

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00105 vom 21. Februar 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-02-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2017.00105

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00105 du 21 février 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00105 del 21 febbraio 2018

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Grundstückgewinnsteuer: Gutachten zum Verkehrswert vor 20 Jahren Der pflichtige Alleinaktionär veräusserte sämtliche Aktien einer Immobiliengesellschaft. Der Vorgang wurde als wirtschaftliche Handänderung der Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Umstritten ist die Bestimmung des Verkehrswerts vor 20 Jahren (§ 220 Abs. 2 StG) durch die amtliche Gutachterin. Bei der Überprüfung von amtlichen Gutachten beschränkt sich das Verwaltungsgericht auf die Prüfung, ob das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken und Widersprüchen ist, auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht sowie ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die erforderliche Unbefangenheit gehabt hat. Das vorliegende, nach der DCF-Methode erstellte Gutachten für ein Wohn- und Gewerbezentrum mit Hotel erfüllt diese Anforderungen. Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Der Verkauf sämtlicher Aktien der C AG erfüllt unbestrittenermassen die Voraussetzungen einer wirtschaftlichen Handänderung an den Grundstücken im Eigentum der veräusserten Gesellschaft. Vor Verwaltungsgericht einzig noch umstritten ist die Höhe der Anlagekosten der Grundstücke in G. Die Vorinstanz stellt auf die Ausführungen von H in deren Gutachten vom 15. April 2015 ab und geht von einem Verkehrswert vor 20 Jahren in der Höhe von Fr. ... aus. Damit liege die Summe der Kosten des Landerwerbs (Fr. ...) und die anrechenbaren Kosten der Gebäudeerstellung (Fr. ...) mit Fr. ... über dem Verkehrswert vor 20 Jahren. Daher sei zugunsten des Pflichtigen auf diesen Wert abzustellen. Demgegenüber erhebt der Pflichtige eine Reihe von Einwendungen gegen das Gutachten H vom 15. April 2015 und verfiht beschwerdeweise einen Verkehrswert der Liegenschaften vor 20 Jahren von Fr. ... (unter Verweis auf die Ausführungen in der Einsprache vom 22. März 2013) bzw. von Fr. ... (Gutachten I, vom 15. Juni 2015).

E. 3

und einen totalen Gebäudeversicherungswert GVZ von Fr. ... auf. Diese Feststellungen des Gutachtens sind unbestritten. Vor diesem Hintergrund erscheint es geradezu angezeigt, dass die Gutachterin H je getrennt die Verkehrswerte der Liegenschaften aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen bestimmte und diese dann zur Bestimmung des totalen Verkehrswerts zusammenführte. Die vorliegend zu bewertende Überbauung ist nicht mit der Schätzung eines einzelnen Mehrfamilienhauses vergleichbar, bei welchem tatsächlich nicht einzelne Nutzungsbereiche separat geschätzt werden. Weswegen die Summe der von der Gutachterin einzeln geschätzten DCF-Werte den totalen Verkehrswert der

streitbetroffenen Liegenschaften nicht richtig abbilden soll, legt der Pflichtige denn auch nicht substantiiert dar. Sodann sei in diesem Zusammenhang auf das Privatgutachten der I, vom 15. Juni 2015 verwiesen, welches ebenfalls mit Detailberechnungen der einzelnen Liegenschaften der Überbauung arbeitete und diese Werte zusammenführte. Das Gutachten H ist damit im Licht dieser Vorgehensweise jedenfalls hinreichend klar und gehörig begründet. Inwieweit die Gutachterin unrichtige Quadratmeterpreise im Zusammenhang mit der Grösse und Lage der Wohnungen verwendet haben soll, ist nicht ersichtlich. Dies behauptet der Pflichtige zwar, ohne hierzu weitere Ausführungen zu machen oder den Vorwurf sonst zu substantizieren. Die von der Gutachterin in diesem Zusammenhang vorgenommene Pauschalisierung erscheint indessen nicht per se falsch oder nicht sachgerecht; das Gutachten ist auch in diesem Bereich vollständig sowie klar und gehörig begründet.

E. 3.1

Die streitbetroffenen Liegenschaften umfassen gemäss Gutachten H ein Wohn- und Gewerbezentrum mit Hotel, eine Grundfläche von insgesamt über ... m², verteilt auf sieben separate Grundstücke. Die Überbauung weist eine Kubatur von rund ... m

E. 3.2

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik hat ein oberinstanzliches Gericht einzig zu beurteilen, ob die Vorinstanz oder die begutachtende Fachperson eine Methode gewählt hat, die nachvollziehbar, plausibel, anerkannt ist, in vergleichbaren Fällen verbreitete Anwendung findet, begründetermassen besser oder mindestens ebenso bewährt ist wie andere Methoden und den Verhältnissen im konkreten Einzelfall Rechnung trägt (BGr, 18. September 2013, 2C_309/2013 und 2C_310/2013, E. 2.3.1, mit weiteren Hinweisen). Das Gutachten H ist nach der Methode des abgezinsten Zahlungsstroms (auch Discounted Cash-Flow respektive DCF-Methode genannt) erstellt worden. Dabei wird der Mietwert, d. h. die am Markt zum Stichtag nachhaltig, innert nützlicher Frist und ohne Gerichtsrisiko erzielbaren Mietzinsen, bestimmt. Die Anwendung der DCF-Methode an sich wird vom Pflichtigen – zu Recht – nicht infrage gestellt. Sie erscheint denn auch gerade für Renditeobjekte wie Mehrfamilien- und Geschäftshäuser geeignet (Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 220 N. 146; SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. A., Aarau 2012, S. 107), welche es vorliegend zu schätzen galt. Umstritten sind letztlich weitere, vor allem tatsächliche Annahmen, welche die Gutachterin getroffen hat:

E. 3.2.1

Die Gutachterin geht zur Ermittlung des nachhaltigen Mietzinses "Büro und Gewerbe" entgegen der Auffassung des Pflichtigen nicht von einer jährlichen Senkung der Erträge von 9 % ab dem für 1991 errechneten Niveau aus. Vielmehr hat die Gutachterin die Mietzinse gemäss den vorhandenen Unterlagen für 1995 mit einem Totalbetrag von Fr. ... p. a. festgestellt und hiervon 9 % in Abzug gebracht und den so errechneten Mietzins ertrag von Fr. ... als nachhaltigen Mietwert bezeichnet. Dies hat keinen Zusammenhang mit einem unrichtig ermittelten Leerstand, wie der Pflichtige weiter vorträgt. Die Gutachterin begründet diesen Einschlag von 9 % damit, dass die Anfangsmieten nach Erstellung auf hohem Niveau lagen, was sie auf den sehr guten Standard des Ausbaus zurückführt. Die Senkung um 9 % nach 10 Jahren entspreche dem bei dieser Ausgangslage nachhaltig erzielbaren Mietertrag. Die Vorinstanz ergänzt diese Bemerkung u. a. mit dem Hinweis auf

die Zinsentwicklung, die am Stichtag bereits absehbare Krise des Immobilienmarkts und die Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds. Dass all diese Umstände den mit den zu schätzenden Büro- und Gewerbeliegenschaften nachhaltig erzielbaren Ertrag negativ beeinflusst haben, ist nachvollziehbar. Die umstrittene Reduktion des Mietertrags um 9 % erweist sich damit als klar und hinreichend begründet.

E. 3.2.2

Der von der Gutachterin verwendete Zinssatz für die Diskontierung von 4,45 % (gewichteter Durchschnitt, Spanne je nach Nutzung zwischen von 4 % bis 5 %) ist ebenfalls nachvollziehbar: So wendet sich auch der Pflichtige nicht substantiiert gegen die Feststellung, dass der Realzins für risikoarme Anlagen bei rund 2 % lag. Bei einem Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen per Stichtag von 6,23 % ist der von der Expertin verwendete Realzins als Ausgangsgrösse sicherlich nicht zu beanstanden. Nicht bestritten wird weiter, dass hierzu Zuschläge (oder Abschläge) für Chancen und Risiken zu tätigen sind. Tatsächlich resultiert bei Übernahme der vom privaten Experten I (Gutachten I vom 15. Juni 2015) hierfür verwendeten Zuschläge (zwischen 2,89 % und 3,69 %) bereits ein über der Annahme der Expertin liegender und sich für den Pflichtigen ungünstiger auswirkender Wert. Dass die Expertin sodann den Kapitalisierungszinssatz ebenfalls auf 4,45 % schätzt, ist eben so wenig zu korrigieren: Entgegen der Auffassung des Pflichtigen hat die Expertin nicht ausgeführt, Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssatz seien dasselbe, sondern sie hat die Höhe der beiden Werte identisch geschätzt. Wie die Vorinstanz durchaus zu Recht ausführt, geht es im vorliegenden Kontext bei beiden Berechnungen (Kapitalisierung und Diskontierung) um die Bestimmung eines Barwerts – dass hierzu unterschiedliche mathematische Operationen zur Anwendung kommen, ändert an dieser zutreffenden Feststellung nichts. Die Verwendung des der Höhe nach identischen Zinssatzes für Diskontierung und Kapitalisierung ist damit im Licht der beschränkten Überprüfungs-kognition des Verwaltungsgerichts (vgl. E. 1.2 vorstehend) zu bestätigen.

E. 3.2.3

Unbestritten ist weiter, dass der Pflichtige nicht über aussagekräftige Unterlagen zu den Mietzinsen für die Jahre 1991 bis 1995 verfügt. Die Expertin hat daher ausgehend vom Mieterspiegel 1995 die Mietwerte 1991 bis 1994 nicht indexmässig umgerechnet. Dieses Vorgehen erscheint – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – unter der Annahme vertretbar, dass sich die Mieterträge in dieser Periode nicht wesentlich änderten und tatsächlich tendenziell zufolge Abbaus von Leerständen eher erhöhten. Allein der ausgewiesene Mietertrag für das Hotel war um 1991 rund Fr. ... tiefer als 1995, womit sich mehr als die Hälfte der von der Expertin angenommenen Minderung des Bruttomietetrags von rund Fr. ... erklärt. Der Verzicht der Gutachterin auf das Abstellen auf den Angebotspreisindex und eine entsprechende Umrechnung der Erträge ist angesichts dieser Umstände und der im Übrigen fehlenden Mietverträge – wiederum unter Hinweis auf die beschränkte Kognition des Verwaltungsgerichts – vertretbar und damit nicht zu beanstanden.

E. 3.2.4

Richtig ist letztlich, dass die Expertin ab Erstellung der Überbauung Kosten für die Instandhaltung (3 % des Netto-Soll-Mietertrags) berücksichtigt hat. Unterhaltsarbeiten sind ab Beginn der Nutzung bzw. Bewirtschaftung einer Liegenschaft für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen und nicht weiter zu begründen. Inwieweit dabei der

Ausbaustandard der Liegenschaften eine Rolle spielen soll, ist nicht ersichtlich. Einzig eigentliche Instandsetzungsarbeiten im Sinn von Erneuerungen der Bauten wären in dieser ersten Phase nach Erstellung der Bauten und bei hohem Ausbaustandard erklärungsbedürftig. Die Expertin hat solche Kosten aber überall ausdrücklich erst im Exitjahr (2001) aufgenommen. Die Kritik des Pflichtigen an diesem Vorgehen der Expertin ist ebenfalls unberechtigt. Damit erweist sich das Gutachten als vollständig, klar und hinreichend begründet. Gegen die Sachkenntnis und Unbefangenheit der Gutachterin erhebt der Pflichtige – zu Recht – keine Einwendungen. Damit sind keine Gründe ersichtlich, welche zur Abweichung von den Erkenntnissen des amtlichen Gutachtens oder zur Rückweisung der Sache an die Vorinstanz Anlass geben. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Auf die Berechnung der Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort, welche im Resultat auf eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer zielt, ist nicht weiter einzugehen, da das Zürcher Recht die Möglichkeit der Anschlussbeschwerde nicht vorsieht (RB 2001 Nr. 94).

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG). Da sich die Aufwendungen der Beschwerdegegnerin für das vorliegende Verfahren – anders als im Rekursverfahren – auf die Beantwortung einer Eingabe beschränkt haben und damit nicht über das Mass hinausgegangen sind, das von einer Amtsstelle im Rahmen ihrer gewöhnlichen Tätigkeit erwartet werden darf, hat sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG).

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