

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00121 vom 9. Dezember 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-12-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2008.00121](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2008.00121)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00121 du 9 décembre 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00121 del 9 dicembre 2009

## Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 1.1. - 31.12.2005 | Staats- und Gemeindesteuern Die der Gewinnsteuer unterliegenden wieder eingebrachten Abschreibungen entsprechen bei der Gesamtveräusserung von Grundstücken der Summe der auf die einzelnen veräusserten Grundstücke entfallenden wieder eingebrachten Abschreibungen. Dass der mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassende Gewinn als Unterschiedsbetrag zwischen dem Gesamterlös und den gesamten Anlagekosten aller Grundstücke ermittelt wird, widerspricht diesem Ergebnis nicht, weil diese Steuer als Objektsteuer sicherzustellen hat, dass der gesamte Wertzuwachs auf den veräusserten Grundstücken besteuert wird. Demgegenüber sind sowohl die Zulässigkeit von Abschreibungen auf Liegenschaften als auch deren Erfassung bei Wiedereinbringung Fragen, die ausschliesslich unter handels- und gewinnsteuerrechtlichen Gesichtspunkten zu beantworten sind. In der Bilanz ist jede Liegenschaft für sich zu bewerten und die Wertsteigerung einer solchen darf nicht mit der Entwertung einer anderen kompensiert werden. Abweisung.

## Erwägungen

### E. 2

Abteilung SB.2008.00121 Entscheid der 2. Kammer vom 9. Dezember 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Martin Zweifel (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Andreas Frei, Verwaltungsrichterin Leana Isler, Gerichtssekretärin Jasmin Malla. In Sachen Staat Zürich, vertreten durch das kantonale Steueramt, Beschwerdeführer, gegen A AG, vertreten durch RA B , Beschwerdegegnerin, betreffend Staats- und Gemeindesteuern 1.1.–31.12.2005, hat sich ergeben: I. Die A AG mit Sitz in C (vormals D AG in E) veräusserte im Jahr 2005 zehn in der Gemeinde E gelegene Grundstücke (Kat.-Nrn 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 und 10) zum Gesamtpreis von Fr. 79'500'000.- an die F AG, G. Sie wies in ihrer Steuererklärung für die Staats- und Gemeindesteuern 2005 einen Anlagewert dieser Liegenschaften von insgesamt Fr. 63'654'000.- aus und bezifferte die Summe deren Buchwerte auf Fr. 15'877'193.-. Sie ermittelte die wieder eingebrachten Abschreibungen für jede Liegenschaft gesondert. Dergestalt ergaben sich für die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 04, 06 und 10, welche für Fr. 24'700'000.-, Fr. 8'600'000.-, Fr. 2'200'000.- bzw. Fr. 8'300'000.- verkauft worden waren, bei Anlagewerten von Fr. 53'400'000.-, Fr. 5'000'000.-, Fr. 200'000.- bzw. Fr. 3'557'000.- und Buchwerten von Fr. 10'088'000.-, Fr. 3'195'000.-, Fr. 50'000.- bzw. Fr. 1'047'000.- wieder eingebrachte Abschreibungen von Fr. 14'612'000.-, Fr. 1'805'000.-, Fr. 150'000.- bzw. Fr. 2'510'000.-, total also Fr. 19'076'807.-. Demgegenüber errechnete das kantonale Steueramt die wieder eingebrachten Abschreibungen mit Fr. 47'776'807.- als Unterschiedsbetrag zwischen der Summe der Anlagewerte von Fr. 63'654'000.- und der Summe der Buchwerte von Fr. 15'877'193.-. Die

Differenz von (Fr. 47'776'807.- ./ Fr. 19'076'807.- =) Fr. 28'700'000.- aufgrund der unterschiedlichen Betrachtungsweise rührt daher, dass die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 verbuchten Abschreibungen von Fr. 43'312'000.- auf dem Anlagewert von Fr. 53'400'000.- wegen des tieferen Verkaufspreises von Fr. 24'700'000.- nur im Umfang der Differenz zwischen diesem Verkaufspreis und dem Buchwert von Fr. 10'088'000.- – also im Umfang von (Fr. 24'700'000.- ./ Fr. 10'088'000.- =) Fr. 14'612'000.- – wieder eingebracht wurden. Demgegenüber war die Summe der Erlöse aller Grundstücke von Fr. 79'500'000.- höher als die Summe der Anlagewerte von Fr. 63'654'000.-, weshalb in diesem Licht die Summe aller verbuchten Abschreibungen von Fr. 47'776'807.- wieder eingebracht wurden. Auf dieser Grundlage schätzte das kantonale Steueramt die A AG am 18. Februar 2008 für die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 mit einem steuerbaren Reingewinn von Fr. --- (zum Satz von 8 %) und einem steuerbaren Eigenkapital von Fr. --- (zum Satz von 0,75 ‰) ein. II. Diese Einschätzung bestätigte das kantonale Steueramt mit Einspracheentscheid vom 1. Juli 2008. III. Den hiergegen gerichteten Rekurs hiess die Steuerrekurskommission II am 22. Oktober 2008 insoweit gut, als sie die Pflichtige für die Steuerperiode mit einem steuerbaren Reingewinn von Fr. --- (zum Satz von 8 %) und einem steuerbaren Eigenkapital von Fr. --- (zum Satz von 0,75 ‰) einschätzte. Sie schloss sich dem Standpunkt der Pflichtigen an, dass die wieder eingebrachten Abschreibungen für jede einzeln bewertete Liegenschaft gesondert zu ermitteln seien. IV. Mit Beschwerde vom 12. Dezember 2008 beantragte das kantonale Steueramt dem Verwaltungsgericht, es sei die Pflichtige in Wiederherstellung des Einspracheentscheids für die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 mit einem steuerbaren Reingewinn von Fr. 2--- (zum Satz von 8 %) und einem steuerbaren Eigenkapital von Fr. --- (zum Satz von 0,75 ‰) einzuschätzen. Während die Steuerrekurskommission II auf Vernehmlassung verzichtete, schloss die Pflichtige auf Abweisung der Beschwerde und verlangte die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht können laut § 153 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) alle Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Das Verwaltungsgericht hat sich infolgedessen auf die reine Rechtskontrolle zu beschränken; dazu gehört auch die Prüfung, ob die Vorinstanzen den rechtserheblichen Sachverhalt gesetzmässig festgestellt haben. Dem Gericht ist es daher verwehrt, das von der Rekurskommission in Übereinstimmung mit dem Gesetz ausgeübte Ermessen auf Angemessenheit hin zu überprüfen und so sein Ermessen anstelle desjenigen der Rekursinstanz zu setzen. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts erstreckt sich lediglich auf rechtsverletzende Ermessensfehler, d.h. auf Ermessensüberschreitung und auf Ermessensmissbrauch (RB 1999 Nr. 147).

### **E. 2.1**

Der steuerbare Reingewinn einer Aktiengesellschaft setzt sich laut § 64 Abs. 1 Ziff. 1 StG zusammen aus dem Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldovortrags des Vorjahres. Gewinne auf Grundstücken sind kraft § 64 Abs. 3 StG (nur) in dem Umfang als Gewinn steuerbar, in dem Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen, einschliesslich der Baukreditzinsen, den Gewinnsteuerwert übersteigen, d.h. im Umfang der sogenannten wieder eingebrachten Abschreibungen. Im Übrigen unterliegen Grundstücksgewinne gemäss § 219 Abs. 1 in Verbindung mit § 216 Abs. 1 StG mit dem Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt, der Grundstückgewinnsteuer.

Nach der gesetzlichen Regelung sind somit – beruhend auf dem sogenannten monistischen System – alle Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken der als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Dementsprechend unterliegen auch Grundstücksgewinne juristischer Personen – mit Ausnahme der wieder eingebrachten Abschreibungen – nicht der staatlichen und allgemeinen kommunalen Gewinnsteuer, welcher Steuer sie bei Fehlen der Grundstückgewinnsteuer aufgrund des Einkommens- bzw. Gewinnsteuerbegriffs von § 16 Abs. 1 bzw. § 63 f. StG unterworfen wären (RB 2002 Nr. 120 = StE 2003 A 21.16 Nr. 8; 1994 Nr. 56 E. 1a = StE 1994, B 44.13.7 Nr. 7 = ZStP 1994, 209).

### **E. 2.2.1**

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, ist nach § 223 StG der Gewinn, welcher der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, je gesondert zu ermitteln (Satz 1). Der Grundtarif dieser Steuer (§ 225 Abs. 1 StG) bemisst sich jedoch nach dem gesamten Gewinn. Bei einer Gesamtveräusserung ist demzufolge steuerrechtlich bloss eine einzige Handänderung und nur ein einziger steuerbarer (Gesamt-)Gewinn anzunehmen (RB 1988 Nr. 42). Dies ist der Fall, wenn alle Grundstücke gleichzeitig an den gleichen Käufer verkauft werden (RB 1961 Nr. 71). Aus der gesetzlichen Ordnung, wonach der Veräusserer zum einen subjektiv Steuerpflichtiger (§ 217 StG) für jenen Gewinn (§ 219 StG), der bei der Handänderung an einem bestimmten Grundstück erzielt wurde (§ 216 Abs. 1 und 2 StG), und zum andern Schuldner der auf diesem Gewinn errechneten Grundstückgewinnsteuer (§ 225 StG) ist, folgt nach ständiger Rechtsprechung auch ohne besondere Gesetzesvorschrift, dass mehrere sachen- bzw. grundbuchrechtlich verschiedene Grundstücke oder diesen gleichgestellte Anteile von solchen grundsteuerrechtlich betrachtet dann ein einziges Grundstück bilden, wenn sie als einheitliches Wirtschaftsgut rechtsgeschäftlich in den Verkehr gebracht oder sonst wie als Ganzes in einem einheitlichen Rechtsgeschäft veräussert werden (vgl. Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 223 N. 3 ff. mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung). Die Bestimmung von § 223 StG, welche die Gesamtveräusserung von zu verschiedenen Zeiten erworbenen Grundstücken oder Anteilen an solchen regelt, wird nur im Licht der geschilderten Betrachtungsweise des Gesetzes verständlich. Sie verlöre ihren ganzen Sinn, wenn mehrere sachen- bzw. grundbuchrechtliche Grundstücke oder Anteile bei Veräusserung als Gesamtheit grundstückgewinnsteuerrechtlich nicht als ein einziges Grundstück gälten. Die im Gesetz vorgeschriebene "gesonderte Gewinnermittlung" will nämlich sicherstellen, dass bei der Veranlagung der aus der Gesamtveräusserung geschuldeten einzigen Grundstückgewinnsteuer unter Berücksichtigung des progressiven Steuersatzes die unterschiedlichen Besitzesdauern der einzelnen sachen- bzw. grundbuchrechtlichen Grundstücke bzw. Anteile berücksichtigt werden. Allein aus diesem Grund müssen nach Feststellung der auf den Gesamtgewinn entfallenden Steuer im Sinn des Grundtarifs von § 225 Abs. 1 StG zur Festsetzung eines allfälligen Steuerzuschlags bzw. einer allfälligen Steuerermässigung gemäss Abs. 2 und 3 dieser Bestimmung die Teilgewinne auf den einzelnen sachen- bzw. grundbuchrechtlichen Grundstücken bzw. Anteilen gesondert ermittelt werden. Das geschieht auf die Weise, dass die Gesamtsteuer nach dem Grundtarif im Verhältnis der gesondert ermittelten Teilgewinne aufgeteilt und auf diesen Steuerteilbeträgen die allfälligen Zuschläge bzw. Ermässigungen entsprechend der jeweiligen Besitzesdauer des Teilgrundstücks bzw. -anteils angerechnet werden. Die

Summe der so bereinigten Teilbeträge ergibt die geschuldete (einzige) Grundstückstückgewinnsteuer aus Gesamtveräusserung (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 223 N. 7 f. mit Hinweisen auf die ständige Rechtsprechung, welche selbst dann gilt, wenn einzelne gesamt veräusserte Grundstücke in verschiedenen Gemeinden liegen: vgl. RB 1988 Nr. 42).

### **E. 2.2.2**

Die Pflichtige hat die streitbetroffenen Grundstücke im gleichen Kaufvertrag zusammen an dieselbe Erwerberin veräussert. Damit liegt nach den vorstehenden Erwägungen eine Gesamtveräusserung vor, bei welcher entgegen der Auffassung der Pflichtigen lediglich ein einziger Gewinn ermittelt und der Grundstücksgewinnsteuer zum Grundtarif von § 225 Abs. 1 StG unterworfen wird. Die gesonderte Gewinnermittlung dient bloss dazu, bei unterschiedlichen Besitzesdauern der ursprünglich selbständigen Grundstücke die Festsetzung eines allfälligen Steuerzuschlags bzw. einer allfälligen Steuerermässigung im Sinn von § 225 Abs. 2 und 3 StG zu ermöglichen.

### **E. 2.3.1**

Die Ermittlung des steuerbaren Unternehmensgewinns juristischer Personen wird gemäss § 64 Abs. 1 Ziff. 1 StG vom Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz beherrscht (vgl. Francis Cagianut/Ernst Höhn, Unternehmenssteuerrecht, 3. A., Bern 1993, § 4 Ziff. 3; Peter Brülisauer/Flurin Poltera in: Martin Zweifel/Peter Athanas (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, 2. A. Basel 2008, Art. 58 DBG N. 9; Richner et al., § 64 StG N. 5 ff.; Martin Zweifel/Michael Beusch in: Festschrift für Peter Böckli, Zürich etc. 2006, Ausgewählte Fragen zur Bedeutung der Handelsbilanz für die steuerliche Gewinnermittlung, S. 62). Daraus folgt unter anderem, dass die Steuerbehörden Buchungen, die das Buchführungsrecht vorschreibt, nicht missachten, sowie Buchungen, die das Buchführungsrecht untersagt, nicht verlangen dürfen. Die Steuerpflichtigen sind nämlich nach dem Massgeblichkeitsprinzip nicht gehalten, einen höheren Gewinn zu versteuern als in der Handelsbilanz ausgewiesen wird (vgl. Markus Reich, Die Realisation stiller Reserven im Bilanzsteuerrecht, Zürich 1983, S. 41 ff; Brülisauer/Poltera, Art. 58 DBG N. 14). Nach dem Prinzip der Einzelbewertung ist steuerrechtlich nicht der ausgewiesene handelsrechtliche Gewinn als Ganzes, sondern die für die einzelne Bilanzposition vorgenommene Bewertung massgebend (vgl. Cagianut/Höhn, S. 160; Brülisauer/Poltera, Art. 58 DBG N. 16). In der Bilanz ist daher jedes einheitliche Wirtschaftsgut für sich zu bewerten und darf die Wertsteigerung eines Vermögenswertes nicht mit der Entwertung eines anderen kompensiert werden. Zwar kann eine Gruppenbewertung bei mehr oder weniger gleichartigen Gütern – etwa bei der Bilanzierung des Vorratsvermögens – ausnahmsweise zulässig sein. Für hochwertige Wirtschaftsgüter ist die Einzelbewertung jedoch die Regel. Bei der Bewertung von Liegenschaften bildet grundsätzlich die einzelne Bodenparzelle die Bewertungseinheit. Wertabnahmen, die ausnahmsweise auf einzelnen Parzellen eintreten, dürfen daher nicht mit Wertzunahmen ausgeglichen werden, die auf anderen Parzellen eingetreten sind, kann doch der Steuerpflichtige nicht zur bilanzmässigen Aufwertung dieser Parzellen gezwungen werden (BGr, 5. Oktober 2004, StE 2005 B 23.43.2 Nr. 11, E. 2.2.2; 25. Januar 2000, StE 2000 B 23.43.2 Nr. 8, E. 3a; 28 N. 20). Mithin ist der Kapitalgewinn handels- und steuerrechtlich als Differenz zwischen Erlös und (gewinnsteuerrechtlich massgeblichem) Buchwert einer bestimmten (einzeln bewerteten) Liegenschaft zu erfassen (BGr, 23. Oktober 1996 = StE 1997 B 64.1 Nr. 7, E. 4; Peter Locher, Kommentar zum DGB, Therwil/Basel 2001, Art. 58

N. 141). Er umfasst damit sowohl die wieder eingebrachten Abschreibungen als auch einen allfälligen Wertzuwachs (BGr, 10. Juli 1992, StE 1993 B 23.2 Nr. 13; Locher, Art. 58 N. 142). Dass der Kapitalgewinn gesondert für jede einzeln bewertete und als Aktivum buchmässig erfasste Liegenschaft zu ermitteln ist, bedeutet auch, dass ein allfälliger für mehrere zusammen veräusserte Grundstücke gesamthaft entrichteter Kaufpreis auf die einzelnen Liegenschaften aufzuteilen ist, sofern dieser Preis nicht bereits im Kaufvertrag für jedes Grundstück gesondert ausgewiesen wird. Andernfalls würden Wertabnahmen auf einzelnen Liegenschaften mit Wertzunahmen auf anderen Liegenschaften ausgeglichen, was nach dem Gesagten nicht statthaft ist.

### **E. 2.3.2**

Demnach entsprechen die mit der Gewinnsteuer zu steuernden wieder eingebrachten Abschreibungen bei Gesamtveräusserung von Grundstücken der Summe der auf die einzelnen veräusserten Grundstücke entfallenden wieder eingebrachten Abschreibungen. Dass der mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassende Gewinn als Unterschiedsbetrag zwischen dem Gesamterlös und den gesamten Anlagekosten aller Grundstücke ermittelt wird, widerspricht diesem Ergebnis nicht, weil diese Steuer als Objektsteuer sicherzustellen hat, dass der gesamte Wertzuwachs auf den veräusserten Grundstücken besteuert wird. Demgegenüber sind sowohl die Zulässigkeit von Abschreibungen auf Liegenschaften als auch deren Erfassung bei Wiedereinbringung Fragen, die ausschliesslich unter handels- und gewinnsteuerrechtlichen Gesichtspunkten zu beantworten sind. Aus diesem Grund ist insoweit keine Abstimmung zwischen Grundstückgewinnsteuer und Gewinnsteuer erforderlich. Der "Methodendualismus" in der Betrachtungsweise einer Gesamtveräusserung bei diesen Steuern ist sachlich gerechtfertigt und aus der unterschiedlichen Konzeption dieser Steuern zwingend. Vielmehr erweist sich die vom kantonalen Steueramt angestrebte "Methodeneinheit" willkürlich, da diese Ungleiches gleich behandelt. Das vorstehende Ergebnis steht im Einklang mit der Regelung des Steuerharmonisierungsgesetzes vom 14. Dezember 1990 (StHG). Art. 12 StHG, worin das Gesetz in Abs. 1 als Regelfall das dualistische System für die Besteuerung von Grundstücksgewinnen vorschreibt, ermächtigt die Kantone in Abs. 4, die Grundstückgewinnsteuer auch auf Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens des Steuerpflichtigen zu erheben, sofern sie diese Gewinne von der Einkommens- und Gewinnsteuer ausnehmen oder die Grundstückgewinnsteuer auf die Einkommens- und Gewinnsteuer anrechnen. Inwiefern diese Bestimmung bei der Gewinnsteuer juristischer Personen eine Durchbrechung der dargelegten handels- und gewinnsteuerrechtlichen Gewinnermittlungsprinzipien zugunsten grundstückgewinnsteuerrechtlicher Grundsätze zulasse, wie das kantonale Steueramt anzunehmen scheint, ist nicht ersichtlich. Das liesse sich auch mit Blick auf die direkte Bundessteuer unter dem Gesichtswinkel der vertikalen Steuerharmonisierung (vgl. statt vieler: BGE 133 II 114 E. 3.2) nicht rechtfertigen. Im Übrigen entspräche bei Gesamtveräusserung von Grundstücken auch im dualistischen System, bei welchem Grundstücksgewinne juristischer Personen gemäss Art. 24 StHG der Gewinnsteuer unterworfen werden (Art. 12 Abs. 1 StHG e contrario), wie nach Art. 58 DBG bei der direkten Bundessteuer der zu steuernde gesamte Kapitalgewinn (Summe wieder eingebrachter Abschreibungen und allfälliger Wertzuwachs: BGr, 10. Juli 1992, StE 1993 B 23.2 Nr. 13) aufgrund des Prinzips der Einzelbewertung als Summe der für jedes veräusserte Grundstück ermittelten Differenz zwischen Kaufpreis und (gewinnsteuerrechtlich massgeblichem) Buchwert. Somit entfielen ebenfalls ein unzulässiger

Ausgleich von Wertabnahmen auf einzelnen Liegenschaften mit Wertzunahmen auf andern Liegenschaften und würden daher die wieder eingebrachten Abschreibungen gleich wie bei der zürcherischen Gewinnsteuer berechnet. Da auch bei dualistisch konzipierten kantonalen Steuerordnungen und bei der direkten Bundessteuer ein allfällig im Kaufvertrag nur gesamthaft vereinbarter Kaufpreis auf die veräusserten Grundstücke aufzuteilen ist, ist der Einwand des kantonalen Steueramts, eine solche Aufteilung wäre "oft auch gar nicht korrekt möglich", nicht stichhaltig. Denn auch eine diesfalls notwendige Schätzung der Erlösanteile ist vor dem Gesetz "korrekt". Ausserdem erfordert die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer die Ermittlung der Erlösanteile der einzelnen Grundstücke im Rahmen der Steuerfestsetzung bei ungleichen Besitzesdauern. Dass dies "nur" wegen der unterschiedlichen Besitzesdauerermässigungen (bzw. -erhöhungen) zu geschehen habe, spielt vor dem Grundsatz der gesetzmässigen Einschätzung (§ 132 Abs. 1 StG) keine Rolle, doch ist immerhin darauf hinzuweisen, dass der Umfang solcher Ermässigungen (bzw. Erhöhungen) je nach Aufteilung der Teilerlöse und damit der Teilgewinne ins Gewicht fallen können. Schliesslich kann angemerkt werden, dass die vom kantonalen Steueramt verfochtene Berechnung der wieder eingebrachten Abschreibungen die aufgrund der zürcherischen Ausgestaltung der Besteuerung der Grundstückgewinne des Geschäftsvermögens ohnehin schon im Vergleich zum dualistischen System bestehende systembedingte Schlechterstellung (vgl. dazu RB 2002 Nr. 120, E. 2c) noch verschärfen würde.

### **E. 2.3.3**

Die Pflichtige hat die gesamthaft veräusserten streitbetroffenen Liegenschaften gemäss den unwidersprochenen vorinstanzlichen Feststellungen in ihren Büchern einzeln bewertet. Sodann sind weder deren Anlagewerte (Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen, einschliesslich der Baukreditzinsen) noch deren gewinnsteuerrechtlich massgebenden Buchwerte bei Veräusserung infrage gestellt worden. Das kantonale Steueramt hat des Weiteren nicht behauptet, die vereinbarten Kaufpreise für die einzelnen veräusserten Liegenschaften gäben im Rahmen des Gesamterlöses nicht deren anteilige Verkehrswerte wieder. Angesichts der gegebenen Sach- und Rechtslage sind demnach die steuerbaren wieder eingebrachten Abschreibungen zutreffend mit Fr. 14'612'000.-, Fr. 1'805'000.-, Fr. 150'000.- bzw. Fr. 2'510'000.-, total also mit Fr. 19'076'807.- ermittelt worden. Das führt zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 3**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG). Dieser hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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