

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00095 vom 14. Januar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_SB.2025.00095

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00095 du 14 janvier 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00095 del 14 gennaio 2026

Regeste

Mäklerprovisionen, welche dem Immobilienfonds zugunsten der Fondsleitung belastet wurden, qualifizieren nicht als Aufwendungen im Sinn von § 221 Abs. 1 lit. c StG. Der Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt (§ 219 Abs. 1 StG). Teil der Anlagekosten sind die Aufwendungen, wozu gemäss § 221 Abs. 1 lit. c StG auch die üblichen Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung gehören. Unter Mäklerprovision ist der Mäklerlohn im Sinn von Art. 413 OR zu verstehen. Die Anrechnung einer solchen beim Grundstückgewinn setzt u.a. den Abschluss eines Mäklervertrags gemäss Art. 412 OR mit einer Drittperson voraus (E. 3.1). Die Fondsleitungsgesellschaft ist im Verhältnis zum Immobilienanlagefonds keine zur Geltendmachung einer Mäklerprovision befugte Drittperson: Denn das Eigentum am Grundstück steht nicht dem vertraglichen Anlagefonds oder den Anlegern, sondern der Fondsleitung zu (Art. 86 Abs. 2bis KKV), selbst wenn diese ihr Eigentum nur (quasi-) fiduziarisch für die Anleger ausübt. Eine Fondsleitung kann als steuerpflichtige Veräussererin mit sich selbst keinen Mäklervertrag schliessen, der sie zur Anrechnung einer Mäklerprovision nach § 221 Abs. 1 lit. c StG berechtigen würde (E. 3.2.2). Aus Art. 12 StHG kann nicht abgeleitet werden, dass der Kanton Zürich harmonisierungsrechtlich verpflichtet wäre, den vertraglichen Anlagefonds und nicht die Fondsleitung als Subjekt der Grundstückgewinnsteuer zu betrachten (E. 3.3.1). Auch das Vorsorgerecht und die damit zusammenhängenden Bestimmungen des Harmonisierungsrechts über die Steuerbefreiung (Art. 23 Abs. 1 lit. i und Abs. 4 StHG) verlangen nicht, dass der Kanton Zürich die von ihr geltend gemachten Beträge bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnet (E. 3.3.2). Soweit Provisionen für Fondsleitungen von vertraglichen Anlagefonds effektiv anders behandelt werden als vergleichbare Zahlungen an Fondsleitungen von SICAVs oder in Konzernsituationen, ergibt sich diese Ungleichbehandlung aus der unterschiedlichen Ausgestaltung der Eigentumsverhältnisse, weshalb keine verfassungswidrige Ungleichbehandlung gegenüber einer SICAV oder Konzernverhältnissen vorliegt (E. 3.4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Der vorliegende Streit dreht sich um die Frage, ob die Beträge von total Fr. , welche die Rechtsvorgängerin der Pflichtigen dem Immobilienfonds im Zusammenhang mit der Veräusserung der Liegenschaft in der Stadt D belastete, übliche Mäklerprovisionen gemäss § 221 Abs. 1 lit. c StG darstellen und als Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar sind.

E. 2.1

Die Vorinstanz lehnte die Anrechnung ab. Sie erwog zusammengefasst, dass nur Drittpersonen als Mäkler in Betracht kämen, deren Provisionen bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden könnten. Eigenprovisionen seien nicht anrechenbar. Vertragliche Anlagefonds würden zwar bei der Gewinnsteuer für ihren direkten Grundbesitz den juristischen Personen gleichgestellt. Die Materialien (Botschaft über die Steuerharmonisierung vom 25. Mai 1983 [nachfolgend: Botschaft Steuerharmonisierung], BBl 1983 III 63 ff.) zeigten jedoch, dass diese Gleichstellung durch Probleme des interkantonalen Steuerrechts motiviert gewesen sei. Die vertraglichen Anlagefonds würden dadurch nicht zu Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit. Wenn man dem Anlagefonds eine gewisse Eigenständigkeit zugestehen wollte, wäre die Fondsleitungsgesellschaft als Organ zu betrachten und die Anrechnung der fraglichen Vergütungen als Mäklerprovisionen aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen. Die Vorinstanz verwies ausserdem auf ein bundesgerichtliches Leiturteil, wo das Bundesgericht die Fondsleitungsgesellschaft als (treuhänderische) Eigentümerin bezeichnete und die Erhebung einer Handänderungssteuer anlässlich eines Fondsleitungswechsels unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten schützte (vgl. BGE 148 II 121 [= Pra 111 (2022) Nr. 88] E. 4.2, 4.3 sowie 5■8). Eine verfassungswidrige interkantonale Doppelbesteuerung vermochte die Vorinstanz nicht zu erkennen. In einem Obiter Dictum hielt die Vorinstanz schliesslich fest, dass im Preissegment zwischen Fr. 10 und 20 Mio. eine Mäklerprovision ohnehin maximal im Umfang von 1,5 % anrechenbar gewesen wäre.

E. 2.1.3

und 2.2.2; VGr, 22. August 2012, SB.2012.00018, E. 2.1).

E. 2.2

Die Pflichtige macht in ihrer Beschwerde zusammengefasst eine fehlerhafte Auslegung von § 221 Abs. 1 lit. c StG sowie Verletzungen des Steuerharmonisierungsrechts, des Vorsorgerechts und des verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgebots (Art. 8 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) geltend. Ihr zufolge ist der Immobilienfonds als Steuersubjekt zu betrachten. Das Harmonisierungsrecht gebiete, dass eine grundstücksbezogene Ausgabe nicht ins Leere fallen dürfe und deshalb bei der Grundstückgewinnsteuer müsse angerechnet werden können, wenn sie bei den Gewinnsteuern nicht berücksichtigt werden könne. Sodann leitet die Pflichtige aus Art. 80 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40) ab, dass die streitbetroffenen Beträge zum Abzug zugelassen werden müssten, damit die Mittel der beruflichen Vorsorge bzw. die erzielte Rendite in vollem Umfang der Vorsorgetätigkeit zugeführt werde. Die Pflichtige ist überdies der Meinung, dass § 221 Abs. 1 lit. c StG die Anrechenbarkeit nicht auf Provisionen beschränke, die an unabhängige Drittpersonen bezahlt worden seien. Eventualiter macht sie geltend, dass die Fondsleitung aufsichtsrechtlich als Drittperson zu betrachten sei. Die Mäklerprovision habe sich entgegen der Vorinstanz auch im üblichen Rahmen bewegt, zumal es sich um eine besonders komplexe Transaktion gehandelt habe. In verfassungsrechtlicher Hinsicht weist die Beschwerdeführerin auf die abweichende Behandlung von SICAVs und von vergleichbaren Situationen im Konzern sowie auf die Bedeutung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Grundstückgewinnsteuerrecht hin.

E. 3.1

Nach § 216 Abs. 1 StG wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Steuerpflichtig ist gemäss § 217 StG der Veräusserer. Der Grundstückgewinn ist nach § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Teil der Anlagekosten sind die Aufwendungen, wozu unter anderem gemäss § 221 Abs. 1 lit. c StG die üblichen Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung gehören. Unter Mäklerprovision ist der Mäklerlohn im Sinn von Art. 413 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR) zu verstehen. Die Anrechnung einer solchen Provision setzt praxisgemäss den Abschluss eines Mäklervertrags gemäss Art. 412 OR mit einer Drittperson, eine in Erfüllung dieses Vertrags zum Grundstückskauf bzw. -verkauf führende Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Mäklers und die Zahlung oder Anerkennung des geschuldeten Mäklerlohns, beschränkt auf den üblichen Umfang, voraus (VGr, 22. August 2012, SB.2012.00018, E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 3.2

Entgegen den Ausführungen der Pflichtigen ist kantonrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die geltend gemachten Beträge nicht als übliche Mäklerprovisionen anerkannte und die Anrechnung demgemäss verweigerte.

E. 3.2.1

Wie die Vorinstanz ausführte, hatte das Verwaltungsgericht bereits in einem Urteil aus dem Jahr 1987 erkannt, dass die Fondsleitungsgesellschaft im Verhältnis zum Immobilienanlagefonds keine zur Geltendmachung einer Mäklerprovision befugte Drittperson ist (VGr, 19. Mai 1987, SR 17/1987, E. 2b). Dieses Urteil erging zwar noch zum alten Steuergesetz vom 8. Juli 1951, doch wurde die einschlägige Bestimmung des alten Gesetzes (§ 166 Abs. 1 lit. d aStG) wortgleich in § 221 Abs. 1 lit. c StG überführt.

E. 3.2.2

Die damaligen Erwägungen des Verwaltungsgerichts überzeugen auch für das heute geltende Recht. Das Eigentum am Grundstück steht auch nach heute geltendem Anlagefonds- und Sachenrecht nicht dem vertraglichen Anlagefonds oder den Anlegern, sondern der Fondsleitung zu (vgl. Art. 86 Abs. 2 bis der Kollektivanlagenverordnung vom 22. November 2006 [KKV, SR 951.311]; BGE 148 II 121 [= Pra 111 (2022) Nr. 88] E. 4.2; Toni Hess, Steuern kollektiver Kapitalanlagen, Basel 2015, § 3 Rz. 26). Entgegen den Ausführungen der Pflichtigen bleibt es deshalb nach Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht dabei, dass die Fondsleitung bei einer zivilrechtlichen Handänderung die (subjektiv) steuerpflichtige Veräusserin ist, auch wenn sie ihr Eigentum aufgrund ihrer vertraglichen und regulatorischen Verpflichtungen nur (quasi-)fiduziarisch für die Anlegerinnen und Anleger ausübt (vgl. VGr, 19. Mai 1987, SR 17/1987, E. 3; Stefan Oesterhelt in: René Bösch et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Kollektivanlagengesetz, 3. A., Basel 2026, Vor Art. 1 KAG N. 183; Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 217 N. 22). Die gegenteilige Literaturmeinung, die (auch) für die Grundstückgewinnsteuer dem vertraglichen Anlagefonds die Rolle des Steuersubjekts zuschreibt, obschon sie die Fondsleitung als Veräusserin betrachtet (vgl. Hess, § 12 Rz. 167), ist für das Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht abzulehnen. Eine Fondsleitung kann als steuerpflichtige Veräusserin mit sich selbst keinen Mäklervertrag schliessen, der sie zur Anrechnung einer Mäklerprovision nach § 221 Abs. 1 lit. c StG berechtigen würde.

Beträge, die eine Fondsleitung dem Vermögen eines vertraglichen Anlagefonds zur Abgeltung der eigenen Verkaufsbemühungen belastet, können ferner auch nicht als wertvermehrnde Eigenleistungen angerechnet werden, weil die damit abgegoltenen Leistungen den Wert des Grundstücks objektiv betrachtet nicht vermehren (vgl. zur Anrechenbarkeit wertvermehrender Eigenleistungen VGr, 21. August 2024, SB.2023.00064, E. 2.3; Richner et al., § 221 N. 66 ff.).

E. 3.2.3

Das Verwaltungsgericht hielt es im erwähnten Urteil nicht für methodendualistisch, einer Fondsleitungsgesellschaft, die Aktien an einer Immobiliengesellschaft veräussert, die Anrechnung einer Mäklerprovision zu versagen, weil sie für diese wirtschaftliche Handänderung selbst als Pflichtige und nicht als Dritte zu betrachten ist (VGr, 19. Mai 1987, SR 17/1987, E. 3). Erst recht liegt kein Methodendualismus vor, wenn bei einer zivilrechtlichen Handänderung ■ wie hier ■ an die zivilrechtlichen Positionen angeknüpft, die Fondsleitung als Steuerpflichtige ins Recht gefasst und ausser Acht gelassen wird, dass die Fondsleitung die Grundstückgewinnsteuer dem Fondsvermögen belastet und dadurch letztlich die Anlegerinnen und Anleger ■ respektive hier: die Versicherten ■ die Steuer tragen.

E. 3.3

Die von der Pflichtigen ins Feld geführten Bestimmungen des Bundesrechts führen nicht zu einem anderen Ergebnis.

E. 3.3.1

Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass das Harmonisierungsrecht die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz den übrigen juristischen Personen lediglich gleichstellt (Art. 20 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes vom 14. Dezember 1990 [StHG, SR 642.14]). Vertragliche Anlagefonds erlangen dadurch nach einhelliger Lehrmeinung keine Rechtspersönlichkeit (vgl. Peter Locher/Ernst Giger/Andrea Pedroli, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, II. Teil, 2. A., Basel 2022, Art. 49 DBG N. 16; Stefan Oesterhelt/Susanne Schreiber in: Martin Zweifel/Michael Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. A., Basel 2022 [nachfolgend: Kommentar StHG], Art. 20 StHG N. 66). Prozessual kann nur die Fondsleitung für den vertraglichen Anlagefonds handeln; sie tritt laut Bundesgericht in eigenem Namen als Prozessstandschafterin auf (vgl. BGr, 3. Juni 2025, 9C_664/2024, E. 1.3, zur Publikation vorgesehen). In materiell-rechtlicher Hinsicht ist in der Lehre umstritten, ob für die Zwecke der Gewinnsteuer der vertragliche Anlagefonds oder die Fondsleitung als Steuersubjekt zu betrachten ist (vgl. für Anlagefonds: Hess, § 12 Rz. 17; für Fondsleitung: Oesterhelt, Vor Art. 1 KAG N. 23; Oesterhelt/Schreiber, Art. 20 StHG N. 66). Was die Grundstückgewinnsteuer angeht, wird die einschlägige Bestimmung (Art. 12 Abs. 1 StHG) in der Literatur zwar so gedeutet, dass der Veräusserer Steuersubjekt sein soll, doch identifiziert sie das Steuersubjekt nicht ausdrücklich (vgl. Silvia Hunziker/Moritz Seiler in: Kommentar StHG, Art. 12 StHG N. 29; Martin Zweifel et al., Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 9 Rz. 1). Aus Art. 12 StHG kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass der Kanton Zürich harmonisierungsrechtlich verpflichtet wäre, den vertraglichen Anlagefonds und nicht die Fondsleitung als Subjekt der Grundstückgewinnsteuer zu betrachten (vgl. auch Zweifel et al., § 9 Rz. 6 Fn. 1509, nach

denen das Harmonisierungsrecht bei zivilrechtlichen Handänderungen im Gegenteil gerade gebietet, den Treuhänder ■ und nicht den oder die Treugeber ■ ins Recht zu fassen).

E. 3.3.2

Entgegen den Ausführungen der Pflichtigen verlangen auch das Vorsorgerecht und die damit zusammenhängenden Bestimmungen des Harmonisierungsrechts über die Steuerbefreiung (Art. 23 Abs. 1 lit. i und Abs. 4 StHG) nicht, dass der Kanton Zürich die von ihr geltend gemachten Beträge bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnet. Art. 80 Abs. 4 BVG gestattet den Kantonen ausdrücklich, die Mehrwerte aus der Veräusserung von Liegenschaften entweder mit der allgemeinen Gewinnsteuer oder mit einer speziellen Grundstückgewinnsteuer zu erfassen. Die "Mehrwerte aus der Veräusserung von Liegenschaften" (ähnlich die italienische Sprachfassung: "i plusvalori derivanti dall'alienazione di beni immobili"; leicht anders die französische Sprachfassung: "les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles") entsprechen nach gewöhnlichem Sprachgebrauch der Wertsteigerung zwischen Erwerb und Veräusserung, mithin der Differenz zwischen Erwerbspreis und Veräusserungserlös, allenfalls unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Aufwendungen. Maklerprovisionen sind insoweit ohne Belang: Sie mehren den Wert einer Liegenschaft nicht, sondern stellen Transaktions- oder Verkaufskosten dar (vgl. Hunziker/Seiler, Art. 12 StHG N. 85). Auch den Gesetzesmaterialien lässt sich nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber des BVG den kantonalen Gestaltungsspielraum bei der Bemessung der steuerbaren Grundstückgewinne enger fassen wollte, als er dies später mit Art. 12 Abs. 1 StHG tat (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 19. Dezember 1975, BBl 1976 I 214: "Andererseits können Grund- und Handänderungssteuern weiterhin von den Kantonen erhoben werden. Ebenso bleibt die steuerliche Erfassung der Liegenschaftsgewinne durch die Kantone vorbehalten; eine Einschränkung gilt bloss für die Grundstückgewinnsteuern bei Zusammenlegung oder Aufteilung von Vorsorgeeinrichtungen, die hier im Interesse der vollen Zweckerhaltung des Vermögens nicht entrichtet werden sollen."). Art. 12 Abs. 1 StHG belässt den Kantonen Spielraum, inwieweit sie Maklerprovisionen bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnen (vgl. BGE 143 II 382 E. 3.2 und 3.3; BGr, 26. April 2019, 2C_719/2017, E. 2.3; BGr, 29. Mai 2009, 2C_119/2009, E. 2.1). Für die Massgeblichkeit von Art. 12 Abs. 1 StHG auch im Vorsorgebereich ■ jedenfalls im monistischen System ■ spricht zudem die mit Art. 80 Abs. 4 BVG zusammenhängende harmonisierungsrechtliche Vorschrift von Art. 23 Abs. 4 StHG (vgl. Botschaft Steuerharmonisierung, BBl 1983 III 109 f.). Danach unterliegen die in "Absatz 1 Buchstaben d-g und i genannten juristischen Personen [u. a. Vorsorgeeinrichtungen] jedoch in jedem Fall der Grundstückgewinnsteuer". Was die Pflichtige dagegen zu den Renditezielen der Vorsorgeeinrichtungen unter Hinweis auf Art. 71 Abs. 1 BVG ausführt, vermag keine Sonderregel für Vorsorgeeinrichtungen zu rechtfertigen, die ■ anders als die Steuerausnahme für Fusionen und Aufteilungen (vgl. dazu BGE 148 II 259 E. 6.4) ■ keinen Niederschlag im Gesetzestext gefunden hat.

E. 3.3.3

Soweit die Pflichtige aus den aufsichtsrechtlichen Vorschriften schliessen will, dass sie für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer als Drittperson zu betrachten sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Die spezialgesetzliche Vorschrift über die Absonderung des Fondsvermögens im Konkurs der Fondsleitung zugunsten der Anlegerinnen und Anleger (Art. 40 Abs. 1 des Finanzinstitutsgesetzes vom 15. Juni 2018 [FINIG, SR 954.1]; vgl. zur

umstrittenen Rechtsnatur dieser Bestimmung Sandro Abegglen/Martin Schaub in: Rashid Bahar/Rolf Watter [Hrsg.], Basler Kommentar, Finanzdienstleistungsgesetz/Finanzinstitutsgesetz, Basel 2023, Art. 40 FINIG N. 4; Luca Bianchi, Die Absonderung des Fondsvermögens nach Art. 40 FINIG, Jusletter vom 18. Januar 2021, Rz. 5; Marc Russenberger/Marc Wohlgemuth in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. A., Basel 2021, Art. 242 SchKG N. 23) braucht es, gerade weil die Sachen des Fondsvermögens im zivilrechtlichen Eigentum der Fondsleitung und nicht in demjenigen der Anlegerinnen und Anleger stehen. Andernfalls könnten die Anlegerinnen und Anleger nämlich bereits gestützt auf ihr dingliches Recht die Aussonderung verlangen (vgl. Art. 242 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG, SR 281.1]). Auch dank Art. 40 Abs. 1 FINIG können Grundstücke des Fonds also wirtschaftlich den Anlegerinnen und Anlegern zugerechnet werden, obschon sie im zivilrechtlichen Eigentum der Fondsleitung stehen. Diese wirtschaftliche Zurechenbarkeit spielt jedoch nach Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht bei einer zivilrechtlichen Handänderung, wie erwähnt, keine Rolle; massgebend sind allein die zivilrechtlichen ■ bzw. genauer: sachenrechtlichen ■ Verhältnisse. Was die Pflichtige sodann aus der Vorschrift über die grundbuchliche Anmerkung der Fondszugehörigkeit (Art. 86 Abs. 2 bis KKV) zu ihren Gunsten ableiten will, erschliesst sich dem Verwaltungsgericht nicht. Keine Hilfe ist ihr auch Art. 37 Abs. 2 bis lit. a KKV, wonach die Fondsleitung die "Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern" dem Fondsvermögen belasten darf, sofern der Fondsvertrag dies ausdrücklich vorsieht. Zunächst einmal geht aus dieser Bestimmung nicht klar hervor, ob die dem Immobilienfonds belasteten Beträge tatsächlich als Vermittlungskommissionen zu qualifizieren sind, wie die Pflichtige meint. Zudem wäre die Belastung jedenfalls nicht schon von Gesetzes wegen, sondern erst gestützt auf den Fondsvertrag zulässig, der sie ausdrücklich vorsehen muss. Ohnehin kann dem Aufsichtsrecht, bei dem wirtschaftliche Gesichtspunkte tendenziell im Vordergrund stehen, für die Auslegung der grundstückgewinnsteuerrechtlichen Vorschriften über zivilrechtliche Handänderungen nur begrenzte Aussagekraft zukommen.

E. 3.3.4

Die Pflichtige macht weiter geltend, dass die Fondsleitung für die geltend gemachten Beträge der Gewinnsteuer unterliege. Es gehe nicht an, dass diese Beträge umgekehrt aufwandseitig nirgends berücksichtigt werden könnten. Dieses Argument sticht hier jedoch bereits deshalb nicht, weil der Immobilienfonds dank seines Anlegerkreises ohnehin von der Gewinnsteuer befreit ist (§ 61 lit. k StG) und eine ansonsten allenfalls denkbare Kompensation bei der Gewinnsteuer aus diesem Grund ausscheidet. Hinzu kommt, dass der Ertrag einer steuerpflichtigen Person nicht zwingend mit einem Aufwand einer anderen steuerpflichtigen Person korrespondieren muss. Das gilt ganz besonders, wo die Grundstückgewinnsteuer und die Gewinnsteuer ineinandergreifen, weil die eine Steuer an die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten, die andere Steuer nach dem Massgeblichkeitsgrundsatz an die handelsrechtliche Erfolgsrechnung (§ 64 Abs. 1 Ziff. 1 StG) anknüpft.

E. 3.3.5

Trotz dieser unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen und ungeachtet der Natur der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer müssen die Kantone bestimmte Beträge, die an sich keine Anlagekosten darstellen (z. B. Betriebsverluste in interkantonalen Verhältnissen), unter gewissen Umständen bei der Grundstückgewinnsteuer anrechnen, um den Anforderungen von Art. 127 Abs. 2 und 3 BV gerecht zu werden (vgl. BGE 145 II 206 E. 3.3.1; 140 I 114 E. 2.3.2; 131 I 249 E. 6.5). Für die hier streitbetroffenen Beträge verpflichten Art. 127 Abs. 2 und 3 BV indessen nicht zur Anrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer. Von vornherein ist zweifelhaft, ob sich eine kollektive Kapitalanlage ohne eigene Rechtspersönlichkeit überhaupt selbst auf diese verfassungsmässigen Rechte berufen kann, und dies erst recht, wenn sie wie hier gar nicht Steuersubjekt ist. Eher als Rechtsträger in Betracht kommen einerseits die Fondsleitung, andererseits die Anlegerinnen und Anleger der kollektiven Kapitalanlage. Die Fondsleitung ist indessen in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht betroffen, soweit sie die Grundstückgewinnsteuer dem Fondsvermögen belasten kann (vgl. dazu Art. 38 Abs. 1 FINIG; Art. 37 Abs. 2 bis KKV; BGE 150 II 98 E. 4.3). Ähnliches gilt für die Anlegerinnen und Anleger des Immobilienfonds, handelt es sich dabei doch um Vorsorgeeinrichtungen, Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen, welche die Belastung aus der Grundstückgewinnsteuer in aller Regel nicht selbst tragen müssen. Träger der erhöhten Steuerbelastung, die sich ergibt, wenn die geltend gemachten Beträge zwar dem Immobilienfonds belastet, aber bei der Grundstückgewinnsteuer nicht angerechnet werden können, sind letztlich die Versicherten. Die verfassungsmässigen Besteuerungsgrundsätze und insbesondere der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verlangen nun aber offensichtlich nicht, dass die Versicherten jede Ausgabe steuerlich müssen geltend machen können. Mit anderen Worten gibt es kein verfassungsmässiges Recht auf einen steuerlichen Abzug für Mäklerprovisionen und erst recht kein verfassungsmässiges Recht darauf, dass die hier streitbetroffenen Beträge bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden.

E. 3.4

Zu prüfen bleibt der Vorwurf der Pflichtigen, sie ■ respektive ihre Anlegerinnen und Anleger und deren Versicherte ■ würden aufgrund der gewählten Rechtsform in verfassungswidriger Weise schlechter behandelt als SICAVs oder Kapitalgesellschaften in Konzernverhältnissen, weil diese die an nahestehende Personen ■ die Fondsleitung bei der SICAV, eine verbundene Gesellschaft im Konzern ■ bezahlten Mäklerprovisionen anrechnen könnten.

E. 3.4.1

Zunächst ist hierzu festzuhalten, dass die Anrechnung von Mäklerprovisionen auch bei SICAVs und in Konzernsituationen gewissen Einschränkungen unterliegt. Will eine SICAV bei der Grundstückgewinnsteuer eine Provision anrechnen lassen, die sie ihrer Fondsleitung bezahlt hat, ist zu prüfen, ob die Fondsleitung ihre Leistung als Organ der Gesellschaft erbringt (vgl. Art. 51 Abs. 5 KAG). Dies kann der Anrechnung entgegenstehen (vgl. dazu VGr, 19. Mai 1987, SR 17/1987, E. 2b; VGr, 7. Juli 1966, ZBl 68/1967 S. 132). Was Konzernsituationen angeht, werden Zahlungen an verbundene Gesellschaften nicht als Mäklerprovisionen anerkannt, wenn die entscheidenden, zum Verkauf führenden Tätigkeiten von der Veräusserin selbst und nicht von der verbundenen Gesellschaft erbracht worden sind (vgl. VGr, 3. Juni 2015, SB.2015.00014, E. 2.1.2,

E. 3.4.2

Soweit Provisionen für Fondsleitungen von vertraglichen Anlagefonds effektiv anders behandelt werden als vergleichbare Zahlungen an Fondsleitungen von SICAVs oder in Konzernsituationen, ergibt sich diese Ungleichbehandlung aus der unterschiedlichen Ausgestaltung der Eigentumsverhältnisse. In Anbetracht des Spielraums, den der Gesetzgeber in der Ausgestaltung des Steuersystems genießt (vgl. BGE 151 II 442 E. 10.2.3; 140 II 157 [= Pra 103 (2014) Nr. 84] E. 7.3), ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn sich ein kantonaler Gesetzgeber wie hier derjenige des Kantons Zürich für die Steuerfolgen eines Vorgangs an den zivil- bzw. sachenrechtlichen Verhältnissen orientiert. Daran ändert nichts, dass das KAG vom Postulat der Rechtsformneutralität getragen ist (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. September 2005 [nachfolgend Botschaft KAG], BBl 2005 6416). Gemäss der Botschaft sollten die SICAV und die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen steuerlich gleich wie vertragliche Anlagefonds behandelt werden (Botschaft KAG, BBl 2005 6429). Eine in allen Teilen rechtsformneutrale Besteuerung, und zwar auch in Bereichen, in denen die Kantone Autonomie geniessen, strebte der Bundesgesetzgeber mit dem KAG indessen nicht an, wie das Bundesgericht jüngst für die Handänderungssteuer erkannte (vgl. BGE 148 II 121 [= Pra 111 (2022) Nr. 88] E. 7.5). Jedenfalls soweit das Harmonisierungsrecht den Kantonen einen Autonomiebereich belässt, kann für die Grundstückgewinnsteuer nichts anderes gelten. Folglich bedeutet es keine verfassungswidrige Ungleichbehandlung, wenn eine Fondsleitung eines vertraglichen Anlagefonds aufgrund ihres zivilrechtlichen Eigentums als steuerpflichtige Veräusserin des Grundstücks betrachtet wird und die Beträge, die sie für ihre eigenen Leistungen dem Fondsvermögen belastet, nicht als anrechenbare Mäklerprovisionen anerkannt werden.

E. 4

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Unter diesen Umständen braucht nicht erörtert zu werden, ob der geltend gemachte Betrag den Rahmen einer üblichen Mäklerprovision überschritt, wie die Vorinstanz erwog (vgl. dazu stattdessen VGr, 12. November 2025, SB.2024.00099, E. 3.4.3).

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der unterliegenden Pflichtigen 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, LS 175.2]). Die Gemeinde stellte keinen Antrag auf Parteientschädigung.

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