



Dokument	<b>zsis) 2006, Aufsätze Nr. 2</b>
Autor	<b>Julia von Ah</b>
Titel	<b>2. Besteuerung des Liegenschaftenhandels und Ermittlung des Grundstückgewinns bei Geschäftsgrundstücken (inkl. Verrechnung von Geschäfts- und Grundstücksverlusten)</b>
Publikation	<b>zsis) - Zeitschrift für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht - Aufsätze</b>
Herausgeber	<b>Institut für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht (isis)</b>
Verlag	<b>Institut für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht (isis)</b>

## **2. Besteuerung des Liegenschaftenhandels und Ermittlung des Grundstückgewinns bei Geschäftsgrundstücken (inkl. Verrechnung von Geschäfts- und Grundstücksverlusten)**

Dr. Julia von Ah, Partner, Altorfer Duss & Beilstein

*Die vorliegenden Ausführungen enthalten eine erweiterte Fassung des Referats zum Thema Besteuerung des Liegenschaftenhandels und Ermittlung des Grundstückgewinns bei Geschäftsgrundstücken (inkl. Verrechnung von Geschäfts- und Grundstücksverlusten), welches die Schreibende zusammen mit Herrn JAKOB RÜTSCHKE im Rahmen des ISIS - Vertiefungsseminars vom 11./12. September 2006 in Lausanne behandelte. Herrn RÜTSCHKE danke ich für die kritische Durchsicht und die Anmerkungen zum Referat.*

### **1 Einführung**

In einem Unternehmen gehaltene Grundstücke bilden Geschäftsvermögen und somit Bestandteil des Unternehmensvermögens, laufende Erträge daraus und Gewinne aus der Veräusserung solcher Grundstücke sind Bestandteil des Unternehmensgewinnes. Während die laufenden Erträge stets mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst werden, hängt die Besteuerung der Veräusserungsgewinne in den Kantonen von der vom jeweiligen Belegenheitskanton gewählten Besteuerungsmethode (monistische oder dualistische Methode) ab. Bei der Besteuerung von Geschäftsgrundstücken gibt es zahlreiche Besonderheiten und Spezialfragen. Besonderheiten etwa bei der Ausgestaltung und Anwendung des monistischen oder dualistischen Systems: beispielsweise kennt der Kanton Thurgau für Grundstücke im Geschäftsvermögen grundsätzlich das monistische System, Grundstückgewinne juristischer Personen, die



nicht steuerbefreit sind, unterliegen jedoch der Gewinnsteuer<sup>1</sup>. Sodann statuiert das StHG in Art. 12 Abs. 1, dass Gewinne aus der Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie Anteilen daran jedenfalls der Grundstückgewinnsteuer unterliegen müssen, unabhängig davon, ob die Grundstücke im Privat- oder Geschäftsvermögen einer natürlichen oder juristischen Person gehalten werden. Je nach Höhe der veräusserten Beteiligung werden auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften wie Grundstücke und nicht wie bewegliches Vermögen besteuert, wozu in den Kantonen unterschiedliche Praxen bestehen<sup>2</sup>. Spezialfragen ergeben sich ferner im Zusammenhang mit dem immer grössere Bedeutung erlangenden Immobilienleasing; darauf wird vorliegend nicht weiter eingetreten<sup>3</sup>.

Grundstücke werfen auch im Zusammenhang mit der interkantonalen Steuerauscheidung zahlreiche Fragen auf. Vorliegend wird nur soweit darauf eingegangen, als es für die Besteuerung des Liegenschaftenhandels von Bedeutung ist.

## 2 Besteuerung des Liegenschaftenhandels

### 2.1 Zum Begriff des Liegenschaftenhändlers und dessen Funktion

Eine natürliche Person, die gewerbmässig Liegenschaften erwirbt, um sie später wieder zu veräussern, gilt als selbständig erwerbend. Die Gewinne aus dieser Tätigkeit bilden Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und die dieser Tätigkeit dienenden Vermögensgegenstände (Liegenschaften, Anteile an Immobiliengesellschaften etc.) stellen Geschäftsvermögen dar. Die Handelstätigkeit beginnt mit der ersten diesbezüglichen Handlung, sofern sich diese hinreichend sicher feststellen lässt<sup>4</sup>.

Zum gewerbmässigen Liegenschaftenhandel besteht eine reichhaltige Rechtsprechung, insbesondere der Bedeutung der Abgrenzung der selbständigen Erwerbstätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung und deren unterschiedlicher Steuerfolgen wegen. Als Indizien für eine gewerbmässige Liegenschaftenhändlertätigkeit werden regelmässig die systematische und planmässige Art und Weise des Vorgehens, die Häufigkeit von Liegenschaftsgeschäften, der enge Zusammenhang eines Geschäftes mit der beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen, spezielle Fachkenntnisse, die Besitzesdauer und der Einsatz erheblicher Fremdmittel zur Finanzierung der Liegenschaftengeschäfte herbeigezogen<sup>5</sup>. Massgebend ist stets die Gesamtheit der Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

Neben dieser Abgrenzungsfunktion ist der Begriff des Liegenschaftenhändlers im interkantonalen Steuerrecht in verschiedener Hinsicht von Bedeutung: Zum Geschäftsvermögen des Liegenschaftenhändlers (und Generalbauunternehmers) gehörende Grundstücke bilden häufig nicht Anlagevermögen, sondern Umlaufvermögen, und deren Veräusserung stellt den eigentlichen Geschäftszweck dar<sup>6</sup>. Darauf finden besondere interkantonale Ausscheidungsregeln Anwendung (dazu nachfolgend). Andere Regeln gelten auch bei der Anrechnung von allgemeinen Geschäftsunkosten auf Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken (dazu hinten 4.5.7.8).

---

<sup>1</sup> §§ 75 Abs. 2 und 129 Abs. 1 Ziff. 6 StG TG

<sup>2</sup> Vgl. dazu Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 533.2.

<sup>3</sup> Weiterführend: Meyer/Hafner, ST 79 (2005) 407 ff.

<sup>4</sup> BGer 26.9.1997, StR 53 (1998) 83 E. 3a.

<sup>5</sup> Statt vieler BGer 8.1.1999, ASA 67 (1998/99) 644 E. 3c.

<sup>6</sup> Locher/Locher, § 7, ID Nr. 37.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Begriff des Liegenschaftenhändlers in interkantonalen Doppelbesteuerungssachen nach denselben Grundsätzen bestimmt werden, wie sie das Bundesgericht für die Umschreibung dieses Begriffs bei der direkten Bundessteuer verwendet<sup>7</sup>. Allerdings können für interkantonale Ausscheidungsfragen nicht nur natürliche Personen Liegenschaftenhändler sein, sondern auch juristische Personen. Bei den juristischen Personen sind deshalb einerseits die Immobiliengesellschaften von den Betriebsgesellschaften abzugrenzen und andererseits die Immobiliengesellschaften im engen Sinn von den gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern<sup>8</sup>. Bei der Immobiliengesellschaft im engen Sinn besteht der Zweck der Gesellschaft überwiegend im Halten von Grundstücken als sichere oder nutzbringende Kapitalanlage resp. im An- und eventuellen Verkauf, in der Überbauung und in der Verwaltung von Liegenschaften, d.h. ihr Liegenschaftensbesitz dient ausschliesslich der Vermögensanlage<sup>9</sup> und wird in der Regel im Anlagevermögen gehalten. Demgegenüber bezweckt der gewerbsmässige Liegenschaftenhändler, Grundstücke in einem quantitativ und qualitativ erheblichen Ausmass als Handelsware einzusetzen und hält sie deshalb im Umlaufvermögen.

## 2.2 Im Umlauf- und im Anlagevermögen gehaltene Liegenschaften des Liegenschaftenhändlers

Geschäftsgrundstücke eines Unternehmens können im Umlauf- oder Anlagevermögen gehalten werden. Für die Zwecke der *interkantonalen* Steuerausscheidung ist bei den im Anlagevermögen gehaltenen Liegenschaften zwischen *Betriebs-* und *Kapitalanlageliegenschaften* zu unterscheiden. Betriebsliegenschaften sind Betriebs- oder Produktionsmittel eines Unternehmens<sup>10</sup>. Kapitalanlageliegenschaften sind Immobilien, die dem Unternehmen mittelbar durch ihren Ertrag als Kapitalanlage dienen<sup>11</sup>. Nach bisheriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Liegenschaft nur das eine oder das andere sein; eine "Doppelfunktion" - beispielsweise dass eine Kraftwerkanlage hinsichtlich der Stromerzeugung Betriebsliegenschaft und hinsichtlich eines Barwertvorteils aus einem Leasinggeschäft Kapitalanlageliegenschaft sei<sup>12</sup> - wird verneint<sup>13</sup>. Unklar ist, wie eine gleichzeitig als Betriebs- und als Kapitalanlageliegenschaft "gemischt" genutzte Liegenschaft zu behandeln ist. Der Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen entsprechend wäre es denkbar, auf "gemischt" genutzte Liegenschaften die Präponderanz- oder Wertzerlegungsmethode anzuwenden. Eine einheitliche Praxis dazu existiert - soweit ersichtlich - nicht.

Ein Liegenschaftenhändler (und Generalbauunternehmer, der dem Liegenschaftenhändler gleichgestellt wird) hält neben Betriebsliegenschaften (und -seltener - auch Kapitalanlageliegenschaften) häufig Liegenschaften im Handelsbestand (sog. *Handelsliegenschaften*). Eine Betriebsliegenschaft ist beispielsweise ein einem Bauunternehmer als Sitz der Verwaltung und Administration dienendes

---

7 BGer 26.9.1997, StR 53 (1998) 83 E. 2c m.Hw. auf frühere Entscheide; so auch Höhn/Mäusli, § 28 FN 67 zu N 41; Locher/Locher, § 7, ID Nr. 42.

8 Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 216 StG N 97 auch zum Folgenden; zur Abgrenzung auch VGer ZH 19.12.2005, ZStP 2006, 151 (betreffend den Fall einer Versicherungsgesellschaft, welche zur Optimierung des Liegenschaftenportefeuilles Liegenschaften erwirbt, neu erstellt, verwaltet und verkauft).

9 BGE 111 Ia 220 E. 2c.

10 Höhn/Mäusli, § 28 N 2; vgl. auch Mäusli, zsis) 27.10.2006.

11 BGer 22.6.2005, StE 2006 A 24.43.1 Nr. 16 E. 5.3 m.Hw. auf Höhn/Mäusli, § 28 N 2; Schärer, 175.

12 BGer 22.6.2005, StE 2006 A 24.43.1 Nr. 16.

13 BGer 22.6.2005, StE 2006 A 24.43.1 Nr. 16.

14 So etwa im Sachverhalt, welcher dem BGer 19.11.2004, StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1, zugrunde

Bürogebäude<sup>14</sup>. Massgebend für die Anwendung der Steuerauscheidungsregeln auf den Veräusserungsgewinn ist gemäss Bundesgericht die tatsächliche Verwendung im Veräusserungszeitpunkt und nicht etwa die (zukünftige) Zweckbestimmung, welche sich in der kurz vor der Veräusserung geänderten Verbuchung widerspiegelt<sup>15</sup>.

## 2.3 Ersatzbeschaffung

Die Abgrenzung zwischen Umlauf- und Anlagevermögen ist nicht nur für die interkantonale und interkommunale Steuerauscheidung von Bedeutung, sondern auch bei der Ersatzbeschaffung. Beim Ersatz von *betriebsnotwendigem Anlagevermögen* im Unternehmen von Selbständigerwerbenden und von juristischen Personen können die stillen Reserven auf ein Ersatzobjekt mit gleicher Funktion übertragen werden<sup>16</sup>. Als *betriebsnotwendig* gilt gemäss DBG<sup>17</sup> (das StHG enthält keine entsprechende Definition) nur Anlagevermögen, das dem Betrieb unmittelbar dient; ausgeschlossen sind insbesondere Vermögensteile, die dem Unternehmen nur als Vermögensanlage oder nur durch ihren Ertrag dienen. "Betriebsnotwendig sind Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Zweckbestimmung unmittelbar der Leistungserstellung des Betriebs dienen und ohne Beeinträchtigung des betrieblichen Leistungserstellungsprozesses nicht veräussert werden können"<sup>18</sup>.

Bezogen auf den Liegenschaftenhändler kann dies beispielsweise auf die Veräusserung seines Bürogebäudes zutreffen, sofern dieses der Leistungserstellung des *Betriebs unmittelbar dient*. Gleiches müsste auch gelten, wenn die Liegenschaft indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten wird. Hingegen ist der Ersatzbeschaffungstatbestand bei einem geschäftsplanmässigen Verkauf von im *Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften* eines Liegenschaftenhändlers laut Bundesgericht<sup>19</sup> nicht anwendbar. Die Veräusserung einer *reinen Kapitalanlageliegenschaft* durch einen Liegenschaftenhändler darf m.E. nicht anders beurteilt werden als die Veräusserung einer Kapitalanlageliegenschaft eines sonstigen Unternehmens, bei der es für die Anwendung des Ersatzbeschaffungstatbestands an der Betriebsnotwendigkeit der Liegenschaft fehlt<sup>20</sup>.

## 2.4 Interkantonale Ausscheidungsregeln zum gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer

### 2.4.1 Allgemeines

Für die von gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern und Generalbauunternehmern im *Umlaufvermögen* gehaltenen Grundstücke gelten unterschiedliche Ausscheidungsregeln, abhängig davon, ob das Unternehmen im Liegenschaftenkanton über eine *Betriebsstätte verfügt oder nicht*<sup>21</sup>

(s. auch Übersicht hinten am Ende von 2.4.2.4). Eine Betriebsstätte liegt vor, wenn die Voraussetzungen einer Betriebsstätte, wie sie im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht gelten, erfüllt sind<sup>22</sup>. Grundsätzlich verfügt ein Unternehmen

---

liegt.

15 Vgl. BGer 19.11.2004, StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1.

16 Art. 30 Abs. 1 und Art. 64 Abs. 1 DBG, Art. 8 Abs. 4 und Art. 24 Abs. 4 StHG.

17 Art. 30 Abs. 3 und Art. 64 Abs. 3 DBG.

18 Reich/Züger, Art. 30 DBG N 6.

19 BGer 2.9.1987, NStP 41 (1987) 174; Locher, Art. 30 DBG N 10.

20 VGer SZ 27.3.1997, StPS 15, 73.

21 Höhn/Mäusli, § 28 N 41 ff. auch zum Folgenden.

22 Locher/Locher, § 7, IB Nr. 24 und 27.



dort über eine Betriebsstätte, wo es ständige Einrichtungen besitzt, mittels derer ein qualitativ und quantitativ wesentlicher Teil der Unternehmenstätigkeit vollbracht wird. Das blosse Eigentum an einem Grundstück begründet noch keine Betriebsstätte. Gewerbsmässige Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer haben deshalb im Liegenschaftenkanton häufig keine Betriebsstätte<sup>23</sup>.

## 2.4.2 Liegenschaftenhändler ohne Betriebsstätten

### 2.4.2.1 Vermögen/Kapital

Für die Vermögens- und Kapitalbesteuerung werden die *Aktiven* *objektmässig* zugerechnet und die *Schulden proportional* nach Lage der Aktiven verlegt.

### 2.4.2.2 Laufender Ertrag/Gewinn

Die *laufenden Bruttoerträge* und die *Gewinnungskosten*, d.h. Unterhalt- und allgemeine Verwaltungskosten, Abschreibungsaufwand<sup>24</sup> sowie die *Schuldzinsen*<sup>25</sup> werden objektmässig den Liegenschaftskantonen und -gemeinden zugerechnet. Obgleich die Schulden proportional nach Lage der Aktiven verlegt werden, folgt die Praxis und Rechtsprechung bei der Verlegung der Schuldzinsen dieser Regel nicht, sondern ordnet diese objektmässig zu. Begründet wird die objektmässige Schuldzinsenverlegung damit, dass der Liegenschaftenkanton alle Aufwendungen für die Gewinnerzielung einer Liegenschaft zum Abzug zulassen müsse. Die Inkaufnahme der Inkonsistenz zwischen der proportionalen Schuldenverlegung und der objektmässigen Schuldzinsenverlegung ist damit jedoch nicht hinreichend begründbar; ein steuersystematischer Grund ist nicht ersichtlich. Fragen ergeben sich diesbezüglich, wenn ein Liegenschaftenhändler mehrere Liegenschaften mit einem Globalkredit finanziert. Die Praxis behilft sich dann etwa mit einer Zuteilung der Schulden und Schuldzinsen im Verhältnis zu den Aktiven oder stellt - falls vorhanden - auf vergleichbare Marktzahlen ab.

Der vom Liegenschaftenkanton zu übernehmende Anteil an den allgemeinen Unkosten resp. Verwaltungskosten wird aus Praktikabilitätsgründen in der Regel pauschal mit 5% des Bruttomietetrags der jeweiligen Liegenschaft angesetzt<sup>26</sup>.

Resultiert ein Aufwandüberschuss, gilt gemäss bisheriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung *interkantonal* der *absolute Vorrang der Verlustverrechnung in der Zeit* vor der Verlustübernahme durch eine andere Steuerhoheit: Aufwandüberschüsse werden weder auf den Wohnsitz-/Sitz-/Geschäftsortkanton noch auf andere Liegenschaftenkantone verlegt, sondern sind steuerlich zu "aktivieren" und bei einer späteren Veräusserung der Liegenschaft den Anlagekosten zuzurechnen<sup>27</sup> oder gegebenenfalls mit Ertragsüberschüssen späterer Jahre im Rahmen des jeweiligen kantonalen Rechts zu verrechnen<sup>28</sup>.

Gemäss bisheriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Praxis übernimmt der Liegenschaftenkanton seinerseits - vorbehaltlich des Verwaltungskostenanteils - keine allgemeinen Geschäftskosten oder Anteile am Geschäftsverlust<sup>29</sup>. In einem Entscheid

---

23 Höhn/Mäusli, § 28 N 43.

24 BGE 111 Ia 318.

25 BGer 26.9.1997, StR 53 (1998) 83 E. 2b; BGer 19.2.1969, ASA 39 (1970/71) 49.

26 Locher/Locher, § 7, ID Nr. 25, 37.

27 BGer 26.9.1997, StR 53 (1998) 83 E. 2b m.Hw. auf BGE 111 Ia 318 E. 4a und BGer 5.12.1985, ASA 56 (1987/88) 569 E. 4a f. und 6b; dazu auch BGE 131 I 285 E. 3. 5.

28 Locher/Locher, § 7, ID Nr. 38.

29 Höhn/Mäusli, § 28 N 48.



vom 8. Mai 2006<sup>30</sup> hat das Bundesgericht für den Fall eines interkantonalen Handelsunternehmens (nicht eines Liegenschaftenhändlers) entschieden, dass der Kapitalanlageliegenschaftenkanton, in dem ein positiver laufender Liegenschaftenertrag anfiel, den Geschäftsverlust des Hauptsitzkantons zu übernehmen habe. Das Recht des Liegenschaftenkantons, den Grundstücksertrag alleine zu besteuern, gelte nicht mehr uneingeschränkt. Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehe vor. Angesichts dieser Änderung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für Kapitalanlageliegenschaften interkantonaler Unternehmen erscheint eine Weiterführung der bisherigen Liegenschaftenhändlerpraxis nicht länger haltbar. Allfällige Betriebsverluste sollten von den Liegenschaftenkantonen, welche positive laufende Erträge aufweisen, übernommen werden.

*Interkommunal* sind die Praxen der einzelnen Kantone unterschiedlich. Der Kanton Thurgau beispielsweise lässt eine Verrechnung eines Aufwandüberschusses einer Liegenschaftengemeinde mit laufenden Erträgen/Gewinnen anderer Gemeinden zu.

### 2.4.2.3 Veräußerungsgewinn

*Wertzuwachsgerinne und wieder eingebrachte Abschreibungen* (Buchgerinne) auf Liegenschaften von Liegenschaftenhändlern, welche über keine Betriebsstätte verfügen, sind in vollem Umfang im Liegenschaftenkanton steuerbar<sup>31</sup>. Die objektmässige Zuweisung der wieder eingebrachten Abschreibungen ist das Pendant der objektmässigen Zuweisung der früheren Abschreibungen an den Liegenschaftenkanton. Die Gewinne unterliegen - je nach Kanton und Besteuerungssystem - im Umfang der Wertzuwachsgerinne der Grundstückgewinnsteuer und im Umfang der wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer (monistisches System wie z.B. im Kanton Zürich) oder vollumfänglich der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer (dualistisches System wie z.B. im Kanton St. Gallen).

Die direkt mit der Veräußerung zusammenhängenden Kosten (Kauf- und Verkaufskosten, Handänderungsabgaben etc.)<sup>32</sup> trägt ebenfalls der Liegenschaftenkanton.

Sodann übernimmt der Liegenschaftenkanton auch einen Anteil an den allgemeinen *Verwaltungskosten*<sup>33</sup>. Diese werden in der Praxis im Sinne einer pauschalen Berechnung häufig mit 5% des Bruttoveräußerungserlöses angesetzt<sup>34</sup>. Es bleibt jedoch dem Steuerpflichtigen unbenommen, im Einzelfall darzutun, dass der Pauschalsatz nicht genügt, um die tatsächlich angefallenen Aufwendungen zu decken. Das Bundesgericht liess auch schon einen Pauschalabzug von 8% des Bruttoveräußerungserlöses zum Abzug zu<sup>35</sup>.

In früheren Jahren entstandene *aktivierte Aufwandüberschüsse*, die nicht mit laufenden Erträgen verrechnet werden konnten, muss der Liegenschaftenkanton als Anlagekosten zum Abzug vom steuerbaren Gewinn zulassen, auch wenn die jeweilige kantonale Steuer (z.B. Grundstückgewinnsteuer) einen solchen Abzug nicht vorsieht.

---

30 2P.139/200 (2P.139/2005); vgl. auch Mäusli, zsis) 27.10.2006.

31 Höhn/Mäusli, § 28 N 49. Die objektmässige Zuweisung der wieder eingebrachten Abschreibungen ist das Pendant aus der objektmässigen Zuweisung von Abschreibungen an den Liegenschaftenkanton.

32 Dazu hinten 4.5.7.

33 Weiterführend dazu hinten 4.5.7.8.

34 Locher/Locher, § 7, ID Nr. 38.

35 Locher/Locher, § 7, ID Nr. 38 m.Hw. auf 33 und auch zum Folgenden Ein Abzug von weniger als 5% sei jedoch, so das Bundesgericht, nur aus besonderen Gründen zu rechtfertigen.



Bei den juristischen Personen - nicht aber bei natürlichen Personen - gehört die auf dem jeweiligen Gewinn erhobene Grundstückgewinnsteuer zu den abzugsfähigen Kosten<sup>36</sup>.

#### 2.4.2.4 Veräußerungsverlust

Veräußerungsverluste sind innerhalb des Liegenschaftskantons und mit im gleichen Jahr erzielten Grundstückgewinnen<sup>37</sup> zu verrechnen<sup>38</sup>, auch wenn der jeweilige Kanton eine Grundstückgewinnsteuer erhebt, welche diese Verlustverrechnung nicht vorsieht<sup>39</sup>.

Verbleibt danach ein Verlustüberschuss, so ist dieser, wie verschiedene Autoren<sup>40</sup> postulieren, durch den Wohnsitz- bzw. Sitz- oder Geschäftsortkanton zu übernehmen. Das Bundesgericht hat zu dieser Frage, soweit ersichtlich, noch nie Stellung genommen<sup>41</sup>. In der Praxis wird sie unterschiedlich beantwortet<sup>42</sup>. Eine Verlustübernahme in der Steuerperiode trägt dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung, denn eine "Aktivierungs"- oder Verlustvortragmöglichkeit besteht grundsätzlich nicht, so dass ein echter Ausscheidungsverlust entsteht. Es fragt sich, ob nur der Wohnsitz- bzw. Sitz- oder Geschäftskanton einen solchen Verlust zu übernehmen hat, oder ob nicht auch andere Liegenschaftskantone einen Verlustanteil übernehmen müssten, dies zumindest dann, wenn nach Übernahme durch den Wohnsitz- bzw. Sitz- oder Geschäftskanton noch immer ein Verlust resultiert. Damit würde dem Leistungsfähigkeitsprinzip zum Durchbruch verholfen.

#### 2.4.2.5 Veräußerungsgewinn und Geschäftsverlust

Gemäss *bisheriger* bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Praxis können Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften im *Handelsbestand* interkantonal nicht mit Geschäftsverlusten verrechnet werden<sup>43</sup>. Das Bundesgericht hielt in seiner Entscheid vom 19. November 2004<sup>44</sup> fest, dass ein Wertzuwachsgegninn aus der Veräußerung einer Betriebsliegenschaft in einem Betriebsstättekanton interkantonal mit Geschäftsverlusten zu verrechnen sei<sup>45</sup>. Zur Begründung wurde angeführt, dass sich das Besteuerungsrecht des Liegenschaftskantons nicht zu Ungunsten des Steuerpflichtigen und der übrigen Kantone mit Betriebsstätten auswirken dürften. Betriebsliegenschaften, so das Bundesgericht in seiner Begründung, gehörten zum betriebsnotwendigen Vermögen und dienten der Leistungserstellung, weshalb sich eine Verpflichtung des Liegenschaftskantons, am Geschäftsergebnis zu partizipieren,

---

36 Locher/Locher, § 9, II Nr. 18, 20; dazu auch Kuhn/Brülisauer, Art. 25 StHG N 11.

37 Gemäss BGer v. 19.6.2000 kann ein Veräußerungsverlust auch mit einem Gewinn aus dem Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft mit Sitz im gleichen Kanton verrechnet werden, Locher/Locher, § 7, ID Nr. 46.

38 Zuppinger, FS Höhn, 495 m.Hw. auf BGE 92 I 198.

39 BGer 19.11.2004, StE A 24.43.2 Nr. 1 m.Hw. auf Locher, § 7, ID Nr. 47, und BGer 26.2.2002, 2P.173/200 (2P.173/2001).

40 Zuppinger, 31; Höhn/Mäusli, § 28 N 56 auch zum Folgenden; Gurtner, ST 63 (1989) 48; so auch das Zürcher VGer für den Fall eines ausserkantonalen Liegenschaftenhändlers, VGer ZH 19.11.1997, StE 1998 A 24.34 Nr. 2.

41 In BGE 111 Ia 318 (E. 4b) wurde die Frage offen gelassen mit dem Hinweis, das Bundesgericht habe die oben erwähnte Verlustübernahme-Auffassung in BGE 92 I 198 ebenfalls vertreten. Letzteres ist jedoch nicht der Fall.

42 Vgl. auch Zuppinger, FS Höhn, 495.

43 Dazu auch Übersicht bei Schenk/Walter, ST 79 (2005) 620.

44 StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1.

45 Weiterführend dazu hinten 4.5.8.3.



sachlich begründen lasse<sup>46</sup>. Der Entscheid betraf eine Betriebsliegenschaft eines Liegenschaftenhändlers mit Betriebsstätte. Mit derselben Begründung liesse sich m.E. auch eine Verrechnung eines Wertzuwachsgebietes aus der Veräusserung einer Handelsbestandsliegenschaft mit Geschäftsverlusten rechtfertigen, denn Handelsbestandsliegenschaften gehören unbestrittenermassen zum betriebsnotwendigen Vermögen eines Liegenschaftenhändlers. Es wäre zu begrüssen, wenn dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch diesbezüglich zum Durchbruch verholfen würde.

## 2.4.3 Liegenschaftenhändler mit Betriebsstätten

### 2.4.3.1 Vermögen/Kapital

Für die Vermögens- bzw. Kapitalsteuer erfolgt die Ausscheidung bei Liegenschaftenhändlern mit Betriebsstätten nach *Quoten*<sup>47</sup>. Für die Ermittlung der Quoten werden die Aktiven, die nach ihrer Beschaffenheit oder Lage (z.B. Liegenschaften, welche dem Geschäftsbetrieb dienen) oder nach ihrer Bestimmung (z.B. Waren) einem bestimmten Ort der Geschäftstätigkeit dienen, diesem Ort zugewiesen (lokalisiert). Mobile Aktiven werden anhand der lokalisierten Vermögensgegenstände oder nach einem anderen geeigneten Schlüssel dem Sitz- und Betriebsstättkantone zugerechnet. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in der Regel dem Hauptsitz zugeordnet. Die Schulden werden nach Quoten, d.h. nach den zugewiesenen Aktiven, verlegt.

### 2.4.3.2 Laufender Ertrag/Gewinn und Wertzuwachsgebiet von Liegenschaften im Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkanton

Bei Liegenschaftenhändlern mit Betriebsstätte bestehen unterschiedliche Regeln für die Liegenschaften, welche im Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkanton oder in einem reinen Liegenschaftenkanton belegen sind. Während für Letztere dieselben Regeln wie für einen Liegenschaftenhändler ohne Betriebsstätte gelten (dazu nachfolgend unter 2.4.3.3), gilt für Erstere Folgendes:

Der *laufende Ertrag/Gewinn* von Liegenschaften im Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- und Geschäftsortkanton bildet Bestandteil des Gewinns des interkantonalen Unternehmens, sofern dieser Gewinn im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit erzielt wird. Der Gewinn ist nach den Ausscheidungsregeln eines interkantonalen Unternehmens nach *Quoten* anhand von Hilfsfaktoren (z.B. Aktiven oder Umsätze) zu verlegen.

Der *Buchgewinn* von Handelsbestands- und Betriebsliegenschaften im Betriebsstätte- oder Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkanton bildet ebenfalls Bestandteil des *quotal* zu verlegenden Unternehmensgewinns, sofern der Gewinn im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit erzielt wird<sup>48</sup>.

Entsteht bei Liegenschaften im Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkanton ein *Aufwandüberschuss*, so kann dieser - als Verlust aus Geschäftstätigkeit - vorgetragen und ihm Rahmen der üblichen Verlustverrechnungsbestimmungen mit späteren Gewinnen verrechnet werden.

*Wertzuwachsgebiete auf Handelsbestandsliegenschaften* bilden ebenfalls Bestandteil des *quotal* zu verlegenden Unternehmensgewinns. Demgegenüber ist ein Wertzuwachsgebiet auf einer im Betriebsstättkantone oder im Sitzkanton belegenen

---

<sup>46</sup> BGer 19.11.2004, StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1 E. 6.3.

<sup>47</sup> Zum Folgenden Zuppinger, 34.

<sup>48</sup> Höhn/Mäusli, § 28 N 59. Für eine Betriebsliegenschaft in einem Betriebsstättkantone vom Bundesgericht jüngst bestätigt in BGer 19.11.2004, StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1.





*Betriebsliegenschaft* gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 19. November 2004<sup>49</sup> aus dem nach Quoten zu verlegenden Geschäftsgewinn auszuscheiden und dem Betriebsstättkantons zur ausschliesslichen Besteuerung (objektmassig) zuzuweisen. Zur Begründung wird angeführt, dass der Wertzuwachsgeinn mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft und der Tätigkeit des Geschäftsinhabers in keinem Zusammenhang stehe.

Für Gewinne aus *Kapitalanlageliegenschaften* von Liegenschaftenhändlern, welche zwar in einem Betriebsstättkantons oder im Wohnsitz-/Sitz- oder Geschäftsortkantons belegen sind, ihrem Zweck entsprechend jedoch nicht Handelsbestand bilden, sondern der Vermögensanlage dienen, erscheint nach Höhn/Mäusli<sup>50</sup> - den Kapitalanlageliegenschaften anderer interkantonsaler Unternehmen entsprechend - eine objektmassige Verlegung gerechtfertigt.

#### **2.4.3.3 Laufender Ertrag/Gewinn und Wertzuwachs- und Buchgewinn von Liegenschaften ausserhalb eines Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkantons**

Erträge und Gewinne auf Liegenschaften des Umlaufvermögens, welche ausserhalb eines Betriebsstätte-, Wohnsitz-, Sitz- oder Geschäftsortkantons gelegen sind, sind *gleich zu behandeln wie Liegenschaften von Liegenschaftenhändlern ohne Betriebsstätten*, d.h. sie sind *objektmassig* zuzurechnen (dazu vorne 2.4.2). Gleiches gilt auch für die Behandlung von Aufwandüberschüssen im Liegenschaftenkantons, die Übernahme resp. bisherige Nichtübernahme von Geschäftsverlusten sowie für die Behandlung von Wertzuwachs- und Buchgewinnen aus Handelsbestandsliegenschaften.

#### **2.4.3.4 Veräusserungsgewinn und Geschäftsverlust**

Mit dem Entscheid vom 19. November 2004 änderte das Bundesgericht - wie bereits erwähnt<sup>51</sup> - seine bisherige Praxis und ermöglichte die Verrechnung eines Wertzuwachsgeinnes aus dem Verkauf einer *Betriebsliegenschaft* eines Liegenschaftenhändlers mit Betriebsstätte mit einem Geschäftsverlust, den dieser im Sitzkantons und weiteren Kantons mit Betriebsstätten erlitt. Dies gilt unabhängig davon, ob der Wertzuwachsgeinn mit der allgemeinen Einkommens- oder Gewinnsteuer oder mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst wird<sup>52</sup>. Eine Verrechnung eines Wertzuwachsgeinnes aus dem Verkauf einer *Handelsliegenschaft* mit einem Geschäftsverlust ist nach bisheriger Rechtsprechung demgegenüber nicht möglich. Eine diesbezügliche Praxisänderung drängt sich m.E. jedoch auf.

---

<sup>49</sup> StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1 auch zum Folgenden.

<sup>50</sup> § 28 N 61.

<sup>51</sup> Dazu vorne 2.4.2.5.

<sup>52</sup> StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1, zur bundesgerichtlichen Begründung vorne 2.4.2.5.

<b>Übersicht über die interkantonalen Ausscheidungsregeln für Liegenschaftenhändler</b>			
	<b>Liegenschaftenhändler ohne Betriebsstätte</b>	<b>Liegenschaftenhändler mit Betriebsstätte</b>	
		Sitz- und Betriebs- stättekanton	übrige Kantone
<b>Vermögen/Kapital</b>			
Aktiven	objektmässig	objektmässig	objektmässig
Schulden	proportional nach Lage der Aktiven	proportional nach Lage der Aktiven	proportional nach Lage der Aktiven
<b>Laufender Ertrag/Gewinn</b>			
Erträge	objektmässig	quotenmässig	objektmässig
Unterhaltskosten			
Verwaltungskosten			
Schuldzinsen			
Aufwand- überschuss	„aktivieren“	Verlustvortrag	„aktivieren“
<b>Veräusserungsgewinn</b>			
Wertzuwachs- gewinn	objektmässig	Betriebsliegenschaft: objektmässig	objektmässig
		Handelsliegenschaft: quotenmässig	
Buchgewinn	objektmässig	quotenmässig	objektmässig

## 3 Ermittlung des laufenden Ertrags/Gewinns aus Geschäftsgrundstücken

### 3.1 Allgemeines

Neben der Besteuerung des Liegenschaftenhändlers beinhaltet das vorliegende Thema auch die *Ermittlung des Gewinns aus Grundstücken von Unternehmen*. Der Begriff Gewinn aus Grundstücken wird häufig im Zusammenhang mit der Bemessungsgrundlage der Grundstückgewinnsteuer verwendet. Aus Geschäftsgrundstücken resultieren jedoch nicht nur Veräusserungsgewinne, welche im Rahmen des Wertzuwachsgebietes der Grundstückgewinnsteuer unterliegen können, sondern auch *laufende Erträge* wie z.B. Miet- oder Pächterträge. Ihre Ermittlung ist hiernach in den wesentlichen Zügen darzulegen. Anschliessend wird auf die wichtigsten Aspekte der Ermittlung von Veräusserungsgewinnen eingegangen.

### 3.2 Bruttoertrag

Die laufenden Erträge aus Grundstücken des Geschäftsvermögens (z.B. Mietzinsen, Pachtzinsen) stellen Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit des Selbständigerwerbenden oder Bestandteil des Geschäftsgewinns der juristischen Person dar und unterliegen der direkten Bundessteuer und - sowohl im monistischen als auch im dualistischen System - der kantonalen Einkommens- resp. Gewinnsteuer. Der Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaften gilt im Privatvermögensbereich als steuerbares Einkommen. Im Geschäftsvermögensbereich ist dies vorbehaltlich der



Praxis verschiedener Kantone zur Besteuerung von Grundstückserträgen von Holdinggesellschaften<sup>53</sup> nicht der Fall.

Unter Ertrag aus einer Liegenschaft ist doppelbesteuerungsrechtlich jegliches Einkommen zu verstehen, das eine Person aus einem Grundstück erzielt, über das sie aufgrund von Eigentum oder eines anderen Rechts verfügen kann<sup>54</sup>. In Abweichung davon hat das Bundesgericht mit Bezug auf den Ertrag aus einer "lease and lease back-Vereinbarung" für Kraftwerkanlagen kürzlich entschieden<sup>55</sup>, dass ein bei der Eigentümerin der Anlagen dadurch entstehender Ertrag<sup>56</sup> nicht Liegenschaftenertrag, sondern Betriebsertrag darstelle (relevant war diese Frage mit Bezug auf die interkantonale Ausscheidung).

Fragen ergeben sich auch, wenn eine Aktiengesellschaft, deren Zweck das Halten von Immobilien vorsieht, eine Immobilie im Interesse der Aktionäre hält. Einen solchen Fall, es ging um eine im Interesse des Aktionärs gehaltene Villa (Liebhaberobjekt in St. Moritz), hatte das Bundesgericht Ende 2002 zu beurteilen. Nach Ansicht des Bundesgerichts stellen die Aufwendungen (Unterhaltskosten) für die Villa privaten Lebensunterhalt einer nahe stehenden Person dar und sind nicht geschäftsmässig begründet, wenn den Umständen nach zu schliessen sei, dass der Erwerb zu Privat- und nicht zu Geschäftszwecken erfolgte<sup>57</sup>. Die Ausgaben wurden bei der Gesellschaft nicht zum Abzug zugelassen. Der Entscheid wurde von Reich/Waldburger<sup>58</sup> kritisiert. Sie stellen zu Recht fest, dass das Halten der Liegenschaft vom Gesellschaftszweck gedeckt ist, es sich somit um eine Geschäftsliegenschaft handelt und demnach auch Unterhaltsaufwendungen, die für die Liegenschaft in guten Treuen getätigt werden, geschäftsmässig begründete und deshalb abziehbare Aufwendungen bilden. Das wiederum heisse jedoch nicht, dass nicht eine Gewinnausschüttung in dem Umfang vorliege, in dem zwischen dem Entgelt des Aktionärs für die Benutzung der Liegenschaft und den Aufwendungen der Gesellschaft ein Missverhältnis bestehe. Zu korrigieren sei deshalb nicht aufwandseitig (wie das Bundesgericht festhielt), sondern ertragsseitig. Der Aktionär hat der Gesellschaft einen Mietzins zu entrichten, der dem Drittvergleich standhält<sup>59</sup>.

### 3.3 Betriebskosten

Zu den Betriebskosten für Liegenschaften gehören die Kosten für den Liegenschaftenerhalt, Abgaben (z.B. Wasserzins, Kehrichtabfuhr, Liegenschaftsteuer), Prämien für im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehende Versicherungen und Verwaltungskosten (Honorar für Liegenschaftsverwaltung, Kosten der Vermietung, Kosten von Prozessen mit Mietern etc.)<sup>60</sup>. Zum Abzug zugelassen werden in der Regel nur die effektiven Kosten; der Pauschalabzug wird bei im Geschäftsvermögen gehaltenen Liegenschaften regelmässig nicht gewährt.

---

53 Dazu hinten 3.7.1.

54 BGer 2.12.1996, StE 1997 A 24.34 Nr. 1: In casu wurden Erträge aus der Untervermietung einer geleasteten Liegenschaft beim Leasingnehmer als Liegenschaftenertrag qualifiziert.

55 BGer 22.6.2005, StE 2006 A 24.43.1 Nr. 16 = StR 60 (2005) 943.

56 In casu entstand der Ertrag in Form eines Barwertvorteils, indem die Eigentümerin die Kraftwerkanlagen gestützt auf einen Hauptmietvertrag an einen US-Trust vermietet und dieser sie aufgrund eines Untermietvertrags an den Eigentümer zurückvermietet. Da die vom US-Trust bezahlte Miete höher ist als die vom Eigentümer bezahlte Untermiete, resultiert ein Ertrag; dazu BGer 22.6.2005, StE 2006 A 24.43.1 Nr. 16 = StR 60 (2005) 943.

57 BGer 29.11.2002, StE 2003 B 72.14.2 Nr. 31.

58 FStR 2003, 227 ff. auch zum Folgenden.

59 Weiterführend dazu Reich/Waldburger, FStR 2003, 227 ff.

60 Zuppinger, 27.



### 3.4 Abschreibungen

Für Wirtschaftsgüter, die dem Unternehmen über den Bilanzstichtag hinaus wirtschaftlich zur Verfügung stehen und einen künftigen Nutzen aufweisen, besteht steuerrechtlich eine Aktivierungspflicht<sup>61</sup>. Gegenstück dazu bilden die Abschreibungen, mit denen der Abnahme des Nutzens periodisch Rechnung getragen wird. Voraussetzungen für die Abschreibung von Gegenständen des Geschäftsvermögens sind die geschäftsmässige Begründetheit und die Buchmässigkeit. Wenn eine kaufmännische Buchhaltung fehlt, sind die in besonderen Abschreibungstabellen ausgewiesenen Abschreibungen anwendbar. Diese Voraussetzungen gelten für Selbständigerwerbende und für juristische Personen gleichermaßen<sup>62</sup>. Die geschäftsmässige Begründetheit schränkt die handelsrechtliche Bewertungsfreiheit dahingehend ein, dass eine Abschreibung grundsätzlich nur dann geschäftsmässig begründet ist, wenn sie der bis zum Bilanzstichtag eingetretenen Wertverminderung entspricht. Ein strenges Periodizitätsprinzip ist aus dem DBG zur Abschreibung nicht abzuleiten, denn Art. 28 Abs. 2 und Art. 62 Abs. 2 DBG lassen eine weitgehend freie Verteilung des Abschreibungsaufwandes über die Gebrauchsdauer zu. Die Abschreibungen sollen jedoch planmässig erfolgen. Eine Festlegung der Abschreibungen je nach Höhe des verbleibenden jährlichen Gewinnes etwa würde diesem Erfordernis zuwiderlaufen.

Abschreibungen können anhand der degressiven oder linearen Methode erfolgen. Der Grund und Boden und das darauf errichtete Grundstück stellen gemäss Lehre und entgegen einer vom Bundesgericht in einem älteren Entscheid<sup>63</sup> vertretenen Auffassung *verschiedene* Abschreibungsobjekte dar<sup>64</sup>.

Bei Abschreibungen auf Grundstücken gibt die Höhe des Abschreibungssatzes gelegentlich Anlass zu Diskussionen. Orientierungshilfen bieten dabei die von der Eidg. Steuerverwaltung in Merkblättern zusammengestellten Normalabschreibungssätze, welche auf im Anlagevermögen gehaltene Liegenschaften Anwendung finden und je nach Art der Liegenschaft unterschiedlich hoch sind. Die Sätze reichen von 2% des Gebäudebuchwerts (degressive Methode) für Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften bis zu 8% des Gebäudebuchwerts für Fabrikgebäude, Lagergebäude und gewerbliche Bauten<sup>65</sup>. Diese Abschreibungssätze sind auf den separat aktivierten Gebäudewerten anzuwenden. Auf dem Landwert werden vorbehaltlich besonderer Umstände keine Abschreibungen gewährt. Wurden das Gebäude und das Land zusammen in einer Position aktiviert, sind darauf tiefere, vom Merkblatt festgelegte Sätze anwendbar.

Für Liegenschaften, die von *Liegenschaftenhändlern* im Umlaufvermögen gehalten werden, finden diese Abschreibungssätze in der Regel keine Anwendung. Die periodische Abschreibung trägt der normalen Abnutzung Rechnung. Eine zusätzlich zur normalen Abnutzung ausserplanmässige auftretende Wertverminderung kann mit einer *ausserordentlichen Abschreibung* berücksichtigt werden. Dies gilt auch für im Umlaufvermögen von *Liegenschaftenhändlern* gehaltene Liegenschaften. Dabei bedarf es regelmässig der Beurteilung der konkreten Umstände im Einzelfall.

---

<sup>61</sup> Reich/Züger, Art. 27 DBG N 15 und m.Hw. auf Höhn/Waldburger, II, 333.

<sup>62</sup> Art. 28 Abs. 1 und Art. 62 Abs. 1 DBG.

<sup>63</sup> BGer 23.11.1962, ASA 32 (1963/64) 21.

<sup>64</sup> Reich/Züger, Art. 28 DBG N 20 m.w.Hw.

<sup>65</sup> Eidg. Steuerverwaltung, Merkblatt A 1995 Geschäftliche Betriebe.



### 3.5 Rückstellungen

Im Zusammenhang mit Liegenschaften sind in der Praxis *Rückstellungen für Grossrenovationen* von Bedeutung. Nicht aktivierungsfähig und somit auch nicht aktivierungspflichtig sind Aufwendungen für Leistungen, die dazu bestimmt sind, ein Wirtschaftsgut oder eine Gesamtheit von Wirtschaftsgütern in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Als solcher Erhaltungs- oder Instandhaltungsaufwand kommen nicht nur Kosten in Betracht, die einem Unternehmen für die laufenden Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten anfallen, sondern auch Kosten für in grösseren Zeitabständen vorzunehmende Grossreparaturen, die durch entsprechende Rückstellungen schon den dem Ausgabejahr vorangehenden Jahreserfolgsrechnungen belastet werden dürfen<sup>66</sup>.

Wird ein Gebäude während mehreren Jahren für die Geschäftstätigkeit genutzt, so steht der Aufwand für eine Grossrenovierung im Zusammenhang mit dieser Ertragserzielung. Mit Rücksicht darauf anerkennt die Steuerpraxis seit längerem die Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen und -revisionen an Gebäuden, welche mit Gewissheit in grösseren Zeitabständen vorzunehmen sind. Dazu gehören etwa Fassadenrenovierungen, der Ersatz von Heizungs- und Liftanlagen etc.<sup>67</sup>. Voraussetzung für deren Anerkennung ist, dass sie im Hinblick auf eine Grossrenovierung gebildet werden und davon ausgegangen werden kann, dass der Steuerpflichtige die Reparaturen bzw. Revisionen in Zukunft auch vornehmen lässt<sup>68</sup>.

Da es mitunter schwierig ist abzugrenzen, was unter Grossrenovationskosten fällt, für welche eine Rückstellung zulässigerweise gebildet werden kann, und was zu aktivieren und später abzuschreiben ist, sehen der Bund und verschiedene Kantone, so auch der Kanton Zürich, Pauschalen für zulässige Grossrenovationsrückstellungen vor. Nach Zürcher Praxis können für Grossrenovationen jährliche Rückstellungen von 1% des Gebäudeversicherungswerts gebildet werden, die Rückstellungen dürfen jedoch max. 15% dieses Werts betragen<sup>69</sup>. Vorbehalten bleibt der Nachweis effektiv höherer Kosten. Für die direkte Bundessteuer können in der Regel jährlich 0.5% des Buchwerts der Liegenschaft zurückgestellt werden, bis die Rückstellung 3% des Liegenschaftswerts erreicht<sup>70</sup>.

### 3.6 Schuldzinsen

Zinsen, die ein Unternehmen für die Fremdfinanzierung seines Geschäftes aufwendet, stellen Gewinnungskosten dar. Dies gilt auch für Fremdkapitalzinsen auf Grundstücken. Eine Ausnahme bilden nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung<sup>71</sup> die Baukreditzinsen: Sie gelten im Geschäftsvermögensbereich als aktivierungspflichtige Investitionskosten, weshalb sie im monistischen System bei der Ermittlung des Grundstückgewinns zu berücksichtigen sind (dazu hinten 4.5.7.6).

---

<sup>66</sup> Reimann/Zuppinger/Schärfer, § 19 lit. b aStG N 286.

<sup>67</sup> Reich/Züger, Art. 29 DBG N 36.

<sup>68</sup> Stoll, 253.

<sup>69</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 64 StG N 84. In der Vergangenheit bestand die Regel, dass jährliche Rückstellungen von 0.5% des Gebäudeversicherungswerts bis max. 10% des Liegenschaftenverkehrswerts gemacht werden konnten, so noch Richner/Frei/Kaufmann, § 64 StG N 68.

<sup>70</sup> Reich/Züger, Art. 29 DBG N 36; vgl. auch StRK AG 7.7.1976, AGVE 1976 463.

<sup>71</sup> Reich/Züger, Art. 27 DBG N 16 m.Hw. auf BGer 28.10.1988, ASA 57 (1988/89) 654; BGer 25.6.1990, ASA 60 (1991/92) 191; BGer 20.11.1995, StE 1996 B 27.2 Nr. 18.

## 3.7 Besteuerung von Grundstückserträgen unter besonderem Steuerstatus

### 3.7.1 Grundstückserträge von Holdinggesellschaften

Das StHG lässt Grundeigentum bei Holdinggesellschaften zu, verlangt aber die Besteuerung der Erträge aus schweizerischem Grundeigentum zum ordentlichen Tarif, weil diese - anders als Beteiligungserträge - keiner Mehrfachbelastung unterliegen. Zu den Grundstückserträgen rechnen einige Kantone auch den Mietwert selbst genutzter Liegenschaften<sup>72</sup>. Laut Gesetz sind die einer üblichen hypothekarischen Belastung entsprechenden Abzüge zu gewähren. Die Methode zur Berechnung der Nettoliegenschaftenerträge ist den Kantonen freigestellt. Steuerbar sind aber in jedem Fall nur Erträge nach Abzug aller direkt auf das Objekt entfallenden Aufwendungen, denn nach dem Normzweck kann nur eine Unterwerfung der Nettoerträge unter die Steuer gemeint sein. Einige Kantone folgen in der Praxis der Methode der (interkantonalen) Ausscheidung der Erträge von Kapitalanlageliegenschaften (z.B. Thurgau). Andere sehen Begrenzungen für den Abzug vor (z.B. Schwyz, Zürich für Verwaltungskosten 5% des Mietertrags).

Das StHG lässt den Kantonen Gestaltungsspielraum bei der Frage, wie das Ergebnis der Liegenschaftenrechnung ins Verhältnis zur Gesamtrechnung zu setzen ist. D.h. diese können sich an der *Verlustvortrags-* oder der *Verlustverlegungsmethode* orientieren. Nach dem Gesetzeswortlaut und der Systematik des StHG ist bei der Holdinggesellschaft nach Meinung von Duss/von Ah/Rutishauser<sup>73</sup> einer Gesamtbetrachtung vor strengem Spartendenken der Vorzug zu geben: Die Bestimmungen über das Holdingprivileg sind im 2. Abschnitt betreffend die *Steuerberechnung* geregelt. Im ersten Abschnitt des Kapitels "Gewinnsteuer" wird das Objekt der Gewinnsteuer, d.h. der Reingewinn, definiert. Steuerobjekt ist der gesamte Reingewinn nach Abzug von Verlusten (Art. 25 Abs. 2). Vom Grundkonzept her geht das StHG nach der vorgenannten Meinung somit von einer *Gesamtbetrachtung* aus. Einschränkungen erfordern eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, wie sie z.B. mit Bezug auf die Verrechnung von Beteiligungserträgen von Verwaltungsgesellschaften besteht (Art. 28 Abs. 3 lit. d 2. Satz). Diese Vorschrift wäre bedeutungslos, wenn ein prinzipielles Spartendenken gälte. Daraus ergeben sich folgende Überlegungen<sup>74</sup>: Steht einem Ertrag aus Grundeigentum ein tieferer Gesamtgewinn gegenüber, ist für die Satzbestimmung bei renditeabhängigen Tarifen auf den Gesamtgewinn abzustellen. Resultiert gar ein Gesamtverlust, sollte eine Besteuerung unterbleiben. Bei einem Gesamtgewinn, welcher niedriger ist als der Nettoertrag aus Grundeigentum, drängt sich eine aus anderen Bereichen (pauschale Steueranrechnung) bekannte Spartenrechnung auf und es ist der Teilverlust einer Sparte auf die Sparten mit positiven Ergebnissen zu verlegen. Konsequenz der Gesamtbetrachtung ist sodann, dass Nettoverluste aus Liegenschaftenbesitz ebenfalls innerhalb der Steuerperiode zu verrechnen und nicht nach der Verlustvortragsmethode innerhalb der Sparte vorzutragen sind (zur Verrechnung mit Gewinnen aus Liegenschaftenbesitz folgender Jahre). Einige Kantone, wie beispielsweise Zürich<sup>75</sup> und Schwyz folgen letzterenfalls allerdings dem *Verlustvortragsmodell*, ohne jedoch zu anderen Konstellationen Stellung zu beziehen. Es ist deshalb unklar, ob damit eine Gesamtbetrachtung konsequent abgelehnt wird.

---

<sup>72</sup> Z.B. Praxis der Kantone Schwyz, Thurgau, Zug, Zürich (dazu auch Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 73 StG N 27); anders der Kanton Basel-Stadt, Merkblatt für Holdinggesellschaften, 7.

<sup>73</sup> Art. 28 StHG N 116 ff. auch zum Folgenden.

<sup>74</sup> Zahlenbeispiele dazu finden sich bei Duss/von Ah/Rutishauser, Art. 28 N 116 ff.

<sup>75</sup> Weisung der Finanzdirektion vom 17.10.2000, N 33; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 73 StG N 29.



### 3.7.2 Grundstückserträge von Verwaltungsgesellschaften

Das StHG verlangt für die übrigen Erträge von Verwaltungsgesellschaften ohne Geschäftstätigkeit (auch als Domizilgesellschaften bezeichnet) und für Verwaltungsgesellschaften mit überwiegend auslandsbezogener Geschäftstätigkeit (auch als gemischte Gesellschaften bezeichnet), dass Einkünfte aus der Schweiz vorbehaltlich der Einkünfte aus Beteiligungen ordentlich besteuert werden (Art. 28 Abs. 3 lit. b StHG). Unter die Einkünfte aus der Schweiz fallen auch Einkünfte (laufende Erträge und Kapitalgewinne) aus schweizerischem Grundeigentum. "Ordentlich" zu besteuern heisst, dass die Besteuerung nach den allgemein gültigen Regeln zu erfolgen hat, d.h. laufende Erträge aus inländischen Grundstücken unterliegen der Staatssteuer des jeweiligen Belegenheitskantons, die Veräusserungsgewinne je nach System der allgemeinen Gewinnsteuer (dualistisches System) oder - jedenfalls im Umfang des Wertzuwachsgewinnes - der separaten Grundstückgewinnsteuer (monistisches System). Für Kantone mit dualistischem System besteht somit - anders als bei Holdinggesellschaften - kein Gestaltungsspielraum, wonach für die Besteuerung dieser Grundstückgewinne im Grundstückgewinnsteuerrecht ein Spezialtatbestand vorgesehen werden könnte. Grundstückgewinne sind der Gewinnsteuer zu unterwerfen.

## 4 Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen

### 4.1 Gesetzliche Grundlage im DBG

Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken sowie aus steuerrechtlich der Veräusserung gleichgestellten Realisationstatbeständen (Privatentnahme etc.) werden auch im harmonisierten Recht nach verschiedenen Systemen besteuert. Das DBG enthält vorbehaltlich der *land- und forstwirtschaftliche Grundstückgewinne* betreffenden Bestimmung (Art. 18 Abs. 4 DBG), wonach lediglich wieder eingebrachte Abschreibungen, nicht aber Wertzuwachsgewinne der allgemeinen Einkommenssteuer unterliegen, keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich der Besteuerung von Gewinnen aus Geschäftsgrundstücken. Die Gewinne bilden Bestandteile des *Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit* resp. des *Gewinns juristischer Personen*.

### 4.2 Gesetzliche Grundlage im StHG und Umsetzung in den Kantonen

#### 4.2.1 Gesetzliche Grundlage im StHG

Das StHG stellt es den Kantonen in Art. 12 Abs. 4 frei, die Grundstückgewinne im *Geschäftsvermögen* von *Selbständigerwerbenden* der allgemeinen Einkommenssteuer oder der Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen. Davon ausgenommen sind die *Gewinne auf land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken*, welche ebenfalls Geschäftsvermögen darstellen können. Laut Art. 12 Abs. 1 verpflichtet das StHG die Kantone, auf mit *land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken* erzielten Wertzuwachsgewinnen die Grundstückgewinnsteuer zu erheben.

In Bezug auf Grundstückgewinne von *juristischen Personen* enthält das StHG in den Art. 24 ff. keine Bestimmung, wonach die Kantone darauf eine separate Grundstückgewinnsteuer erheben dürfen. Dies ist jedoch ein Versehen des Gesetzgebers<sup>76</sup>; unbestrittenermassen steht es den Kantonen frei, die

---

<sup>76</sup> Vgl. Reich, Umstrukturierungen, 1. Teil, 117.



Grundstückgewinne juristischer Personen mit der allgemeinen Gewinnsteuer oder einer separaten Grundstückgewinnsteuer zu erfassen.

#### 4.2.2 Überblick über die Umsetzung in den Kantonen

Die Dualität der Besteuerungssysteme widerspiegelt sich in den harmonisierten kantonalen Steuergesetzen: In den Kantonen Luzern, Obwalden, Glarus, Zug, Freiburg, Solothurn, Schaffhausen, Appenzell-Ausserrhoden, Appenzell-Innerrhoden, St. Gallen, Aargau, Graubünden, Waadt, Wallis und Neuenburg unterliegen Kapitalgewinne, die bei der Veräusserung von Immobilien des Geschäftsvermögens eines Selbständigerwerbenden (inkl. gewerbmässiger Liegenschaftenhändler) oder einer juristischen Person erzielt werden, der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer und werden zum übrigen Einkommen bzw. Gewinn hinzugerechnet<sup>77</sup>. Unternehmensgewinne werden ungeachtet ihrer Herkunft gleich besteuert. Diese Systeme werden der zwei Besteuerungsmethoden für Grundstückgewinne im Privatvermögen und Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen wegen als dualistische Systeme (auch St. Galler System) bezeichnet.

Einige wenige dieser "dualistischen" Kantone sehen Ausnahmen für die Besteuerung der Gewinne aus Liegenschaftshandel vor: In den Kantonen Luzern, Zug, Solothurn, Appenzell-Innerrhoden und St. Gallen kommt für die gewerbmässig erzielten Grundstückgewinne die Sondersteuer zur Anwendung, wenn im Kanton lediglich eine beschränkte Steuerpflicht qua Grundeigentum besteht<sup>78</sup>.

Die übrigen Kantone - Zürich, Bern, Uri, Schwyz, Nidwalden, Basel-Stadt, Baselland, Thurgau<sup>79</sup>, Tessin und Jura - erfassen die Gewinne von Immobilien des Geschäftsvermögens - gleich wie die Gewinne von Immobilien des Privatvermögens - mit einer Sondersteuer. Dies gilt jedoch nur für die jeweilige Staatssteuer, nicht aber für die ebenfalls vom Kanton zu veranlagende direkte Bundessteuer. Die Grundstückgewinne werden ungeachtet ihrer Entstehung in der Geschäfts- oder Privatvermögenssphäre einheitlich besteuert, solche Systeme werden deshalb als monistisch (gelegentlich auch als Zürcher System) bezeichnet. Die einheitliche Grundstückgewinnbesteuerung kennt aber auch Ausnahmen<sup>80</sup>: Der Kanton Jura besteuert Gewinne von gewerbmässigen Immobilienhändlern stets mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer. Und in den Kantonen Zürich, Uri, Schwyz, Nidwalden, Basel-Stadt und Thurgau unterliegen die wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommens- oder Gewinnsteuer und "lediglich" der Wertzuwachsgeinn der Sondersteuer<sup>81</sup>. Bei einer mehr als zwanzigjährigen Besitzesdauer kann nach Zürcher Recht<sup>82</sup> gegebenenfalls auch im Geschäftsvermögen ein Teil des Veräusserungsgewinns steuerfrei bleiben, denn für die Ermittlung der Anlagekosten darf anstelle der effektiven Anlagekosten auf den Verkehrswert vor zwanzig Jahren abgestellt werden.

Der Kanton Genf erfasst Grundstückgewinne im Geschäftsvermögensbereich zunächst mit einer Sondersteuer und anschliessend - unter Anrechnung der Sondersteuer - mit der ordentlichen Gewinn- bzw. Einkommenssteuer<sup>83</sup>.

---

<sup>77</sup> Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 221.

<sup>78</sup> Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 221.

<sup>79</sup> Dies gilt für Immobilien im Geschäftsvermögen natürlicher Personen und für Immobilien steuerbefreiter juristischer Personen.

<sup>80</sup> Dazu Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 221.

<sup>81</sup> Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 221.

<sup>82</sup> § 220 Abs. 2 StG ZH.

<sup>83</sup> Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 221.



### 4.3 Wesen und Steuerhoheit der Sondersteuer

Einziges Gegenstand der Sondersteuer sind die Grundstückgewinne. Nach bisheriger Praxis wird die Sondersteuer auf der Gesamtheit der erzielten Kapitalgewinne ohne Berücksichtigung der übrigen subjektiven Einkommens- und Gewinnverhältnisse des Steuerpflichtigen erhoben. Die Sondersteuer - im Kanton Zürich und in anderen Kantonen als Grundstückgewinnsteuer bezeichnet - ist als Objektsteuer ausgestaltet. Die Steuerhoheit liegt je nach Kanton ausschliesslich bei den Gemeinden (z.B. im Kanton Zürich), ausschliesslich beim Kanton (z.B. Kanton Neuenburg) oder es besteht eine geteilte Hoheit, wie z.B. im Kanton Thurgau, wo der Kanton zu 45%, die Schul- und politische Gemeinde zu je 25% und die Kirchgemeinde zu 5% am Steuerertrag partizipiert<sup>84</sup>.

### 4.4 Sonderfall - Grundstückgewinne von subjektiv steuerbefreiten juristischen Personen

Erzielen nach Art. 56 DBG subjektiv steuerbefreite juristische Personen Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken, folgt aus der Einheit der Unternehmensgewinnbesteuerung im Recht der *direkten Bundessteuer*, dass Grundstückgewinne der direkten Bundessteuer nicht unterliegen. Einzuschränken ist jedoch, dass nur bestimmte Körperschaften - der Bund und seine Anstalten, die Kantone und ihre Anstalten, die Gemeinden, Kirchgemeinden und andere Gebietskörperschaften der Kantone und ihre Anstalten - vollumfänglich und vorbehaltlos subjektiv steuerbefreit sind<sup>85</sup>. Teilweise gilt die subjektive Steuerbefreiung nur soweit, als weitere objektive Voraussetzungen erfüllt sind: Bei juristischen Personen mit öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken wird nur derjenige Teil von der Gewinnbesteuerung ausgenommen, der dem privilegierten Zweck gewidmet ist. In Bezug auf die Besteuerung eines Grundstückgewinnes ist also zunächst zu prüfen, ob das veräusserte Grundstück dem privilegierten Zweck dient(e). War bzw. ist dies der Fall, bleibt der Grundstückgewinn von der Gewinnbesteuerung ausgenommen; andernfalls wird er besteuert<sup>86</sup>.

Steuerbefreit sind sodann auch ausländische Staaten für ihre ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften, sofern der ausländische Staat Gegenrecht hält<sup>87</sup>.

Das StHG ordnet in Art. 23 Abs. 4, dass Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Abs. 1 lit. d), inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (Abs. 1 lit. e) und juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke (Abs. 1 lit. f) oder Kultuszwecke (Abs. 1 lit. g) verfolgen, in jedem Fall der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Nach Meinung der *Kommission Steuerharmonisierung*<sup>88</sup> handelt es sich dabei um eine Mindestvorschrift, welche die genannten Institutionen jedenfalls der Grundstückgewinnsteuer unterwerfe, aber das Recht der Kantone nicht einschränke, bei anderen steuerbefreiten Institutionen die Grundstückgewinnsteuer zu erheben. Der Kanton Zürich beispielsweise befreit nur Grundstückgewinne des Bundes und seiner Anstalten vollumfänglich und vorbehaltlos (§ 218 lit. a StG ZH). Grundstückgewinne des Kantons und seiner Anstalten, der zürcherischen Gemeinden und ihrer Anstalten sowie der Zweckverbände von Gemeinden sind steuerbefreit, sofern ein Grundstück

---

<sup>84</sup> Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 3.1 Übersicht.

<sup>85</sup> Weiterführend dazu Greter, Art. 56 DBG N 4 ff.

<sup>86</sup> Bei einer teilweisen Steuerbefreiung ist rechnermässig eine klare Trennung zwischen den steuerlich privilegierten und den übrigen Tätigkeiten vorzunehmen, KS ESTV Nr. 12 v. 8.7.1994, Ziff. II.5.; Greter, Art. 56 DBG N 26.

<sup>87</sup> Art. 56 lit. i DBG; weiterführend dazu Greter, Art. 56 DBG N 45 f.

<sup>88</sup> Nicht publ. Antwort auf Frage 185, wiedergegeben bei Greter, Art. 56 DBG N 46.

unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient hat (§ 218 lit. b StG ZH). Gemäss Literatur und Rechtsprechung<sup>89</sup> dient ein Grundstück unmittelbar dem steuerbefreiten Zweck, wenn es dem Zweck entsprechend auf besondere Weise genutzt wird oder wenn zumindest alle Voraussetzungen dafür geschaffen worden sind, dass das Grundstück in dieser Weise genutzt werden kann. Massgebend ist in der Regel der Zeitpunkt der Handänderung. Beispielsweise entschied das Zürcher Verwaltungsgericht 1963, ein Bankgebäude der Zürcher Kantonalbank (selbständige Anstalt des Kantons Zürich) diene dem öffentlichen Zweck<sup>90</sup> (ob diese Meinung heute noch vertreten würde, bleibe dahingestellt). Der Begriff "sofern" im Wortlaut von § 218 lit. b StG ZH ist gedanklich durch den Begriff "soweit" zu ersetzen, denn Gewinne aus Grundstücken, die teilweise privilegierten Zwecken dienen, werden gemäss Rechtsprechung nicht etwa dem Begriff "sofern" folgend, vollumfänglich besteuert, sondern "soweit" steuerbefreit, als es dem Umfang der privilegierten Nutzung des Grundstücks entspricht<sup>91</sup>.

Ob der Begriff Grundstückgewinnsteuer für die dualistischen Systeme dahingehend auszulegen ist, dass Grundstückgewinne solcher Institutionen zwingend einer separaten Grundstückgewinnsteuer unterliegen müssen und eine Besteuerung mit der allgemeinen Gewinnsteuer nicht zulässig ist, ist in der Lehre unklar und eine Rechtsprechung dazu existiert - soweit ersichtlich - nicht: Nach Meinung der *Kommission Steuerharmonisierung*<sup>92</sup> deckt sich der Begriff Grundstückgewinnsteuer in Art. 23 Abs. 4 StHG mit demjenigen in Art. 12 StHG, weshalb Grundstückgewinne einer separaten Grundstückgewinnsteuer unterliegen müssen. Zuppinger/Böckli/Locher/Reich<sup>93</sup> sind der Auffassung, dass Grundstückgewinne steuerbefreiter Institutionen in dualistischen Systemen der separaten Objektsteuer unterstellt werden müssen. Greter<sup>94</sup> weist demgegenüber daraufhin, dass nach dieser Betrachtung der zweite Satz von Art. 23 Abs. 4, wonach die Bestimmungen über Ersatzbeschaffungen, Abschreibungen, Rückstellungen und über den Verlustabzug sinngemäss gelten sollen, keinen Sinn mache.

Die Kantone, welche ein dualistisches System kennen, sind der Auffassung der Kommission Steuerharmonisierung sowie von Zuppinger/Böckli/Locher/Reich weitgehend gefolgt und haben in ihrem Steuergesetz eine Bestimmung aufgenommen, wonach Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter juristischer Personen der separaten Objektsteuer unterliegen (so z.B. auch der Kt. Thurgau in § 126 Abs. 4 StG TG)<sup>95</sup>.

## **4.5 Ermittlung des Gewinns aus Geschäftsgrundstücken im monistischen System - am Beispiel der Zürcher Grundstückgewinnsteuer**

### **4.5.1 Steuerobjekt**

Objekt der Grundstückgewinnsteuer ist gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG der Veräusserungsgewinn eines Grundstücks. Der Veräusserung werden in Abs. 2 von Art. 12 StHG einige weitere Tatbestände gleichgestellt, so unter anderem Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (lit. a) und die Belastung eines Grundstückes mit

---

<sup>89</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 218 StG N 10 m.Hw. auf diverse Entscheide.

<sup>90</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 218 StG N 11.

<sup>91</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 218 StG N 14 m.w.Hw.

<sup>92</sup> Nicht publ. Antwort auf Frage 190, wiedergegeben bei Greter, Art. 56 DBG N 46.

<sup>93</sup> 140.

<sup>94</sup> Art. 23 StHG N 46.

<sup>95</sup> Vgl. dazu die tabellarische Übersicht in Schweizerische Steuerkonferenz, D, Besteuerung der Grundstückgewinne, Ziff. 24.

privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird (lit. c). Und fakultativ können die Kantone auch die Übertragung von Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften (lit. d) und ohne Veräusserung erzielte Planungsmehrwerte (lit. e) einer Veräusserung gleichstellen und der Grundstückgewinnsteuer unterwerfen.

Der Zürcher Gesetzgeber verwendet den Begriff der Veräusserung nicht, sondern hat für die Umschreibung des Steuerobjekts an dem schon im früheren Recht verwendeten Begriff der Handänderung festgehalten und stellt wirtschaftliche Handänderungen und Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen den zivilrechtlichen Handänderungen gleich<sup>96</sup>. Im Weiteren wird für bestimmte Tatbestände wie Erbgang, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten etc. ein Steueraufschub gewährt<sup>97</sup>. Sowohl wirtschaftliche Handänderungen und Belastungen von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder Eigentumsbeschränkungen als auch Steueraufschubtatbestände sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Ausführungen.

#### 4.5.2 Harmonisierungs- und verfassungsrechtliche Vorgaben zur Gewinnermittlung

Art. 12 Abs. 1 StHG umschreibt die Grundstückgewinne als Gewinne, die sich bei Veräusserung eines Grundstücks sowie von Anteilen daran ergeben, soweit der *Erlös die Anlagekosten* (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) *übersteigt*. Weitergehende Bestimmungen zur Gewinnermittlung für die Belange der Grundstückgewinnsteuer enthält das StHG nicht. Die Kantone haben in diesem Bereich weitgehende Souveränität, welche im Wesentlichen durch die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Besteuerung (Art. 127 BV) beschränkt wird. Sodann gebietet die Zielsetzung der Harmonisierung, dass sich die *Unterschiede der Gewinnermittlung* auf Grundstücken des Geschäftsvermögens aufgrund der verschiedenen Systeme *in einem vertretbaren Ausmass* bewegen<sup>98</sup>.

#### 4.5.3 Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung

Das Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht wird vom *Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung* geprägt<sup>99</sup>: Grundlage der Gewinnermittlung bildet stets nur das veräusserte Grundstück. Gewinne oder Verluste auf anderen Objekten bleiben grundsätzlich unbeachtet. Irrelevant für die Gewinnermittlung ist, ob das Grundstück im Eigentum einer oder mehrerer Personen steht. Aus dem Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung folgt:

-- Ausgangspunkt für die Gewinnermittlung bildet nur der *Erwerbspreis* des *veräusserten Grundstücks* bzw. der *Verkehrswert* des veräusserten Grundstücks *vor 20 Jahren*. Wurde das Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken zu einem unausgeschiedenen Gesamterwerbspreis gekauft, so ist Letzterer auf die einzelnen Grundstücke aufzuteilen.

-- Dies gilt sinngemäss auch für die *anrechenbaren Aufwendungen*.

-- Aufwendungen und Kosten für mitveräusserte *nichtliegenschaftliche Werte und Rechte* (Zugehör, Bauprojekte etc.) sind bei der Gewinnermittlung auszuscheiden.

---

<sup>96</sup> § 216 Abs. 2 StG ZH.

<sup>97</sup> Art. 12 Abs. 3 StHG, § 216 Abs. 3 StG ZH.

<sup>98</sup> Reich, Art. 10 StHG N 25a.

<sup>99</sup> Reimann/Zuppinger/Schärner, § 164 aStG N 18 ff. auch zum Folgenden.



-- Eine *Ausnahme* vom Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung besteht für parzellenweise Veräusserungen<sup>100</sup>: Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstücks den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

#### 4.5.4 Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse

Ein weiterer Grundsatz der Grundstückgewinnsteuer ist der *Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (Kongruenzprinzip)*: Er verlangt, "dass sich Erlös und Anlagewert auf das *umfänglich und inhaltlich* gleiche Grundstück beziehen; hat sich dessen tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit während der massgebenden Besitzesdauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse herzustellen"<sup>101</sup>. Als Bezugspunkt für den Vergleich gilt jener Zustand des Grundstücks, welcher die Grundlage für die Kaufpreisgestaltung bei der Veräusserung gebildet hat.

Vergleichbare Verhältnisse werden geschaffen, indem Substanzzunahmen und Substanzabnahmen bei der Gewinnermittlung berücksichtigt werden:

*Substanzzunahmen* können aufgrund von *Leistungen des Eigentümers* oder aufgrund von *Naturvorgängen* erfolgen<sup>102</sup>. Sie können rechtlicher oder tatsächlicher Art sein. Aufwendungen für *rechtliche* oder *tatsächliche Verbesserungen* sind gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG ZH anrechenbar, allerdings nur, soweit sie vom Eigentümer vorgenommen wurden. Wertvermehrnde Aufwendungen, die durch Versicherungsleistungen und öffentliche Beiträge gedeckt sind, werden nicht angerechnet. Demgegenüber werden Substanzzunahmen aufgrund von *Naturvorgängen* mangels gesetzlicher Grundlage nicht angerechnet; sie werden aber als Abzug vom Erlös berücksichtigt. So wurde beispielsweise der natürlichen Holzvorratsmehrung bei der Veräusserung eines Waldgrundstücks durch Abzug beim Erlös Rechnung getragen<sup>103</sup>.

Eine Wert- oder *Substanzverminderung* kann eintreten aufgrund einer *Veräusserung von Grundstückteilen* oder durch *tatsächliche oder rechtliche Verschlechterung des Grundstücks ohne Veräusserung*<sup>104</sup>. Die *Veräusserung* von Grundstückteilen stellt einen eigenen Steuertatbestand dar. Die *tatsächliche* Verschlechterung - beispielsweise ein Gebäudeabbruch, ein Brandfall oder die Ausbeutung von mineralischen Bodenbestandteilen - stellt keinen Steuertatbestand dar; der damit einhergehenden Wertverminderung ist durch Verminderung des Erwerbspreises Rechnung zu tragen. Es ist zu schätzen, wie hoch der Erwerbspreis gewesen wäre, wenn die Substanz des Grundstücks schon im Erwerbszeitpunkt resp. vor 20 Jahren vermindert gewesen wäre. Eine *rechtliche* Verschlechterung wird einer Handänderung gleichgestellt und bildet einen Steuertatbestand, wenn sie (i) in Form einer Belastung des Grundstücks mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erfolgt, (ii) die Belastung dauernd ist, (iii) die Bewirtschaftungs- bzw. Veräusserungsmöglichkeiten des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigt werden und (iv) die Belastung gegen Entgelt erfolgt (§ 216 Abs. 2 lit. b StG ZH).

---

<sup>100</sup> § 224 Abs. 3 StG ZH.

<sup>101</sup> VGer ZH 21.4.1999, StE 2000 B 44.1 Nr. 7 m.w.Hw. auch zum Folgenden (Hervorhebungen nicht im Original).

<sup>102</sup> Auch zum Folgenden Reimann/Zuppinger/Schärner, § 164 aStG N 8 ff.

<sup>103</sup> BGer 28.11.1973, ASA 44 (1975/76) 221; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 219 StG N 17.

<sup>104</sup> Reimann/Zuppinger/Schärner, § 164 aStG N 15 ff.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 219 StG N 18 ff.

## 4.5.5 Erlös

### 4.5.5.1 Bestandteile des Erlöses

Als Erlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 224 StG ZH). In Betracht fallen alle Leistungen des Erwerbers, die mit der Handänderung in *kausalem Zusammenhang* stehen<sup>105</sup>. Die Form der Leistungen und deren Bezeichnung sind irrelevant, ebenso wie die Verwendung des Erlöses durch den Veräusserer. Relevant ist in aller Regel hingegen, dass der Erwerber die Leistungen dem Veräusserer oder für dessen Rechnung einem Dritten erbringt. Beispiele für zusätzliche Erlösbestandteile sind die Übernahme von Schulden des Veräusserers<sup>106</sup>, die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber<sup>107</sup> oder Schwarzgeldzahlungen des Erwerbers an den Veräusserer<sup>108</sup>.

### 4.5.5.2 Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn

Für die Belange der *Handänderungsabgabe* wurde die sog. *Zusammenrechnungspraxis* entwickelt: Schliesst ein Baulandkäufer mit dem Verkäufer neben dem Kaufvertrag auch einen Generalunternehmer-Werkvertrag ab, worin die Erstellung, der Umbau oder die Vollendung einer Baute auf dem Kaufgrundstück durch den Verkäufer vereinbart wird, hängen die Verträge so eng voneinander ab, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des anderen gekommen wäre und kommt das Geschäft als Ganzes dem Verkauf einer fertigen Baute gleich, ist der Landpreis und der Werklohn für die Bemessung der Handänderungsabgabe zusammenzurechnen. Diese Auffassung wurde vom Bundesgericht für die Belange der *Handänderungsabgabe* verschiedentlich geschützt<sup>109</sup> und in der Praxis verschiedener Kantone - so etwa im Kanton Zürich - auch für die Belange der *Grundstückgewinnsteuer* übernommen. Das Zürcher Verwaltungsgericht<sup>110</sup> und das Bundesgericht<sup>111</sup> haben deren Anwendbarkeit auf die Grundstückgewinnsteuer verschiedentlich bestätigt. Indizien für eine Zusammenrechnung sind insbesondere, wenn der Verkauf schlüsselfertiger Häuser inseriert wird, auf dem Kaufgrundstück bereits vor der Handänderung eine Baubewilligung erteilt worden ist und der Landkäufer anlässlich des Landkaufs einen Werkvertrag, basierend auf den bereits bewilligten Plänen über die Erstellung von Bauten auf dem Grundstück abschliesst, wenn der Abschluss des Werkvertrags Kaufbedingung ist oder der Werkvertrag integrierender Bestandteil des Kaufvertrags bildet oder vor bzw. gleichzeitig mit dem Kaufvertrag abgeschlossen wird<sup>112</sup>.

Voraussetzung für die Zusammenrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer ist nach bisheriger Rechtsprechung<sup>113</sup>, dass zwischen dem Landverkäufer und dem Werkunternehmer zumindest eine enge wirtschaftliche Beziehung besteht, so dass sie dem Käufer als wirtschaftlich gleich erscheinen. Verlangt wird regelmässig, dass der Landverkäufer und der Werkunternehmer wenigstens eine einfache Gesellschaft

---

<sup>105</sup> Reimann/Zuppinger/Schärer, § 165 aStG N 2; StRK IV ZH 14.6.1995, StE 1996 B 27.2 Nr. 16 E. 2b.

<sup>106</sup> StRK IV ZH 14.6.1995, StE 1996 B 27.2 Nr. 16.

<sup>107</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 219 StG N 37 ff.

<sup>108</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 36 m.w.Hw.

<sup>109</sup> BGer 17.10.2005, 2A.20/2005 E. 3.1.1 m.w.Hw.

<sup>110</sup> VGer ZH 10.05.2006, SB.2005.00079, [www.vgrzh.ch/rechtsprechung/index.html](http://www.vgrzh.ch/rechtsprechung/index.html) (Oktober 2006); VGer ZH 23.10.2002, ZStP 2003, 63; RB 1984 Nr. 66.

<sup>111</sup> BGer 23.2.1993, ASA 62 (1993/94) 720; BGer 1.11.1994, ASA 64 (1995/96) 423.

<sup>112</sup> Richner, ZStP 1993 103 f.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 58 ff.

<sup>113</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 64 m.Hw. auf VGer ZH 6.9.2000, ZStP 2001, 72; VGer ZH 13.1.1999, ZStP 1999, 255; RB 1997 Nr. 50; BGer 26.11.1996, 2P.159/1994; BGer 26.11.1994, 2P.405/1994.



vereinbart haben mit dem Zweck, auf dem Grundstück des Verkäufers geplante oder teilweise vollendete Bauten gemeinsam zu verkaufen<sup>114</sup>.

Das Bundesgericht schützte in seiner bisherigen Praxis die Zusammenrechnung auch in interkantonalen Verhältnissen, mit dem Ergebnis, dass der Gewinn des Werkunternehmers aus werkvertraglichen Leistungen nicht vom Sitzkanton, sondern vom Belegenheitskanton besteuert wird<sup>115</sup>. In Bezug auf die Bemessungsgrundlage bei der Grundstückgewinnsteuer heisst das, dass der Veräusserungserlös um den Gewinn des Werkunternehmers erhöht wird, zugleich aber die wertvermehrenden Aufwendungen des Werkunternehmers als Anlagekosten abzugsfähig sind. Der Grundstücksgewinn erhöht sich somit lediglich um die werterhaltenden Aufwendungen. Sind Letztere vernachlässigbar, hat die Hinzurechnung des Werkunternehmergewinns nahezu Nullsummenspielcharakter und zeitigt kaum Auswirkungen bei der Grundstückgewinnsteuer<sup>116</sup>.

In seiner Entscheid vom 17. Oktober 2005<sup>117</sup> kam das Bundesgericht nun zum Schluss, dass die Zusammenrechnungspraxis versage, wenn *Verkäufer und Werkunternehmer nicht identisch seien*. Diesfalls lägen zwei Steuersubjekte vor und der Verkäufer könne nur für den von ihm realisierten Grundstücksgewinn (ohne Berücksichtigung des vom Werklieferanten erzielten Gewinns) besteuert werden. Im konkreten Fall veräusserte die X AG drei im Kanton Schwyz belegene Grundstücke an drei verschiedene Käufer. Die im Kanton Zug ansässige Y AG erstellte als Bauherrin und Generalunternehmerin die jeweiligen Gebäude, welche die in Schwyz ansässige Z AG den Erwerbem vermittelte. Alle drei Unternehmen haben gemäss Sachverhaltsschilderung dieselben Verwaltungsratsmitglieder und dieselbe Revisionsstelle. Bei der Veranlagung der X AG rechnete das Schwyzer Verwaltungsgericht den Landpreis und den Werklohn der Zuger Y AG zusammen. Das Bundesgericht hingegen stellte fest, dass es sich bei der X AG und der Y AG um zwei verschiedene Subjekte handle und dass zwischen der X AG und der Y AG offenbar kein Gewinn verschoben worden sei, weshalb der Gewinn der Y AG nicht der X AG zur Besteuerung zugewiesen werden könne, sondern jede Gesellschaft aufgrund des von ihr erzielten Gewinns steuerbar sei. Daran ändere sich auch nichts, wenn in casu wohl von einer einfachen Gesellschaft bzw. einem Konsortium der Gesellschaften ausgegangen werden könne.

#### 4.5.5.3 Erlösminderung

Leistungen, die nicht in kausalem Zusammenhang mit der Handänderung stehen, werden bei der Ermittlung des Erlöses nicht berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere nichtliegenschaftliche Werte wie Mobilien, Goodwill und Zugehör aber auch eine Gewährleistungspflicht des Veräusserers i.S. von Art. 197 Abs. 1 i.V.m. Art. 221 OR für Mängel des Grundstücks (z.B. Behebung einer Ölverschmutzung<sup>118</sup>, Garantiarbeiten<sup>119</sup>).

---

<sup>114</sup> Im Entscheid vom 10.05.2006 (SB.2005.00079, [www.vgrzh.ch/rechtsprechung/index.html](http://www.vgrzh.ch/rechtsprechung/index.html) (Oktober 2006)) ging das VGer ZH bei einem Landverkäufer (natürliche Person), welcher gleichzeitig den Werkunternehmer (GmbH) beherrscht, vom Zustandekommen einer einfachen Gesellschaft aus.

<sup>115</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 70 m.Hw. auf BGer 23.2.1993, ASA 62 (1993/94) 720; BGE 83 I 184.

<sup>116</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 222 StG N 7.

<sup>117</sup> BGE 131 II 722 = StR 61 (2006) 145; dazu auch Müller, Zuger Steuer Praxis 2006, 27 ff.

<sup>118</sup> VGer ZH 5.11.1985, StE 1986 B 44.11 Nr. 4.

<sup>119</sup> VGer ZH 27.8.2003, StE 2004 B 92.22 Nr. 2

#### 4.5.5.4 Bestimmung des Erlöses

Für die Gewinnermittlung massgebend ist in der Regel der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Kommt jedoch dem unter den Parteien vereinbarten Preis keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zu oder fehlt eine Kaufpreisvereinbarung, ist für die Gewinnermittlung ersatzweise auf den Verkehrswert des Grundstücks im Veräusserungszeitpunkt abzustellen. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der für das Grundstück nach dessen rechtlichen Gegebenheiten und dessen tatsächlichen Eigenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre<sup>120</sup> oder kurz, der Wert den ein unabhängiger Dritter im Veräusserungszeitpunkt zu bezahlen bereit gewesen wäre.

Indiz für eine fehlende rechtsgeschäftliche Bedeutung ist ein offensichtliches Missverhältnis zwischen einer vereinbarten Leistung und dem Verkehrswert eines Grundstücks. Angesichts dessen, dass der Verkehrswert keine genau bestimmbare Grösse ist, geht die Zürcher Praxis aus Gründen der Rechtssicherheit dann von einem offensichtlichen Missverhältnis aus, wenn zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis eine Differenz von mindestens 25% liegt<sup>121</sup>. Beispiele für offensichtliche Missverhältnisse im Geschäftsvermögensbereich sind etwa unterpreisige Veräusserungen von Grundstücken an Anteilhaber (verdeckte Gewinnausschüttungen), an andere Gesellschaften oder an Arbeitnehmer<sup>122</sup>. In einem solchen Fall greift die Vermutung Platz, dass dem vereinbarten Preis keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zukommt und es ist auf den Verkehrswert des Grundstücks abzustellen; dem Steuerpflichtigen bleibt der gegenteilige Nachweis vorbehalten.

Kaufpreisvereinbarungen fehlen im Geschäftsvermögensbereich häufig bei Tauschgeschäften, Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften oder Realteilungen.

Besondere Fragen ergeben sich im Geschäftsvermögensbereich auch bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, welche durch Ausübung der Kaufoption im Rahmen eines Immobilien-Finanzierungsleasings erworben werden. Dazu sei auf die weiterführende Literatur<sup>123</sup> und die Rechtsprechung<sup>124</sup> verwiesen.

#### 4.5.6 Anlagekosten

Für die Ermittlung des Grundstückgewinns ist der Erlös um die Anlagekosten zu vermindern. Die Anlagekosten werden definiert als *Erwerbspreis* oder *Ersatzwert* zuzüglich *Aufwendungen*<sup>125</sup>.

Der Begriff *Erwerbspreis* umfasst den Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen im *Zeitpunkt des Grundstückserwerbs*<sup>126</sup>. Im *Zeitpunkt der Grundstücksveräusserung* wird der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen als Erlös bezeichnet<sup>127</sup>. Die Begriffe *Erwerbspreis* und *Erlös* umschreiben somit dasselbe, nehmen jedoch auf verschiedene Zeitpunkte Bezug. Die vorgängig für den Erlös gemachten Ausführungen gelten somit sinngemäss auch für den Erwerbspreis.

---

<sup>120</sup> VGer ZH 4.11.2003, StE 2004 B 42.32 Nr. 7; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 123.

<sup>121</sup> VGer ZH 4.11.2003, StE 2004 B 42.32 Nr.7; VGer ZH 6.9.1988, StE 1989 B 44.12.2 Nr. 1.

<sup>122</sup> So z.B. in VGer ZH 6.9.1988, StE 1989 B 44.12.2 Nr. 1.

<sup>123</sup> Meyer/Hafner, ST 79 (2005) 407 ff.; Meier, 149 ff.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 StG N 51.

<sup>124</sup> VGer ZH 5.2.1996, StE 1996 B 44.11 Nr. 8.

<sup>125</sup> Art. 12 Abs. 1 StHG. Das Zürcher Recht enthält keine solche Definition.

<sup>126</sup> § 220 Abs. 1 StG ZH.

<sup>127</sup> § 222 StG ZH.



Mit *Ersatzwert* ist der Verkehrswert gemeint, welcher an die Stelle des Erwerbspreises tritt, wenn die Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurückliegt und unter bestimmten Umständen, wenn ein Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben wurde<sup>128</sup>.

Von grosser Bedeutung sind in der Praxis die bei der Ermittlung des Grundstückgewinns anrechenbaren *Aufwendungen*, wie nachfolgend ausgeführt wird.

## 4.5.7 Aufwendungen

### 4.5.7.1 Allgemeines

Das StHG hat die Definition dessen, was die anrechenbaren Aufwendungen beinhalten, den Kantonen überlassen. Das Zürcher Steuergesetz definiert den Begriff nicht näher, sondern zählt die anrechenbaren Aufwendungsarten abschliessend auf<sup>129</sup>:

Abziehbar sind *Aufwendungen, welche eine dauernde Wertvermehrung des Grundstücks herbeigeführt* haben. Damit wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass mit der Grundstückgewinnsteuer nur der unverdiente Wertzuwachs erfasst werden soll.

Im Weiteren sind auch mit der *Veräusserung der Grundstücke zusammenhängende Kosten* abziehbar.

Der Katalog enthält Aufwendungen, die für Liegenschaften im Privat- und im Geschäftsvermögen geltend gemacht werden können, wie beispielsweise Aufwendungen für dauernde Verbesserungen, Grundeigentümerbeiträge, Maklerprovisionen und Handänderungsabgaben<sup>130</sup>. Daneben enthält er aber auch Aufwendungen, welche nur für Liegenschaften im Geschäftsvermögen abziehbar sind, wie etwa Baukreditzinsen<sup>131</sup>, sowie eine Spezialbestimmung für gewerbmässige Liegenschaftenhändler<sup>132</sup>.

### 4.5.7.2 Wertvermehrende Aufwendungen

Gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG ZH sind Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde anrechenbar. Darunter fallen Aufwendungen für bauliche dauernde Verbesserungen, für rechtliche Verbesserungen (z.B. Ablösung einer Dienstbarkeit während der Haltedauer des Grundstücks) sowie für wertvermehrende Eigenleistungen. Bei den Eigenleistungen dürfen die abziehbaren Aufwendungen auch einen Anteil Unternehmensgewinn enthalten (nicht bloss Selbstkosten)<sup>133</sup>.

Massgebend bei der Ermittlung der Höhe der Aufwendungen ist der effektiv bezahlte Betrag: Skonti, Rabatte und nachträgliche Preisverminderungen sind zu berücksichtigen.

Beispiele von wertvermehrenden Aufwendungen bei unüberbauten Grundstücken sind Ausgaben für die Urbarmachung und für dauernde Bodenverbesserungen, für Weg- und Strassenbauten, Kosten für die Projektierung und den Anschluss an die grundstücksexternen Einrichtungen des Verkehrs, der Versorgung (Wasser, Gas,

---

<sup>128</sup> § 220 Abs. 2 StG ZH.

<sup>129</sup> § 221 StG ZH.

<sup>130</sup> § 221 Abs. 1 lit. a-d StG ZH.

<sup>131</sup> § 221 Abs. 1 lit. e StG ZH.

<sup>132</sup> § 221 Abs. 2 StG ZH.

<sup>133</sup> VGer ZH 27.8.1997, StE 1998 B 44.13.7 Nr. 12.





Fernwärme, Elektrizität) und Entsorgung (Abwasser), soweit sie der planungs- und baurechtlich möglichen und faktisch gewollten Nutzung des Grundstücks dienen<sup>134</sup>.

Bei überbauten Grundstücken stellen die eigentlichen Baukosten inkl. Kosten für Bodenuntersuchung und Vermessung, Bauzäune, Baureinigung, Werkleitungen, Kanalisation, Trottoirs, Dolen, Behälter, Gruben, Gartenanlagen, Einfriedungen und die "Aufrichte" sowie das Architekturhonorar wertvermehrende Aufwendungen dar<sup>135</sup>. Anrechenbar sind auch wertvermehrende Leistungen von Generalunternehmern.

Als Anlagekosten anrechenbar sind nur Aufwendungen bzw. Investitionen, die eine nachhaltige Verbesserung des Grundstückes bewirken, d.h. zu einer dauerhaften Qualitätssteigerung und damit zu einem bleibenden Mehrwert führen. Die positive qualitative Veränderung und die Dauerhaftigkeit grenzen die wertvermehrenden Aufwendungen von den werterhaltenden Aufwendungen (Unterhalts- und Reparaturkosten etc.) sowohl im Einkommenssteuerrecht als auch im Grundstückgewinnsteuerrecht ab. Die Abgrenzung hat nach *objektiv-technischen*

*Kriterien* zu erfolgen:

Im *Privatvermögensbereich* wird diese Abgrenzung für die Belange der direkten Bundessteuer<sup>136</sup> und seit dem Bundesgerichtsentscheid vom 2. Februar 2005<sup>137</sup> auch für die Belange des StHG hingegen durch eine *subjektiv-wirtschaftliche* Beurteilung eingeschränkt, um anschaffungsnahe Investitionen in eine vernachlässigte Liegenschaft als wertvermehrende Aufwendungen qualifizieren zu können und diese nicht zum Abzug zuzulassen (sog. Dumont-Praxis). In einzelnen Kantonen findet die Dumont-Praxis auch für den *Geschäftsvermögensbereich* Anwendung.

Dass die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen im Einkommens- und Gewinnsteuerrecht und im Grundstückgewinnsteuerrecht in gleicher Weise erfolgen sollte, lässt sich indirekt aus dem Verbot der gleichzeitigen Erfassung des Grundstückgewinns durch die Einkommens- resp. Gewinnsteuer und die Grundstückgewinnsteuer<sup>138</sup> ableiten. Kantone, welche die Grundstückgewinnsteuer auch auf Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens erheben, müssen diese Gewinne von der Einkommens- und Gewinnsteuer ausnehmen oder die Grundstückgewinnsteuer auf die Einkommens- und Gewinnsteuer anrechnen. Da die Steuerarten von verschiedenen Steuerhoheiten und oft zu verschiedenen Zeitpunkten veranlagt werden, bedarf es der Abstimmung der Beurteilung durch die verschiedenen Hoheiten, um eine Erfassung desselben Steuersubstrats durch die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer und die Grundstückgewinnsteuer zu vermeiden<sup>139</sup>.

#### 4.5.7.3 Grundeigentümerbeiträge

Grundeigentümerbeiträge lassen den Grundeigentümer an Leistungen des Gemeinwesens partizipieren. Sie bewirken in der Regel eine Erhöhung des Grundstückswerts<sup>140</sup> und werden deshalb bei der Ermittlung des Grundstückgewinns als Anlagekosten zum Abzug zugelassen. Dies gilt für die im Gesetzeswortlaut beispielhaft aufgezählten Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge, aber auch für weitere Mehrwertsbeiträge wie Beiträge an

---

<sup>134</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 StG N 42; vgl. auch Reimann/Zuppinger/Schärner, § 166 aStG N 13.

<sup>135</sup> Reimann/Zuppinger/Schärner, § 166 aStG N 16.

<sup>136</sup> Art. 1 Abs. 1 der bundesrätlichen Verordnung vom 24.8.1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116).

<sup>137</sup> BGer 2.2.2005, StE 2005 A 23.1 Nr. 10.

<sup>138</sup> Art. 12 Abs. 4 StHG.

<sup>139</sup> Dazu auch Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 StG N 34.

<sup>140</sup> Reimann/Zuppinger/Schärner, § 166 aStG N 27 ff. auch zum Folgenden.



Flussregulierungen oder Uferverbauungen. Die Beiträge können in bar aber auch in anderer Form, etwa als Landabtretungen erfolgen.

#### **4.5.7.4 Mäklerprovisionen und Insertionskosten**

Zu den anrechenbaren Anlagekosten gehören auch *übliche Mäklerprovisionen* und *Insertionskosten* für den *Erwerb* und die *Veräusserung*<sup>141</sup>.

Als Mäklerprovision werden Ausgaben bezeichnet, die eine Person einer Drittperson für den Nachweis oder die Vermittlung einer Kaufs- oder Verkaufsgelegenheit leistet. Für die Anrechenbarkeit einer Mäklerprovision müssen regelmässig folgende Voraussetzungen erfüllt sein: (i) Es sollte ein zivilrechtlich gültiger Mäklervertrag i.S. von Art. 412 OR (ii) mit einer Drittperson abgeschlossen werden, (iii) eine in Erfüllung dieses Vertrags zum Grundstückskauf führende Mäklertätigkeit vorliegen (Erfolgshonorar), (iv) der geschuldete Mäklerlohn sollte bezahlt werden und (v) der Mäklerlohn sollte einen üblichen Umfang haben<sup>142</sup>.

Gemäss ständiger Zürcher Praxis sind *Eigenprovisionen* (Entschädigungen für eigene Kaufs- und Verkaufsbemühungen) im Geschäftsvermögensbereich - auch für Liegenschaftenhändler - nicht anrechenbar. Abgrenzungsfragen können diesbezüglich entstehen, wenn Mäklerprovisionen zwischen nahestehenden Parteien bezahlt werden: So wurde eine Mäklerprovision, die ein Immobilienanlagefonds seiner Fondsleitungsgesellschaft entrichtete, als Eigenprovision qualifiziert<sup>143</sup>.

Unterschiede zwischen Liegenschaftenhändlern und Nichtliegenschaftenhändler bestehen in der Praxis in Bezug auf die Höhe einer "üblichen" Mäklerprovision: Nach zürcherischer Praxis gilt für *Nichtliegenschaftenhändler* eine Provision von 2% als üblich, besonderen Umständen (beispielsweise bei einer ausgewiesenen Schwerverkäuflichkeit oder bei kleinen Verkaufsvolumen (unter CHF 500'000) ist durch eine höhere oder gegebenenfalls (beispielsweise bei sehr grossen Verkaufsvolumen) durch eine niedrigere Provision Rechnung zu tragen. Der gewerbsmässige *Liegenschaftenhändler* hingegen kann laut Richner<sup>144</sup> im Rahmen des besonderen Liegenschaftenhändlerabzugs (§ 221 Abs. 2 StG ZH, dazu hinten 4.5.7.8) auch höhere Mäklerprovisionen von Dritten (nicht aber Eigenprovisionen) geltend machen.

#### **4.5.7.5 Mit der Handänderung verbundene Abgaben**

Zu den mit der Handänderung verbundenen und als Anlagekosten anrechenbaren Abgaben gehören die Handänderungssteuer, Gebühren für die öffentliche Beurkundung des der Handänderung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts, Gebühren für weitere mit der Handänderung verbundene behördliche Bewilligungen (wie z.B. aufgrund Vormundschaftsrecht erforderlich), nicht aber die Grundstückgewinnsteuer, die Mehrwertsteuer oder anlässlich einer früheren Handänderung bezahlte Erbschafts- oder Schenkungssteuern<sup>145</sup>.

#### **4.5.7.6 Baukreditzinsen**

Baukreditzinsen gelten bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen als anrechenbare Aufwendung, obgleich sie den Marktwert eines Bauwerks nicht erhöhen. Baukreditzinsen sind Zinsen auf Darlehen, welche der Finanzierung eines Neubaus

---

<sup>141</sup> § 221 Abs. 1 StG ZH.

<sup>142</sup> Bzw. der Mäklerlohn ist nur insoweit abziehbar, als er einen üblichen Umfang hat.

<sup>143</sup> RB 1987 Nr. 54.

<sup>144</sup> ZStP 2003, 282.

<sup>145</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 StG ZH N 104 ff.; Reimann/Zuppinger/Schärfer, § 166 aStG N 45 ff.



(oder Umbaus) während der Erstellungsdauer dienen und nach Massgabe des Baufortschritts für die Bezahlung der Bauunternehmer und -handwerker im Rahmen eines bestimmten Bauprojekts verwendet werden<sup>146</sup>. Unerheblich ist dabei, wie die Finanzierung erfolgt, ob beispielsweise über einen eigentlichen Baukredit oder über eine entsprechende Erhöhung eines bereits bestehenden Hypothekarkredits<sup>147</sup>. Keine Baukreditzinsen sind etwa Zinsen eines für den Landerwerb aufgenommenen Kredits oder Zinsen des für die Projektierungsphase benötigten Fremdkapitals; denn diese dienen nicht dem eingangs erwähnten Zweck der Finanzierung einer Baute zwischen Baubeginn und -vollendung<sup>148</sup>.

Der Grund für die Abziehbarkeit bei der Ermittlung des Grundstückgewinns liegt in der handelsrechtlichen Aktivierungspflicht der Baukreditzinsen als Baufinanzierungskosten<sup>149</sup>. Steuerpflichtige, welche kaufmännisch Buch führen, haben für die Gewinnermittlung den Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz zu berücksichtigen und können die Baukreditzinsen bei der Einkommens- und Gewinnsteuer deshalb nicht als Gewinnungskosten abziehen. Für nicht buchführungspflichtige und nicht freiwillig buchführende Selbständigerwerbende, welche ihren Gewinn nach derselben Methode wie Buchführende ermitteln (Vermögensstandsgewinnmethode), gilt dasselbe. Unterschiedlich ist demgegenüber die Behandlung der im Privatvermögensbereich anfallenden Baukreditzinsen in den verschiedenen Steuerordnungen<sup>150</sup>.

#### 4.5.7.7 Mehrwertsteuer

Das Grundstückgewinnsteuerrecht erwähnt die MWST nicht explizit. Da sich die Frage der Berücksichtigung der MWST bei der Ermittlung des Verkaufserlöses und der Anlagekosten stellt und für die Berücksichtigung die gesamten Verhältnisse einer Veräusserung zu berücksichtigen sind, erscheint es gerechtfertigt, die MWST-Berücksichtigung unter einer separaten Überschrift darzustellen.

Aus der Veräusserung von Grundstücken erzielte Umsätze sind grundsätzlich von der MWST ausgenommen<sup>151</sup>. Sind jedoch der Verkäufer und der Käufer mehrwertsteuerpflichtig und wird die Liegenschaft fortan zumindest teilweise für steuerpflichtige Zwecke genutzt, kann für die freiwillige Versteuerung des Umsatzes aus einer Grundstückveräusserung optiert werden<sup>152</sup>.

Bei einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung eines *Gesamt- oder Teilvermögens* im Rahmen einer *Gründung, Liquidation* oder *Umstrukturierung* auf eine andere steuerpflichtige Person wird die Steuerpflicht im Rahmen des *Meldeverfahrens* erfüllt. Umsätze aus der *Übertragung von Immobilien* sind grundsätzlich von der MWST ausgenommen. Bilden die zu übertragenden Immobilien jedoch *Bestandteil* eines im Meldeverfahren abzuwickelnden Gesamt- oder Teilvermögens, ist für die Behandlung der Immobilienumsätze zu unterscheiden, ob die Immobilien bisher für steuerbare Zwecke verwendet<sup>153</sup> wurden oder nicht: Wurden sie für steuerbare Zwecke verwendet, wird eine stillschweigende Option für die Versteuerung des Immobilienumsatzes angenommen und dieser wird im

---

<sup>146</sup> VGer ZH 27.9.1995, StE 1996 B 44.13.7 Nr. 10 m.w.Hw. u.a. auf BGer 25.6.1990, StE 1990 B 27.1 Nr. 11.

<sup>147</sup> VGer ZH 27.9.1995, StE 1996 B 44.13.7 Nr. 10.

<sup>148</sup> VGer ZH 27.9.1995, StE 1996 B 44.13.7 Nr. 10.

<sup>149</sup> VGer ZH 31.8.1994, StE 1994 B 44.13.7 Nr. 7; VGer ZH 27.9.1995, StE 1996 B 44.13.7 Nr. 10.

<sup>150</sup> Reich, Art. 9 StHG N 34.

<sup>151</sup> Art. 18 Ziff. 20 MWSTG.

<sup>152</sup> Art. 26 Abs. 1 Bst. b MWSTG.

<sup>153</sup> Dasselbe gilt auch, wenn für die Vermietung der zu übertragenden Immobilien bisher optiert wurde, Eidg. Steuerverwaltung, Merkblatt Nr. 11, Ziff. 4.3.



Meldeverfahren deklariert<sup>154</sup>. Andernfalls gilt der Immobilienumsatz als ausgenommener Umsatz, für dessen Besteuerung optiert werden kann.

Für Immobilien, welche bisher für steuerbare Zwecke genutzt wurden, und für deren Verkauf nicht optiert wird oder bei deren Übertragung das Meldeverfahren zur Anwendung kommt, die Immobilien aber anschliessend für nicht steuerbare Zwecke verwendet werden, ist die Eigenverbrauchssteuer abzurechnen - im ersten Fall (keine Option) vom Veräusserer, im zweiten Fall (Übertragung mit Meldeverfahren und anschliessende Umnutzung) vom Erwerber.

Für Immobilien, welche bisher für nicht steuerbare Zwecke genutzt werden, und die nun mit Option übertragen werden, kann der Veräusserer den Vorsteuerabzug nachträglich im Rahmen einer Einlageentsteuerung geltend machen.

In der Vergangenheit wurde die Behandlung der auf Immobilien anfallenden MWST bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes in der Rechtsprechung und teilweise auch in der Literatur unterschiedlich gewürdigt. So kam etwa die Steuerkommission Schwyz in ihrem Entscheid vom 14. Februar 2000<sup>155</sup> zum Schluss, die Mehrwertsteuerbelastung zufolge Eigenverbrauchsbesteuerung beim Verkauf einer Liegenschaft habe nicht den Charakter von Kosten, die mit dem Verkauf der Liegenschaft unmittelbar zusammenhängen und könne deshalb nicht vom Verkaufspreis abgezogen werden, da die MWST mit der Erstellung der Liegenschaft und nicht mit deren Verkauf ausgelöst werde<sup>156</sup>. In der Literatur und Praxis wird zu Recht die gegenteilige Auffassung vertreten, nämlich dass die Eigenverbrauchssteuer als nachträglich bezahlte MWST, die nicht zum Vorsteuerabzug gebracht werden konnte, für anrechenbare Aufwendungen und sonstige Anlagekosten abzugsfähig ist<sup>157</sup>. Die Berücksichtigung der MWST auf den Immobilien lässt sich wie folgt zusammenfassen<sup>158</sup>:

-- Nicht bezahlte MWST oder durch Vorsteuerabzug oder durch Einlageentsteuerung erstattete MWST stellen weder Anlagekosten noch Erlös dar.

-- Hingegen bilden bezahlte und nicht rückforderbare MWST Bestandteil der Anlagekosten.

Für eine nach 1995 erstellte Immobilie, welche bisher entweder *vollständig* für steuerbare oder für nicht steuerbare Zwecke genutzt wurde und nun veräussert wird, lässt sich die Berücksichtigung der MWST bei der Grundstückgewinnermittlung im Überblick wie folgt darstellen<sup>159</sup>:

---

<sup>154</sup> Eidg. Steuerverwaltung, Merkblatt Nr. 11, Ziff. 4.3.

<sup>155</sup> StR 56 (2001) 128 ff.

<sup>156</sup> Kritisch dazu StRK III ZH 15.6.2004, ZStP 2005, 406 E. 5c cc.

<sup>157</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 StG N 12; Leber/Schumacher, ST 76 (2002) 249 ff.; Mitteilung der Steuerverwaltung Bern betr. Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der bernischen Grundstückgewinnsteuer, NStP 2002, 41 ff.; StRK III ZH 15.6.2004, ZStP 2005, 406 E. 5c dd.

<sup>158</sup> Leber/Schumacher, ST 76 (2002) 255.

<sup>159</sup> Vgl. dazu auch das Zahlenbeispiel bei Leber/Schumacher, ST 76 (2002) 253 f.



Bisherige Nutzung	Option nach Art. 26 Abs. 1 Bst. b MWST beim Verkauf	Eigenverbrauchsbesteuerung oder Einlageentsteuerung	Ermittlung Grundstücksgewinn
Vollständig für steuerbare Zwecke	Mit Option	–	Verkaufspreis exkl. MWST - Erstellungskosten exkl. MWST
Vollständig für steuerbare Zwecke	Ohne Option	Eigenverbrauchssteuer	Verkaufspreis exkl. MWST <sup>161</sup> - Erstellungskosten exkl. MWST - Eigenverbrauchssteuer
Vollständig für nicht steuerbare Zwecke verwendet	Mit Option	Einlageentsteuerung	Verkaufspreis exkl. MWST - Erstellungskosten inkl. MWST + Einlageentsteuerung
Vollständig für nicht steuerbare Zwecke verwendet	Ohne Option	–	Verkaufspreis exkl. MWST - Erstellungskosten inkl. MWST

\* Die StRK III ZH 15.6.2004 (ZStP 2005, 406 E. 5c dd) will für die Zürcher Praxis aus Praktikabilitäts-gründen auch die "Brutto-Brutto-Lösung" (Anlagekosten inkl. MWST, Erlös inkl. MWST) zulassen; vgl. dazu auch VGer ZH 20.4.2005, RB 2005 Nr. 105.

#### 4.5.7.8 Weitere Aufwendungen des Liegenschaftenhändlers

Gemäss § 221 Abs. 2 StG ZH können natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- und Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben. Diese Bestimmung bezweckt - gemäss den Protokollen der kantonsrätlichen Debatte zu dem am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Steuergesetz<sup>160</sup> - nicht nur die Gleichstellung von innerkantonalen mit ausserkantonalen gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern, sondern in erster Linie eine Annäherung der Besteuerung der Liegenschaftenhändler an das dualistische Grundstückgewinnbesteuerungssystem<sup>161</sup>. Aus dem Zweck der Gleichstellung der innerkantonal domizilierten Liegenschaftenhändlern mit den ausserkantonal ansässigen Liegenschaftenhändlern ergibt sich gemäss dem Zürcher Verwaltungsgericht<sup>162</sup>, dass für die Auslegung des Begriffs des Liegenschaftenhändlers in § 222 Abs. 2 StG ZH abzustellen ist auf die bundesgerichtliche Praxis zu Art. 127 Abs. 3 BV, welche ihrerseits auf die Rechtsprechung zur direkten Bundessteuer zurückgreift (dazu vorne 2.1).

Liegenschaftenhändler mit Sitz *ausserhalb des Kantons Zürich* waren schon vor Schaffung von § 221 Abs. 2 StG ZH aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Verbot der Doppelbesteuerung im interkantonalen Verhältnis berechtigt, bei der Grundstückgewinnsteuer über die Aufzählung von § 221 Abs. 1 StG ZH hinaus weitere mit dem Erwerb und der Veräusserung ihrer Geschäftsliegenschaften zusammenhängende Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer geltend zu machen. Im Sinne einer Faustregel hat sich dabei in der Praxis ein Satz von 5% des Verkaufserlöses eingespielt. Dieser aus Praktikabilitätsgründen pauschal zu ermittelnde Abzug wurde auch vom Bundesgericht<sup>163</sup> gutgeheissen. Davon ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur abzuweichen, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Pauschale den auf das betreffende Liegenschaftengeschäft entfallenden Teil der allgemeinen Aufwendung des Steuerpflichtigen falsch bemesse und das Ergebnis dem Gebot einer gerechten

<sup>160</sup> Prot. KR 1995-99, 6715 ff.

<sup>161</sup> Dazu auch RB 2004 Nr. 107; VGer ZH 19.12.2005, ZStP 2006, 151 E. 1.2.1.; Richner, ZStP 2004, 288.

<sup>162</sup> 19.12.2005, ZStP 2006, 152 E. 1.2.1.

<sup>163</sup> BGE 111 Ia 220 E. 2d.

Ausscheidung der kantonalen Steuerhoheit zuwiderlaufe<sup>164</sup>. Es bleibt dem Steuerpflichtigen unbenommen, im Einzelfall darzulegen, dass der Pauschalsatz von 5% nicht genügt, um die tatsächlich aufgewendeten Unkosten zu decken<sup>165</sup>. Ein niedrigerer Satz kann sich nach Meinung des Bundesgerichts<sup>166</sup> etwa bei nebenberuflichen Liegenschaftenhändlern rechtfertigen, deren allgemeiner Verwaltungsaufwand gering sei oder sogar vernachlässigt werden könne, wenn sie für die Vermittlung beim Verkauf Provisionen und für die Erschliessung und Abklärung der Überbaumöglichkeiten Honorare an Dritte zum Abzug bringen.

Anders als für ausserkantonal ansässige Liegenschaftenhändler führte die konsequente Umsetzung des monistischen Systems dazu, dass im *Kanton Zürich ansässige Liegenschaftenhändler* bei den Einkommens- und Gewinnsteuern Verluste auswiesen, welche sie nicht verrechnen konnten und gleichzeitig auf die erzielten Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken ungeachtet der Betriebsverluste Grundstückgewinnsteuern zu entrichten hatten. Dadurch waren Zürcher Liegenschaftenhändler im interkantonalen Vergleich benachteiligt, denn auf sie konnten die interkantonalen Ausscheidungsgrundsätze nicht angewandt werden<sup>167</sup>.

Im dualistischen System kann ein Liegenschaftenhändler die geschäftsmässig begründeten Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Grundstückhandel anfallen, bei derjenigen Steuer geltend machen, welche auch den Gewinn aus dem Grundstückhandel erfasst. Mit dieser speziellen Liegenschaftenhändlerbestimmung (§ 221 Abs. 2 StG ZH) wird zwar das monistische System beibehalten - Grundstückgewinne unterliegen der Grundstückgewinnsteuer - aber damit zusammenhängende Aufwendungen können vom steuerbaren Gewinn abgezogen werden. Das monistische System wurde zugunsten des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durchbrochen. Im Unterschied zum dualistischen System, wo die Gewinne mit dem ordentlichen Einkommens- oder Gewinnsteuersatz erfasst werden, unterliegen sie im monistischen System dem Grundstückgewinnsteuersatz. Dessen Höhe hängt primär von der Besitzesdauer des veräusserten Grundstücks ab, ist jedoch für natürliche und juristische Personen gleich.

Eine Voraussetzung für die Abziehbarkeit einer Aufwendung ist, dass diese für den jeweiligen Steuerpflichtigen bei der Gewinnermittlung für die Einkommens- oder Gewinnsteuer geschäftsmässig begründeten und somit abziehbaren Aufwand darstellt. Dies ergibt sich aus der Bezugnahme auf die Einkommens- und Gewinnsteuer von § 221 Abs. 2 StG ZH "soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- und Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben". Beispiel dafür ist die Berücksichtigung von Steuern als abziehbare Aufwendungen: Das Gesetz sieht die Berücksichtigung von Steuern nur bei der Gewinnermittlung juristischer Personen vor<sup>168</sup>; bei der Einkommensermittlung natürlicher Personen schliesst es sie ausdrücklich aus<sup>169</sup>. Als Liegenschaftenhändler tätige juristische Personen sind folgedessen berechtigt, etwa die Grundstückgewinnsteuer oder die auf den Kanton Zürich entfallende direkte Bundessteuer bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd geltend zu machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichtet haben<sup>170</sup>.

---

<sup>164</sup> BGer 23.2.1993, StE 1993 B 45 Nr. 8.

<sup>165</sup> Locher/Locher, § 7, ID Nr. 33, 38. Das Bundesgericht erachtete auch schon einen Abzug von 8% des Veräusserungserlöses als sachrichtig.

<sup>166</sup> BGer 23.2.1993, StE 1993 B 45 Nr. 8 E. 5b unter Bezugnahme auf Locher/Locher, § 7 IB, Nr. 20 und 22; ID, Nr. 30 und 33.

<sup>167</sup> RB 1990 Nr. 51.

<sup>168</sup> § 65 Abs. 1 lit. a StG ZH.

<sup>169</sup> § 33 lit. e StG ZH.

<sup>170</sup> RB 2004 Nr. 106 zum Grundstückgewinnsteuerabzug und RB 2004 Nr. 107 zum Abzug des Anteils an der direkten Bundessteuer.



Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Aufwendung bei der Staats- und Gemeindesteuer noch nicht als Aufwand abgezogen wurde. Demgegenüber ist ein Abzug bei der direkten Bundessteuer nicht schädlich, denn die direkte Bundessteuer besteuert Grundstückgewinne mit.

Gemäss dem Wortlaut der Bestimmung sowie den Voten im Rahmen der kantonsrätlichen Debatte hat der Liegenschaftenhändler ein Wahlrecht, ob er Aufwendungen im Rahmen der Zürcher Staats- und Gemeindesteuer oder im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer geltend machen will<sup>171</sup>. Diese Gestaltungsmöglichkeit kann bei kurzfristiger Haltedauer eines veräusserten Grundstücks und dementsprechend hohen Grundstückgewinnsteuertarif lukrativ sein. Voraussetzung ist jedoch, dass der Steuerpflichtige nachweisen kann, dass er die entsprechende Aufwendung, welche teilweise bereits in früheren Jahren angefallen ist, nicht bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer geltend gemacht hat und, sofern er Buch führt, jene Aufwendungen nicht der Erfolgsrechnung belastet, sondern aktiviert hat. Aufwendungen, welche handelsrechtlich aktivierungsfähig sind, können in der Handelsbilanz aktiviert werden und diese kann für Steuerbelange übernommen werden. Nicht aktivierungsfähige Aufwendungen hingegen können lediglich in der Steuerbilanz aktiviert werden, das Gebot der Massgeblichkeit der Handelsbilanz hat entsprechend zurückzutreten.

Beispiele für abziehbare "weitere Aufwendungen" im Sinne von § 221 Abs. 2 StG ZH sind Unterhalts- und Verwaltungskosten, Schuldzinsen, Kosten für Kaufs- und Verkaufsbemühungen<sup>172</sup>.

Die übrigen Steuerpflichtigen, welche im Geschäftsvermögen gehaltene Grundstücke veräussern, jedoch nicht Liegenschaftenhändler sind, können diese Bestimmung nicht beanspruchen.

## **4.5.8 Verlustverrechnung**

### **4.5.8.1 Allgemeines**

Im dualistischen System bilden Gewinne und Verluste aus der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken gleichermassen Bestandteil des steuerbaren Unternehmensgewinnes wie Gewinne und Verluste aus der übrigen Unternehmenstätigkeit. Bemessungsgrundlage für die Einkommenssteuer Selbständigerwerbender und die Gewinnsteuer juristischer Personen bildet die nach buchführungsrechtlichen Grundsätzen erstellte Bilanz der buchführenden Unternehmen resp. die entsprechenden Aufschriebe der nicht buchführungspflichtigen Unternehmer. Die Frage, ob ein innerhalb desselben Geschäftsjahres entstandener *Verlust aus der Veräusserung eines Geschäftsgrundstücks mit einem Gewinn aus der Veräusserung eines anderen Geschäftsgrundstücks verrechnet* werden kann, stellt sich im dualistischen System gar nicht. Eben so wenig stellt sich die Frage, ob *Geschäftsverluste mit Grundstückgewinnen verrechnet* werden können. Dies ist im monistischen System anders, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

### **4.5.8.2 Verrechnung von Verlusten aus der Veräusserung von Grundstücken mit Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken respektive mit Geschäftsgewinn**

Das Grundstückgewinnsteuerrecht ist, wie bereits weiter oben (IV.5.3) dargelegt wurde, vom Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung geprägt: Grundlage für die Gewinnermittlung bildet stets nur das veräusserte Grundstück, Gewinne und Verluste

---

<sup>171</sup> Weiterführend dazu Richner, ZStP 2004, 185 ff., welcher auch die Frage eines Verstosses gegen das Gleichbehandlungsgebot beleuchtet.

<sup>172</sup> Weiterführend dazu Richner, ZStP 2004, 278 ff.



aus der Veräusserung anderer Grundstücke werden dabei nicht berücksichtigt<sup>173</sup>. Liegt der arm's length-Veräusserungspreis eines Geschäftsgrundstücks unter dessen steuerlichem Buchwert, ist der Buchwert dem handelsrechtlichen Höchstwertprinzip folgend mittels Abschreibung entsprechend herabzusetzen. Die Abschreibung vermindert den der Einkommens- resp. Gewinnsteuer unterliegenden Gewinn. Insoweit lässt sich ein Veräusserungsverlust im Geschäftsvermögensbereich, obgleich nicht für die Belange der Grundstückgewinnsteuer, so doch bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer verrechnen. Dies ist die *innerkantonale* Betrachtung insbesondere des Kantons Zürich.

Im *interkantonalen* Recht sind im gleichen Jahr entstandene Verluste mit Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken zu verrechnen: Für das interkantonale Recht hat das Bundesgericht im Fall eines im Kanton Basel-Stadt wohnhaften *Liegenschaftshändlers* im Jahr 1966 entschieden<sup>174</sup>, dass es äusserst stossend wäre, wenn der Kanton, in dem innerhalb eines Jahres mehrere Grundstücke veräussert wurden (in casu Basel-Landschaft), einen dabei erlittenen Grundstückverlust nicht zu berücksichtigen hätte mit der Folge, dass dieser Verlust das im Wohnsitzkanton des Liegenschaftshändlers steuerbare Einkommen schmälern würde. Der Liegenschaftskanton müsse bei der Besteuerung der Grundstückgewinne den im gleichen Kanton erlittenen Grundstückverlust jedenfalls dann mit Gewinnen verrechnen, wenn der Verlust *im gleichen Jahr* wie die Gewinne entstanden seien. Nicht massgebend sei für die interkantonale Steuerauscheidung, dass das Grundstückgewinnsteuerrecht des Liegenschaftskantons keine solche Verlustverrechnung vorsehe. Diese Auffassung hat das Bundesgericht in späteren Entscheiden bestätigt<sup>175</sup>.

Die Frage, ob ein Veräusserungsverlust, welchen ein Liegenschaftshändler in einem monistischen Liegenschaftskanton erzielt, vom Wohnsitz- oder Sitzkanton zu übernehmen ist, wird unterschiedlich beantwortet<sup>176</sup>.

#### **4.5.8.3 Verrechnung von Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken mit Geschäftsverlusten**

Im monistischen System - wie etwa jenem des Kantons Zürich - unterliegen nur die laufenden Erträge und Aufwendungen inkl. Abschreibungen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstückgewinnen über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinaus wurde bisher regelmässig nicht zugelassen. Zur Begründung wurde auf den Charakter der Grundstückgewinnsteuer als separate Objektsteuer verwiesen, deren Zweck es sei, die gleichmässige Besteuerung von Grundstückgewinnen zu verwirklichen<sup>177</sup>. Dieser gehe dem Prinzip der Gesamt- und Reineinkommensbesteuerung und damit dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vor.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Zwar hat der Harmonisierungsgesetzgeber den Kantonen ein Wahlrecht zwischen dem monistischen und dem dualistischen System eingeräumt. Dennoch ist die Verlustverrechnung auch im monistischen System aufgrund des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zuzulassen<sup>178</sup>. Die Verweisung von Art. 12 Abs. 4 lit. a StHG auf Art. 24 Abs. 4 StHG ergibt - entgegen

---

<sup>173</sup> Das Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht kennt nur eine Verlustverrechnung bei Teilveräusserungen eines Grundstücks (§ 224 Abs. 3 StG ZH); dazu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 224 StG N 10 ff.

<sup>174</sup> BGE 92 I 198 E. 3.

<sup>175</sup> Vgl. BGE 111 Ia 318 E. 4b; BGer 21.11.1994, ASA 65 (1996/97) 74 E. 3a.

<sup>176</sup> Dazu vorne 2.4.2.4.

<sup>177</sup> Statt vieler vgl. RB 2002 Nr. 120; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 224 StG N 24 ff.

<sup>178</sup> Reich, Art. 10 StHG N 25a auch zum Folgenden.





einer Lehrmeinung<sup>179</sup> - hierfür keine Rechtsgrundlage, denn Art. 24 Abs. 4 StHG beschlägt die Ersatzbeschaffung.

Aus dem Ziel der Harmonisierung folgt zudem, dass die Unterschiede, die sich aus den beiden Systemen bei der Besteuerung von Geschäftsgrundstücken ergeben, so gering als möglich zu halten sind. Die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Gewinnen aus der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken ist auch in den Kantonen mit monistischem System zuzulassen. Ein Beispiel dafür ist der Kanton Bern, welcher in Art. 143 Abs. 2 StG BE den Abzug von Geschäftsverlusten von den Wertzuwachsgegewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken bereits heute zulässt.

Schützenhilfe erhält diese Auffassung durch das Bundesgericht: In seinem Entscheid vom 19. November 2004<sup>180</sup> hat es seine Praxis im Bereich der *interkantonalen Steuerauscheidung* geändert und entschieden, dass der *Wertzuwachsgegewinn aus der Veräusserung betrieblich genutzter Liegenschaften* dem Kanton der gelegenen Sache zur ausschliesslichen Besteuerung zuzuweisen sei, dass dieser aber einen allfälligen *Geschäftsverlust*, der im Sitzkanton oder in Betriebsstättkantonen angefallen sei, auf den Grundstückgegewinn anzurechnen habe. Diese Ausscheidungsregel gelte nicht nur für *Liegenschaftenhändler* und *Generalbauunternehmer*, sondern generell für alle *interkantonalen Unternehmen* und sei nicht von dem im Liegenschaftenkanton für die Besteuerung der Wertzuwachsgegewinne anwendbaren (monistischen oder dualistischen) System abhängig. Zur Begründung wird ausgeführt<sup>181</sup>, dass die Ausdehnung des Besteuerungsrechts des Kantons der gelegenen Sache sich nicht zu Ungunsten des Steuerpflichtigen und der übrigen Kantone mit Betriebsstätten auswirken dürfe. Betriebsliegenschaften gehörten zum betriebsnotwendigen Vermögen und dienten der Leistungserstellung, weshalb sich eine solche Verpflichtung des Kantons der gelegenen Sache sachlich durchaus begründen lasse. Abschliessend verweist das Bundesgericht auf die oben erwähnte Berner Regelung, welche den Abzug von Geschäftsverlusten zulässt und merkt an die Adresse derjenigen Kantone an, welche keine entsprechende Vorschrift kennen, dass sich diese Verpflichtung der Verlustverrechnung im interkantonalen Verhältnis nunmehr unmittelbar aus Art. 127 Abs. 3 BV (dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung) ergebe.

Damit besteht derzeit also die Situation, dass im interkantonalen Verhältnis der Geschäftsverlust mit Wertzuwachsgegewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken verrechnet werden kann, dies aber in einem rein innerkantonalen Verhältnis (z.B. Sitz und Grundstücke im Kanton Zürich) nicht möglich ist.

Allerdings bestehen Bestrebungen, diese Ungleichbehandlung auszuräumen: In der Vernehmlassungsvorlage zur *Unternehmenssteuerreform II* schlug der Bundesrat eine neue Bestimmung vor (neu einzufügende lit. c zu Art. 12 Abs. 4 StHG), nach welcher die Geschäftsverluste von den der Grundstückgegewinnsteuer unterliegenden Gewinnen in Abzug zu bringen seien<sup>182</sup>. Der Vorschlag wurde aber nicht in die definitive Botschaft zur Unternehmenssteuerreform II übernommen, sondern auf die Botschaft zum sog. *Bereinigungs- und Vereinfachungsgesetz* (Bundesgesetz über die Vereinheitlichung der zeitlichen Bemessung, über die Vereinfachung der Besteuerung der Lotteriegewinne und über die Bereinigung des Veranlagungs- und des Steuerauscheidungsverfahrens) übertragen<sup>183</sup>. Letztere ist noch nicht publiziert, weshalb der Wortlaut des Gesetzesvorschlags an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden kann. Dem Vernehmen nach beschlägt dieser Gesetzesentwurf indessen den umgekehrten Fall, nämlich die Verrechnung eines Veräusserungsverlusts mit einem

---

<sup>179</sup> Zwahlen, Art. 12 StHG N 13; a.M. VGer BS 10.12.1999, StE 2000 B 44.13.7 Nr. 16.

<sup>180</sup> StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1, dazu auch vorne 2.4.2.5.

<sup>181</sup> BGer 19.11.2004, StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1 E. 6.3.

<sup>182</sup> Botschaft Unternehmenssteuerreformgesetz II, Vorabdruck, 8.

<sup>183</sup> Botschaft Unternehmenssteuerreformgesetz II, BBl 2005, 4821.

Geschäftsgewinn nicht. Es ist zu hoffen, dass dieser Aspekt in der kommenden Gesetzesvernehmlassung noch berücksichtigt wird.

## 4.6 Fazit

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zum StHG und DBG gingen die Auffassungen bezüglich der "richtigen Lösung" der Besteuerung von Grundstückgewinnen im Geschäftsvermögen auseinander<sup>184</sup>. Die Anhänger einer objektivierten Spezialsteuer liessen sich nicht vom dualistischen System überzeugen und vice versa. Das Ergebnis ist, dass das DBG dem dualistischen System folgt und dass das StHG das dualistische System als Regel und das monistische System als Variante statuiert und in den Kantonen beide Systeme verbreitet sind. Jedes der beiden Systeme hat Vor- und Nachteile. Allerdings ist vermehrt zu beobachten, dass in jedem der Systeme zunehmend versucht wird, die Nachteile zu eliminieren, womit sich die beiden Systeme im Ergebnis annähern. So wird im Rahmen der Botschaft zum Unternehmenssteuerreformgesetz II vorgeschlagen, die gesetzssystematische Realisation beim Übergang vom Geschäfts- ins Privatvermögen, welche sich im dualistischen System aufgrund der zwei verschiedenen Systeme der Grundstückgewinnbesteuerung im Privat- und im Geschäftsvermögensbereich ergibt, aufzuschieben bis zur tatsächlichen Realisation<sup>185</sup>.

Einer der gewichtigen Nachteile des monistischen Systems war die bisher nicht mögliche Verrechnung von Verlusten aus der Geschäftstätigkeit mit Grundstückgewinnen. Diese Möglichkeit wurde vom Bundesgericht für bestimmte interkantonale Sachverhalte geschaffen und soll nun für innerkantonale Sachverhalte im StHG verankert werden. Damit wird dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verstärkt Rechnung getragen und auf diese Weise die diesem Prinzip gerechter werdende Besteuerung des Unternehmensgewinnes als Einheit gefördert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies etwa für Veräußerungsgewinne im Handelsbestand von Liegenschaftenhändlern nach der geltenden Praxis nicht gilt und dass aufgrund der unterschiedlichen Gewinnermittlungsmethoden bei der Grundstückgewinnsteuer und der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer dennoch Fälle auftreten können, bei denen trotz Verrechnung nicht der ganze Verlust verrechenbar ist.

Zudem war und ist die Grundstückgewinnsteuer trotz Loslösung von der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer und der Verselbständigung zur Objektsteuer eng mit der Einkommens- und Gewinnsteuer verflochten. Mit der im Bereinigungs- und Vereinfachungsgesetz vorgeschlagenen Verlustanrechnung wird diese Verflechtung noch enger. Vor dem im Jahr 1999 im Zürcher Recht eingeführten Spezialabzug für Liegenschaftenhändler (§ 221 Abs. 2 StG ZH) wurde nur bei der Einkommens- und Gewinnsteuer Rücksicht genommen auf die Einheit der Ermittlung des Unternehmensgewinns als Vermögensstandsgewinn: Geschäftsmässig begründete Abschreibungen auf Geschäftsgrundstücken mindern den steuerbaren Unternehmensgewinn bei der Einkommens- und Gewinnsteuer. Sodann wird dieser um die wieder eingebrachten Abschreibungen erhöht<sup>186</sup>. Im Weiteren schmälern Verluste aus der Veräußerung von Geschäftsgrundstücken den Unternehmensgewinn und sind Geschäftsverluste mit Gewinnen auf Geschäftsgrundstücken im Umfang wieder eingebrachter Abschreibungen verrechenbar. Mit dem Spezialabzug für Aufwendungen der Liegenschaftenhändler im Zusammenhang mit Grundstücken wird der steuerbare Grundstücksgewinn vermindert. Mit der nun im Bereinigungs- und Vereinfachungsgesetz vorgeschlagenen und vom Bundesgericht für den interkantonalen Bereich bereits eingeführten Verrechnung von Geschäftsverlusten wird nun auch der

---

<sup>184</sup> Vgl. Zuppinger/Böckli/Locher/Reich, 123 ff.

<sup>185</sup> Botschaft Unternehmenssteuerreformgesetz II, BBl 2005, 4820 f., 4843, 4863, 4876.

<sup>186</sup> VGer ZH 31.8.1994, StE 1994 B 44.13.7 Nr. 7 E. 1b.



steuerbare Gewinn bei der Grundstückgewinnsteuer geschmälert. Ob diese Entwicklung letztlich dazu führen wird, dass Kantone mit monistischem System zum dualistischen System wechseln, wie dies Richner/Frei/Kaufmann/Meuter<sup>187</sup> für den Kanton Zürich empfehlen, wird sich in den nächsten Jahren zeigen. Jedenfalls ist eine Annäherung begrüssenswert.

## 5 Literatur- und Materialienverzeichnis

Botschaft zum Bundesgesetz über die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für unternehmerische Tätigkeiten und Investitionen (Unternehmenssteuerreformgesetz II) vom 22. Juni 2005, BBl 2005 4733 ff.

Vorabdruck, veröffentlicht am 23.6.2005 unter: <http://www.estv.admin.ch/data/d/ustr/v-vorlage.pdf>

Duss Marco/von Ah Julia/Rutishauser Frank, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A. Basel/Genf/München 2002, Art. 28

Eidg. Steuerverwaltung, Merkblatt A 1995 - Geschäftliche Betriebe, verfügbar unter: <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/druck/mblatt/a95-betr.pdf>

Eidg. Steuerverwaltung, Merkblatt Nr. 11, Übertragung im Meldeverfahren (gültig ab 1. Juli 2004), verfügbar unter: <http://www.estv.admin.ch/data/mwst/d/mwstg/druckpdf/545-11-d-neu.pdf>

Greter Marco, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A. Basel/Genf/München 2002, Art. 23

Greter Marco, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, Basel/Genf/München 2000, Art. 56

Gurtner Peter, Verluste eines ausserkantonale tätigen Liegenschaftenhändlers, ST 63 (1989) 44 ff.

Höhn Ernst/Waldburger Robert, Steuerrecht, Bd. II, 9. A. Bern/Stuttgart/Wien 2002

Kuhn Stephan/Brülisauer Peter, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A. Basel/Genf/München 2002, Art. 25

Leber Susanne/Schumacher Rudolf, Berücksichtigung der MWST bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer, ST 76 (2002) 249 ff.

Locher Kurt/Locher Peter, Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht, Loseblattsammlung

Locher Peter, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2001

Mäusli Peter, Interkantonale Steuerauscheidung bei Grundstücken des Geschäfts- und Privatvermögens - Eine Standortbestimmung, zsis) vom 27.10.2006

Meier Thomas Roland, Besteuerung des Immobilienleasinggeschäftes unter besonderer Berücksichtigung der Grundsteuerpraxis des Kantons Zürich, Zürich 1994

Meyer Victor/Hafner Stefan, Immobilienleasing, ST 79 (2005) 407 ff.

Müller Michael, Steuerentlastungen für General- und Bauunternehmer bei der Grundstückgewinnsteuer, Zuger Steuer Praxis 2006, 27 ff.

Reich Markus, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A. Basel/Genf/München 2002, Art. 9 und 10

Unternehmensumstrukturierungen im internen Steuerrecht von Bund und Kanton, in: Reich Markus/Duss Marco, Unternehmensumstrukturierungen im Steuerrecht, 1. Teil, Basel/Frankfurt a.M. 1996

Reich Markus/Waldburger Robert, Rechtsprechung im Jahr 2002, FStR 2003, 221 ff.



- Reich Markus/Züger Marina, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, Basel/Genf/München 2000, Art. 27, 28, 29
- Reimann August/Zuppinger Ferdinand/Schärer Erwin, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd. IV, Bern 1966
- Richner Felix, Der Liegenschaftenhändler im Kanton Zürich, ZStP 2004, 175 ff. und 272 ff.
- Richner Felix/Frei Walter/Kaufmann Stefan, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 1. A., Zürich 1999
- Richner Felix/Frei Walter/Kaufmann Stefan/Meuter Hans Ulrich, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A. Zürich 2006
- Schärer Bernhard F., Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, Zürich 1997
- Schenk Peter/Walter Philip, Ausscheidungsverluste (fast) den Garaus gemacht, ST 79 (2005) 617 ff.
- Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Steuereinführung, Bd. I und II (Loseblattsammlung)
- Stoll Jürg, Die Rückstellung im Handels- und Steuerrecht, Zürich 1992
- Zuppinger Ferdinand, Zur Steuerauscheidung für Liegenschaften des Geschäftsvermögens im interkantonalen Verhältnis bei den direkten Steuern vom Einkommen und Vermögen (Ertrag und Kapital), in: Cagianut Francis/Vallender Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht, Bern/Stuttgart/Wien 1995
- Die Besteuerung des Liegenschaftenhändlers im interkantonalen Verhältnis, Bern 1971
- Zuppinger Ferdinand/Böckli Peter/Locher Peter/Reich Markus, Steuerharmonisierung, Bern 1984
- Zwahlen Bernhard, in: Zweifel Martin/Athanas Peter (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Basel/Genf/München 2002, Art. 12