

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2018.00132 vom 11. März 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2018.00132

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2018.00132 du 11 mars 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2018.00132 del 11 marzo 2020

Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2009 und 2010 (2. Rechtsgang) | [Streitgegenstand ist der Vermögenssteuerwert der Aktien eines Hotelbetriebes. Unbestritten ist, dass der Unternehmenswert anhand der Praktikermethode ermittelt werden soll. Umstritten ist der Substanzwert der Unternehmung und im speziellen die Frage, wie hoch der Verkehrswert der Hotelliegenschaft zu veranschlagen ist.] Der Gutachter hat den Verkehrswert der Hotelliegenschaft anhand einer ertragswertbasierten Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei dieser Methode fliesst der Wert der Hotelliegenschaft vor allem über den Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz in den Substanzwert ein. Die Hotelliegenschaft weist unbestritten einen ausserordentlich hohen Wert auf. Der vom Gutachter festgestellte Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz ist erklärungsbedürftig. Ein tieferer Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz würde mit starker Hebelwirkung einen höheren Verkehrswert der Hotelliegenschaft bewirken. Angesichts der Bedeutung dieser Werte für das Resultat des Gutachtens, erweist sich das Gutachten diesbezüglich als nicht hinreichend begründet (E. 3.2.1.1). Im Gutachten sind Erträge enthalten, welche nicht auf der bewerteten Hotelliegenschaft stattfinden und ausgeklammert werden müssten (E. 3.2.1.2). Auch stehen den Erträgen Aufwendungen gegenüber, die sich nicht exakt zuordnen lassen (E. 3.2.1.3). Das Gutachten erweist sich damit als nicht genügend begründet und unklar, weshalb die Sache zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist (E. 3.2.2). Vorliegend geht es in erster Linie um den Wert der Aktien des Unternehmens. Es stellt sich auch aufgrund der durch die Kombination von zwei Bewertungsmethoden entstehenden Problemen die Frage, ob die gewählte Praktikermethode zielführend ist (E. 3.2.2). Teilweise Gutheissung und Rückweisung zur weiteren Untersuchung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2018.00132 Urteil der 2. Kammer vom 11. März 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Frei (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Ersatzrichter Marco Greter, Gerichtsschreiberin Linda Rindlisbacher. In Sachen Staat Zürich, vertreten durch das kantonale Steueramt, Beschwerdeführer, gegen A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerin, betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2009 und 2010 (2. Rechtsgang), hat sich ergeben: I. A. A (nachfolgend die Pflichtige) ist u. a. Eigentümerin von 150'000 Namenaktien der C AG mit einem Nennwert von Fr. ... und von 50'000 Inhaberaktien der C AG mit einem Nennwert von Fr. Mit Einschätzungsentscheiden vom 3. Oktober 2013 setzte das kantonale Steueramt die Steuerwerte dieser Aktien abweichend von der Deklaration wie folgt fest: Per 31.12.2009 Per 31.12.2010 150'000

Namenaktien Wert pro Stück Fr. ... Fr. ... Gesamtwert Fr. ... Fr. ... Statt deklariert Fr. ... Fr. ... Per 31.12.2009 Per 31.12.2010 50'000 Inhaberaktien Wert pro Stück Fr. ... Fr. ... Gesamtwert Fr. ... Fr. ... Statt deklariert Fr. ... Fr. ... Geschäftsjahr Ertragswert (EW) Substanzwert (SW) Unternehmenswert ($2x \text{ EW} + \text{SW} \div 3$) 2009 Fr. ... Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... Fr. ... Geschäftsjahr Steuerwert für 150'000 Namenaktien Steuerwert für 50'000 Inhaberaktien 2009 Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... Auf dieser Grundlage schätzte es die Pflichtige für die Staats- und Gemeindesteuern 2009 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. ... und einem steuerbaren Vermögen von Fr. ... ein. Für die nachfolgende Steuerperiode 2010 setzte es das steuerbare Einkommen auf Fr. ... (davon Fr. ... als Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen) und das steuerbare Vermögen auf Fr. ... fest. B. Die dagegen erhobenen Einsprachen wies das kantonale Steueramt am 27. November 2013 ab. C. Die gegen die Entscheide des kantonalen Steueramts vom 27. November 2013 erhobenen Rekurse hiess das Steuerrekursgericht am 31. August 2015 gut und schätzte die Pflichtige für die Steuerperiode 2009 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 161'300.- und mit einem steuerbaren Vermögen von Fr. ... und für die Steuerperiode 2010 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. ... und mit einem steuerbaren Vermögen von Fr. Streitig war der Verkehrswert der Hotelliegenschaft D, insbesondere die Frage, ob und in welchem Ausmass auf der Hotelliegenschaft D stille Reserven vorhanden sind. Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Hotelliegenschaft per 31. Dezember 2009 und per 31. Dezember 2010 holte das Steuerrekursgericht ein Gutachten ein. Der Experte mass der Hotelliegenschaft per 31. Dezember 2010 einen Verkehrswert (als Fortführungswert) von Fr. ... zu. Das Steuerrekursgericht stützte sich sowohl für die Steuerperiode 2009 als auch die Steuerperiode 2010 vollumfänglich auf das Gutachten. Da dieser Verkehrswert weit unter den Buchwerten von Fr. ... per 31. Dezember 2009 und von Fr. ... per 31. Dezember 2010 lag, rechnete es keine stillen Reserven auf. Weiter korrigierte es antragsgemäss den Ertragswert der C AG per 31. Dezember 2009 aufgrund eines Rechenfehlers auf Fr. ..., der Ertragswert per 31. Dezember 2010 von Fr. ... war unbestritten. Dies führte zu folgenden Ergebnissen: Geschäftsjahr Ertragswert (EW) Substanzwert (SW) Unternehmenswert ($[2x \text{ EW} + \text{SW}] \div 3$) 2009 Fr. ... Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... Fr. ... Gestützt darauf ergaben sich folgende Aktienbewertungen: Geschäftsjahr Steuerwert für 150'000 Namenaktien Steuerwert für 50'000 Inhaberaktien 2009 Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... D. Die gegen den Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 31. August 2015 vom Staat Zürich, vertreten durch das kantonale Steueramt, Dienstabteilung Recht, beim Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde hiess dieses mit Urteil vom 27. Januar 2016 gut, wies die Sache zur weiteren Untersuchung und zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an das Steuerrekursgericht zurück. II. Mit Entscheid vom 30. Oktober 2018 nahm das Steuerrekursgericht das Verfahren wieder auf und hiess den Rekurs der Pflichtigen teilweise gut. Es schätzte die Pflichtige für die Steuerperiode 2009 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. ... und mit einem steuerbaren Vermögen von Fr. ... und für die Steuerperiode 2010 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. ... und mit einem steuerbaren Vermögen von Fr. ... (davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen Fr. ...). Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Hotelliegenschaft per 31. Dezember 2009 und per 31. Dezember 2010 holte das Steuerrekursgericht ein neues Gutachten ein. Der Experte mass der Hotelliegenschaft einen Verkehrswert (als Fortführungswert) von Fr. ... per 31. Dezember 2009 und von Fr. ... per 31. Dezember 2010 zu. Das Steuerrekursgericht stützte sich sowohl für die Steuerperiode 2009 als auch die Steuerperiode 2010 vollumfänglich auf das Gutachten und rechnete stille Reserven von Fr. ... per 2009 (Buchwert Hotelliegenschaft Fr. ...) und Fr. ... per 2010

(Buchwert Hotelliegenschaft Fr. ...) auf. Dies führte zu folgenden Ergebnissen:
Geschäftsjahr Ertragswert (EW) Substanzwert (SW) Unternehmenswert $([2x \text{ EW} + \text{SW}] \div 3)$ 2009 Fr. ... Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... Fr. ... Geschäftsjahr Steuerwert für 150'000 Namenaktien Steuerwert für 50'000 Inhaberaktien 2009 Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... III.
Mit Beschwerde vom 29. November 2018 erhob der Staat Zürich, vertreten durch das kantonale Steueramt, Dienstabteilung Recht, Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 30. Oktober 2018 sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegnerin aufzuheben und es sei die Sache an das Steuerrekursgericht zur Erstellung eines neuen Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft D (E-Strasse 01, 8001 Zürich, Kat.-Nr. 02) und zur neuen Festlegung des Vermögenssteuerwertes der Namen- und Inhaberaktien der C AG und des steuerbaren Vermögens der Beschwerdegegnerin für die Steuerperioden 2009 und 2010 zurückzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Dezember 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Das Steuerrekursgericht verzichtete auf Vernehmlassung. Die Kammer erwägt: 1. Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht können nach § 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.

E. 2.1.1

Gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen. Dabei wird das Vermögen gemäss § 39 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 2015 (StG) zum Verkehrswert bewertet. Als Verkehrswert gilt der objektive Marktwert eines Vermögensobjektes. Dieser entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist, den also ein unbefangener Käufer bzw. ein fernstehender Dritter unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre. Der Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinn ist nicht eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (BGE 128 I 240; BGr, 22. Juni 2015, 2C_1118/2014, E. 2.1).

E. 2.1.2

Bei nicht kotierten Wertpapieren, für welche offizielle Kursnotierungen fehlen oder die nicht oder nur selten gehandelt werden, ist der Verkehrswert aufgrund derjenigen Schätzungsgrundlagen zu ermitteln, welche die zuverlässigste Wertermittlung gestatten. Entsprechende Richtlinien beinhaltet das Kreisschreiben Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz ([SSK]; KS Nr. 28 vom 28. August 2008 mit regelmässigen Aktualisierungen [KS Nr. 28]). Die Wegleitung bezweckt, im Licht der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen betreffend die Vermögenssteuer, eine in der Schweiz einheitliche Bewertung von inländischen und ausländischen Wertpapieren, die an keiner Börse gehandelt werden (vgl. KS Nr. 28 Rz. 1). Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt durch den Sitzkanton der zu bewertenden Gesellschaft. Den in der Wegleitung formulierten Grundsätzen liegt allgemein der Gedanke zugrunde, dass der Verkehrswert erfahrungsgemäss vom bisherigen und zu erwartenden Ertrag in Form von Dividenden und anderen Gewinnanteilen sowie von der Ertragskraft der Gesellschaft abhängt und durch

weitere Faktoren beeinflusst wird, wie beispielsweise durch das Vermögen der Gesellschaft (Kapital, Reserven), die Liquidität der Unternehmung, Stabilität des Geschäftsbetriebes usw. Für die Bewertung ist jedoch nach Art der Unternehmungen zu unterscheiden. Bei Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften wird der Unternehmenswert grundsätzlich nach der Mittelwertmethode (Praktikermethode) durch zweimalige Gewichtung des Ertragswerts und einfache Gewichtung des Substanzwerts zu Fortführungswerten ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem kapitalisierten ausgewiesenen Reingewinn der massgebenden Geschäftsjahre, wobei wahlweise zwei oder drei Geschäftsjahre berücksichtigt werden können (vgl. KS Nr. 28 Rz. 7 ff. und Kommentar 2018 zum KS Nr. 28 Rz. 34 ff.). Grundlage für die Bestimmung des Substanzwerts ist die Jahresrechnung unter vollständiger Berücksichtigung der Aktiven und Passiven (vgl. KS Nr. 28 Rz. 11 f. Kommentar 2014 zum KS 28 Rz. 11). Betriebliche unüberbaute und überbaute Grundstücke sind zur amtlichen Schätzung einzustellen, jedoch mindestens zum Buchwert. Fehlt eine amtliche Schätzung ist auf den Verkehrswert abzustellen. Als Verkehrswert gilt der Preis, der für einen Vermögensgegenstand unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann (vgl. KS Nr. 28 Rz. 1 und 19 Kommentar 2018 zum KS Nr. 28 Rz. 1 und 19). Er wird in der Regel als Fortführungswert berechnet (KS Nr. 28 Rz. 2). Muss der Verkehrswert geschätzt werden, dann sind die Schätzungsgrundlagen so zu wählen, dass das Ergebnis der wirtschaftlichen Wirklichkeit möglichst nahekommt.

E. 2.1.3

Das KS Nr. 28 bildet kein Bundesrecht, sondern ist eine reine Verwaltungsverordnung und bindet die richterlichen Behörden nicht. Es wendet sich an die rechtsanwendenden Behörden und bezweckt im Interesse der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen eine in der Schweiz einheitliche Bewertung nicht kotierter Wertpapiere. Es enthält somit verwaltungsinterne Regeln für das Verhalten der Steuerbeamten, begründet aber keine Rechte und Pflichten (BGr, 12. Juni 2009, 2C_800/2008, E. 5.1). Das Bundesgericht orientiert sich an solchen Kreisschreiben, sofern diese eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben enthalten (BGE 139 V 122 E. 3.3; BGE 133 V 587 E. 6.1; BGE 133 II 305, E. 8.1) und es sich um eine eher technische Materie von begrenzter Justiziabilität handelt. Eine solche Konstellation ist in steuerlichen Bewertungsfragen gegeben, weswegen das Bundesgericht in seiner Praxis das KS Nr. 28 jedenfalls im Bereich der Besteuerung natürlicher Personen regelmässig in seine Erwägungen einbezieht (BGr, 18. September 2013, 2C_309/2013, 2C_310/2013, E. 3.5; BGr, 24. Juni 2010, 2C_881/2008, E. 2.3; BGr, 15. April 2010, 2C_504/2009, E. 3.3).

E. 2.1.4

Das KS Nr. 28 gilt nach ständiger Praxis des Bundesgerichts als zuverlässige Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes, da darin die Überlegungen, die für die Preisbildung bei den nicht an der Börse kotierten Aktien im Allgemeinen massgebend sind, zum Ausdruck kommen (vgl. BGr, 30. Juni 2014, 2C_1168/2013 und 2C_1169/2013, E. 3.6; BGr, 15. April 2010, 2C_504/2009, E. 3.3). Das schliesst nicht aus, dass im Einzelfall aufgrund besserer Erkenntnisse oder mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Einzelfalles vom Kreisschreiben Abstand genommen und eine andere Bewertungsmethode herangezogen wird (BGr, 30. Juni 2014, 2C_1168/2013 und 2C_1169/2013, E. 3.6; BGr, 18. September 2013, 2C_309/2013, 2C_310/2013, E. 3.6).

E. 3

Streitgegenstand ist der Vermögenssteuerwert der Aktien der C AG. Der Wert eines Titels entspricht dabei dem Unternehmenswert, dividiert durch die Anzahl Titel (KS Nr. 28 Rz. 52 Abs. 1). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass der Unternehmenswert gestützt auf die Bestimmungen des KS Nr. 28 zu eruiert ist. Dabei gehen die Parteien weiter davon aus, dass der Unternehmenswert als Fortführungswert (KS Nr. 28 Rz. 28 Abs. 2) nach den Bewertungsregeln des KS Nr. 28 Rz. 34 nach der Praktikermethode (zweimalige Gewichtung des Ertragswerts und einfache Gewichtung des Substanzwerts, vgl. E. 2.1.2) zu ermitteln ist. Ebenfalls unbestritten ist der Ertragswert C AG (Steuerperiode 2009: Fr. ...; Steuerperiode 2010: Fr. ...). Umstritten ist der Substanzwert der Unternehmung und im speziellen die Frage, in welchem Ausmass auf der Hotelliegenschaft D stille Reserven vorhanden sind bzw. wie hoch der Verkehrswert der Hotelliegenschaft D zu veranschlagen ist.

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht hat die Sache im ersten Rechtsgang mit Urteil vom 27. Januar 2016 zur neuen Beurteilung und zur Einholung eines neuen Gutachtens zum Verkehrswert der Hotelliegenschaft an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Vorinstanz holte in der Folge ein neues Gutachten ein. Der neue Gutachter nahm die Verkehrswertermittlung nach der sogenannten DCF-Methode vor. Wie der Gutachter ausführt, handelt es sich dabei um eine kombinierte Ertragswertmethode mit einem Zwei-Phasenmodell. In einer ersten Phase werden die einzelnen jährlichen Ertragsüberschüsse einer Liegenschaft bewertet. In der zweiten Phase wird der nachhaltige "unendliche" Ertragswert der Liegenschaft bewertet. Zur Begründung der Methodenwahl führte der Gutachter aus, Hotel- und Restaurantliegenschaften könnten nicht bloss wie Immobilien verwaltet werden, sondern müssten "gemanagt" werden, weshalb die DCF-Methode der reinen Mischwertmethode vorzuziehen sei. Obwohl Gastwirtschaftsbetriebe immobilienlastig seien, verhielten sie sich doch mehr wie Unternehmungen. Der Substanzwert (z.B. ein hoher Landwert, hohe Lageklasse, hoher Bautenwert etc.) werde auch bei der Ertragswertmethode berücksichtigt. Dieser fliesse über die Bestimmung des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes direkt in die Bewertung ein. Der Experte ermittelte in Anwendung der DCF-Methode einen Verkehrswert der Hotelliegenschaft von Fr. ... (per 31. Dezember 2009) und Fr. ... (per 31. Dezember 2010). Die Vorinstanz stützte sich in ihrem Urteil vollumfänglich auf dieses Gutachten ab.

E. 3.2.1

Von einer von einem Gutachter vorgenommenen Verkehrswertermittlung darf nicht ohne zwingende Gründe abgewichen werden. Das Gericht kann sich deshalb bei der Beweiswürdigung auf die Prüfung beschränken, ob das amtliche 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 (vgl. BGr, 6. Mai 2019, 2C_292/2018, E. 3.1.1; VGr, 24. Oktober 2018, SB.2018.00055, E. 4.2; VGr, 16. November 2011, SB.2011.00018, E. 2.3 f.). Dies ist im Folgenden zu prüfen:

E. 3.2.1.1

Wie ausgeführt fliesst der Wert der Hotelliegenschaft bei einem auf der Ertragswertmethode (DCF-Methode) basierenden Gutachten vor allem über den Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz in den Substanzwert ein. Im vorliegenden

speziellen Einzelfall, bei welchem gerade der unstrittig ausserordentlich hohe Wert der Hotelliegenschaft zu Fragen Anlass gibt, ist daher eine nachvollziehbare Begründung der vom Gutachten verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von besonderer Bedeutung. Im Gutachten werden diese Sätze auf S. 22 ff. unter Ziff. 5.11 ausgeführt: Das Gutachten schliesst auf einen Diskontierungssatz (Prognoseperiode nominal) von 4,97 % und einen Kapitalisierungssatz von 4,00 % (unendliche Phase, real). Die Sätze beruhen auf der Annahme, dass per 31. Dezember 2009 die Rendite von 10-jährigen Bundesobligationen bei 1,97 % gelegen habe und per 31. Dezember 2017 die langfristige Renditeerwartung bei 10-jährigen Bundesobligationen 2,50 % betragen habe. Indessen fiel die Rendite von langfristigen Staatsanleihen bereits im Jahr 2015 auf einen negativen Wert und erholte sich im Juli 2017 wieder auf einen Wert leicht über Null (+0,060 %; Quelle: Schweizerische Nationalbank [https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblim?fromDate=2009-01&toDate=2020-01&dimSel=D0\(10J\)](https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblim?fromDate=2009-01&toDate=2020-01&dimSel=D0(10J)) auch zum Folgenden). In der Folge schwankte der Wert bis Dezember 2018 um Null (Höchstwert: Februar 2018 +0,116 %), hernach sank er deutlich unter Null (tiefster Wert: August 2019 -0,975 %). Der aktuellste Wert liegt bei -0,698 % (Januar 2020). Die im Gutachten getroffene langfristige Renditeannahme von 2,50 % per 31. Dezember 2017 bildet diese Entwicklung nicht ab und ist bei dieser Sachlage offensichtlich erklärungsbedürftig. Das Gutachten enthält dafür indessen nicht ansatzweise eine Begründung. Ebenfalls zur Herleitung des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes wird im Gutachten ein Abzug für Angebot und Nachfrage im lokalen Immobilienmarkt mit 1 % getätigt, sowohl beim Diskontierungssatz wie auch beim Kapitalisierungssatz. Bezüglich des Diskontierungssatzes gibt der Gutachter eine Bandbreite von -1 % bis zu +1 % an. Wie der Gutachter die Bandbreite herleitet und weswegen er innerhalb der Bandbreite an den oberen Rand ging, wird im Gutachten nicht begründet. Ebenso wird der Wert +3 % für "objektspezifische Chancen und Risiken" einzig mit dem Wort "Gastgewerbe" begründet. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage und des internationalen Rufs der Hotelliegenschaft erscheint dieser Wert eher hoch bzw. müsste vertieft begründet werden. Ein tieferer Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz würde mit starker Hebelwirkung einen höheren Verkehrswert der Hotelliegenschaft bewirken. Angesichts der Bedeutung dieser Werte für das Resultat des Gutachtens, erweist sich das Gutachten in diesem sehr speziellen Einzelfall diesbezüglich als nicht hinreichend begründet.

E. 3.2.1.2

Weiter sind in den Erträgen aus Nebenleistungen auch Einkünfte aus dem Transport- und Garagenbereich und entsprechende Aufwendungen enthalten (Konti 35110, 35350–35353, Aufwandgruppen 490 [Reparaturen, Bezüge, Miete Garage etc.] und 50054, 50034 für Löhne). Wie auf der Homepage des Hotels nachgelesen werden kann, verfügt das Hotel über einen eigenen Garagenbetrieb mit bedienter Tankstelle, Autowaschanlage, Reparaturservice und Parking an der F-Strasse 03, gleich über die Fussgängerbrücke über den ... erreichbar. Die Garage steht indessen nicht auf der bewerteten Hotelliegenschaft, denn gemäss Gutachter befinden sich ausser einigen Parkplätzen in der Hotelzufahrt keine weiteren Parkplätze auf der Hotelliegenschaft. Auch gemäss Katasterplan liegt die Garage auf einem benachbarten Grundstück. Die vom Gutachter verwendeten Ertrags- und Aufwandzahlen enthalten jedoch zahlreiche Positionen, die mit dem Garagenbetrieb und Transportdienstleistungen (Limousinen- und Chauffeurservice) zusammenhängen. Da diese Aktivitäten ausserhalb der zu beurteilenden Hotelliegenschaft stattfinden, müssten sie für eine reine Immobilienbewertung ausgeklammert werden. Ob und inwieweit diese

sachfremden Elemente aus der DCF-Bewertung eliminiert wurden, ergibt sich aus der gutachterlichen Begründung nicht.

E. 3.2.1.3

Den Erträgen aus Nebenleistungen stehen auch Aufwendungen gegenüber, die sich nicht exakt zuordnen lassen (Beilage 1.1). Der Gutachter schätzt den Ertrag aus für die Immobilienbewertung nicht relevanten Nebenleistungen auf rund 25 % bzw. Fr. ... (Residuum, für die Prognoseperiode z.T. tiefer). Aus Beilage 1.1 ergibt sich, dass er diesbezüglich wohl nur die Erträge der Personalunterkünfte berücksichtigt hat, die sich zwischen Fr. ... und Fr. ... bewegten und relativ stark schwankten, weshalb die Annahme von Fr. ... für das Residuum wiederum einer Begründung bedürfte, die aber fehlt. Für die Personalthäuser fiel zudem wohl auch Aufwand an, der für die Bewertung vermutlich ausgeklammert wurde. Ob dies zutrifft, ist nicht klar und liesse sich wohl nur mit Nachkalkulationen verifizieren (Beilage 1.1).

E. 3.2.1.4

Das Gutachten erweist sich damit vor allem hinsichtlich des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes als nicht genügend begründet und unklar, weswegen auf den damit ermittelten Verkehrswert nicht abgestellt werden kann. Als Folge davon lässt sich der Unternehmenswert und damit der Vermögenssteuerwert der Aktien der Pflichtigen nicht bestimmen. Der Sachverhalt erweist sich damit als nicht genügend erstellt. Das Verwaltungsgericht enthält sich bei dieser Sach- und Rechtslage, auch zur Wahrung des Instanzenzugs, einer selbständigen Prüfung bzw. einer eigenen Ergänzung des Gutachtens. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3.2.2

Die Vorinstanz wird zur Ermittlung des Verkehrswertes der Hotelliegenschaft (als Fortführungswert) mindestens das Gutachten durch den Experten zu ergänzen haben. Dabei wird sie neben den bereits aufgeführten Mängeln auch Folgendes zu beachten haben: Vorliegend geht es nicht in erster Linie um die Bewertung der Hotelliegenschaft, sondern Objekt der Vermögenssteuer sind die Aktien der C AG als Rechtsträgerin des Unternehmens, die in der der Unternehmung gehörenden Liegenschaft ein Hotel mit weiteren gastgewerblichen Dienstleistungen betreibt. Die Hotelliegenschaft stellt zwar das grösste Aktivum dar, dient aber ausschliesslich dem Gastwirtschaftsbetrieb. Weil bei der Aktienbewertung auf Fortführungswerte abzustellen ist (KS Nr. 28 Rz. 2 Abs. 4 und Rz. 6), steht letztlich die Bewertung des gesamten Betriebs im Zentrum und nicht die gesonderte Bewertung der Betriebsliegenschaft. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik stellt sich bei dieser Sachlage die Frage, ob die von Parteien gewählte Praktikermethode zielführend ist. Gemäss Bundesgericht sind grundsätzlich auch andere Schätzungsmethoden denkbar, als die im Kreisschreiben verfochtene Praktikermethode. Dies trifft vor allem dann zu, wenn das mit der Praktikermethode erzielte Resultat unbefriedigend ist und den Verkehrswert nicht "richtig" abbildet bzw. kein betriebswirtschaftlich befriedigendes Ergebnis resultiert. Die Praktikermethode ist tendenziell auf kleinere Unternehmen zugeschnitten, da die Abschätzung der Zukunftsentwicklung voraussetzt, dass verlässliche und objektive Wirtschaftszahlen (Bilanzen, Erfolgsrechnungen und Investitionsplanungen) für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag vorhanden sind, woran es bei kleinen und mittleren Unternehmen fehlen kann (vgl. zum Ganzen BGer, 2C_309/2013, 18.9.2013, E. 3.6). Bei

der C AG sind diese Zahlen indes vorhanden. Die im vorinstanzlichen Urteil vorgenommene Bewertung der Betriebsimmobilie aufgrund der DCF-Methode und die in einem zweiten Schritt aufgrund des KS Nr. 28 vorgenommene Aktienbewertung bewirkt eine Kombination von zwei Bewertungsmethoden, was sich vorliegend als problematisch erweist. Der Gutachter verfügte über die Aufwand- und Ertragszahlen des Gesamtbetriebs der Gesellschaft. In diesen buchhalterisch erfassten Werten sind jedoch auch Positionen enthalten, welche von der Hotelliegschaft unabhängig sind. Dies führt insbesondere in den Bereichen Nebenleistungen und Garagenbetrieb zu Abgrenzungsproblemen. Die Notwendigkeit der offensichtlich schwierigen Abgrenzung von immobilienbezogenen Einkünften ergibt sich jedoch nur aus dem Umstand, dass der Gutachter nur die Liegschaft zu bewerten hatte und erst in einem zweiten Schritt die Unternehmensbewertung vorgenommen wird. Bei einer direkten Unternehmensbewertung nach der DCF-Methode wäre nicht relevant, wo die Nettoerträge aus der Betriebstätigkeit generiert werden. Die Beschränkung auf die Immobilienbewertung erschwert und verfälscht somit die eigentliche Unternehmensbewertung.

E. 4

Dies führt zur teilweisen 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. 5

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.