

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2003.00002 vom 9. Juli 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SR.2003.00002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SR.2003.00002)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2003.00002 du 9 juillet 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2003.00002 del 9 luglio 2003

## Regeste

Erbschaftssteuer | Verkehrswert von Liegenschaften / Amtsgutachten Rückweisung an die Vorinstanz, weil das Amtsgutachten zum Verkehrswert der Nachlassliegenschaft unvollständig und mangelhaft begründet ist. Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist nicht der tatsächliche, sondern der erzielbare Ertrag massgebend (E. 4d); Ausführungen zur Schätzungsmethode und der Höhe des Kapitalisierungssatzes (E. 5).

## Erwägungen

### E. 2

30.09.2003 Fr. 29'400.- Fr. 2'160.- Fr. 277.-

### E. 3

a) Ein Gutachten zum Verkehrswert unterliegt als Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Die Prüfung der Rechtsmittelbehörde kann sich indessen darauf beschränken, ob das – von einer Amtsstelle eingeholte – Gutachten auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhe, ob es vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sei und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit bewiesen habe (RB 1984 Nr. 65 = StE 1984 B 44.12.3 Nr. 1 und RB 1985 Nr. 47, auch zum Folgenden; August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärler, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Band, Bern 1969, § 75 N. 30; vgl. auch RB 1964 Nr. 127 und 1982 Nr. 35). Vermag das Gutachten nicht zu überzeugen, so kann das Verwaltungsgericht gestützt auf seine Feststellungen aus eigenem Wissen eine neue Schätzung vornehmen oder damit einen Gutachter betrauen (vgl. VGr, 7. November 1972, ZBl 1973, S. 331), wobei es bei der Wahl des Vorgehens über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt (RB 1976 Nr. 54 und 1985 Nr. 47). Im Übrigen ist es ihm unbenommen, statt ein reformatorisches Urteil zu fällen, den Entscheid der Finanzdirektion aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an sie zurückzuweisen (VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001, S. 217 E. 3; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 28 N. 29). b) Einem Parteigutachten kommt wegen der vertraglichen Beziehung zwischen Auftraggeber und Gutachter nur die beschränkte Aussagekraft einer Parteibehauptung zu (VGr, 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 E. 4b; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 23; Richard Frank/Hans Sträuli/Georg Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, vor § 171 ff. N. 4). Auf die von der Pflichtigen im Einspracheverfahren eingereichte Expertise von L. vom 27. Oktober 1998 kann daher schon aus diesem Grund nicht abgestellt werden. Auch angesichts der materiellen Anforderungen, die das Verwaltungsgericht an Schätzungsgutachten stellt (VGr, 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 E. 5 und 6), bedarf es keiner weiteren

Erläuterungen, dass das Privatgutachten nicht berücksichtigt werden kann. Im Übrigen führte L. keine umfassende Verkehrswertschätzung durch, sondern klärte nur den Teilaspekt, ob die Mietzinsen nach Ablauf der festen Vertragsdauer einseitig angehoben werden könnten.

#### **E. 4**

a) Die Rekurrentin hält dem angefochtenen Einspracheentscheid entgegen, dass die Finanzdirektion zum tatsächlichen Nettoertrag der Liegenschaft P.-strasse im Jahr 1997 von Fr. 231'960.- kein unausgeschöpftes jährliches Ertragspotential von Fr. 97'800.- hätte hinzuschlagen dürfen. Die Berücksichtigung eines solchen hypothetischen Mehrertrags missachte das Stichtagsprinzip und führe zur Besteuerung nicht realisierter bzw. fiktiver Werte. Ob ein allfälliges brachliegendes Mietzinspotential realisiert werden könne, hänge von ungewissen künftigen Marktverhältnissen wie auch von der mietrechtlichen Durchsetzbarkeit ab. Die Erzielung eines höheren Mietertrags setze voraus, dass die Rekurrentin die Liegenschaft verkaufe. Weil sie jedoch keine solchen Absichten habe, griffen Überlegungen zum Ertragspotential unzulässigerweise in die Eigentümerbefugnisse und in die Erbenstellung der Rekurrentin ein. Der vom Amtsexperten angenommene Kapitalisierungssatz von (3.5 % Basiszinssatz + 0.5 % Unterhaltskosten + 1.5 % Substanzerhaltung =) 5.5 % sei viel zu tief. Angemessen sei vielmehr ein Satz von (4.75 % Hypothekarsatz für gewerbliche Altbauten + 3 % Zuschlag =) 7.75 %. Indem der Gutachter von der Rendite für Bundesobligationen ausgehe, beschreibe er bewertungstechnisch Neuland; die Schätzungsliteratur stütze sich durchwegs auf den Hypothekarzinssatz als Basiszinssatz. Die Methode des Experten überzeuge deswegen nicht, weil er die mit dem Grundeigentum verbundenen Risiken missachte. Der Schätzung der Zuschläge fehle eine nähere Begründung. Die gewählte Bewertungsmethode laufe darauf hinaus, dass Eigentümer von Liegenschaften gegenüber Inhabern von anderen Vermögenswerten benachteiligt würden. Schliesslich weiche der gutachterlich ermittelte Verkehrswert weit von dem für das Steuerjahr 1997 amtlich festgesetzten Vermögenssteuerwert von Fr. 2'755'000.- ab. In seiner kurz gefassten Rekursantwort verteidigt das kantonale Steueramt das Amtsgutachten und hält an den Folgerungen des Experten fest. b) Laut dem in E. 2b Gesagten muss die Erbschaftssteuer nach dem Verkehrswert veranlagt werden; der nach Massgabe der regierungsrätlichen Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 21. August 1996 (ZStB I A Nr. 22/23) ermittelte Vermögenssteuerwert ist daher vorliegend unbeachtlich. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin trifft es nicht zu, dass der Eigentümer von Immobilien gegenüber dem Eigentümer anderer Vermögenswerte wie etwa Aktien bei der Festsetzung der Erbschaftssteuer benachteiligt ist. Zwar ist die Ermittlung des Werts einer Liegenschaft wegen ihrer individuellen Eigenschaften mit höherem Aufwand verbunden als beispielsweise der Wert von börsengängigen Wertpapieren. Diesem Umstand wird jedoch durch eine individuelle Schätzung, die sich nach den Regeln der Rechtsprechung und der Lehre der Immobilienbewertung richtet, gebührend Rechnung getragen. Dass sich der Wert einer Immobilie nicht mit mathematischer Zuverlässigkeit, sondern nur innerhalb einer – je nach Komplexität und Marktnachfrage unterschiedlichen – Bandbreite bestimmen lässt, liegt in der Natur der Sache. Sodann verkennt die Rekurrentin, dass jede Verkehrswertschätzung von der Hypothese eines Verkaufs ausgeht. Dies bedeutet keinen Eingriff in ihre Eigentümer- oder Erbenstellung. Ob ein Erbe tatsächlich einen Verkauf erwägt oder nicht, spielt – als nicht überprüfbare und jederzeit wandelbare Absicht – für die Bewertung einer Liegenschaft keine Rolle. Anders verhielte es sich dann, wenn die

Veräusserung eines Objekts aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen oder erschwert wäre.

c) Nach dem in E. 3a Gesagten muss der Amtsgutachter über "hinreichende Sachkenntnis" verfügen. Die zürcherische Rechtsprechung hat sich bislang noch nicht dazu ausgesprochen, was dieses Erfordernis im Einzelnen umfasst. Soweit ersichtlich wurde in der jüngeren Steuerrechtspflege einem Experten noch nie die erforderliche Sachkunde abgesprochen, und zwar auch nicht in solchen Fällen, in denen das Gutachten zu wesentlichen Beanstandungen Anlass gab. Vielmehr begnügt sich die Praxis mit der berufsmässigen Betätigung als Immobilienschätzer. Welche Grundausbildung der jeweilige Experte genossen hat – neben Architekten betätigen sich insbesondere Immobilienreuhänder und Ökonomen auf diesem Markt –, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle wie allfällige Diplome. Insbesondere ist der seit einigen Jahren ausgestellte eidgenössische Fachausweis für Immobilienschätzer, der gewöhnlich im Anschluss an eine einjährige berufsbegleitende Ausbildung erworben werden kann, für eine Expertentätigkeit gegenwärtig nicht erforderlich. Die Sachkunde eines Immobilienschätzers hängt vom jeweiligen Bewertungsobjekt ab. Es bedarf keiner näheren Ausführungen darüber, dass die Bewertung einer herrschaftlichen Villa andere Kenntnisse voraussetzt als die Schätzung eines gewerblich-industriell genutzten Gebäudekomplexes oder etwa eines mit Altlasten belasteten Abbruchobjekts. Über welche Kenntnisse der von der Finanzdirektion beigezogene Experte verfügt, lässt sich den Akten nichts entnehmen; die von diesem selbst verwendete Bezeichnung als "Schätzungsexperte" ist wenig aussagekräftig, weil es sich hierbei nicht um einen geläufigen oder gar gesetzlich geschützten Titel handelt. Zwar begründet das – allerdings in verschiedenen Punkten mangelhafte (vgl. hierzu nachstehend E. 4d und 5) – Amtsgutachten die Vermutung, dass der Gutachter über die erforderlichen Kenntnisse verfügt, Klarheit besteht indessen nicht. Für die Erfüllung des vorliegenden Bewertungsauftrags sind primär vertiefte Kenntnisse des Geschäftsmietenmarkts auf dem Platz Zürich erforderlich; ferner muss ein Sachverständiger, allenfalls auch ein von diesem beigezogener Unterexperte, mit dem Mietrecht eng vertraut sein. Für die Beurteilung des Zustands der Altbaute und von deren kurz- und mittelfristigem Renovationsbedarf und der damit verbundenen Aufwendungen braucht es Kenntnisse in Architektur und Haustechnik.

d) aa) Eine am Stichtag mögliche bessere Nutzung einer Liegenschaft ist dann wertsteigernd zu berücksichtigen, wenn sie aufgrund der Umstände rechtlich und tatsächlich mit überwiegender Wahrscheinlichkeit realisiert werden kann. Davon gehen die Rechtsprechung wie auch die Schätzungslehre seit jeher aus (Francesco Canonica, Schätzerlehrgang/ Grundwissen, Schweiz. Immobilienschätzer-Verband [Hrsg.], Bern 2000, S. 84; Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Stand 2000, S. 56; Jürgen Simon/Klaus Gors/Max Troll, Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. A., München 1997, S. 115 ff.). So steht fest, dass Bauland zu den hierfür geltenden Ansätzen bewertet werden muss und nicht etwa nach dem am Stichtag erzielten landwirtschaftlichen Nutzen. Desgleichen ist bei Abbruchobjekten nicht der gegenwärtig realisierte oder realisierbare Ertrag massgebend, sondern der im Zug einer Neuüberbauung mutmasslich erzielbare. Dient ein Grundstück an zentraler Lage Wohnzwecken, so liegt es auf der Hand, dass – soweit baurechtlich zulässig – der mit einer gewerblichen Nutzung mögliche Ertrag geprüft werden muss. Unter Umständen erfordert eine umfassende Verkehrswertschätzung die Prüfung verschiedener Szenarien; dies gilt etwa dann, wenn bei einem vorbestandenem Altbau auf einem grösseren Grundstück dessen Erneuerung nebst Vergrösserung oder die Erstellung einer zusätzlichen Baute in Betracht fällt oder aber der Abbruch nebst einer Neuüberbauung

geprüft werden muss (vgl. VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001, S. 217 E. 5). Nach allgemeiner Erfahrung sind bauliche Massnahmen zur Erzielung eines höheren Ertrags mit verschiedenen Risiken behaftet. Ein Umbau kann beispielsweise aus rechtlichen Gründen ganz oder teilweise scheitern, die hierfür aufzuwendenden Kosten können die Erwartungen übertreffen oder die angestrebte Rendite lässt sich aufgrund der späteren Marktverhältnisse nicht erzielen. Derartige künftige Unwägbarkeiten, die den Ertragswert stark beeinflussen, liegen im Wesen jeder Schätzung. Die Unsicherheit ihres Eintretens und ihrer Quantifizierung rechtfertigt es nicht, sie kurzerhand ausser Acht zu lassen. Vielmehr erscheint es sachgerecht, wenn der Experte aufgrund der bekannten Tatsachen verschiedene Berechnungsmodelle entwickelt, deren Eintretenswahrscheinlichkeit gewichtet und zwischen extremen Annahmen ("best case" und "worst case") einen Ausgleich anstrebt ("real case"). Die von der Rekurrentin vertretene Auffassung, wonach nur der tatsächliche Ertrag, nicht aber das Ertragspotential eines Grundstücks berücksichtigt werden dürfe, ist offensichtlich unzutreffend. Dies gilt – wie gesagt – nicht nur für Bauland, sondern auch etwa für Kiesland oder für Land, das sich für Sport- oder Freizeitwecke verwenden lässt. Wird eine Liegenschaft an bester Geschäftslage schlecht genutzt, wird ihr Verkehrswert dadurch nicht beeinträchtigt; vielmehr stellt ein Kaufinteressent darauf ab, welcher Ertrag bei sachkundiger Bewirtschaftung mutmasslich erzielt werden kann. Entgegen der Meinung der Rekurrentin wird mit einer sich – nach ständiger Rechtsprechung – am Markt orientierenden Bestimmung des Verkehrswerts keineswegs ein fiktiver Ertrag besteuert. Anzumerken ist, dass aufgrund der in Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 gewährleisteten Eigentumsгарantie auch im Fall einer (formellen oder materiellen) Enteignung der Verkehrswert zu vergüten ist (Enrico Riva/Thomas Müller in: Daniel Thürer/Jean-François Aubert/Jörg Paul Müller [Hrsg.], Verfassungsrecht der Schweiz, Zürich 2001, § 48 Rz. 21 ff.; vgl. auch BGE 128 II 74 E. 4). Dabei wird die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Bewerbung berücksichtigt (BGE 125 II 431 E. 3a mit Hinweisen). Aus der Zusammenstellung der Mietverträge schliesst der Experte, dass "der Mietzinssatz pro m<sup>2</sup> Mietfläche ... bei allen Mietobjekten tief für die ausgezeichnete Lage" sei. Ob die Mietzinse aufgrund der zwingenden Bestimmungen des Mietrechts in Art. 269 ff. des Obligationenrechts sowie der vorliegenden Mietverträge überhaupt erhöht werden können, in welchem Umfang und auf welchen Zeitpunkt dies möglich ist, lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen. Auch in den "zusätzliche(n) Erläuterungen bzw. Ergänzungen", die der Experte auf die Einwendungen der Rekurrentin und das beigelegte Privatgutachten hin verfasst hat, bleibt er eine Begründung schuldig. Dass die "rechnerische Herleitung" des brachliegenden Mietwertpotentials "aus zeitlichen wie aus Kostengründen nicht möglich" sei, lässt sich nicht sagen. Der auf die Ermittlung des Verkehrswerts lautende Gutachtensauftrag der Abteilung Erbschafts- und Schenkungssteuer des kantonalen Steueramts vom 12. August 1998 umfasste durchaus die Ermittlung von möglichen Mietzinserhöhungen. Dass sich solche nur im Rahmen von tatsächlichen und rechtlichen Unwägbarkeiten bestimmen lassen, liegt wie gesagt im Wesen der Schätzung. Indessen hat die sorgfältige Bewertung einer Liegenschaft derartige Unsicherheiten nicht auszuklammern, sondern in angemessenem Umfang festzustellen und zu gewichten. Im Zusammenhang mit dem umstrittenen Mietzinspotential ist zu bemängeln, dass der Experte den Zustand der mehr als 130-jährigen Liegenschaft nur oberflächlich untersucht hat. Das Gutachten beschränkt sich auf eine knappe Schilderung der Gebäudeeinteilung. Auch wenn nach der summarischen Feststellung des Sachverständigen "die Grundsubstanz des Hauses ... gut unterhalten" und "die Basisinfrastruktur intakt" ist, hätte er sich zum kurz- und

mittelfristig anfallenden Unterhaltsbedarf aussprechen müssen. Denn dieser Umstand beeinflusst einen künftig erzielbaren Miet(mehr)ertrag und somit den Wert der Liegenschaft wesentlich. Das Verwaltungsgericht verkennt nicht, dass der zur Ermittlung des Verkehrswerts getriebene Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zur mutmasslich gewonnenen Genauigkeit der Schätzung stehen muss. Bei kleineren Objekten und/oder einem geringen Streitwert mögen sich Vereinfachungen aus verfahrensökonomischen Gründen und zur Einsparung von Kosten rechtfertigen; beläuft sich der Gebäudewert – wie hier – jedoch auf mehrere Millionen Franken und der Streitwert auf über 600'000 Franken, so rechtfertigt sich im Interesse der Wahrheitsfindung eine gründliche Klärung der Verhältnisse. bb) Bereits die dargelegten Untersuchungsmängel erschüttern die Beweiskraft des Amtsgutachtens. Die Finanzdirektion hätte deshalb nicht darauf abstellen dürfen, sondern hätte – kraft der ihr obliegenden Pflicht zur Ermittlung des Sachverhalts – den Experten zur Verbesserung anhalten müssen. Somit hat die von der Vorinstanz geführte Untersuchung keine Klarheit über den Verkehrswert des streitbetroffenen Grundstücks erbracht. Zur Behebung dieses Mangels ist die Sache daher an die Finanzdirektion zurückzuweisen, welche – im wiederaufzunehmenden Einspracheverfahren (RB 1994 Nr. 68) – eine ergänzende Untersuchung vorzunehmen hat.

## **E. 5**

a) Im Rahmen der materiellen Prüfung des Amtsgutachtens stellt sich zunächst die Frage, ob der Experte auf die richtige Schätzungsmethode abgestellt habe. Er bestimmt zwar den Realwert der Liegenschaft P.-strasse; allerdings fehlen nähere Angaben zu den einzelnen Faktoren des Gebäudewerts und wird der Landwert entgegen der Rechtsprechung (Richner/Frei, § 13 N. 80) einzig nach der Lageklassenmethode ermittelt. Indessen spricht er dem Realwert "die wertbestimmende Funktion aufgrund marktmässiger Gegebenheiten" ab. Diese Sicht widerspricht der in E. 2b erwähnten Rechtsprechung, wonach neben dem Ertragswert auch der Realwert – wenn auch bescheiden – zu gewichten ist (BGE 128 II 74 E. 4; VGr, 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 E. 6a; Canonica, S. 119; Richner/Frei, § 13 N. 84; Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. A., Zürich 1997, S. 100; vgl. auch Schätzerhandbuch, S. 63 f. und S. 231). Weil die Bestimmung der dem Einzelfall angemessenen Schätzungsmethode eine von Amtes wegen zu beantwortende Rechtsfrage darstellt, tut das Einverständnis der Parteien mit dem Vorgehen des Experten nichts zur Sache. Ob die bisherige Praxis zu verdeutlichen, zu differenzieren oder gar zu ändern sei, kann aufgrund der erwähnten Untersuchungsmängel offen bleiben. Anzumerken bleibt, dass dem Verwaltungsgericht unterschiedliche Lehrmeinungen in der Immobilienbewertung (vgl. hierzu Donato Scognamiglio, Methoden der Immobilienbewertung, Zürich 2002, S. 13 ff.), namentlich in methodischer Hinsicht, bekannt sind. Zwar kann es nicht Aufgabe der Justiz sein, zwischen diesen widerstreitenden Auffassungen verbindlich zu schlichten. Weil der Verkehrswert einer Liegenschaft als rechtlich geprägte Tatsachenfeststellung zu betrachten ist (vgl. hierzu Martina Fierz, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001, S. 30 ff.), hat sich der Richter im Einzelfall aber zur Bewertungsmethode auszusprechen (Fierz, S. 142 ff.). Dabei bekundet das Verwaltungsgericht Bereitschaft, neben den klassischen Verfahren auch alternative Bewertungsmethoden zu berücksichtigen, soweit deren Zweckmässigkeit im Einzelfall zumindest plausibel gemacht werden kann (VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001, S. 217 E. 2c). Möglicherweise spielen unterschiedliche methodische Auffassungen eine geringere Rolle als die – vielfältigen Wertungen unterliegende – Bestimmung der jeweils massgebenden Faktoren. b) Bei der Ermittlung des für die Bestimmung des Ertragswerts

massgebenden Kapitalisierungssatzes geht der Experte entgegen der Rechtsprechung (vgl. VGr, 28. August 2002, SB.2002.00025 E. 4d) und der überwiegenden Schätzungslehre (Canonica, S. 90 f.; Schätzerhandbuch, S. 59; Naegeli/Wenger, S. 87; Kaspar Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 4. A., Zürich 2001, S. 117, empfiehlt einen Durchschnittssatz für die erste Hypothek, der nach den aktuellen Zinsverhältnissen leicht nach oben oder unten anzupassen sei) nicht vom Zinssatz für erstrangige Hypotheken, sondern vom Zinssatz für Bundesobligationen (3,5 %) aus (so allerdings Erwin Stähelin, Investitionsrechnung, 9. A., Zürich 1998, S. 175 ff.). In Übereinstimmung mit der Literatur bestimmt der Experte einen objektbezogenen Zuschlag, den er – mit summarischer Begründung – auf 2 % bemisst, und kommt so auf einen Kapitalisierungssatz von 5.5 %. Weil sich der Zinssatz für erstrangige (Alt-)Hypotheken am Stichtag im Kanton Zürich auf 4.25 % belief, während der Zuschlag aufgrund der vorliegenden Verhältnisse in einem vertretbaren Rahmen liegen dürfte (Canonica, S. 92; Schätzerhandbuch, S. 59 f.; Naegeli/Wenger, S. 297), führt die Sicht des Experten wahrscheinlich zu einem unersetzten Kapitalisierungssatz (vgl. auch Ziffer 24 Weisung Verkehrswert), was sich wiederum in einem überhöhten Gebäudewert auswirken dürfte. Dabei ist zu beachten, dass schon geringe Abweichungen des Kapitalisierungssatzes angesichts der Formel "Ertragswert = Mietwert x 100 : Kapitalisierungssatz" (Schätzerhandbuch, S. 55) zu erheblichen Abweichungen beim Verkehrswert führen. Der Experte bleibt eine triftige sachliche Begründung für sein von der herrschenden Schätzungslehre und Rechtsprechung abweichendes Vorgehen schuldig. Weshalb institutionelle Anleger, die hauptsächlich als Kaufinteressenten in Frage kommen sollen, einen – gemäss Vorgehen des Experten – höheren Erwerbspreis in Kauf nehmen sollten, ist nicht nachvollziehbar. Weil die Sache ohnehin zur ergänzenden Untersuchung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, braucht sich das Verwaltungsgericht zur Festlegung des hier sachgerechten Kapitalisierungssatzes nicht auszusprechen. Dies wäre übrigens deswegen gar nicht möglich, weil sich der angemessene Zuschlag unter anderem nach dem – wie gesagt nur unzureichend bekannten – Zustand des Gebäudes und dem in näherer Zukunft anfallenden Unterhalt richtet.

## **E. 6**

Bei diesem Verfahrensausgang braucht sich das Verwaltungsgericht mit dem Eventualantrag der Rekurrentin auf Abzug der latenten Grundstückgewinnsteuer vom Verkehrswert nicht zu befassen. Im Interesse der Verfahrenswirtschaftlichkeit kann jedoch angemerkt werden, dass ein derartiger Abzug nach ständiger zürcherischer Praxis ausser Betracht fällt (Richner/Frei, § 13 N. 93 mit Hinweisen). Der Grund liegt darin, dass die Preisbildung auf dem Markt die den Veräusserer treffenden Steuerfolgen nicht berücksichtigt. Welchen Preis ein potentieller Erwerber zu zahlen bereit ist, hängt von den Eigenschaften einer Liegenschaft und vom konjunkturellen Umfeld ab, nicht aber von den persönlichen Verhältnissen des Veräusserers.

## **E. 7**

Bei diesem unentschiedenen Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 44 Abs. 1 ESchG) und muss der Rekurrentin die Zusprechung einer Parteientschädigung versagt bleiben (§ 43 Abs. 4 ESchG in Verbindung mit § 152 StG und § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen. Die Sache wird zur weiteren Untersuchung und zur Ausfällung eines neuen Einspracheentscheids im Sinn der Erwägungen an die Finanzdirektion zurückgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird

festgesetzt auf Fr. 17'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.--  
Zustellungskosten, Fr. 17'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden den  
Parteien je zur Hälfte auferlegt. 4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5.

...

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