

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00083 vom 18. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_SB.2024.00083](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_SB.2024.00083)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00083 du 18 juin 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00083 del 18 giugno 2025

## Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2016, 2017, 2018 und 2019. [Die Pflichtige ist eine im Kanton Zug domizilierte Immobiliengesellschaft, die in diversen Kantonen über Immobilien verfügt. Umstritten ist, von welchem Kanton bzw. welchen Kantonen die infolge der Steuerauscheidung resultierenden Ausscheidungsverluste der Kantone mit negativem Ergebnis zu tragen sind. Die Pflichtige beantragt u.a. die Vornahme einer Spartenrechnung am Hauptsteuerdomizil.] Kognition des Verwaltungsgerichts (E.1). Der massgebende Sachverhalt wurde gesetzmässig festgestellt. Es ist somit unbestritten, dass es sich bei der Pflichtigen um eine Immobiliengesellschaft handelt, deren Erträge hauptsächlich aus Immobilienerträgen (Mieteinnahmen und Kapitalgewinne) und zu einem relativ kleinen Teil aus Finanzerträgen stammen. Die Entscheiderrelevanz dieser Feststellung ist keine Frage der Sachverhaltsfeststellung, sondern der Rechtsanwendung (E.2). Das rechtliche Gehör ist gewahrt, wenn sich die Vorinstanz mit den wesentlichen Argumenten auseinandersetzt und die Entscheidungsgründe eine sachgerechte Anfechtung erlauben. Vorliegend liegt keine Gehörsverletzung vor (E. 3). Die interkantonale Steuerauscheidung erfolgt bei Kapitalanlageliegenschaften nach der bundesgerichtlichen Praxis objektmässig. Der Belegenheitskanton hat die Liegenschaftserträge samt zugehörigen Aufwänden (z.B. Unterhalt, Abschreibungen) zu versteuern. Schuldzinsen werden proportional nach Lage der Aktiven zugewiesen; nicht zuordenbare Aufwendungen wie gemeinnützige Zuwendungen verbleiben beim Sitzkanton (E. 4■5). Die Zuweisung von Ausscheidungsverlusten an den Sitzkanton und deren allfällige Weiterverteilung an Liegenschaftskantone mit positivem Ergebnis entsprechen der bundesgerichtlichen Vorgabe, wonach ein Methodenmix (objektmässig für Gewinne, quotall für Verluste) möglichst zu vermeiden ist (E. 6). Eventualanträge auf Spartenrechnung oder differenzierte Verteilung von Schuldzinsen und freiwilligen Zuwendungen sind unbegründet. Sie widersprechen der gefestigten Rechtsprechung und führen zu unzulässigem Methodenmix (E. 7). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 2

Umstritten ist die Art und Weise der interkantonalen Steuerauscheidung der Pflichtigen mit ausserkantonalem Sitz. Im Wesentlichen beanstandet die Pflichtige die Ausscheidung der steuerbaren Gewinne. Die geringfügigen Unterschiede bei der Kapitalsteuer ergeben sich insbesondere als Folge der unterschiedlichen Steuerrückstellungen in der Steuerbilanz.

### E. 2.1

Die ausgewiesenen handelsrechtlichen Reingewinne bildeten die Ausgangsbasis für die im Einschätzungs- und Einspracheverfahren ermittelten steuerbaren Gesamtgewinne. Davon wurden die im Rahmen der Gewinnverwendung ausgerichteten gemeinnützigen Zuwendungen abgezogen. Weitere steuerrechtliche Korrekturen ergaben sich infolge der (wegen geänderter Steuerausscheidungen) aufgetretenen Abweichungen beim kalkulatorischen Steueraufwand für die Steuerbilanz.

### **E. 2.2**

Die Pflichtige wirft dem Steuerrekursgericht zunächst eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor und bezieht sich dabei auf die vorinstanzliche Feststellung, die Pflichtige erbringe neben ihrer Tätigkeit als Immobiliengesellschaft u. a. auch Dienstleistungen im Bereich der Finanzberatung und Vermögensplanung. Die Pflichtige macht geltend, sie sei eine reine Immobiliengesellschaft und habe weder in den streitbetroffenen Jahren noch in den Jahren davor weitere Dienstleistungen erbracht. Die nicht-liegenschaftlichen Erträge beschränken sich gemäss den Angaben in der Beschwerdeschrift auf die Verzinsung von betriebsnotwendigem Umlaufvermögen und Darlehen an Nahestehende. Die Erfolgsrechnungen der streitbetroffenen Geschäftsjahre weisen hauptsächlich Erträge aus Immobilien und in relativ kleinem Umfang Finanzerträge aus. Dienstleistungserträge sind in der Jahresrechnung keine aufgeführt. Die Einstufung der Pflichtigen als reine Immobiliengesellschaft trifft deshalb für die streitbetroffenen Steuerperioden zu.

### **E. 2.3**

Die Vorinstanz hat sich für die Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Pflichtigen offenbar auf den Handelsregisterauszug gestützt, der den Gesellschaftszweck wie folgt definiert: Erwerb, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien und Grundstücken aller Art im In- und Ausland im Rahmen eines Family Office sowie Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Finanzberatung und Vermögensplanung im Zusammenhang mit Aspekten der Organisation, Verwaltung, Kontrolle, Überwachung, Evaluation, Strategieplanung sowie mit Bezug auf die Wahrnehmung von Schnittstellenfunktionen zu externen Dienstleistungserbringern. Die vom Steuerrekursgericht erwähnte Dienstleistungserbringung im Bereich der Finanzberatung und Vermögensplanung ist daher Teil des offiziellen statutarischen Zwecks der Pflichtigen (Art. 626 Ziff. 2 OR). Die Erwähnung des statutarischen Zwecks stellt keine unrichtige Feststellung des Sachverhalts dar, auch wenn die Gesellschaft in den betreffenden Geschäftsjahren vielleicht nicht in allen Bereichen ihres Gesellschaftszwecks tätig war. Die Jahresrechnungen weisen keinen Dienstleistungsertrag aus, was jedoch noch kein Beweis dafür ist, dass überhaupt keine Dienstleistungen, beispielsweise innerhalb der Unternehmensgruppe im Rahmen eines Family Office, erbracht wurden. Diese Frage kann jedoch offengelassen werden, weil sie nicht entscheidrelevant ist.

### **E. 2.4**

Das Steuerrekursgericht hat den Einspracheentscheid bestätigt, der auf der Grundlage der für Immobiliengesellschaften mit Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons nach der Rechtsprechung geltenden Ausscheidungsmethode vorgenommen wurde. Dass es um die Steuerausscheidung einer Immobiliengesellschaft mit ausserkantonalen Kapitalanlageliegenschaften geht, war dem Steuerrekursgericht dabei durchaus bewusst und darauf hatte es seinen Entscheid auch ausgerichtet. Ob die Pflichtige neben Liegenschafts-

und Zinserträgen noch über Nebenerträge aus Dienstleistungen verfügte oder nicht, war für das angefochtene Urteil ■ auf dessen Begründung diesbezüglich verwiesen werden kann ■ nicht relevant. Der massgebende Sachverhalt wurde gesetzmässig festgestellt. Es ist somit unbestritten, dass es sich bei der Pflichtigen um eine Immobiliengesellschaft handelt, deren Erträge hauptsächlich aus Immobilienerträgen (Mieteinnahmen und Kapitalgewinne) und zu einem relativ kleinen Teil aus Finanzerträgen stammen. Die Entscheiderrelevanz dieser Feststellung ist keine Frage der Sachverhaltsfeststellung, sondern der Rechtsanwendung.

### **E. 2.5**

Im selben Zusammenhang bringt die Pflichtige ergänzende Sachdarstellungen betreffend gemeinnützige Zuwendungen sowie zu einer neuen Immobilienstrategie mit Umwandlung von Anlageliegenschaften in Handelsliegenschaften vor. Insofern es sich dabei um Noven handelt, könnte darauf nicht eingetreten werden. Im Wesentlichen sind die erwähnten Vorgänge jedoch aktenkundig und nicht bestritten. Dass sich die vorinstanzliche Begründung nicht ausführlich mit diesen Vorgängen befasst, ist nicht gesetzwidrig. Die Ausrichtung von gemeinnützigen Zuwendungen sowie unternehmerische Strategieänderungen mit Umgliederungen in der Bilanzdarstellung können unabhängig vom statutarischen Zweck des Unternehmens im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften vorgenommen werden. Deren ausscheidungsrechtliche Behandlung ist eine Frage der Rechtsanwendung. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass sich das Steuerrekursgericht nicht speziell mit der im Kanton Zug eingereichten Steuererklärung befasst hat, denn diese ist für die Veranlagung im Kanton Zürich grundsätzlich nicht massgebend, jedenfalls insoweit sie von der geltenden Rechtsprechung abweicht.

### **E. 3**

Weiter rügt die Beschwerdeführerin die Verletzung des Rechts auf rechtliches Gehör. Dies begründet sie im Wesentlichen mit der Behauptung, das Steuerrekursgericht habe die Begründung seines Entscheids äusserst knapp gehalten und sämtliche Vorbringen pauschal unter genereller Verweisung auf die (zitierte) Rechtsprechung des Bundesgerichts abgewiesen, was der Komplexität der sich stellenden Fragen nicht gerecht werde.

#### **E. 3.1**

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 135 II 286 E. 5.1, mit Hinweisen; BGr, 16. Juli 2018, 2C\_546/2017, E. 2.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Der Begründungspflicht genügt bereits, wenn die Behörde sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränkt. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die betroffene Person sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2, mit Hinweisen; BGr, 13. November 2023, 9C\_608/2022, E. 5.1.1; VGr, 31. Januar 2024, SB.2023.00107,

SB.2023.00108, E. 5.2.2).

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz hat u. a. ausführlich dargelegt, dass Erträge aus Wertpapieren ■ mutatis mutandis auch Zinserträge aus Darlehen und Kontoguthaben ■ sowie gemeinnützige Zuwendungen mit den Immobilienerträgen in keinem Zusammenhang stehen und deshalb am Spezialsteuerdomizil nicht berücksichtigt werden. Sie betreffen das auf den Sitzkanton entfallende Betriebsergebnis, an welchem der Kanton Zürich als Liegenschaftenkanton weder im positiven noch im negativen Sinn partizipiere. Aus diesem Grund sei die Ausscheidung im Sinn der (vom Steuerrekursgericht zitierten) bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorzunehmen. Das Steuerrekursgericht wies u. a. darauf hin, dass gemäss der erwähnten höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Unterscheidung zwischen betrieblichen Erträgen und Erträgen aus Kapitalanlageliegenschaften im Sitzkanton nicht infrage komme, weshalb der Idee einer Spartenrechnung im Hauptsitzkanton von vornherein der Boden entzogen sei. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, es bestünden begründete Zweifel, ob sich die Vorinstanz mit ihren Argumenten hinreichend auseinandergesetzt habe, lässt sich vor diesem Hintergrund nicht halten. Die Pflichtige war aufgrund der vorinstanzlichen Begründung ohne Weiteres in der Lage, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen.

### **E. 3.3**

Der Vorwurf, das Steuerrekursgericht habe die bundesgerichtliche Rechtsprechung unbesehen auf den vorliegenden Sachverhalt angewendet, ist unbegründet. Nach den Akten und den unbestrittenen Feststellungen des Steuerrekursgerichts befinden sich der statutarische Sitz und das Hauptsteuerdomizil in D, Kanton Zug, wo die Pflichtige über eine eigene Betriebsliegenschaft und Personal verfügt. Im Kanton Zürich und in weiteren Kantonen besitzt sie Kapitalanlageliegenschaften, aber keine Betriebsstätten. Das Steuerrekursgericht hat sie deshalb zu Recht als Immobiliengesellschaft mit Liegenschaften im Sitzkanton und Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons eingestuft. Die massgebende Rechtsprechung des Bundesgerichts betrifft auch diese Konstellation. Ob im Sitzkanton neben Immobilieneinkünften noch wesentliche übrige Erträge erzielt werden, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht relevant. Beim Urteil vom 6. Oktober 2021 (2C\_1039/2020) ging es um eine reine Immobiliengesellschaft mit Sitz im Kanton Bern und Kapitalanlageliegenschaften in verschiedenen Kantonen. Das Urteil vom 5. November 2019 (2C\_285/2018) betraf eine Gesellschaft, die Wohnungsbau und Immobilienerwerb bezweckte und ausserhalb des Sitzkantons lediglich Kapitalanlageliegenschaften hielt. Es trifft deshalb nicht zu, dass das Steuerrekursgericht die bundesgerichtliche Rechtsprechung unbesehen angewendet hätte, sondern es hat sich auf Urteile gestützt, die vom Sachverhalt her mit den relevanten Verhältnissen der Pflichtigen vergleichbar sind. Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

### **E. 4.1**

In der Sache kritisiert die Pflichtige die vom kantonalen Steueramt angewandte und vom Steuerrekursgericht bestätigte Ausscheidungsmethodik. Dies im Wesentlichen mit der Behauptung, sie werde dem bundesgerichtlichen Grundsatz, wonach Liegenschaftsgewinne am Ort der gelegenen Sache zu versteuern seien, nicht gerecht und verletze die Steuerhoheit des Hauptsteuerdomizilkantons Zug übermässig. Art. 3 BV halte als fundamentales

Grundprinzip fest, dass die Kantone souverän seien, soweit die Souveränität nicht durch die Bundesverfassung eingeschränkt werde. Zudem sei die kantonale Steuerhoheit auch Ausfluss der Gebietshoheit und Finanzautonomie der Kantone nach Art. 47 BV. Aufgrund der angewandten Gewinnausscheidungsmethodik profitiere der Kanton Zürich übermässig, während der Kanton Zug in einzelnen Steuerperioden leer ausgehe und in anderen nur rund 10 % des steuerbaren Reingewinns zugewiesen erhalte. Dieses Ergebnis erachtet die Pflichtige offenbar als Verletzung der Steuerhoheit des Kantons Zug.

#### **E. 4.2**

Wie die Pflichtige zutreffend ausführt, sind die Kantone gemäss Art. 3 BV souverän, soweit die Souveränität nicht durch die Bundesverfassung beschränkt ist. Zur Durchführung der kantonalen Aufgaben sind die Kantone auf die Mittelbeschaffung angewiesen, was bedingt, dass sie über Finanzautonomie verfügen. Diese ist in Art. 47 Abs. 2 BV explizit erwähnt und umfasst auch die Befugnis zur Steuererhebung und Festlegung von Art und Umfang der kantonalen Abgaben in den Schranken von Art. 129 und 134 BV (BGE 133 I 206 ff. E. 5). Sowohl das in Art. 127 Abs. 3 BV statuierte Doppelbesteuerungsverbot als auch die auf Art. 129 BV abgestützte Gesetzgebung über die Steuerharmonisierung schränken jedoch unmittelbar auf Verfassungsebene die kantonale Souveränität ein. Soweit sich eine interkantonale Steuerauscheidung im Rahmen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 127 Abs. 3 BV hält, liegt keine Verletzung der Steuerhoheit des Sitzkantons vor. Ob dies der Fall ist, wird nachfolgend zu untersuchen sein.

#### **E. 5.1**

Die kantonale Steuerhoheit erstreckt sich grundsätzlich über die Gebietshoheit des Kantons. Wenn eine natürliche oder juristische Person zu mehreren Kantonen persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen unterhält, können u. U. mehrere Kantone gegenüber dem Steuersubjekt die Besteuerung für das gleiche Steuerobjekt beanspruchen, was als Doppelbesteuerung bezeichnet wird (Peter Mäusli-Allenspach in: Martin Zweifel/Michael Beusch/Daniel de Vries Reilingh [Hrsg.], Interkantonales Steuerrecht, 2. A., Basel 2021 [Interkantonales Steuerrecht], § 1 N 3 ). Eine gegen Art. 127 Abs. 3 BV verstossende Doppelbesteuerung, liegt vor, wenn eine steuerpflichtige Person von zwei oder mehreren Kantonen für das gleiche Steuerobjekt und für die gleiche Zeit zu Steuern herangezogen wird (aktuelle Doppelbesteuerung) oder wenn ein Kanton die geltenden Kollisionsnormen verletzt, dadurch seine Steuerhoheit überschreitet und eine Steuer erhebt, die einem anderen Kanton zusteht (virtuelle Doppelbesteuerung). Ausserdem darf ein Kanton eine steuerpflichtige Person grundsätzlich nicht deshalb stärker belasten, weil sie nicht in vollem Umfang seiner Steuerhoheit untersteht, sondern wegen ihrer territorialen Beziehungen auch noch in einem anderen Kanton steuerpflichtig ist (Schlechterstellungsverbot; vgl. zum Ganzen BGE 131 I 249 E. 3.1 S. 253; ASA 73 S. 247 E. 2.1, je mit Hinweisen).

#### **E. 5.2**

Wie das Steuerrekursgericht mit zutreffender Begründung, auf die verwiesen werden kann, ausgeführt hat, begründen Kapitalanlageliegenschaften von Unternehmen ausserhalb des Sitzkantons am Belegenheitsort nach Lehre und Rechtsprechung ein Spezialsteuerdomizil des Grundeigentums (vgl. VGr, 19. Juni 2024, SB.2024.00015, mit weiteren Hinweisen). Für die Kapitalausscheidung werden die Liegenschaften objektmässig dem Belegenheitskanton zugewiesen und die Schulden werden grundsätzlich proportional nach Lage der Aktiven verteilt. Für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften erfolgt eine

indirekte Zuteilung der Passiven, indem das Eigenkapital proportional aufgrund der Aktiven auf die beteiligten Kantone verlegt wird. Der Bruttoertrag von Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons wird dem Belegenheitskanton objektmässig zugeteilt, der Liegenschaft zurechenbare Gewinnungskosten kommen objektmässig zum Abzug. Wird die Verwaltung der Liegenschaften durch die steuerpflichtige Unternehmung selber besorgt, ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Pauschale von 5 % des Bruttoertrags für die Verwaltungskosten zulässig. Die Schuldzinsen werden proportional nach Lage der Aktiven verteilt.

### **E. 5.3**

Die vom kantonalen Steueramt vorgenommene Steuerausscheidung betrifft neben dem Sitzkanton mehrere Kantone mit Kapitalanlageliegenschaften. Nach den Feststellungen des Steuerrekursgerichts wurde gemäss Einspracheentscheid der Liegenschaftenertrag objektmässig zugeteilt. Davon wurden die im jeweiligen Kanton angefallenen Verwaltungskosten, der Liegenschaftenunterhalt sowie die Abschreibungen und Rückstellungen je objektmässig abgezogen. Die Schuldzinsen wurden nach Lage der Aktiven verlegt. Zinserträge und andere nicht liegenschaftsbezogene Erträge, Delkredereveränderungen, ausserordentliche Erträge und Aufwendungen sowie der Abzug für gemeinnützige Zuwendungen wurden dem Sitzkanton Zug zugewiesen. Die direkte Bundessteuer wurde proportional nach den Gewinnen in die beteiligten Kantone ausgeschieden, wobei Kantone mit negativen Ergebnissen ausgenommen wurden. Vom resultierenden Nettoertrag pro Kanton wurden die kantonalen Gewinn- und Kapitalsteuern und die Grundstückgewinnsteuern in Abzug gebracht, wobei der Kanton Zürich die Steuern der Kantone mit negativen Resultaten übernahm. Die negativen Ergebnisse einiger Kantone wurden in einem ersten Schritt mit dem positiven Ergebnis des Hauptsitzkantons Zug verrechnet. Weil in den Steuerperioden 1.1.■31.12.2016 und 1.1.■31.12.2017 das Ergebnis im Sitzkanton nicht für eine vollständige Verrechnung ausreichte, wurde der für diese Perioden verbleibende Verlust proportional gemäss den jeweils positiven Ergebnissen auf die übrigen Liegenschaftenkantone verteilt. Gemäss zutreffender Feststellung des Steuerrekursgerichts entspricht diese Methode der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

### **E. 5.4**

Es ist unbestritten, dass der Kanton Zürich die Erträge und den Kapitalanteil der auf Kantonsgebiet gelegenen Liegenschaften besteuern darf. Der Abzug der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen und des anteiligen Steueraufwands im Kanton Zürich wird von der Pflichtigen nicht beanstandet. Insoweit ist unbestritten, dass das in Art. 127 Abs. 3 BV statuierte Doppelbesteuerungsverbot nicht verletzt wurde. Weil sich das kantonale Steueramt auf die Besteuerung der im Kanton Zürich gelegenen Liegenschaften beschränkt hat, verletzen die Einschätzungen weder die Souveränität des Sitzkantons Zug noch wird damit in dessen Finanzautonomie bzw. Steuerhoheit eingegriffen. Davon abgesehen ist es nicht Sache der Zürcher Steuerjustiz, in Rechtsmittelverfahren über verfassungsrechtliche Garantien für andere Kantone zu befinden.

### **E. 5.5**

Die Pflichtige ist hingegen u. a. mit der Verlegung der Schuldzinsen nicht einverstanden. Konkret beanstandet sie, dass nach der ersten proportionalen Verteilung der in Kantonen mit ungenügenden Erträgen verbleibende Schuldzinsenanteil grundsätzlich vollumfänglich dem Hauptsitzkanton zugewiesen wurde. Sie hält dafür, dass dieser in einer zweiten oder

allenfalls dritten Schuldzinsenverlegung auf alle Kantone mit positiven Erträgen umverteilt werden sollte. Die Richtigkeit der vorgenommenen Schuldzinsenverlegung lasse sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht herleiten und eine mehrfache Schuldzinsenverlegung vor Berechnung und Zuweisung von residualen Verlusten und Aufwandüberschüssen werde vom Bundesgericht nicht ausgeschlossen. Diese Behauptung begründet sie nicht weiter.

#### **E. 5.6**

Bei juristischen Personen sind Schuldzinsen im Rahmen der quotenmässigen Ausscheidung des Gesamtgewinns zwischen Sitz- und Betriebsstättenkantonen bereits berücksichtigt, weshalb eine eigentliche Verlegung von Schuldzinsen in der Praxis nicht notwendig ist. Lediglich bei Kapitalanlagelienschaften ausserhalb des Sitzkantons, für welche ■ wie hier ■ ein Spezialsteuerdomizil besteht, muss eine proportionale Verteilung vorgenommen werden, um die Schuldzinsen zu bestimmen, die von den Spezialsteuerdomizilen zu tragen sind (Hannes Teuscher/Frank Lobsiger, Interkantonales Steuerrecht, § 31 N 14). Die Liegenschaftkantone, die zur Besteuerung des auf die Liegenschaft entfallenden Kapitalanteils und des daraus fliessenden Ertrages berechtigt sind, haben grundsätzlich keinen Aufwand zu übernehmen, der anderen Liegenschaftkantonen oder den Sitz- bzw. Betriebsstättenkantonen zuzurechnen ist. Dieser Grundsatz wird lediglich bei der Behandlung von Ausscheidungsverlusten durchbrochen (vgl. unten E. 6.2).

Schuldzinsenüberschüsse aus Liegenschaftkantonen sind gemäss Praxis und bundesgerichtlicher Rechtsprechung in erster Linie vom Sitzkanton und allfälligen Betriebsstättenkantonen zu tragen (Mathias Oertli, Interkantonales Steuerrecht, § 33 N 31). Eine Sonderbehandlung von Kapitalanlagelienschaften im Sitzkanton bspw. in Form einer Spartenrechnung ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht vorgesehen. Im Sitzkanton begründen Kapitalanlagelienschaften – im Gegensatz zu solchen in reinen Liegenschaftkantonen – kein Spezialsteuerdomizil, sondern sie werden im Rahmen der quotenmässigen Ausscheidung berücksichtigt (Mathias Oertli, Interkantonales Steuerrecht, § 33 N 45 ff.). Dieser wesentliche Unterschied rechtfertigt die kollisionsrechtlich unterschiedliche Behandlung der Kapitalanlagelienschaften im Sitzkanton, wo aufgrund der persönlichen Zugehörigkeit eine unbeschränkte Steuerpflicht besteht, gegenüber Kapitalanlagelienschaften in Liegenschaftkantonen mit beschränkter Steuerpflicht. Dass auch eine andere Ausscheidungsmethode denkbar wäre, wie das die Pflichtige beantragt (vgl. dazu auch Mathias Oertli, a. a. O., § 33 N 52), ist kein hinreichender Grund für einen Liegenschaftkanton, das ihm zustehende Steuersubstrat mit einer Änderung der kantonalen Praxis zu schmälern. Nach der geltenden Rechtsprechung ist ein Methodenmix mit objektmässiger Ermittlung der Gewinne bei gleichzeitiger quotaler Verlegung der Verluste soweit möglich zu vermeiden (BGr., 5. November 2019, 2C\_285/2018, E. 4.4). Eine Modifikation der interkantonalen Ausscheidungsregeln zulasten der Liegenschaftkantone wäre Sache des Bundesgerichts (Art. 127 Abs. 3 BV).

#### **E. 5.7**

Weiter beantragt die Pflichtige, die abzugsfähigen gemeinnützigen Zuwendungen proportional auf alle Kantone mit positivem Ergebnis zu verlegen. Demgegenüber stellte das Steuerrekursgericht fest, dass gemeinnützige Zuwendungen mit der Bewirtschaftung der Immobilien in den Liegenschaftkantonen in keinem Zusammenhang stehen und deshalb am Spezialsteuerdomizil im Kanton Zürich nicht zu berücksichtigen sind. Gemeinnützige Zuwendungen, die infolge Fehlens einer gleichwertigen Gegenleistung

nicht bereits gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG) geschäftsmässig begründet sind, stellen ausserbetrieblich motivierte, in der Regel freiwillig im privaten Interesse der am Unternehmen beteiligten Gesellschafter erbrachte Leistungen dar (Silvan Guler/Roza Celebi/Nicole Bühler, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 4. A., Basel 2022, Art. 25 StHG N 59). Dies trifft im vorliegenden Fall auf die im Rahmen der Gewinnverwendung ausgerichteten gemeinnützigen Zuwendungen zu. Freiwillige Zuwendungen gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. c StHG bzw. § 65 Abs. 1 lit. c StG stellen eine steuerlich privilegierte Gewinnverwendung dar, die aufgrund einer freien Entscheidung der Gesellschaftsorgane erfolgt. Es handelt sich nicht um Gewinnungskosten für die Erwirtschaftung der Liegenschaftenerträge in den Liegenschaftenkantonen. Sie sind vom Steuerrekursgericht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Recht dem Hauptsitzkanton zugerechnet worden. Im Fall der Kollision der Steueransprüche von Sitz- und Liegenschaftenkantonen gilt für juristische Personen seit jeher die Regel, dass das Grundeigentum und die Erträge daraus dem Liegenschaftenkanton zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten sind (vgl. etwa BGE 140 II 353 E. 7.1; 132 I 220 E. 3.1). Der Liegenschaftenkanton hat nur die Auslagen, die unmittelbar mit den Erträgen und Gewinnen aus dem Grundeigentum zusammenhängen, sowie einen proportionalen Anteil der Schulden und Schuldzinsen zum Abzug zuzulassen (BGE 133 I 19 E. 3, 6.2 und 6.3). Die übrigen Erträge und Aufwände hat er nur für die Satzbestimmung, ansonsten aber ■ vorbehältlich der neueren Rechtsprechung zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten ■ weder zum Vor- noch zum Nachteil des Steuerpflichtigen zu berücksichtigen (BGE 116 Ia 127 E. 2c). Der angefochtene Entscheid erweist sich auch diesbezüglich als gesetzmässig.

### **E. 6.1**

Die Pflichtige beanstandet weiter die Zuweisung der Verluste und Aufwandüberschüsse aus einigen Liegenschaftenkantonen an den Sitzkanton. Sie beantragt auch in diesem Zusammenhang die Vornahme einer Spartenrechnung im Hauptsitzkanton, bei welcher zwischen nicht-liegenschaftlichen Erträgen und Erträgen aus Kapitalanlageliegenschaften zu differenzieren sei. Die Verluste und Aufwandüberschüsse seien in einem ersten Schritt mit der Sparte der nicht-liegenschaftlichen Erträge des Hauptsitzkantons und in einem zweiten Schritt proportional mit den Erträgen aus den Kapitalanlageliegenschaften (inkl. Hauptsitzkanton) zu verrechnen.

### **E. 6.2**

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Ausscheidungsverluste wenn möglich zu vermeiden. Verluste bzw. Aufwandüberschüsse in Liegenschaftenkantonen sind nach geltender Rechtsprechung in einem ersten Schritt vollumfänglich auf den Hauptsitzkanton zu verlegen; nur wenn der Verlust höher ist als der Gewinn im Sitzkanton, ist der überschüssende Teil quotale auf die Gewinne der anderen Kantone umzulegen (BGr. 5. November 2019, 2C\_285/2018, E. 4.4). Das Bundesgericht begründet dies damit, dass diese Methode näher am Grundsatz bleibt, wonach Liegenschaftsgewinne am Ort der gelegenen Sache zu versteuern sind. Ein Methodenmix (objektmässige Ermittlung der Gewinne bei gleichzeitiger quotaler Verlegung der Verluste) sei soweit möglich zu vermeiden. Nachdem diese Praxis vor wenigen Jahren höchstrichterlich geklärt wurde und der damals beurteilte Sachverhalt ebenfalls eine Immobiliengesellschaft mit

Kapitalanlageliegenschaften in mehreren Kantonen betraf, besteht kein triftiger Grund, in der kantonalen Rechtsprechung davon abzuweichen. Der Entscheid des Steuerrekursgerichts ist auch diesbezüglich rechtmässig.

## **E. 7**

Für den Fall, dass eine Spartenrechnung am Hauptsteuerdomizil verweigert wird, beantragt die Pflichtige eventualiter die Verlegung der Schuldzinsenüberschüsse in Analogie zu den natürlichen Personen auf sämtliche Kantone mit positivem Ertrag. Weiter wird im gleichen Sinn die Verteilung der gemeinnützigen Zuwendungen proportional nach Gewinnquoten auf sämtliche Kantone beantragt.

### **E. 7.1**

Die interkantonale Steuerauscheidung für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften unterscheidet sich in verschiedener Hinsicht wesentlich von der Ausscheidung für natürliche Personen. So findet u. a. keine gesonderte mehrfache Schuldzinsenverlegung statt, sondern werden Schuldzinsenüberschüsse vorab dem Hauptsteuerdomizil zugewiesen. Insofern ist hier auf die bereits zum Hauptantrag abgegebene Begründung zu verweisen (vgl. vorne E. 5.6).

### **E. 7.2**

Sinngemäss dasselbe gilt für die ausscheidungsrechtliche Zuordnung der gemeinnützigen Zuwendungen. Diese werden aus den genannten Gründen auch bei Immobiliengesellschaften (ohne Betriebsstätten) nicht auf Sitz- und Liegenschaftskantone verlegt, sondern dem Hauptsitzkanton zugewiesen (vgl. vorne E. 5.7).

### **E. 7.3**

Beide Anträge laufen auf einen Methodenmix zwischen quotaler und objektmässiger Methode hinaus, der gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung so weit als möglich zu vermeiden ist (vgl. vorne E. 6.2). Weil im vorliegenden Fall mit der angewandten Ausscheidungsmethode eine interkantonale Doppelbesteuerung vermieden wird und sämtliche Verluste und Aufwandüberschüsse verrechnet werden können, besteht kein triftiger Grund, die Ausscheidungsmethode zu ändern. Die Eventualanträge sind abzuweisen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

## **E. 8**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG).

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