

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00097 vom 27. Januar 2016**

ZH Verwaltungsgericht, 2016-01-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2015.00097](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2015.00097)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00097 du 27 janvier 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00097 del 27 gennaio 2016

## **Regeste**

Staats- und Gemeindesteuern 2009 und 2010 | Verkehrswertermittlung von nicht kotierten Aktien eines Hotelleriebetriebs [Streitig ist die Frage, ob und in welchem Ausmass auf der Hotelliegschaft stille Reserven vorhanden sind (Verkehrswert der Hotelliegschaft).] Die Vorinstanz holte zur Schätzung des Verkehrswerts der Hotelliegschaft (als Fortführungswert) ein Gutachten ein. Aus den Akten ergeben sich Hinweise, dass der Experte auf Kosten des zu begutachtenden Hotels übernachtet hat. Es kann letztlich offenbleiben, ob der Experte für befangen zu erklären wäre, da das Gutachten auch aus anderen Gründen abzuweisen ist (E. 6.1). Das Gutachten erweist sich als unvollständig sowie nicht klar und gehörig begründet. Die Verkehrswertermittlung lässt sich mangels nachgewiesener Grundlagen weder nachvollziehen noch lässt sich überprüfen, ob die eingesetzten Werte korrekt sind. Der Wert des Grundstücks und der Liegschaft machen einen Grossteil des Unternehmenswerts aus und können daher bei der Verkehrswertermittlung nicht ausser Acht gelassen werden. Die ertragswertorientierte Ermittlung des Verkehrswerts ist in Anbetracht der Lage und dem luxuriösem Ausbaustandard der Hotelliegschaft kaum zielführend (E. 6.2). Aufhebung und Rückweisung zum Neuentscheid an die Vorinstanz.

## **Erwägungen**

### **E. 7**

Dies führt zur vollumfänglichen Gutheissung der Beschwerde. Die Sache ist im Sinn der Erwägungen zur weiteren Untersuchung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG), und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG).

### **E. 8**

Nach der Regelung in Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) sind letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide, die der unteren Instanz einen Entscheidungsspielraum belassen, als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 BGG zu qualifizieren (BGE 134 II 124 E. 1.3). Sie sind daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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