

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00150 vom 21. August 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-08-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2017.00150](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2017.00150)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00150 du 21 août 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2017.00150 del 21 agosto 2018

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Steueraufschiebende Ersatzbeschaffung; betriebsnotwendiges Anlagevermögen Die Pflichtige ist als gemischter Betrieb zwischen Immobilienverwaltungs- und Immobilienhandelsgesellschaft zu qualifizieren, führt einen Betrieb, und das streitbetreffene Grundstück ist dem Immobilienverwaltungsbetrieb zuzuordnen (E. 3.2). Die streitbetreffene Immobilie war vorliegend nicht im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts betriebsnotwendig, ein Zwang zur Wiederbeschaffung wie bei einer echt betriebsnotwendigen Liegenschaft im Anlagevermögen bestand nicht. Die Pflichtige verweist zudem pauschal auf mehrere Ersatzinvestitionen. Der Erwerbspreis der neun Liegenschaften entspricht dabei einem Vielfachen des Verkaufspreises der streitbetreffenen Immobilie (E. 4.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 2

befestigte Fläche) zum Preis von Fr. .... Entgegen dem Antrag der Pflichtigen auf Aufschub der Grundstückgewinnsteuer zufolge Ersatzbeschaffung auferlegte die Kommission für Grundsteuern der Stadt D der Pflichtigen mit Beschluss vom 25. August 2015 eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. .... Eine hiergegen erhobene Einsprache wies die Kommission für Grundsteuern der Stadt D mit Beschluss vom 17. Mai 2016 ab. II. Am 14. November 2017 wies das Steuerrekursgericht einen von der Pflichtigen hiergegen erhobenen Rekurs ab. III. Am 15. Dezember 2017 erhob die Pflichtige beim Verwaltungsgericht Beschwerde und beantragte, der Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 14. November 2017 sei aufzuheben und die Grundstückgewinnsteuer infolge Ersatzbeschaffung aufzuschieben. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Untersuchung an das Steuerrekursgericht zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt D. Die Beschwerdegegnerin beantragte am 28. Februar 2018 die Abweisung der Beschwerde, unter Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 13. April 2018 hielt die Pflichtige an ihren Anträgen in der Beschwerdeschrift vom 15. Dezember 2017 fest. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht in Grundsteuersachen können laut § 153 Abs. 3 in Verbindung mit § 213 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. 1.2 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 vom Rekursgericht

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 Ermessenüberschreitung und auf Ermessensmissbrauch (RB 1999 Nr. 147).

### **E. 2.1**

Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben. Dabei ist der Grundstücksgewinn gemäss § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Die Grundstückgewinnsteuer wird indessen aufgeschoben bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird (§ 216 Abs. 3 lit. g StG; Art. 8 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 4. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG]).

### **E. 2.2**

§ 216 Abs. 3 lit. g StG engt die steuerneutrale Ersatzbeschaffung auf den Bereich der zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücke ein, wobei es sich sowohl beim ausscheidenden als auch beim wiederbeschafften Vermögensgegenstand um ein betriebsnotwendiges Anlagegut handeln muss. Die Mittel aus dem Verkauf eines nicht betriebsnotwendigen Wirtschaftsguts können demnach nicht steuerneutral in betriebsnotwendiges Anlagevermögen reinvestiert werden (vgl. Markus Reich/Marina Züger/Philipp Betschart in: Martin Zweifel/Michael Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, 3. A., Basel 2017, Art. 30 DBG N. 5). Betriebsnotwendig sind Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Zweckbestimmung unmittelbar der Leistungserstellung des Betriebs dienen und ohne Beeinträchtigungen des betrieblichen Leistungserstellungsprozesses nicht veräussert werden können (Markus Reich/Julia von Ah in: Martin Zweifel/Michael Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 3. A., Basel 2017, Art. 8 StHG N. 71, auch zum Folgenden und mit Hinweisen; Reich/Züger/Betschart, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Art. 30 DBG N. 6). Die betriebsnotwendigen Vermögenswerte bilden unerlässliche Bestandteile der betrieblichen Einheit; ihre Veräusserung würde zu einer substanziellen Veränderung des Betriebs führen. Beurteilungsgrundlage der Betriebsnotwendigkeit bilden immer die betrieblichen Verhältnisse des Unternehmens. Ausgeschlossen ist jedoch die Ersatzbeschaffung von Vermögensgegenständen, die dem Unternehmen lediglich als Vermögensanlage oder durch ihren Ertrag dienen (vgl. § 28 Abs. 3 und § 68 Abs. 4 StG).

### **E. 2.3**

Im Kreisschreiben Nr. 5 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (KS Nr. 5) werden die Voraussetzungen eines Immobilienbetriebs im Rahmen des Umstrukturierungssteuerrechts zur Umsetzung des am 1. Juli 2004 in Kraft getretenen Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (FusG) konkretisiert. Diese Voraussetzungen können indessen nicht direkt auf die Ersatzbeschaffung im kantonalen Grundsteuerrecht Anwendung finden. Die Steuerneutralität eines Betriebs im Rahmen einer Umstrukturierung setzt voraus, dass die

stillen Reserven weiterhin dem Betrieb dienen (objektive Verknüpfung der stillen Reserven), während im grundsteuerlichen Ersatzbeschaffungsrecht die objektive Verknüpfung der stillen Reserven mit dem betrieblichen Anlagegut gerade aufgehoben wird und die stillen Reserven auf ein Ersatzobjekt übertragen werden. Aus der Tatsache, dass ein Immobilienkomplex als Betrieb im Sinn des KS Nr. 5 (Ziff. 3.2.2.3) qualifiziert werden kann, kann daher nicht zwingend abgeleitet werden, die einzelnen Immobilien stellen betriebliches Anlagevermögen im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts dar (BGer, 2. April 2012, 2C\_107/2011, E. 5.1; VGr, 13. Januar 2016, SB.2015.00051, E. 2.3).

### **E. 3.1**

Die Pflichtige macht geltend, dass die Tatbestandsmerkmale der steueraufschiebenden Ersatzbeschaffung gemäss § 216 Abs. 3 lit. g StG vorliegend allesamt erfüllt seien, insbesondere sei die veräusserte Liegenschaft auch betriebsnotwendig gewesen.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz geht dagegen davon aus, dass die Voraussetzungen der Betriebsnotwendigkeit von der Pflichtigen nicht hinreichend dargetan wurden. Aus der Tabelle der Liegenschaftenkäufe und -verkäufe von 1983 bis 2012 lasse sich ermitteln, dass die Pflichtige im Zeitpunkt der hier zu beurteilenden Handänderung über insgesamt 66 Parzellen bzw. Objekte verfügt habe. Dabei habe sie nicht geltend gemacht, dass einzelne dieser Liegenschaften einer anderen Unternehmensparte als dem Immobilienverwaltungsbetrieb zuzuordnen seien. Gemessen an der Summe der Kaufpreise dieser 66 Grundstücke betrage der Anteil der veräusserten Liegenschaft gerade einmal 0,92 %. Selbst wenn für die C-Strasse 02 – wenig konsequent – der Verkaufspreis von Fr. ... eingesetzt würde, entspreche dieser nicht mehr als 2,77 % der Kaufpreissumme aller am 3. Januar 2011 vorhandenen Liegenschaften (wobei diese Bezugsgrösse für einen tauglichen Vergleich konsequenterweise auf die Verhältnisse per Anfang 2011 hochzurechnen wäre, womit sich der prozentuale Anteil der streitbetroffenen Liegenschaft entsprechend verringern würde). Auch würden die Bruttomieteträge von Fr. ... pro Jahr nicht mehr als 1,19 % der im Jahr 2011 insgesamt erzielten Mieterträge der Pflichtigen von Fr. ... ausmachen. Die vorliegende, für sich genommen mithin vergleichsweise unbedeutende Veräusserung bilde sodann auch nicht Teil einer zeitlich eng aufeinander folgenden Mehrzahl von Veräusserungen, die – bei konsolidierter Betrachtung – eine substanzielle Veränderung des Immobilienverwaltungsbetriebs der Pflichtigen bewirken könnten. Angesichts des der Pflichtigen auch nach der vorliegenden Handänderung verbleibenden Immobilienbestands erscheine die streitbetroffene Veräusserung und Reinvestition geradezu als marginal. Damit fehle es an der Betriebsnotwendigkeit der veräusserten Liegenschaft, weshalb deren Ersetzung nicht zu einem Aufschub der Grundstückgewinnbesteuerung führen könne.

### **E. 4.1**

Gemäss Handelsregister hat die Pflichtige folgenden Zweck: "Die Gesellschaft bezweckt für sich selber oder für Dritte den Erwerb, das Halten, den Unterhalt, die Verwaltung, Vermietung, Bewirtschaftung, Entwicklung, Vermittlung von und den Handel mit Immobilien. Die Gesellschaft kann Rechte an Immaterialgütern und Know-how auswerten und/oder erwerben und/oder veräussern, sie kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten, sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen, Beteiligungen verwalten und veräussern, Finanzanlagen im In- und

Ausland tätigen, Finanzgeschäfte vermitteln und/oder betreiben, den Handel mit Waren aller Art tätigen sowie alle übrigen kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben, welche mit dem Zweck der Gesellschaft im Zusammenhang stehen." Der statutarische Zweck der Pflichtigen deckt sich mit den Anforderungen, die an eine Immobiliengesellschaft gestellt werden (vgl. dazu BGE 111 Ia 220 E. 2c). Sie widmet sich unter anderem dem An- und Verkauf, der Überbauung und Verwaltung von Liegenschaften.

#### **E. 4.2**

Immobiliengesellschaften lassen sich ihrem Zweck entsprechend gliedern in Immo-bilienhandels- und Immobilienverwaltungsgesellschaften. Bei der Pflichtigen handelt es sich nicht um einen reinen Immobilienverwaltungsbetrieb. Sie betreibt auch noch Liegenschaftenhandel (untergeordneter Geschäftszweig). Innerhalb der Immobiliengesellschaften ist die Pflichtige damit als gemischter Betrieb zwischen Immobilienverwaltungs- und Immobilienhandelsgesellschaft zu qualifizieren. Weiter ist unumstritten, dass die Pflichtige einen Betrieb führt. Sie vereinnahmte in den Jahren 2010 bis 2012 Mieterträge zwischen Fr. ... und ca. Fr. ... pro Jahr. Das streitbetroffene Grundstück ist zudem diesem Immobilienverwaltungsbetrieb zuzuordnen. Nach den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz wurde die Liegenschaft C-Strasse 02 am 1. Juli 1984 erworben und gelangte anlässlich der Absorption der E AG durch die Pflichtige in deren Eigentum. Während der Haltedauer war die Liegenschaft vermietet und wurden wertvermehrnde Aufwendungen von ca. Fr. ... getätigt. Die Vorinstanz hat weiter zu Recht festgestellt, dass es diesfalls keine Rolle spielt, ob die Pflichtige neben der Immobilienverwaltung noch weitere Geschäftstätigkeiten ausübt.

#### **E. 5**

Damit ist zu prüfen, ob das zum Betrieb gehörende Grundstück auch betriebsnotwendig im Sinn des Grundstückgewinnsteuerrechts zu gelten hat.

#### **E. 5.1**

Im Bereich des Steueraufschubs bei der Grundstückgewinnsteuer verbleibt den Kantonen kein Gestaltungsspielraum, was sich namentlich darin äussert, dass das Bundesgericht Entscheide in diesem Bereich mit freien Kognition prüft (vgl. Art. 8 Abs. 3 StHG; BGr, 2. April 2012, 2C\_107/2011, E. 1.2 mit Hinweisen). Die Auslegung des Begriffs des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. g StG hat daher unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Entscheide zum gleichlautenden Begriff in Art. 8 Abs. 4 StHG zu erfolgen.

#### **E. 5.1.1**

Das Bundesgericht hat sich mit der Frage der Betriebsnotwendigkeit des Anlagevermögens im Urteil 2C\_340/2011 vom 1. Februar 2012 auseinandergesetzt. In E. 2.5 wurde vom Bundesgericht festgehalten, dass an sich die Voraussetzungen für eine steuerneutrale Ersatzbeschaffung erfüllt seien. Fraglich sei einzig, ob man bei der beschwerdeführenden Anlagestiftung bei den veräusserten Immobilien von "betriebsnotwendigem Anlagevermögen", welche ihrem Betrieb im Sinn von Art. 89 Abs. 3 aStG "unmittelbar dienen", ausgehen könne. Fest stand in diesem Fall ebenfalls, dass ein Betrieb vorliegt. Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass auch klar sei, dass für eine "Anlagestiftung" Vermögensanlagen in Immobilien und Wertschriften in dem Sinn "betriebsnotwendig" seien, als sie auch ohne diese ihren Zweck nicht erfüllen könne. Dies heisse aber noch nicht, dass diese auch im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts "betriebsnotwendig" seien. Ein

"Zwang zur Wiederbeschaffung", wie bei echt betriebsnotwendigem Anlagevermögen, bestehe hier nicht. Die Beschwerdeführerin hätte den Verkaufserlös nicht zwingend wieder in Renditeliegenschaften stecken müssen, sondern hätte auch in andere Anlageformen investieren können. In diesem Sinn sei das Band zwischen Ersatz- und ersetzttem Objekt offensichtlich weniger eng als bei einem echten Ersatzbeschaffungstatbestand.

### **E. 5.1.2**

In einem weiteren Entscheid (BGr, 2. April 2012, 2C\_107/2011, E. 5.1) äusserte sich das Bundesgericht zur Betriebsnotwendigkeit des Anlagevermögens eines aus Liegenschaftenhandel und Immobilienverwaltung gemischten Betriebs. Es sei anzuerkennen, dass die fraglichen Liegenschaften (vier mit Mehrfamilienhäusern überbaute und fremdvermietete Liegenschaften) in einem landläufigen Sinn "betriebsnotwendig" seien, als ein Immobilienverwaltungsbetrieb ohne sie nicht existieren könne. Das Bundesgericht hielt jedoch wiederum fest, dass dies nicht bedeute, dass die Immobilien auch im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts betriebsnotwendig seien.

### **E. 5.1.3**

Im Urteil 2C\_176/2016 vom 8. Dezember 2016 qualifizierte das Bundesgericht die Beschwerdeführerin als Immobilienverwaltungsgesellschaft (E. 3.2). An die Betriebsnotwendigkeit des Grundstücks sei für die Anerkennung einer steuerneutralen Ersatzbeschaffung ein strenger Massstab anzulegen. Die Vorinstanz habe in Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erörtert, dass die fraglichen Liegenschaften zwar in einem landläufigen Sinn "betriebsnotwendig" für die Geschäftstätigkeit der Beschwerdeführerin seien, indem sie ihren statutarischen Zweck (Zurverfügungstellung von Wohnungen) gänzlich ohne Immobilien nicht erfüllen könne. Dies bedeute aber nicht, dass die Liegenschaften auch im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts betriebsnotwendig seien. Denn ein Zwang zur Wiederbeschaffung wie bei echt betriebsnotwendigen Liegenschaften im Anlagevermögen bestehe hier nicht. Die Beschwerdeführerin müsse den Erlös nicht zwingend in Renditeliegenschaften investieren. Sie könne die flüssigen Mittel auch anderweitig investieren oder den Erlös durch Kapitalentnahme überhaupt abziehen. Insofern sei das Band zwischen Ersatz- und dem zu ersetzenden Objekt offensichtlich weniger eng (vgl. E. 3.4). Dies ergebe sich auch aus dem Vergleich mit den betriebsnotwendigen Anlageliegenschaften einer Produktions- und Dienstleistungsunternehmung, in welchen die Arbeitsleistung der Arbeitnehmer und damit die Leistungserbringung des Betriebs örtlich in den betreffenden Liegenschaften erfolge. Die Beschwerdeführerin erbringe die fragliche Arbeitsleistung nicht in den veräusserten Liegenschaften, sondern an ihrem Verwaltungssitz. Nur diese Liegenschaften könnten als betriebsnotwendig betrachtet werden. Ihre anderen Liegenschaften dienten der Beschwerdeführerin als Vermögensanlage oder durch ihren Ertrag. Die veräusserten Liegenschaften würden daher keinen unerlässlichen Bestandteil des Betriebs der Beschwerdeführerin darstellen. Es würde daher auch keine substantielle Veränderung des Betriebs stattfinden, wenn sie nicht ersetzt würden. Die Beschwerdeführerin könne ihrem Gesellschaftszweck sehr wohl auch ohne die fraglichen Liegenschaften nachkommen, verfüge sie doch weiterhin über mehr als 350 Wohnungen. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaften könnte sie z. B. ihren Aktionären Dividenden ausschütten, Mietzinsreduktionen vornehmen oder Renovationen bei den restlichen Wohnungen durchführen (E. 3.5). Das Bundesgericht hielt in E. 5.1 weiter fest, dass Sinn und Zweck der Grundstückgewinnsteuer eine Ausgleichsfunktion sei. Sie solle einen Teil der durch die

Leistungen des Gemeinwesens bewirkten Werterhöhungen von Grundstücken wieder der Allgemeinheit zuführen. Immobilien würden sich in dieser Hinsicht von anderen Gütern unterscheiden, die von den jeweiligen Betrieben durch ihre eigene Arbeitsleistung produziert würden. Eine Benachteiligung von Immobilienverwaltungsgesellschaften gegenüber üblichen Betriebsgesellschaften bestehe deshalb nicht. Im Gegenteil wären im Bereich der Immobilienverwaltung sämtliche Liegenschaften betriebsnotwendiges Anlagevermögen. Damit läge eine Bevorzugung gegenüber Betriebsgesellschaften vor, die eine Ersatzbeschaffung nur geltend machen könnten, wenn sie Immobilien veräussern und neu erwerben würden, die für ihren Betrieb unmittelbar notwendig wären.

## **E. 5.2**

Unter Berücksichtigung dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung fehlt es auch im vorliegenden Fall an der Betriebsnotwendigkeit im Sinn des Grundstückgewinnsteuerrechts. Das verkaufte Grundstück Kat.-Nr. 01 in D mag zwar – wie auch in den bereits vom Bundesgericht beurteilten Fällen – in einem landläufigen Sinn "betriebsnotwendig" für die Geschäftstätigkeit der Pflichtigen gewesen sein, in dem sie tatsächlich einem Teil ihres statutarischen Zwecks gänzlich ohne derartige Liegenschaften nicht erfüllen könnte. Das bedeutet aber nicht, dass die streitbetroffene Immobilie auch im Sinn des Ersatzbeschaffungsrechts betriebsnotwendig war. Denn ein Zwang zur Wiederbeschaffung wie bei einer echt betriebsnotwendigen Liegenschaft im Anlagevermögen bestand für die Pflichtige nicht: Sie hätte die aus dem Verkauf resultierenden flüssigen Mittel (Verkaufspreis Fr. ...) auch anderweitig investieren können, verfügte sie doch im Zeitpunkt der Handänderung über 66 Liegenschaften, für welche Kaufpreise von insgesamt Fr. ... bezahlt worden waren. Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass für einen Vergleich grundsätzlich auf den Wert der Liegenschaften per Anfang 2011 und nicht auf die Kaufpreise abzustellen wäre. Mangels Ausführungen der Pflichtigen fehlen dazu Angaben in den Akten. Auch die Bruttomieteträge von Fr. ... pro Jahr machen jedoch nicht mehr als 1,19 % der im Jahr 2011 insgesamt erzielten Mieterträge der Pflichtigen von Fr. ... aus. Es kann somit festgehalten werden, dass es sich im Vergleich zum verbleibenden Immobilienbestand um eine nicht sehr bedeutende Veräusserung gehandelt hat. Sie bildet auch nicht Teil einer zeitlich eng aufeinander folgenden Mehrzahl von Veräusserungen, die – bei konsolidierter Betrachtung – eine substantielle Veränderung des Immobilienverwaltungsbetriebs der Pflichtigen bewirken könnte. Die Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in D hat somit weder die Veräusserung eines unerlässlichen Bestandteils einer betrieblichen Einheit bedeutet noch zu einer substantiellen Veränderung des Betriebs geführt. Hinzu kommt, dass die Pflichtige im erstinstanzlichen Verfahren gänzlich auf Ausführungen verzichtet hat, inwieweit sie den Erlös in welches Ersatzobjekt investiert hat. Entsprechend hat sie auch keine Belege eingereicht. Solche Ausführungen sind jedoch zwingend notwendig, um vom Ersatzbeschaffungstatbestand profitieren zu können. Dabei können insbesondere auch die Beweggründe für den Verkauf und die Reinvestition aufschlussreich sein, liegt eine Ersatzbeschaffung doch nur dann vor, wenn ein betrieblicher Zusammenhang zwischen den ausgetauschten Gütern besteht, wobei eine Erneuerung der Produktionsmittel oder der Unternehmensstrukturen möglich ist (Reich/Züger/Betschart, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Art. 30 N 11 mit weiteren Hinweisen). Erst im Verfahren vor Steuerrekursgericht verweist die Pflichtige auf eine durch sie so bezeichnete "Auswahl" an Re-Investitionen und nennt insgesamt neun Liegenschaften, die sie zwischen dem 17. Dezember 2010 und dem 18. Dezember 2012 entweder zu Alleineigentum oder zu

hälftigem Miteigentum erworben hat. Die Erwerbspreise dieser Liegenschaften liegen bei insgesamt Fr. ... Der Verkaufspreis der am 3. Januar 2011 verkaufte Liegenschaft beträgt dagegen Fr. ... Es genügt nicht, pauschal auf mehrere Ersatzinvestitionen zu verweisen. Daraus kann vielmehr geschlossen werden, dass der Verkaufserlös der mehr oder weniger indifferenten vorherigen oder nachträglichen Beschaffung anderer Objekte diene, bei welchen überdies unklar ist, ob diese dem Immobilienverwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Auch nicht klar ist, weshalb der Verkaufserlös von Fr. ... auf neun verschiedene Objekte aufgeteilt worden sein soll, deren Kaufpreis insgesamt Fr. ... beträgt. Dies hätte zur Folge, dass lediglich ein ganz geringer Teil der neu gekauften Liegenschaften aus dem Verkaufserlös der verkauften Liegenschaft hätte finanziert werden können. Auch daraus wird im vorliegenden Fall deutlich, dass es an einem eigentlichen Zwang zur Ersatzbeschaffung fehlt. Selbst wenn der Pflichtigen – wie sie dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verlangt – erneut Gelegenheit gegeben würde, ihre Ausführungen zur Investition in ein Ersatzobjekt zu substantiieren, könnten durch entsprechende nachträgliche Ausführungen, z. B. zu den Beweggründen für den Verkauf und die Reinvestitionen, das erforderliche enge Band zwischen Ersatz- und dem zu ersetzenden Objekt unter diesen Umständen nicht mehr hergestellt werden. Unklar bleibt, weshalb die Pflichtige, die selbst davon ausgegangen ist, dass diese Ausführungen für den Verfahrensausgang (auch) relevant sein könnten, sich dazu im doppelten Schriftenwechsel im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht geäußert hat. Jedenfalls kann die Pflichtige unter diesen Umständen nicht geltend machen, sie hätte nicht mit dieser Begründung rechnen müssen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **E. 6.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG).

#### **E. 6.2**

Da die Aufwendungen der Beschwerdegegnerin für das vorliegende Verfahren 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 (§ 152 StG in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 StG und § 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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