

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00047 vom 2. Juli 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2024.00047

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00047 du 2 juillet 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00047 del 2 luglio 2024

Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2009 und 2010 | [Bestätigung, dass die vorinstanzliche Ermittlung des Werts von nicht kotierten Aktien einer Gesellschaft, welche einen renommierten Hotelbetrieb als zentrales Aktivum hält, korrekt erfolgt ist.] Eine rein formelmässige Bewertung des Verkehrswerts der Hotelliegenschaft X als zentrales Aktivum der H AG in Anwendung der Weisung 2009 würde im konkreten Fall zu realitätsfernen Ergebnissen führen, was die durch das kantonale Steueramt auf diese Weise eruierten Verkehrswerte zeigen (E. 3.6.2). Die Pflichtigen bezeichnen keinen Sachverhalt, welcher mit dem vorliegenden konkret vergleichbar wäre und in welchem eine rechtsungleiche Behandlung ihrerseits ersichtlich wäre. Demgegenüber wurde über den Vermögenssteuerwert ihrer Aktien im Fall ihrer Mitaktionärin bereits entschieden. Die Pflichtigen können aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht bzw. der speziellen Rechtsgleichheit daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Gegenteil – die identische Sach- und Rechtslage ist gleich zu beurteilen wie im Fall ihrer Mitaktionärin, weshalb die entsprechenden Vermögenssteuerwerte zu übernehmen sind. Letztere werden seitens der Pflichtigen weder vor dem Verwaltungsgericht noch vor der Vorinstanz substantiiert in Abrede gestellt (E. 3.6.3). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Gemäss § 130 Abs. 4 StG ist das Recht, eine Steuer zu veranlagern, 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode auf jeden Fall verjährt. Wie bereits die Vorinstanz korrekt festgestellt hat, wird für die vorliegend in Frage stehenden Steuerperioden 2009 und 2010 die absolute Verjährung Ende 2024 bzw. Ende 2025 eintreten.

E. 3.1

Umstritten ist der Vermögenssteuerwert der von den Pflichtigen in den fraglichen Steuerperioden gehaltenen, nicht kotierten Aktien der H AG, wobei insbesondere der Wert allfälliger stiller Reserven umstritten ist.

E. 3.2.1

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 StG zum Verkehrswert bewertet. Als Verkehrswert gilt der objektive Marktwert eines Vermögenobjektes. 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; VGr, 11. März 2020, SB.2018.00132, E. 2.1.1).

E. 3.2.2

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 enthält das Kreisschreiben Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz (Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer; nachfolgend: Wegleitung KS 28; Version vom 28. August 2008). Die Wegleitung KS 28 bezweckt für die Vermögenssteuer eine schweizweit einheitliche Bewertung von inländischen und ausländischen Wertpapieren, die an keiner Börse gehandelt werden. Sie dient der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen (Ziff. 1 Abs. 1). Für die Bewertung ist gemäss der Wegleitung KS 28 nach Art der Unternehmung zu unterscheiden (BGr, 7. April 2020, 2C_1057/2018, E. 4.2.1). Gemäss Ziff. 2 der Wegleitung KS 28 entspricht der Verkehrswert bei nicht kotierten Wertpapieren, für die keine Kursnotierungen bekannt sind, dem inneren Wert. Er wird nach den Bewertungsregeln der Wegleitung in der Regel als Fortführungswert berechnet. Der Wert nicht kotierter Aktien wird insbesondere durch deren bisherigen und erwarteten Ertrag, die Ertragsintensität der Gesellschaft sowie durch weitere Faktoren wie das Vermögen der Gesellschaft, die Liquidität des Unternehmens und die Stabilität des Geschäftsbetriebes bestimmt. Die Ermittlung des Verkehrswertes von Aktien hat daher grundsätzlich aufgrund des Substanz- und des Ertragswertes zu erfolgen. In Einklang damit sieht die Wegleitung KS 28 vor, dass der für den Verkehrswert von Aktien von Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften sowie von Domizil- und gemischten Gesellschaften massgebende Unternehmenswert bei Fehlen einer Handänderung unter unabhängigen Dritten grundsätzlich nach der sogenannten Praktikermethode durch zweimalige Gewichtung des Ertragswertes und einfache Gewichtung des Substanzwertes zu ermitteln ist (Ziff. 34 ff.; vgl. dazu auch Urteil 2C_1082/2013 / 2C_1083/2013 vom 14. Januar 2015 E. 5.3). Die Wegleitung KS 28 ist indes keine von einer Bundesbehörde erlassene Rechtsnorm und kann somit von vornherein kein Bundesrecht im Sinn von Art. 95 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG] darstellen. Ebenso wenig lässt sie sich als interkantones Recht im Sinn von Art. 95 lit. e BGG qualifizieren. Denn bei der Wegleitung KS 28 handelt es sich um eine reine Verwaltungsverordnung. Sie statuiert keine Rechte und Pflichten gegenüber Privaten, sondern enthält bloss verwaltungsinterne Regeln für das Verhalten der Steuerbeamten. Indessen gilt die Wegleitung KS 28 nach ständiger Praxis des Bundesgerichts als zuverlässige Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes, da in ihr die Überlegungen, die für die Preisbildung bei den nicht an der Börse kotierten Aktien im Allgemeinen massgebend sind, zum Ausdruck kommen (vgl. BGr, 1. Oktober 2019, 2C_321/2019, E. 2.3; BGr, 16. September 2019, 2C_328/2019, E. 5.2; BGr, 5. Januar 2017, 2C_826/2015, E. 4.3). Jedenfalls in Bezug auf die Vermögenssteuer wird dementsprechend davon ausgegangen, dass die Wegleitung KS 28 bei der Verkehrswertermittlung nicht kotierter Wertpapiere grundsätzlich zur Anwendung gelangen soll, aber eine Abweichung von dieser Verwaltungsverordnung gerechtfertigt ist, wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswertes dies gebietet (vgl. BGr, 7. April 2020, 2C_1057/2018, E. 4.2.1 mit Hinweisen; VGr, 11. März 2020, SB.2018.00132, E. 2.1.4; Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021 , § 39

N. 24).

E. 3.2.3

Im Kanton Zürich hat der Regierungsrat die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009 (nachfolgend: Weisung 2009) erlassen. Der Weisung 2009 zufolge gelten als industriell oder gewerblich unter Einschluss von Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, welche ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird. Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ergibt sich aus der Summe von Landwert und Zeitbauwert (vgl. RZ 45 f. Weisung 2009) . Die Weisung hält überdies fest, dass sofern die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Vermögenssteuerwert führt, der über 100 % des Verkehrswerts oder unter 70 % desselben liegt, eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwerts vorzunehmen ist (vgl. RZ 79 Weisung 2009) .

E. 3.3.1

Im konkreten Fall kann nebst den genannten generellen Grundsätzen nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Vermögenssteuerwert der fraglichen Aktien bereits Gegenstand eines langjährigen Verfahrens war, in welchem mehrere Gutachten erstellt worden sind, bis schliesslich ein konkreter Wert für die Aktien eruiert worden ist.

E. 3.3.2

Ein erstes Verkehrswertgutachten über das Hotel "X" qualifizierte das Verwaltungsgericht im Verfahren betreffend eine Mitaktionärin der Pflichtigen mit Entscheid SB.2015.00097 vom 27. Januar 2016 als unklar und nicht gehörig begründet. In der Folge wurde in einem zweiten Rechtsgang ein zweites Gutachten in Anwendung der sogenannten "Discounted Cashflow"-Methode (DCF-Methode) erstellt, welches das Verwaltungsgericht mit Entscheid SB.2018.00132 vom 11. März 2020 hinsichtlich des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes erneut als nicht genügend begründet und unklar erachtete, weshalb zumindest eine Ergänzung erforderlich sei. In der Folge wurde am 10. Januar 2021 erneut ein Gutachten erstattet, in welchem der Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz zwar ausführlich begründet, jedoch unverändert beibehalten wurde. Das Steuerrekursgericht legte im Entscheid vom 13. Juli 2021 gestützt auf das Gutachten sowie die Schätzungen und Berechnungen des 2. Rechtsgangs folgende Werte pro Aktie fest: Steuerperiode Namenaktien Inhaberaktie 2009 Fr. ... Fr. ... 2010 Fr. ... Fr. ... Der Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

E. 3.4

Die Pflichtigen beanstanden in ihrer Beschwerde die damalige Vorgehensweise zur Festsetzung des Vermögenssteuerwerts der in Frage stehenden Aktien. Bereits vor der Vorinstanz machten sie geltend, der Wert der betrieblichen Hotelliegenschaft sei zwingend aus der Summe von Landwert und Zeitbauwert zu bilden, was zu einem viel niedrigeren amtlichen Verkehrswert führe. Vor dem Verwaltungsgericht rügen sie, die mittels Gutachten erfolgte Schätzung der Hotelliegenschaft sei willkürlich erfolgt und verletze den Grundsatz der speziellen Rechtsgleichheit. Konkret hätte eine schematische, formelmässige Ermittlung des Werts in Anwendung der Weisung 2009 erfolgen sollen, wobei insbesondere die "70%-Regelung" hätte angewendet werden müssen. Bei keiner anderen Gesellschaft sei ein vergleichbarer Vorgang bekannt, weswegen die rechtsungleiche Behandlung gegenüber anderen juristischen Personen mit Grundeigentum bzw. eine

Benachteiligung bei der vermögensrechtlichen Aktienbewertung offensichtlich sei. Überdies sei kein Amtsbericht eingeholt worden, welcher näher ausführe wann, weshalb und wie häufig individuelle Bewertungen gewerblicher Liegenschaften im Eigentum juristischer Personen in Anwendung von RZ 79 der Wegleitung 2009 vorgenommen werden dürften. Indem die Vorinstanz auf ein von ihr genanntes Beispiel in der Rekurschrift nicht näher eingegangen sei, habe sie überdies das rechtliche Gehör verletzt.

E. 3.5

Die Vorinstanz hielt hinsichtlich der Vorgehensweise gemäss der Weisung 2009 fest, es sei zweifelhaft, ob die Weisung in einer Vielzahl von Fällen zu einer einigermaßen zuverlässigen Bestimmung der stillen Reserven von im Eigentum von juristischen Personen stehenden, gewerblich bzw. industriell genutzten Liegenschaften führe. Die Weisung stütze sich gemäss Ingress auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 StG, die den Regierungsrat dazu ermächtigten, die notwendigen Dienstanweisungen für eine gleichmässige Bewertung der Grundstücke von natürlichen Personen zu erlassen. Ein Verweis auf eine (analoge) Anwendung bei der Bewertung der Beteiligungsrechte an juristischen Personen fehle sowohl im Gesetz als auch in der Weisung 2009. Eine fundierte Auseinandersetzung mit den durch einen Betrieb in einer Immobilie erzielten Umsätze bzw. deren Zuordnung zur Immobilie fehle in der Weisung gänzlich. Sie widerspreche damit – sofern sie für die Bewertung von juristischen Personen überhaupt herangezogen werden sollte – in Bezug auf die Methodik der Weisung KS 28, welche für die betrieblichen Aktiven die Fortführungswerte für massgeblich erkläre. Immerhin eröffne die Weisung 2009 der Steuerbehörde unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, individuelle Schätzungen durch Experten in Auftrag zu geben. Der im Verfahren der Mitaktionärin durch das Gutachten eines ausgewiesenen Experten errechnete Verkehrswert von Fr. ... (2009) bzw. von Fr. ... (2010) lege den Schluss nahe, dass die Weisung 2009 jedenfalls für grosse Betriebe im Hotel- und Gastgewerbe untauglich sei, nachdem das kantonale Steueramt unter Berufung auf die Weisung erheblich nach oben abweichende Verkehrswerte von Fr. ... bzw. von Fr. ... für die Hotelliegenschaft behauptet habe. Die Pflichtigen würden nicht in Frage stellen, dass es sich bei den durch den Experten errechneten Ergebnissen um objektive, dem Marktwert nahekommende Werte handle. Die durch das kantonale Steueramt für die Steuerperioden 2009 und 2010 ermittelten stillen Reserven der Hotelliegenschaft "X" erwiesen sich damit der Höhe nach korrekt und führten ohne Weiteres zur begründeten Annahme, dass die entsprechenden Aktien der H AG in den Einspracheentscheiden zu Marktwerten eingesetzt worden seien, wie dies § 39 Abs. 1 StG in aller Deutlichkeit gebiete. Für eine seitens des Steueramts angebehrte Höherbewertung bestehe bei dieser Sachlage kein Raum.

E. 3.6.1

Zunächst ist hinsichtlich der geltend gemachten Gehörsverletzung festzuhalten, dass die Vorinstanz entgegen den Vorbringen der Pflichtigen nicht gehalten war zu allen Parteistandpunkten oder aufgeführten Beispielen ausdrücklich Stellung zu nehmen. Es genügt, wenn der Entscheid gestützt auf die Begründung sachgerecht angefochten werden kann, was den Pflichtigen vorliegend offensichtlich möglich war (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; BGr, 7. März 2019, 1B_324/2018, E. 3.2 mit Hinweisen). Ihr rechtliches Gehör wurde somit nicht verletzt.

E. 3.6.2

Die dargelegten Erwägungen der Vorinstanz überzeugen im konkreten Fall. So hielt die Vorinstanz namentlich zu Recht fest, eine analoge Anwendung der Weisung 2009 sei für die Bewertung von Beteiligungsrechten einer juristischen Person im Gesetz nicht vorgesehen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die kantonale Weisung der in der Weisung KS 28 vorgesehenen Methodik für die Bestimmung des Werts nicht kotierter Aktien widerspricht, welche für die betrieblichen Aktiven die Fortführungswerte für massgeblich erklärt. Die Weisung 2009 ist nicht darauf ausgerichtet, (Hotel-)Betriebe in Form des vorliegenden zu bewerten. Selbst im Fall einer analogen Anweisung der Weisung sähe diese jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit einer individuellen Schätzungen durch Experten vor (vgl. RZ 79 Weisung 2009). Dies erscheint auch sachgerecht, ist der Verkehrswert gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung doch aufgrund derjenigen Schätzungsgrundlagen zu ermitteln, welche die zuverlässigste Wertermittlung gestatten. Folglich müssen Abweichungen von der anwendbaren Verwaltungsverordnung zulässig sein, sofern dadurch bessere Erkenntnisse über den Verkehrswert gewonnen werden können (vgl. E. 3.2.2). Eine rein formelmässige Bewertung des Verkehrswerts der Hotelliegenschaft "X" als zentrales Aktivum der H AG in Anwendung der Weisung 2009 würde im konkreten Fall zu realitätsfernen Ergebnissen führen, was die durch das kantonale Steueramt auf diese Weise eruierten Verkehrswerte zeigen. Wenn die Pflichtigen diesbezüglich geltend machen, ihnen sei keine analoge Vorgehensweise bei der Bestimmung des Verkehrswerts von Grundeigentum bei anderen juristischen Personen zwecks vermögensrechtlicher Aktienbewertung bekannt, verkennen sie, dass es auf dem Markt und insbesondere im Raum Zürich kaum Liegenschaften gibt, welche sich mit der vorliegenden Hotelliegenschaft vergleichen lassen. Bei der in Frage stehenden Liegenschaft handelt es sich nicht um eine gewöhnliche Liegenschaft, sondern um einen Betrieb in Form eines renommierten Luxushotels an exklusivster Lage in der Stadt D, für welches mangels Vergleichsobjekten zwangsläufig eine gutachterliche Einzelfallbewertung für eine zuverlässige Verkehrswertermittlung erforderlich war. Die betreffende Expertise erfolgte denn auch explizit in Bezug auf die (zumindest indirekt) streitbetroffene Liegenschaft bzw. den Hotelbetrieb in den fraglichen Steuerperioden. Hieraus konnten im Anschluss entsprechende Rückschlüsse gezogen werden auf den Wert der Aktien der Gesellschaft, in deren Eigentum sich die Liegenschaft bzw. der Hotelbetrieb befand. Die Pflichtigen stellen weder die ermittelten Verkehrswerte konkret in Frage noch stellen sie in Abrede, dass es an einer gesetzlichen Grundlage für die Herabsetzung eines gutachterlich festgesetzten Marktwerts einer Liegenschaft in Form eines Betriebs auf 70 % fehlt.

E. 3.6.3

Keine anderen Schlüsse sind aufgrund des seitens der Pflichtigen angerufenen Gebots der (speziellen) Rechtsgleichheit zu ziehen. Der Rechtsgleichheitsgrundsatz gebietet als Ausfluss von Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) allgemein, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Gleichheitsgebot gilt in erster Linie für den Gesetzgeber; es wendet sich aber auch an den Rechtsanwender, die Steuerbehörde. Auch die Steuerbehörde hat im Rahmen ihrer Tätigkeit die Pflicht, gleiche Sachverhalte nach Massgabe ihrer Gleichheit gleich zu behandeln. Die Behörde ist aber nicht nur verpflichtet, Gleiches nach Massgabe ihrer Gleichheit gleich, sondern ebenso ungleiche Sachverhalte nach Massgabe ihrer Ungleichheit ungleich zu behandeln. Eine ungleiche Anwendung des Rechts auf vergleichbare Sachverhalte kommt deshalb von Verfassungs wegen nur in Frage, wenn sich

die zu beurteilenden Tatbestände in rechtlich wesentlicher Weise unterscheiden (Felix Richner et al. , VB zu §§ 119–131 N. 108 f.). Eine schematische, formelmässige Ermittlung des Verkehrswerts der Hotelliegenschaft "X" gemäss der Weisung 2009 hätte wie dargelegt zu stark verzerrten Ergebnissen geführt und wäre für die Bestimmung des Vermögenswerts der in Frage stehenden Aktien folglich ungeeignet gewesen (vgl. E. 3.6.2). Die Pflichtigen bezeichnen ferner keinen Sachverhalt, welcher mit dem vorliegenden konkret vergleichbar wäre und in welchem eine rechtsungleiche Behandlung ihrerseits ersichtlich wäre. Demgegenüber wurde über den Vermögenssteuerwert ihrer Aktien im Fall ihrer Mitaktionärin bereits entschieden. Die Pflichtigen können aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht bzw. der speziellen Rechtsgleichheit daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Gegenteil – die identische Sach- und Rechtslage ist gleich zu beurteilen wie im Fall ihrer Mitaktionärin, weshalb die entsprechenden Vermögenssteuerwerte zu übernehmen sind. Letztere werden seitens der Pflichtigen weder vor dem Verwaltungsgericht noch vor der Vorinstanz substantiiert in Abrede gestellt.

E. 3.6.4

Schliesslich war entgegen den Vorbringen der Pflichtigen auch kein Amtsbericht einzuholen bzw. zu erlassen, welcher sich zur individuellen Bewertung von im Eigentum juristischer Personen stehender Liegenschaften äussert. Im vorliegenden Fall ging es nicht darum, standardisierte Bewertungsregeln für Hotelbetriebe festzulegen. Vielmehr war die Erstellung eines Gutachtens aufgrund der besonderen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls (Beurteilung nicht kotierter Aktien einer Gesellschaft mit Hotelbetrieb als zentralem Aktivum, mangelnde Vergleichsobjekte, Lage des Hotelbetriebs) geboten, welche gerade nicht in einem Amtsbericht umschrieben werden können.

E. 3.6.5

Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid somit zu bestätigen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 4

Beim vorliegenden Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für die gesamten Kosten (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG) und es steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG).

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