

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00060 vom 14. Januar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_SB.2025.00060

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00060 du 14 janvier 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00060 del 14 gennaio 2026

Regeste

[Unterpreisliche Einbringung von Grundstücken in eine eigene Gesellschaft: Strittig ist, ob der Pflichtige alleiniger Anteilsinhaber oder nur zu 50 % an der Gesellschaft beteiligt war. Die Vorinstanz geht davon aus, dass der Pflichtige am Stichtag nur 50 % an der Gesellschaft beteiligt war. Das Steueramt der Gemeinde bringt formelle sowie materielle Rügen gegen den vorinstanzlichen Entscheid vor und macht geltend, der Pflichtige sei am Stichtag alleiniger Anteilsinhaber der Gesellschaft gewesen.] Die formelle Kritik der Gemeinde, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig bzw. nicht vollständig abgeklärt, überzeugt nicht (E. 2.1 ff.). Im Verfahren vor dem Steuerrekursgericht herrscht die Untersuchungsmaxime. Diese zwingt die Vorinstanz nicht zur Anordnung von Beweismassnahmen, die unmöglich oder unverhältnismässig sind oder voraussichtlich keinen Erkenntnisgewinn bringen (E. 2.4). Soweit die Gemeinde die Echtheit oder die inhaltliche Richtigkeit der Auszüge aus dem Aktienbuch infrage stellt, wären solche Vorwürfe im Rahmen eines Strafverfahrens zu untersuchen und könnten Anlass für eine Revision der Grundstückgewinnsteuereinschätzung geben, falls sie sich bewahrheiten (E. 2.5) Auch die materielle Kritik der Gemeinde, insbesondere an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGr, 26. Oktober 2023, 9C_335/2023, auszugsweise publiziert in: BGE 150 I 1), überzeugt nicht (E. 3.1): Wenn sich bereits der Wertzuwachs auf den Anteilen des Einbringers zivilrechtlich betrachtet und nach dem Gesetzeswortlaut (§ 222 StG) nicht als Gegenleistung der erwerbenden Gesellschaft und damit als Erlösbestandteil verstehen lässt, gilt dies erst recht für die Wertzunahme auf den Anteilen der übrigen Gesellschafter. Soll die Wertzunahme auf Gesellschaftsanteilen trotzdem als Erlösbestandteil mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, bedingt dies eine wirtschaftliche Betrachtung, bei der die Gesellschaft ausgeblendet und auf das Verhältnis zwischen den Gesellschaftern fokussiert wird (E. 3.2). Es liegt im kantonalen Gestaltungsspielraum, den Wertzuwachs auf den Anteilen der anderen Gesellschafter entweder der Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen, wobei dann ein Steueraufschub wegen Schenkung zu prüfen sei, oder aber ihn von der Grundstückgewinnsteuer auszuklammern. Die Vorinstanz setzte die bundesgerichtlichen Vorgaben dahingehend um, dass sie den Wertzuwachs auf der "Fremdquote" von der Steuer ausnahm bzw. nicht als Erlösbestandteil betrachtete und lediglich den Wertzuwachs auf den eigenen Anteilen des Pflichtigen als Erlösbestandteil der Grundstückgewinnsteuer unterwarf. Die Gemeinde bringt nichts vor, was diese Lösung als rechtswidrig erscheinen liesse (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 3.1

In materieller Hinsicht stört sich die Gemeinde am Urteil des Bundesgerichts (BGr, 26. Oktober 2023, 9C_335/2023, auszugsweise publiziert in: BGE 150 I 1), erklärt zugleich aber, den Entscheid des Bundesgerichts "nicht in Frage" zu stellen.

E. 3.2

Soweit die Gemeinde trotz dieses Widerspruchs mit ihrer Kritik an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung überhaupt zu hören ist, überzeugen ihre Ausführungen nicht. Wenn sich bereits der Wertzuwachs auf den Anteilen des Einbringers zivilrechtlich betrachtet und nach dem Gesetzeswortlaut (§ 222 StG) nicht als Gegenleistung der erwerbenden Gesellschaft und damit als Erlösbestandteil verstehen lässt (vgl. dazu BGr, 11. April 2025, 9C_199/2024, E. 3.3.1, zur Publikation vorgesehen), gilt dies erst recht für die Wertzunahme auf den Anteilen der übrigen Gesellschafter. Soll die Wertzunahme auf Gesellschaftsanteilen trotzdem als Erlösbestandteil mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, bedingt dies eine wirtschaftliche Betrachtung, bei der die Gesellschaft ausgeblendet und auf das Verhältnis zwischen den Gesellschaftern fokussiert wird. Diese Betrachtungsweise ist dann jedoch konsequenterweise im nächsten Schritt auch für die Beurteilung der Frage einzunehmen, ob die Steuer wegen (gemischter) Schenkung nach § 216 Abs. 3 lit. a StG aufzuschieben ist (vgl. in diesem Sinn BGr, 26. Oktober 2023, 9C_335/2023, E. 3.7.4 und E. 3.8; vgl. ferner auch BGr, 11. April 2025, 9C_199/2024, E. 3.3.2, zur Publikation vorgesehen).

E. 3.3

Das Bundesgericht erläuterte weiter, es liege im kantonalen Gestaltungsspielraum, den Wertzuwachs auf den Anteilen der anderen Gesellschafter entweder der Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen, wobei dann ein Steueraufschub wegen Schenkung zu prüfen sei, oder aber ihn von der Grundstückgewinnsteuer auszuklammern (vgl. BGr, 26. Oktober 2023, 9C_335/2023, E. 3.8). In einem jüngeren Urteil befand es Ähnliches betreffend den Wertzuwachs auf den eigenen Anteilen des Einlegers (vgl. BGr, 11. April 2025, 9C_199/2024, E. 3.3.2, zur Publikation vorgesehen). Die Vorinstanz setzte diese bundesgerichtlichen Vorgaben dahingehend um, dass sie den Wertzuwachs auf der "Fremdquote" von der Steuer ausnahm bzw. nicht als Erlösbestandteil betrachtete und lediglich den Wertzuwachs auf den eigenen Anteilen des Pflichtigen als Erlösbestandteil der Grundstückgewinnsteuer unterwarf. Die Gemeinde bringt nichts vor, was diese Lösung als rechtswidrig erscheinen liesse. Fragen könnte man sich höchstens, ob im Wertzuwachs auf den eigenen Anteilen des Einlegers nach dem jüngsten bundesgerichtlichen Leiturtel und in Anbetracht des Gesetzeswortlauts wirklich eine "weitere Leistung des Erwerbers" (§ 222 StG) gesehen werden kann. Selbst wenn das Verwaltungsgericht an die Anträge der Parteien nicht gebunden ist (§ 213 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 149 Abs. 2 StG), rechtfertigt es sich nicht, diese Frage hier eingehend zu prüfen, zumal der Pflichtige selbst nicht Beschwerde führt, er diese Frage in seiner Eingabe an das Verwaltungsgericht nicht aufwirft und die Antwort darauf jedenfalls nicht offensichtlich ist.

E. 4

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der unterliegenden Gemeinde aufzuerlegen und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 213 StG in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 151 Abs. 1 bzw. § 152 StG und § 17 Abs. 2 des

Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der Pflichtige stellt keinen Antrag auf Parteientschädigung.

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