitsprinzip gelte. Als Konsequenz ergebe sich daraus eine Bindungswirkung der steuerpflichtigen Person. Wenn diese im Jahr der Verbuchung eine Qualifikation (werrerhaltend/wertvermehrend) vornehme und das kantonale Steueramt keine Umqualifikation vornehme, erwachse diese in Rechtskraft und die Klassifizierung der Liegenschaftskosten sei für sämtliche weiteren steuerlichen Belange verbindlich. bb) Eine solche Qualifikation habe die Pflichtige auch im konkreten Fall vorgenommen, als sie lediglich die Fr. 551'218.- aktiviert und den Rest als Liegenschaftenunterhalt aufwandswirksam verbucht habe. Darauf sei sie zu behaften. Eine Neuaufteilung widerspreche dem Massgeblichkeitsprinzip. In der Rekursantwort hielt die Gemeinde B sodann ergänzend fest, dass sie die Pflichtige mit Auflage vom 24. April 2023 gebeten habe, zu begründen, wieso die geltend gemachten Aufwendungen wertvermehrender Natur sein sollen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Gebäudeversicherungswert im massgeblichen Zeitraum gar abgenommen habe. Die Pflichtige habe daraufhin diverse undatierte und unbeschriftete Fotos sowie eine Bauabrechnung eingereicht. Die Frage, welcher Art die vorgenommenen Arbeiten gewesen seien, wurde damit aber nicht beantwortet. Bei dieser Ausgangslage habe weiterhin ein Untersuchungsnotstand vorgelegen. Da Details nicht ersichtlich gewesen seien, habe die 1 GR.2024.19

- 11 - Gemeinde B im Entscheid schliesslich den maximal möglichen Betrag übernommen, indem sie die aktivierten Kosten als wertvermehrend akzeptiert habe. Somit hätten sich weitere Ausführungen zum Thema erübrigt. Auch auf die Vornahme einer Schätzung nach pflichtgemäsem Ermessen habe aus Irrelevanz verzichtet werden können. d) aa) Die Pflichtige teilt diese Auffassung der Gemeinde B nicht. Sie macht geltend, dass die Anlagekosten bei der Grundstücksgewinnsteuer einzig nach § 221 StG zu ermitteln seien.

Gesetzlich sei dabei klar vorgesehen, dass der Grundstücksgewinn derjenige Betrag sei, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteige (§ 219 Abs. 1 StG), somit der Wertzuwachs auf dem Grundstück während der Haltedauer. Zu den Anlagekosten würden dabei die im Gesetz expliziten Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 StG zählen. Entsprechend spiele der Buch- bzw. Gewinnsteuerwert eines veräusserten Grundstücks bzw. die Handelsbilanz keine Rolle und das Massgeblichkeitsprinzip gelte hier nicht. bb) Die Pflichtige bestreitet weiter nicht, dass Aufwendungen für Grundstücke grundsätzlich nur einmal abgezogen werden dürfen. Eine doppelte Nichtberücksichtigung wie auch eine doppelte Berücksichtigung sei unzulässig. Sie bestreitet auch nicht, dass sie einen gewissen Teil der nunmehr als grundstückgewinnsteuerliche Anlagekosten geltend gemachten Aufwendungen im Zeitraum der Sanierung bereits bei der Gewinnsteuer zum Abzug brachte. Dennoch schliesse dies, so die Pflichtige, die Berücksichtigung bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen nicht aus. Konkret habe sie bei der direkten Belastung der wertvermehrenden Aufwendungen in der Erfolgsrechnung eine sog. "verdeckte Sofortabschreibung" vorgenommen. Dies sei aber im Endeffekt unproblematisch, da diese bei der Veräusserung der Liegenschaft wieder eingebracht werde und somit nachträglich bei der Gewinnsteuer noch besteuert werde. Damit werde der frühere Abzug bei der Gewinnsteuer rückgängig gemacht. Gewinnsteuerlich erfolge dann die Korrektur im Veräusserungsjahr durch entsprechende Erhöhung der wieder eingebrachten Abschreibungen. Dieses Vorgehen verstosse auch nicht gegen Treu und Glauben. Zu beachten sei, dass sie in ihrem Portfolio eine Vielzahl von Objekten habe, weshalb für sie eine schematische Vorgehensweise für die Erfassung der wertvermehrenden Aufwendungen bis zu einem gewissen Grad unumgänglich sei. Sie prüfe deshalb bei Umbauten die einzelnen Kostenpositionen nicht individuell auf den Anteil ihres wertvermehrenden Charakters, sondern nehme betreffend die zu aktivierende Summe eine Gesamtschätzung vor. 1 GR.2024.19

- 12 - e) Insbesondere in der Duplik zeigt sich die Gemeinde B namentlich mit der Methodik der verdeckten Sofortabschreibung nicht einverstanden. Die von der Pflichtigen vertretene Lösung übersehe, dass es keine gesetzliche Grundlage für die Nachbesteuerung im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft gebe. Verdeckte Sofortabschreibungen seien nicht Teil der wiedereingebrachten Abschreibungen gemäss § 64 Abs. 3 StG. Dieser Lösungsansatz sei folglich nicht gangbar. Sofortabschreibungen seien überdies bei Grundstücken/Liegenschaften generell nicht möglich und ohnehin auf einem separaten Konto offen auszuweisen.

E. 3

a) Zunächst stellt sich die Frage, ob die Pflichtige mit ihrer Entscheidung, lediglich ca. Fr. 500'000.- der Sanierungskosten handelsrechtlich zu aktivieren, tatsächlich bereits für sämtliche späteren steuerlichen Belange (insb. auch § 221 Abs. 1 lit. a StG) qua Massgeblichkeit der Handelsbilanz eine abschliessende verbindliche Klassifizierung der werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen vornahm, auf welche sie nicht zurückkommen kann. Wäre dies, wie von der Gemeinde B behauptet, zu bejahen, wäre der Rekurs ohne Weiterungen (insb. zur Zulässigkeit der Wiedereinbringung verdeckter Sofortabschreibungen) abzuweisen. Zu prüfen ist letztlich, ob allein die handelsrechtliche Verbuchung insoweit die objektiv-technische Betrachtungsweise bei der Grundstücksgewinnsteuer gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG verdrängt. Die Grundsteuerbehörden sind im Allgemeinen der Ansicht, dass einerseits die

grundstückgewinnsteuerlich geltend gemachten angeblich wertvermehrenden Aufwendungen höchstens im Umfang der Aktivierung zum Zeitpunkt der Sanierung zu prüfen bzw. zum Abzug zuzulassen sind. Nur insoweit erachten sie die Jahresrechnung als auch grundstückgewinnsteuerlich massgeblich und (beidseitig) verbindlich. Sie behalten sich aber andererseits in jedem Fall vor, die anlässlich einer Sanierung aktivierten (wertvermehrenden) Aufwendungen ungeachtet einer allenfalls vorangehenden gewinnsteuerlichen Prüfung durch das kantonale Steueramt zum Zeitpunkt der Veräusserung uneingeschränkt zu überprüfen und gegebenenfalls bloss partiell zu berücksichtigen. Sie erkennen damit der Jahresrechnung und einer allfälligen gewinnsteuerlichen Einschätzung insoweit keinerlei präjudizierende Bindungswirkung zu (allgemein zu dieser Thematik vgl. StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 2c; StRG, 3. März 2023, 1 GR.2022.9, E. 3b [nicht publiziert]; StRG, 15. Juli 2021, 1 GR.2019.13, E. 1, bestätigt mit VGr, 26. April 2022, SB.2021.00127, E. 4.5, offen gelassen durch BGr, 13. November 2023, 9C_608/2022, E. 6.10; StRK III, 20. Juni 2005, GR.2004.5 = ZStP 2005, 397; StRK III, 11. Februar 2004, GR.2003.70, E. 2a [nicht publiziert]; zum Ganzen auch 1 GR.2024.19

- 13 - Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216–226 N 27 und Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 152, je mit Hinweisen). b) Der Grundstückgewinn wird im Kanton Zürich nach dem monistischen System erhoben (§ 216 ff. StG; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216–226 N 5, auch zum Folgenden). Nach diesem System wird keine Unterscheidung zwischen Grundstücken des Privat- oder des Geschäftsvermögens getroffen; vielmehr werden alle Gewinne, die bei Handänderungen an Grundstücken anfallen, mit einer Spezialsteuer erfasst. Die Grundstückgewinne im Bereich des Geschäftsvermögens werden in diesem System von der Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung ausgeklammert und wie die Gewinne auf Grundstücken des Privatvermögens einzig der Grundstückgewinnsteuer unterworfen (§ 64 Abs. 3 StG). Dass der Grundstückgewinn für Grundstücke im Privat- und Geschäftsvermögen gleich berechnet wird, spricht grundsätzlich dafür, dass allein die handelsrechtliche Verbuchung hinsichtlich der wertvermehrenden Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG keine Rolle spielen kann, denn für Grundstücke im Privatvermögen fehlt es an einer entsprechenden Jahresrechnung, auf die abgestellt werden könnte (so im Ergebnis bereits StRK III, 11. Februar 2004, GR.2003.70, mit Hinweisen). Dies spricht grundsätzlich dafür, den zu besteuern den Grundstückgewinn insoweit eigenständig nach den Regeln von § 219 ff. StG und ohne Rückgriff auf die Bilanz zu ermitteln. Vielmehr ist einzig darauf abzustellen, ob der steuerpflichtigen Person die Kosten nach objektiv-technischen Kriterien im Zusammenhang mit einer dauernden Wertvermehrung angefallen sind (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 221 N 31). Im Zürcher Steuergesetz fehlt im Gegensatz zu vielen anderen Kantonen auch eine explizite Bestimmung, welche die von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- und Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen auch für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer als verbindlich erklärt (zur Übersicht vgl. StRK III, 20 Juni 2005, GR 2005.4 = ZStP 2005, 397; z.B. § 187 Abs. 3 und § 196 Abs 2 lit. b des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000, welchem das Bundesgericht allerdings ohnehin bloss den Charakter einer koordinierenden Verfahrensbestimmung zuerkannte; BGr,

E. 5

a) Der Pflichtigen ist rein theoretisch beizupflichten, dass sich unter Umständen und in bestimmten Konstellationen die Problematik der doppelten Anrechnung bei Liegenschaften

im Geschäftsvermögen nicht stellt (insb. in Fällen, in denen der Verkehrswert vor 20 Jahren gemäss § 220 Abs. 2 StG keine Rolle spielt und sofern das Grundstück mit Gewinn verkauft wird). Werden nämlich objektiv-technisch wertvermehrnde Investitionen bei der Grundstückgewinnsteuer nachgewiesen und bei der 1 GR.2024.19

- 19 - Festsetzung des Grundstückgewinns als wertvermehrnde Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG berücksichtigt, so reduziert sich die dortige Bemessungsgrundlage, ungeachtet des Umstands, ob die besagten Aufwendungen bei der Gewinnsteuer in einer Vorperiode bereits zum Abzug gebracht wurden oder nicht. Sofern das kantonale Steueramt für die Bemessung des zu entsteuernden Betrags auf die grundstückgewinnsteuerliche Einschätzung abstellt bzw. abstellen darf (dies ist in der Praxis häufig und meist unproblematisch; vgl. StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 5c/bb, mit Verweis auf Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 64 N 276 i.V.m. § 18 N 144 f.), führt dies wiederum dazu, dass sich auch der gewinnsteuerlich zu entsteuernde Gewinn gemäss § 64 Abs. 3 StG im gleichen Umfang reduziert, wodurch sich systemkongruent die gewinnsteuerliche Bemessungsgrundlage im Veräusserungsjahr automatisch erhöht. Diesfalls werden dann die offenen und allfälligen verdeckten Abschreibungen (von wertvermehrden Aufwendungen) bei der Gewinnsteuer wieder eingebracht (vgl. auch die Berechnungsbeispiele der Pflichtigen). Unproblematisch aus dieser Optik wären demnach sicherlich diejenigen Fälle, in denen die gewinnsteuerliche Einschätzung erst nach Abschluss der grundstückgewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt, die Haltedauer des besagten Grundstücks weniger als 20 Jahre betrug und das Grundstück mit Gewinn weiterverkauft wurde. Im Umkehrschluss sind aber auch problematische Konstellationen denkbar. Den Rückschluss, dass es aus steuersystematischen Gründen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen zum Vornherein nicht zu einer doppelten Berücksichtigung der Auslagen kommen kann, kann folglich nicht in dieser Allgemeinheit beigespflichtet werden; insbesondere auch deshalb nicht, weil die diesbezüglichen Verfahren im Kanton Zürich von unterschiedlichen Steuerbehörden durchgeführt werden und nicht harmonisiert sind (dazu StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 1b). b) Allein der Umstand, dass theoretisch über die vorne beschriebene Scharnierfunktion von § 64 Abs. 3 StG eine Verteilung des gewinnsteuerlichen und grundstückgewinnsteuerlichen Steuersubstrats ohne Schnittmenge vorgenommen werden kann, bedeutet aber nicht, dass sich das von der Pflichtigen geschilderte Verfahren in jeglicher Hinsicht als unproblematisch erweist. Insbesondere mit Verweis auf das Periodizitätsprinzip, die Bindungswirkung an die eigenen gewinnsteuerlichen Deklarationen und die Unzulässigkeit von Sofortabschreibungen bei Immobilien nach sog. "Zürcher Praxis" äusserte sich das Steuerrekursgericht deshalb auch bereits kritisch bzw. ablehnend zur Frage der Möglichkeit der Wiedereinbringung von zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen zum Zeitpunkt der Grundstückveräusserung 1 GR.2024.19

- 20 - (StRG, 18. November 2025, 1 GR.2023.38; StRG, 28. August 2024, 2 GR.2023.26, bestätigt mit VGr, 20. August 2025, SB.2024.00115).

E. 6

a) Letztendlich braucht die vorliegend zur Hauptsache strittige Rechtsfrage aber nicht allgemein und abschliessend beantwortet zu werden. Wie nachfolgend aufgezeigt, erweist sich nämlich zumindest in der konkreten Sachverhaltskonstellation die von der Pflichtigen verfochtene Wiedereinbringung der verdeckten Sofortabschreibungen keinesfalls als derart unproblematisch, wie sie dies behauptet (E. 2d). Wie aus den Mitte Juli 2025

getätigten Abklärungen und den beigezogenen Veranlagungs- und Einschätzungsakten der Steuerperiode 2022 ersichtlich ist, hat die Pflichtige durch ihr Verhalten im gewinnsteuerlichen Einschätzungsverfahren der Steuerperiode 2022 massgeblich dazu beigetragen, dass eben eine Berücksichtigung der wertvermehrenden Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr auf einfache und unproblematische Weise herbeigeführt werden kann. Aus den Unterlagen geht hervor, dass sie zunächst in ihrer am 20. Dezember 2023 eingereichten Steuererklärung für die Staats-, Gemeinde- und direkte Bundessteuer 2022 betreffend die strittigen Liegenschaften keine wiedereingebrachten (Sofort-)Abschreibung deklarierte resp. einen zu hohen zu entsteuernden Wertzuwachsgegnis auswies (Ziff. 4.2.3 der Steuererklärung) und darin auch nicht auf das pendente grundstückgewinnsteuerliche Verfahren hinwies. Dies, obwohl sie zum Zeitpunkt der Einreichung bereits Kenntnis vom grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsbeschluss vom 14. November 2023 hatte, wogegen sie auch am

E. 11

Dezember 2023 bereits Einsprache erhob. Gemäss den Veranlagungs- und Einschätzungsakten 2022 wandte sie sich auch danach nie mittels entsprechendem Rektifikat an das kantonale Steueramt. Sie hat sich zu keinem Zeitpunkt proaktiv von sich aus um die bei den Gewinnsteuern zusätzlich zu berücksichtigenden wieder eingebrachten (Sofort-)Abschreibungen bemüht, wie dies von ihr im parallelen Grundstückgewinnsteuerungsverfahren verfochten wurde. Dies führte schliesslich dazu, dass die Pflichtige im Mai 2025 für die Steuerperiode 2022 deklarationsgemäss und damit namentlich ohne etwaige wieder eingebrachte Sofortabschreibungen rechtskräftig veranlagt und eingeschätzt wurde, was unangefochten blieb. Dies, obwohl das kantonale Steueramt Kenntnis vom vorliegenden Verfahren hatte, gaben doch sowohl die Pflichtige wie auch das Steueramt der Gemeinde B an, den vorliegenden Fall mit einem Steuerkommissär des kantonalen Steueramts besprochen zu haben. Dieser zwischenzeitliche rechtskräftige Abschluss des gewinnsteuerlichen Einschätzungsverfahrens 2022 hat potenziell auch Auswirkungen auf das vorliegende Verfahren. Wenn nunmehr die von der Pflichtigen zusätzlich 1 GR.2024.19 - 21 - deklarierten ca. Fr. 5 Mio. an wertvermehrenden Aufwendungen von der Gemeinde B bei der Grundstückgewinnsteuer nach objektiv-technischer Betrachtungsweise ganz oder teilweise berücksichtigt würden, so käme es in diesem Umfang zu einer unzulässigen doppelten Berücksichtigung, was höchstens noch in einem gewinnsteuerlichen Nachsteuerverfahren korrigiert werden könnte. b) aa) Wie dargelegt, ist die Wiedereinbringung verdeckter Sofortabschreibungen rein vom Mechanismus her und unter Ausblendung der Aspekte der Periodizität etc. lediglich dann unproblematisch, wenn die grundstückgewinnsteuerliche Einschätzung zeitlich vor der gewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt (E. 5a). Erfolgt hingegen die gewinnsteuerliche Einschätzung zuerst, findet keine automatische Anpassung der gewinnsteuerlichen Bemessungsgrundlage mehr statt, wenn eine steuerpflichtige Person die zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen nicht von sich aus offenlegte. Dann kommt es nicht mehr zu einer automatischen Verteilung des Steuersubstrats auf die beiden Steuerarten. Da das Gesetz keinen bestimmten Ablauf der beiden Steuerverfahren vorschreibt, ist evident, dass auch das kantonale Steueramt zwingend darauf angewiesen ist, dass die steuerpflichtige Person parallel zur grundstückgewinnsteuerlichen Geltendmachung der wertvermehrenden Aufwendungen diese gewinnsteuerlich auch als wiedereingebrachte Sofortabschreibungen im Jahr der Veräusserung deklariert, sofern diese zuvor als Unterhaltskosten steuerlich

geltend gemacht wurden. Dies deshalb, weil der Handelsbilanz allein diese Information im Regelfall nicht entnommen werden kann. Insoweit ist das kantonale Steueramt auf die Mitwirkung der steuerpflichtigen Person angewiesen und darf von dieser auch verlangen, dass sie auf diese Tatsache von steuerrechtlicher Bedeutung hinweist (BGr, 5. Dezember 2024, 9C_42/2024, E. 2.2.2, mit Hinweisen). Mangels gesetzlicher Grundlage darf sich die steuerpflichtige Person auch nicht darauf verlassen, dass die grundstückgewinnsteuerliche vor der gewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt. bb) Im vorliegenden Fall ist die Pflichtige gerade nicht dergestalt vorgegangen, wie man dies nach guten Treuen hätte von ihr erwarten dürfen. Sie muss sich gar vorhalten lassen, sich widersprüchlich verhalten zu haben. Sie hat zwar im vorliegenden Verfahren durchgehend argumentiert, dass die Vornahme der verdeckten Sofortabschreibung unproblematisch sei, da diese bei der Veräusserung der Liegenschaft wieder eingebracht und somit nachträglich bei der Gewinnsteuer noch besteuert werde. Sie hat aber gleichzeitig keinerlei Anstalten und Vorkehrungen getroffen, die nunmehr bei der Grundstücksgewinnsteuer als wertvermehrend geltend gemachten Aufwendungen im 1 GR.2024.19

- 22 - Rahmen der ordentlichen Einschätzung durch entsprechende Offenlegung in der Jahresrechnung der Steuerperiode 2022 wieder einzubringen. Ihr Verhalten lässt sich auch nicht dadurch rechtfertigen, dass unter Umständen eine gewinnsteuerliche Einschätzung noch mittels eines Nachsteuer- oder Revisionsverfahrens korrigiert werden kann. Angesichts der diesbezüglich hohen verfahrensrechtlichen Hürden und aufgrund der grundsätzlichen Unabänderbarkeit eines rechtskräftigen Entscheids darf eine steuerpflichtige Person nicht darauf vertrauen, dass eine nachträgliche Abänderung zu ihren Gunsten oder Ungunsten noch jederzeit möglich ist. Die Gemeinde B weist in diesem Zusammenhang sodann zu Recht darauf hin, dass das Nachsteuerverfahren gänzlich ungeeignet erscheint, im Massenverfahren rechtskräftige Veranlagungen zu korrigieren. c) aa) Der Umstand der unterlassenen gewinnsteuerlichen Deklaration der getätigten verdeckten Sofortabschreibungen im Veräusserungsjahr und die anschliessend in Rechtskraft erwachsene gewinnsteuerliche Einschätzung 2022 stehen damit dem Parteistandpunkt der Pflichtigen entscheidend entgegen. Weil sie es zuliess, dass die gemäss ihrer Argumentation im vorliegenden Verfahren falsche gewinnsteuerliche Einschätzung 2022 in Rechtskraft erwuchs, kann diese nunmehr nicht mehr die Rolle eines "Auffangbeckens" einnehmen. Ihre gewinnsteuerlich unzureichende Deklaration stellt überdies ein widersprüchliches Verhalten dar, das keinen Rechtsschutz verdient (so auch VGr BE, 22. Februar 1999 = BVR 1999, 368). bb) Folge des Gesagten kann einzig sein, dass dem Grundsatz, dass die doppelte Berücksichtigung genauso wie die doppelte Nichtberücksichtigung allgemein ausgeschlossen ist (E. 1a/dd und E. 4a/aa, auch zum Folgenden), in der vorliegenden Konsultation Vorrang zukommt. Weil die gewinnsteuerliche Einschätzung ohne Berücksichtigung der verdeckten Sofortabschreibungen nicht mehr rückgängig gemacht resp. korrigiert werden kann, kann der Pflichtigen ohne materielle Prüfung die grundstückgewinnsteuerliche Berücksichtigung der deklarierten wertvermehrenden Aufwendungen gesamthaft verwehrt werden. Die vorangehenden Erwägungen befinden sich insoweit auch im Einklang mit der bisherigen einschlägigen Rechtsprechung des Steuerrekursgerichts, welche die Anrechnung von Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer gelegentlich davon abhängig machte, ob eine spiegelbildliche gewinnsteuerliche Hinzurechnung bzw. der gewinnsteuerliche Verzicht der Geltendmachung im ordentlichen Einschätzungsverfahren noch möglich war oder nicht. Hinzuweisen ist dabei insbesondere auf den Entscheid vom 10. Oktober 2023

betreffend Zeitpunkt der Geltendmachung des Wahlrechts nach § 221 Abs. 2 StG. Dort wurde explizit festgehalten, 1 GR.2024.19

- 23 - dass ein Verzicht auf die gewinnsteuerliche Geltendmachung auch erst nachträglich ausgesprochen werden könne, solange er noch vor Rechtskraft der entsprechenden (gewinnsteuerlichen) Steuereinschätzung erfolge (StRG, 10. Oktober 2023, 1 GR.2022.30, E. 2c/cc). Dem Gesagten steht auch der Umstand nicht entgegen, dass das kantonale Steueramt trotz Kenntnis des vorliegenden noch nicht abgeschlossenen Verfahrens nicht mit der Einschätzung zuwartete, wäre es doch der Pflichtigen nach Treu und Glauben in der konkreten Situation zweifelsohne zuzumuten gewesen, dagegen Einsprache zu erheben und unter Hinweis auf den vorliegenden Prozess die Sistierung des Verfahrens zu beantragen. d) aa) Was die Pflichtige dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Es stimmt zwar, dass auch ein in formelle und materielle Rechtskraft erwachsener Einschätzungsentcheid (dazu allgemein Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 155-162a N 3 ff.), unter gewissen (strengen) Voraussetzungen in einem Nachsteuerverfahren gemäss § 160 ff. StG noch zu ihren Ungunsten korrigiert werden könnte. Dies entbindet sie aber nicht von der Pflicht, bereits im ordentlichen Einschätzungsverfahren auf eine korrekte Besteuerung hinzuwirken. Wie bereits dargelegt, darf sie sich aufgrund der diesbezüglich hohen prozessualen Hürden auch nicht darauf verlassen, dass die gewinnsteuerliche Einschätzung nachträglich noch einmal angepasst werden kann (E. 6b/bb). Ihr widersprüchliches Verhalten im gewinnsteuerlichen Verfahren kann demgemäss sehr wohl zur Begründung der Verweigerung der von ihr geltend gemachten Abzüge im Grundstückgewinnsteuerverfahren herangezogen werden. Auch die von der Pflichtigen zitierte Mitteilungspflicht unter den Ämtern gemäss § 73 der Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998 (VO StG) ändert nichts am Gesagten. Die Mitteilungspflicht führt auch nicht dazu, dass die formellen und materiellen Hürden eines Nachsteuerverfahrens gelockert würden, weshalb sich die Pflichtige auch nicht darauf verlassen durfte, dass eine allfällige Unterbesteuerung später noch jederzeit problemlos korrigiert werden könnte. bb) Die Pflichtige macht sodann Praktikabilitätsüberlegungen geltend. Ihre Gewinnerklärung werde jeweils auf dem aktuellen Stand des Grundstückgewinnsteuerverfahrens erstellt und eingereicht. Konkret habe sie deshalb auf den damals letzten Stand des grundstückgewinnsteuerlichen Verfahrens abgestellt, gemäss welchem wertvermehrnde Aufwendungen über Fr. 551'281.10 zum Abzug zugelassen worden seien. Eine definitive Einschätzung bei der Grundstückgewinnsteuer werde von ihr dann praxisgemäss in jenem Jahr berücksichtigt, in welchem diese rechtskräftig werde. Dieses Vorgehen ermögliche es ihr, die Einschätzungsverfahren nicht unnötig zu verzögern. Da 1 GR.2024.19

- 24 - sie Liegenschaften in einer Vielzahl von Kantonen besitze, könnten die gewinnsteuerlichen Einschätzungen ohne grössere Verzögerungen vorgenommen werden, was bisher von allen involvierten Steuerbehörden akzeptiert worden sei. Wie sie selbst einräumt, erscheint dieses Vorgehen mit Hinblick auf das handelsrechtlich geltende Periodizitätsprinzip betreffend Gesetzmässigkeit aber fragwürdig und im Streitfall damit ungeeignet. Praktikabilitätsüberlegungen als solche vermögen sodann die ihr obliegende Mitwirkungspflicht gemäss § 133 ff. StG nicht herabzusetzen. Wie bereits an anderer Stelle festgehalten, sieht die Mitwirkungspflicht namentlich vor, dass aufgrund der Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Steuererklärung von der steuerpflichtigen Person gemäss Bundesgericht verlangt werden kann, dass diese auf eine

Unsicherheit hinweist, wenn sie sich über die steuerrechtliche Bedeutung einer Tatsache im Unklaren ist; sie darf diese nicht einfach verschweigen (VGr, 20. August 2024, SB.2024.00115, E. 3.2, mit Verweis auf BGr, 5. Dezember 2024, 9C_42/2024, E. 5.2.2 m.w.H.). 7. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Gemeinde B der Pflichtigen im Ergebnis zu Recht von den deklarierten wertvermehrenden Aufwendungen über Fr. 5'582'370.- lediglich Fr. 551'281.10 zum Abzug zuliess. Dies zwar nicht unmittelbar aufgrund des Massgeblichkeitsprinzips (E. 3e), sondern weil eine doppelte steuerliche Berücksichtigung der Auslagen bei der Gewinn- und der Grundstückgewinnsteuer im Grundsatz ausgeschlossen ist. Zu letzterem käme es im vorliegenden Fall, weil die Pflichtige für die Steuerperiode 2022 in der Zwischenzeit ohne Wiedereinbringung der von ihr zuvor vorgenommenen verdeckten Sofortabschreibungen rechtskräftig eingeschätzt wurde. In der rechtskräftigen gewinnsteuerlichen Einschätzung der Steuerperiode 2022, in welcher die Liegenschaften verkauft wurden, können die (angeblich) zu hoch deklarierten Unterhaltskosten nicht mehr korrigierend berücksichtigt werden, was wiederum der spiegelbildlichen grundstückgewinnsteuerlichen Geltendmachung entgegensteht (E. 4a/aa). Die Frage, ob etwaige zuvor vorgenommene verdeckte Sofortabschreibungen unter bestimmten Umständen bei der Gewinnsteuer zum Veräusserungszeitpunkt wieder eingebracht und – sofern von wertvermehrendem Charakter – bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG berücksichtigt werden können, braucht ausgangsgemäss nicht abschliessend beantwortet zu werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich das Steuerrekursgericht in einem ebenfalls heute entschiedenen Parallellfall (StRG, 18. November 2025, 1 GR.2023.38; hierzu bereits E. 5b) speziell mit Bezug auf das Periodizitätsprinzips gegen die in der Lehre 1 GR.2024.19

- 25 - vertretene Auffassung der problemlosen Wiedereinbringung der zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen ausgesprochen hat. 8. a) Der Vollständigkeit halber ist noch darauf hinzuweisen, dass der Rekurs rein aus objektiv-technischen Gesichtspunkten und unter vollständiger Ausblendung der übrigen strittigen Punkte allerhöchstens teilweise gutzuheissen gewesen wäre. Betreffend die Sanierung der LIG 2/Teil A sind zunächst die angeblich vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen im behaupteten Umfang von 50% der Sanierungskosten (Fr. 2'012'691.-) bis heute nicht ansatzweise in rechtsgenügendem Umfang nachgewiesen (E. 1c/aa). Die eingereichten Fotos allein lassen nicht den behaupteten Rückschluss zu. Auch die am 18. November 2024 nachgereichte stichwortartige Dokumentation ändert daran nichts. Nach wie vor fehlen namentlich Baupläne und Detailbeschreibungen zu den ausgeführten Arbeiten, mit welchen sich die behaupteten wertvermehrenden Aufwendungen ansatzweise nachvollziehbar quantifizieren liessen. Die Tatsache, dass in der Baukreditdokumentation die entsprechende Zielvorgabe von 50% Mehrwert formuliert wurde, ändert daran nichts, denn die effektive Umsetzung ist damit nicht belegt. Bei näherer Betrachtung wird ohnehin klar, dass sich die betreffende Prozentangabe auf die Berechnung des neuen Mietzinses bezieht. Dort sollen gemäss interner Zielvorgabe 50% der Baukosten als wertvermehrender Anteil in die Berechnung miteinfließen. Dass bei der Berechnung dieses Werts nach den gleichen objektiv-technischen Kriterien vorgegangen wurde, auf die das Steuerrecht abstellt, ist allerdings nicht belegt. Das Gesagte gilt umso mehr, als dass die Dokumentation dem Gebäude einen grossen Sanierungsbedarf attestierte, was in der Tendenz für einen höheren werterhaltenden Anteil spricht. Der dem Gebäude attestierte grosse Sanierungsbedarf spricht nach Aufgabe der Quasi-Neubau-Praxis nicht mehr für einen höheren wertvermehrenden Anteil (E. 1a/ee). Der Nachweis eines wertvermehrenden Anteils von

50% gelingt der Pflichtigen damit jedenfalls nicht ansatzweise. Ob auch die GVZ-Werte diesbezüglich im konkreten Fall einen guten und verlässlichen Indikator für den Umfang der wertvermehrenden Aufwendungen darstellen, kann dabei offenbleiben (dies ist zwischen den Parteien umstritten). b) Auch mit Bezug auf den Umbau der LIG 2/Teil B ist allein mit den eingereichten Fotos und den ergänzenden Ausführungen der Pflichtigen nicht annähernd hinreichend erstellt, dass es sich ausschliesslich um wertvermehrende Aufwendungen handelte. Zur weiteren Begründung kann grundsätzlich auf die vorstehende Erwägung verwiesen werden. Namentlich kann sich die Pflichtige auch insoweit nicht mehr auf die 1 GR.2024.19

- 26 - Quasi-Neubau-Praxis berufen. Unbestritten ist zumindest, dass das Gebäude aufgestockt wurde und Geschäftsräume in Wohnungen umfunktioniert wurden. Dass damit gewisse objektiv-technisch wertvermehrende Aufwendungen verbunden waren, liegt auf der Hand. Diese belaufen sich indessen nach allgemeiner Erfahrung nicht auf 100%, floss doch ein gewisser Anteil der Investition sicherlich auch in die Gebäudehülle etc. Entsprechend wäre dann – wie in solchen Fällen häufig – der wertvermehrende Anteil wohl nach pflichtgemäßem Ermessen nach der sog. Mischmethode zu schätzen gewesen (E. 1a/dd). 9. Diese Erwägungen führen zur vollumfänglichen Abweisung des Rekurses. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 206 i.V.m. § 151 Abs. 1 StG) und ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 206 i.V.m. § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959).

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