

**WBE.2012.350 / MM / we**

(3-RV.2010.102)

Art. 31

**Urteil vom 26. April 2013**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Berger, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Klöti  
Verwaltungsrichter Plüss  
Gerichtsschreiberin Schoch

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **Y. AG**  
führerin          vertreten durch

**gegen**

***Kantonales Steueramt, Aarau***

***Gemeinderat A.,***

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2006

Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 21. Juni 2012

---

## Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

### A.

#### 1.

Mit Kaufvertrag vom 28. August 1998 erwarb die zu 100% von X. Y. beherrschte Y. Gipsergeschäft AG mit Sitz in A. die Grundstücke GB A. Nr. 8xx, Plan 81, Parzelle X, und GB A., Nr. 9xx, Plan 17, Parzelle Y, zum Preis von Fr. 1.05 Mio. Die Parzelle X ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Restaurant und die Parzelle Y mit einem Schopf überbaut.

In den Jahren 1998 bis 2005 (die Y. AG schliesst ihre Bücher jeweils per 31. März ab) resultierten folgende buchhalterische Zahlen für die beiden Liegenschaften:

	GJ <u>1998/99</u>	GJ <u>1999/2000</u>	GJ <u>2000/01</u>	GJ <u>2001/02</u>	GJ <u>2002/03</u>	GJ <u>2003/04</u>	GJ <u>2004/05</u>
Buchwert	1'035'000	1'025'000	1'015'000	995'000	975'000	945'000	915'000
Abschreibung	-21'234	-10'000	-10'000	-20'000	-20'000	-30'000	-30'000
Liegenschaftsaufw.	-6'376	-29'584	-25'487	-14'600	-22'757	-6'279	-47'828
Mietzinserrträge	38'130	79'960	83'676	89'565	92'880	92'820	75'394
Hypothekarzinsen	-25'436	-43'506	-43'544	-42'168	-39'052	-30'422	-24'125
Nettoertrag-/aufw. Liegenschaft ohne Abschreibung	-14'915	-3'131	4'645	12'797	11'070	26'119	-26'559
	6'319	6'869	14'645	32'797	31'070	56'119	3'441
kumulierte Abschreibung	141'234						
kumulierter Liegenschaftsaufw.	152'912						
durchschnittliche Mietzinserrträge *	84'988						

\* pro Jahr unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Parzellen im Erwerbsjahr nur während eines halben Jahres der Gesellschaft gehörten.

Mit Kaufvertrag vom 24. Oktober 2005 (Übergang Nutzen und Schaden bereits 1. April 2005, d.h. per Beginn des Geschäftsjahres 2005/2006 der Y. Gipsergeschäft AG) veräusserte die Y. AG die beiden Liegenschaften zum Preis von Fr. 915'000.00 (d.h. zum Buchwert) an X. Y.

#### 2.

Das Kantonale Steueramt (KStA) führte bei der Y. Gipsergeschäft AG eine steueramtliche Revision durch und gab in der Folge amtsintern eine Verkehrswertschätzung in Auftrag, die von einer Schätzerin der Abteilung Grundstückschätzung, dipl. Architektin ETH/SIA,

Immobilien­schätzerin SIV, B. C., erstellt wurde (Verkehrswert­schätzung vom 22. Mai 2006; nachfolgend Schätzung KStA GS). Gemäss dieser Schätzung betrug der Verkehrswert der beiden Liegen­schaften per 24. Oktober 2005 (Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufver­trags) Fr. 1'176'000.00. Daraufhin veranlagte das KStA die Y. AG am 11. Juni 2009 für die Kantons- und Gemeindesteuern 1.4.2005 - 31.3.2006 mit einem steuerbaren Reingewinn von Fr. 258'753.00 und mit einem steuerbaren Kapital von Fr. 444'407.00. Namentlich wurde die Dif­ferenz zwischen dem verkündeten Kaufpreis von Fr. 915'000.00 und dem Verkehrswert von Fr. 1'176'000.00 gemäss Schätzung KStA GS, d.h. Fr. 261'000.00, zum steuerbaren Reingewinn hinzugerechnet.

**B.**

Eine Einsprache der Y. Gipsergeschäft AG gegen diese Veran­lagung wies das KStA am 29. April 2010 ab.

**C.**

Gegen den Einspracheentscheid führte die Y. Gipsergeschäft AG Rekurs ans Steuerrekursgericht. Im Rekursverfahren reichte sie ein Privatgutachten der P. AG, ausgeführt von D. T. (nachfolgend Schätzung P.), ein und berief sich auf weitere Abklä­rungen bei ihrer Revisionsstelle, der B. AG (nachfolgend Stellung­nahme B.). Über den Rekurs der Y. Gipsergeschäft AG ent­schied das Steuerrekursgericht am 21. Juni 2012:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrentin hat die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 6'500.00, der Kanzleige­bühr von CHF 275.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF6'875.00, zu bezahlen.
3. Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

**D.**

**1.**

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 10. September 2012 liess die Y. Gipsergeschäft AG beantragen:

1. Hauptbegehren: Der steuerbare Reingewinn von Fr. 258'753.-- sei auf Fr. 0.- herabzusetzen.
2. Eventualbegehren: Der steuerbare Reingewinn von Fr. 258'753.-- sei auf Fr. 73'000.- herabzusetzen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

**2.**

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 teilte der Gemeinderat A. mit, dass er auf eine Vernehmlassung verzichte. Das KStA, Sektion Grundstückschätzungen, schloss in seiner Stellungnahme vom 22. Oktober 2012 auf Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellte gleichentags auch der zuständige Revisor des KStA.

**3.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 26. April 2013 beraten und entschieden.

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Das Verwaltungsgericht beurteilt Beschwerden gegen Entscheide des kantonalen Steuerrekursgerichts (bzw. neu des Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Steuern) in Kantons- und Gemeindesteuersachen (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG; SAR 271.200] i.V.m. § 198 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG; SAR 651.100]). Es ist somit zur Behandlung der Beschwerde zuständig und überprüft den angefochtenen Entscheid im Rahmen der Beschwerdeanträge auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen (§ 199 StG; § 48 Abs. 2 und § 55 Abs. 1 VRPG).

**II.**

**1.**

**1.1.**

Steuerbar sind die Erträge aus beweglichem Vermögen, insbesondere Dividenden, Gewinnanteile, Liquidationsüberschüsse und geldwerte Vorteile aus Beteiligungen aller Art (§ 29 Abs. 1 lit. c StG). Verdeckte Gewinnausschüttungen sind Zuwendungen der Gesellschaft an die Anteilsinhaber oder ihnen nahestehende Dritte, die einem aussenstehenden Dritten nicht oder zumindest nicht in gleichem Masse gewährt würden (die somit *causa societatis* erfolgen).

Die Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung setzt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kumulativ folgende Elemente voraus (Urteil des Bundesgerichts vom 1. September 2009 [2C\_265/2009], Erw. 2.1, mit Verweis auf BGE 131 II 593, Erw. 5.1):

- eine Leistung, der keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht,
- eine relevante Beziehung zwischen der Gesellschaft und der begünstigten Person, und

- die Erkennbarkeit des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung für die handelnden Gesellschaftsorgane.

### 1.2.

In beweisrechtlicher Hinsicht ist der Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung eine steuerbegründende Tatsache, die grundsätzlich vom Fiskus nachgewiesen werden muss (DANIEL SCHÄR, Grundsätze der Beweislastverteilung im Steuerrecht, Diss. St. Gallen 1998; S. 72; Urteil des Bundesgerichts vom 1. September 2009 [2C\_265/2009], Erw. 2.4, mit Verweis auf BGE 121 II 257, Erw. 4c.aa.). Die Steuerbehörde muss danach aufzeigen, dass zwischen der Leistung der Gesellschaft und der Gegenleistung des Empfängers ein offensichtliches Missverhältnis besteht. Hat die Steuerbehörde ein solches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung indes dargetan, ist es Sache der steuerpflichtigen Gesellschaft bzw. hier der Empfängerin der geldwerten Leistung, die damit begründete (natürliche) Vermutung zu entkräften und die geschäftsmässige Begründetheit des Aufwandpostens bzw. hier die fehlende Werthaltigkeit der erhaltenen Leistung zu beweisen (vgl. PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2004, Art. 58 N 170, m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 14. Juli 1999, publ. in der Steuerentscheid [StE] 1999, B.72.14.2. Nr. 23).

### 1.3.

Streitig ist einzig noch, ob der Leistung der Beschwerdeführerin – nämlich der Übertragung des Eigentums an den beiden Liegenschaften an ihren Alleinaktionär X. Y. – eine angemessene Gegenleistung gegenüberstand, mit anderen Worten, ob der Verkauf unterpreisig erfolgte.

### 2.

Ob von einem unterpreisigen Verkauf auszugehen ist, hängt davon ab, ob wenn ja, und in welchem Ausmass der zwischen der Beschwerdeführerin und X. Y. vereinbarte Kaufpreis von Fr. 915'000.00 unter dem Verkehrswert der beiden Liegenschaften im Zeitpunkt des Vertragsschlusses lag. Das KStA ist dabei aufgrund der steueramtlichen Schätzung KStA GS von einem Verkehrswert von Fr. 1'176'000.00 ausgegangen und hat deshalb auf das Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung geschlossen.

Dagegen vertritt die Beschwerdeführerin die Auffassung, der Kaufpreis habe dem Verkehrswert der beiden Liegenschaften entsprochen bzw. bewege sich im Streubereich einer auf den Verkaufszeitpunkt hin vorgenommenen zutreffenden Verkehrswertschätzung. Die Beschwerdeführerin hat ihrerseits ein Privatgutachten eingereicht (Schätzung P.), welches zu einem Verkehrswert von Fr. 950'000.00 gelangt. Ausserdem hat sie sich auf eine Stellungnahme ihrer Revisionsstelle berufen (Stellung-

nahme B.), gemäss welcher der Verkehrswert Fr. 1'005'015.00 betragen soll (Stellungnahme vom 5. November 2010 im Rekursverfahren, S.9).

### **3.**

#### **3.1.**

Verkehrswertgutachten unterliegen als Beweismittel grundsätzlich der freien Beweiswürdigung (§ 17 Abs. 2 VRPG). Das Verwaltungsgericht hat sich indessen als Rechtsmittelinstanz, soweit ein Gutachten vorliegt, darauf zu beschränken zu prüfen, ob das Gutachten auf zutreffender Sach- und Rechtsgrundlage beruht, ob es vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit bewiesen hat (MARTIN ZWEIFEL/HUGO CASANOVA, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht Direkte Steuern, Zürich 2008, S.134 § 14 N 42; FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS-ULRICH MEUTER, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl., Zürich 2006, § 132 N 42; ALFRED KÖLZ/JÜRGEN BOSSHART/MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 51 N 7 mit Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 21. April 1999, publiziert in der Steuerentscheid [StE] 2000, B.44.1 Nr. 7).

#### **3.2.**

##### **3.2.1.**

Bei steueramtlichen Grundstückschätzungen gemäss §§ 218 ff. StG (Schätzung von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten) greift das Verwaltungsgericht nicht in das den Vorinstanzen zustehende schätzerische Ermessen ein. Die Beurteilung durch die Vorinstanzen korrigiert es nur dann, wenn der Schätzung ein unzutreffender Sachverhalt zugrunde gelegt wurde oder wenn aus der Verletzung von Normen bzw. allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft gesehen unrichtiges Schätzungsergebnis resultierte. Bei Grundstückschätzungen ergeben sich, da es sich – wie der Name schon sagt – um (blosse) Schätzungen und nicht um exakte Wertbestimmungen handelt, zwangsläufig Unschärfen. Dabei werden in der Fachliteratur Abweichungen von bis zu 10 Prozent, teilweise gar bis zu 20 Prozent zwischen Schätzungen, die von verschiedenen Personen vorgenommen werden, als normal betrachtet; jede Schätzung hat danach einen erheblichen Streubereich (vgl. FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS ULRICH MEUTER, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl., Zürich 2006, § 220 N 335 mit Nachweisen der Fachliteratur). Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnis korrigiert das Verwaltungsgericht eine bei ihm angefochtene Grundstückschätzung nur dann, wenn es klare Normverstösse bzw. Verletzungen allgemein anerkannter Schätzungsmethoden feststellt und/oder sich Mängel der Schätzung mindestens im Umfang von 10 Prozent auf die angefochtene Schätzung auswirken.

### **3.2.2.**

Diese im Grundstückschätzungsverfahren geltende Praxis gelangt auch dann zum Zug, wenn es um die Bestimmung des Überführungswerts bei der Übertragung eines Grundstücks von einer juristischen Person an einen an ihr Beteiligten geht; und zwar schon deshalb, weil, worauf die Beschwerdeführerin zu Recht hinweist, die Beweislast für das Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung bei den Steuerbehörden liegt. Ergibt sich, dass der ohne Verletzung allgemein anerkannter Schätzungsverfahren ermittelte geschätzte Verkehrswert innerhalb des Streubereichs liegt, kann nicht auf eine verdeckte Gewinnausschüttung geschlossen werden. Weicht der korrekt ermittelte Verkehrswert indessen mehr als 10 Prozent vom tatsächlich bezahlten Preis ab, so muss ohne weiteres vom Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung ausgegangen werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Beschwerdeschrift, Ziff. 4 S. 4 f.) besteht dann auch kein Anlass, bei der Bestimmung der Höhe der zu besteuern den verdeckten Gewinnausschüttung nochmals eine Schätzungstoleranz einzuräumen. Das muss schon deshalb gelten, weil der mittels Schätzung ermittelte Verkehrswert selbst sich innerhalb eines Toleranzrahmens bewegt. Die Einräumung eines Einschlags würde auf die Annahme hinauslaufen, der geschätzte Wert bewege sich am oberen Rand dieses Rahmens.

### **3.3.**

Hier liegen zwei Schätzungen (Schätzung KStA GS, Schätzung P.) sowie eine Stellungnahme (Stellungnahme B.) vor. Von besonderem Interesse ist daher die Frage nach dem Beweiswert dieser verschiedenen Schätzungen im Verhältnis zueinander.

#### **3.3.1.**

Die Schätzung KStA GS zeichnet sich durch ihren Aufbau, die Ausführlichkeit und die fachliche Kompetenz der Gutachterin (Architektin ETH/SIA, Immobilienschätzerin SIV und langjähriges Mitglied der Schätzungskommission nach Baugesetz [seit 1. Januar 2013 Spezialverwaltungsgericht Abteilung Kausalabgaben und Enteignung]) aus. Die Schätzerin unterlag als Behördenmitglied dem allgemeinen Neutralitätsgebot gemäss Art. 29 Abs. 1 BV (vgl. dazu im Einzelnen GEROLD STEINMANN, in: BERNHARD EHRENZELLER/PHILIPPE MASTRONARDI/RAINER J. SCHWEIZER/KLAUS A. VALLENDER [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2008, Art. 29 N 18), das sie zu einer sachlichen und unvoreingenommenen Beurteilung anhielt. Der Schätzung KStA GS kommt daher ein erhöhter Beweiswert zu (vgl. THOMAS MERKLI/ARTHUR AESCHLIMANN/RUTH HERZOG, Kommentar zum Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Bern 1997, Art. 19 N 8; ebenso für das Sozialversicherungsrecht mit

Bezug auf den Beweiswert der Berichte regionalärztlicher Dienste [RAD] BGE 137 V 210 Erw. 1.2.1., S. 219 mit Hinweisen).

### **3.3.2.**

Demgegenüber sind die Schätzung P. und die Stellungnahme B. als Parteigutachten einzustufen. Als solche sind sie zwar schon aufgrund des Grundsatzes der freien Beweiswürdigung keineswegs unbeachtlich, sondern als Beweismittel zu berücksichtigen, zumal für den Beweiswert weder die Herkunft eines Beweismittels noch die Bezeichnung als Bericht oder Gutachten, sondern dessen Inhalt entscheidend ist (BGE 122 V 157 Erw. 1c, S. 160 f.). Bei der Würdigung eines Parteigutachtens ist indessen zu beachten, dass es im Auftrag einer Partei erstellt wurde und diese dementsprechend dem Privatgutachter in erster Linie die nach ihrem eigenen subjektiven Empfinden wesentlichen Gesichtspunkte des streitigen Sachverhalts unterbreitet hat (vgl. CHRISTOPH AUER, in: CHRISTOPH AUER/MARKUS MÜLLER/BENJAMIN SCHINDLER, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich 2009, Art. 12 N 59).

### **3.3.3.**

Für die Würdigung von Grundstücksschätzungen (Behördenschätzung, Parteischätzung, vom Gericht eingeholtes Gutachten) lässt sich damit als Faustregel die Gewichtung je nach Umfang der Unabhängigkeit des Schätzers aufstellen. Das grösste Gewicht kommt der Schätzung eines gerichtlichen Gutachters zu, der nach den dafür gültigen Verfahrensregeln als unabhängiger Experte eingesetzt wurde und der strafrechtlich sanktionierten Wahrheitspflicht unterliegt (vgl. MARTIN ZWEIFEL/SILVIA Hunziker, Steuerverfahrensrecht, Beweislast, Drittvergleich, "dealing at arm's length", Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 58 DBG, Beweis und Beweislast im Steuerverfahren bei der Prüfung von Leistung und Gegenleistung und dem Gesichtswinkel des Drittvergleichs ["dealing at arm's length"], ASA 77 [2008/2009], S. 666f. mit Hinweisen). Der Behördenschätzung kommt daneben zwar aufgrund der Fachkenntnisse des Behördenmitglieds und der von Art. 29 Abs. 1 BV verlangten Unparteilichkeit auch erhebliches Gewicht zu. Da der amtliche Schätzer indessen sowohl in verfahrensrechtlicher Hinsicht als auch hinsichtlich der Unabhängigkeit weniger weit gehenden Anforderungen genügen muss, bleibt der Beweiswert seiner Schätzung hinter jenem eines gerichtlich angeordneten Gutachtens zurück. Schliesslich sind auch Parteiexpertisen zu beachten und zu würdigen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sie im Interesse und Auftrag einer privaten Partei erstellt werden und der Schätzer nicht dem Unabhängigkeitsgebot von Art. 29 Abs. 1 BV unterliegt.

### **3.3.4.**

Praktisch bedeutet die dargelegte Rangfolge, dass grundsätzlich auf eine behördliche Schätzung abgestellt werden kann, soweit sie die an eine



solche zu stellenden Anforderungen (zutreffende Sach- und Rechtsgrundlage, Vollständigkeit, Klarheit, gehörige Begründung, Widerspruchsfreiheit, hinreichende Sachkenntnis und Unbefangenheit des Schätzers) erfüllt. Werden darüber hinaus, wie hier, Privatgutachten vorgelegt, so sind diese jedoch keineswegs unbeachtlich, sondern müssen vom Richter mit in die Betrachtung einbezogen und gewürdigt werden. Erfüllen sowohl Privatgutachten als auch behördliche Schätzung die angeführten Anforderungen, so ist indessen, da dem Verwaltungsgericht – anders als dem Spezialverwaltungsgericht Abteilung Steuern (vgl. § 53 Abs. 2 VRPG) – die Ermessenskontrolle verwehrt ist, der behördlichen Schätzung der Vorzug zu geben. Anders verhält es sich dann, wenn die behördliche Schätzung an Mängeln leidet, die ein Abstellen darauf nicht als möglich erscheinen lassen. Ebenso fällt es ausser Betracht, auf das Privatgutachten abzustellen, sofern dieses seinerseits an methodischen Mängeln leidet. Im Folgenden sind dementsprechend zunächst die gegen die Schätzung KStA GS erhobenen Einwände zu prüfen (Erw. 5). Anschliessend ist auf die Schätzung P. bzw. auf die Stellungnahme B. einzugehen; dabei wird sich zeigen, dass darauf nicht abgestellt werden kann, weil die Schätzung P. methodische Fehler enthält und in der Stellungnahme B. ohne Begründung ein höherer Kapitalisierungszinsfuss als in der Schätzung KStA GS angewandt wurde (Erw. 6).

#### 4.

##### 4.1.

Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst die Sachverhaltsfeststellung durch das Steuerrekursgericht, soweit dieses im angeführten Entscheid ausführt, die Liegenschaft sei nach dem Kauf durch die Beschwerdeführerin im Jahr 1998 saniert worden (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 2.2. letzter Satz).

Die Feststellung im angefochtenen Entscheid trifft, falls damit eine umfassende Sanierung der Liegenschaft nach deren Erwerb durch die Beschwerdeführerin gemeint wäre, nicht zu. Aus der eher beiläufigen Platzierung dieser Angabe im angefochtenen Entscheid ebenso wie aus den weiteren Erwägungen ergibt sich indessen, dass diese Feststellung für den Ausgang des Rekursverfahrens keine Rolle gespielt hat. Das Steuerrekursgericht hat nämlich in den weiteren Erwägungen in sachverhaltlicher Hinsicht auf die Feststellungen über den Zustand der Liegenschaften im Gutachten KStA GS sowie auf seine eigenen Wahrnehmungen anlässlich des am 26. Januar 2012 durchgeführten Augenscheins (vgl. Augenscheinsprotokoll in den Akten des Steuerrekursgerichts) abgestellt. Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass zwischen Kauf und Verkauf der Liegenschaft keine umfassende Instandstellung durchgeführt wurde. Bei der Bemerkung im angefochtenen Entscheid handelt es sich damit um ein den Entscheid nicht tragendes Versehen. In diesem Zusammenhang gilt es im Übrigen anzumerken, dass es sich die Beschwerdeführerin selbst

zuzuschreiben hat, wenn das Steuerrekursgericht nicht die gesamte Liegenschaft besichtigen konnte, weil anlässlich des Augenscheins nicht sämtliche Räume der Liegenschaft zugänglich waren, obwohl das Steuerrekursgericht in der Vorladung vom 13. Dezember 2011 die Beschwerdeführerin ausdrücklich aufgefordert hatte, für den notwendigen Zugang zu allen Wohnungen zu sorgen (vgl. Verfügung vom 13. Dezember 2011 Ziff. 1). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss den Jahresrechnungen der Beschwerdeführerin für die Zeit vom Kauf bis zum Verkauf der Liegenschaft ein Liegenschaftsaufwand für die hier infrage stehenden Liegenschaften von insgesamt Fr. 152'911.85 verbucht wurde. In den Geschäftsjahren 1998/99 (Fr. 6'375.50) und 2003/04 (Fr. 6'279.30) fiel der niedrigste Liegenschaftsaufwand an. Auch wenn die Liegenschaften erst im Verlauf des Geschäftsjahrs 1998/99 erworben wurden, ist damit davon auszugehen, dass jedenfalls die reinen Betriebskosten weniger als Fr. 10'000.00 betragen. Daraus folgt dann aber ohne weiteres, dass während der Haltezeit der Liegenschaften zwar keine umfassende Sanierung erfolgte, aber doch gewisse, nicht gänzlich unbedeutende Unterhaltsarbeiten im weiteren Sinn ausgeführt wurden (im Umfang von insgesamt mindestens etwa Fr. 90'000.00). Damit kann wenigstens keineswegs gesagt werden, die Liegenschaft sei während der Haltezeit vernachlässigt worden. Vielmehr wurde sie offenbar zumindest gut unterhalten, wenn auch keine eigentlichen Grosseerneuerungen durchgeführt wurden.

#### **4.2.**

In der Beschwerdeschrift finden sich weiter einige Passagen, welche sich als Kritik an der Sachverhaltsfeststellung durch das Steuerrekursgericht lesen lassen, so etwa, wenn die Beschwerdeführerin ausführt, der Augenschein habe ergeben, dass die Liegenschaft "verbaut" worden sei (vgl. Beschwerdeschrift, S. 3 Ziff. 2), wenn sie selbst den Zustand der Liegenschaft als "lamentabel" beschreibt (Beschwerdeschrift, S. 9 Ziff. 7), wenn sie ausführt, die Elektrospeicherheizung werde "in nächster Zukunft schlichtweg verboten", es habe sich anlässlich des Augenscheins ergeben, dass "einzelne Balken (Erker) morsch sind und abgestützt werden müssen" und es ausser Frage stehe, dass die "Infrastruktur des Restaurants nach 40 Jahren umfassend ersetzt werden muss" (vgl. Beschwerdeschrift, S. 10). Ausserdem macht die Beschwerdeführerin der Sache nach geltend, das Steuerrekursgericht habe den Umstand, dass die Liegenschaft zurzeit äusserst geschickt vermietet sei, nicht gebührend berücksichtigt.

Diese Vorbringen der Beschwerdeführerin enthalten, soweit sie nicht ohnehin rein wertenden Inhalts sind (so z.B. die Behauptung, die Liegenschaft sei in einem lamentablen Zustand) tatsächliche Vorbringen, welche sich aus den Akten nicht belegen lassen (so z.B. dass die Balken zum Teil angeblich morsch sein sollen; ebenso die Behauptung, die Liegenschaft sei verbaut worden) und für die die Beschwerdeführerin weder im

Verfahren vor Rekursgericht den Nachweis erbracht (so war etwa die Liegenschaft anlässlich des Augenscheins nicht in vollem Umfang zugänglich) noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Belege geliefert hat (z.B. durch Photographien oder die Stellungnahme eines Baufachmanns [z.B. durch einen Zimmermann hinsichtlich des Zustands der Balken]). Hinzu kommt, dass der Zustand der Liegenschaft im Gutachten KStA GS keineswegs als neuwertig dargestellt wurde. Die Gutachterin konnte offenbar die Wohnungen in Augenschein nehmen und stellte ihrerseits einen Renovationsbedarf an der Fassade fest (vgl. Gutachten KStA GS, S.4). Von einer unzutreffenden Sachverhaltsfeststellung durch das Steuerrekursgericht kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Angesichts der unsubstanzierten und unbelegten Behauptungen der Beschwerdeführerin drängen sich auch seitens des Verwaltungsgerichts keine weiteren Sachverhaltsabklärungen mehr auf. Dies gilt auch hinsichtlich der angeblich unzureichend berücksichtigten "besonders geschickten" Vermietung der Liegenschaft. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin fehlt es an Hinweisen dafür, dass der von ihr erzielte Mietertrag nur dank einer besonders geschickten Vermietung erzielt werden kann. Das ergibt sich bereits aus ihren eigenen Jahresrechnungen, ohne dass dazu weitere Untersuchungen angestellt werden müssten: Die Mieterträge flossen in den über sechs Jahren, in denen die Beschwerdeführerin die Liegenschaften hielt, regelmässig und es ergaben sich keine längeren Leerstände (durchschnittlicher Ertrag gemäss Jahresrechnungen 1998/99 bis 2004/05 Fr. 84'888.00). Auch für das Restaurant wurde bei der Ertragswertberechnung lediglich der offensichtlich erzielbare Mietzins berücksichtigt. Von einer mangelhaften Sachverhaltsfeststellung infolge ungenügender Berücksichtigung der Vermietungsumstände kann keine Rede sein (vgl. auch die von der Beschwerdeführerin selbst eingereichte Schätzung P., welche sogar von einem höheren nachhaltig erzielbaren Mietertrag [Fr. 88'840.00] als die Schätzung KStA GS [Fr. 81'000.00] ausgeht).

## **5.**

### **5.1.**

Die Beschwerdeführerin beanstandet grundsätzlich die in der Schätzung KStA GS zur Anwendung gebrachte Mischwertmethode. Zwar werde diese durch Präjudizien geschützt. In BGE 134 III 42 habe das Bundesgericht eine Liegenschaftenschätzung im Rahmen einer Grundpfandverwertung beurteilt. Eine solche habe jedoch eine völlig andere Bedeutung als eine Liegenschaftenschätzung, die wie hier zur Besteuerung einer angeblichen Gewinnvorwegnahme diene. Nach der Auffassung des Steuerrekursgerichts diene die Berücksichtigung des Realwerts im Rahmen der Mischwertmethode als Korrektiv unsicherer Resultate nach der reinen Ertragswertbewertung. Hier werde die Bewertung nicht sicherer, wenn ein extremer Ausreisser beim Realwert herangezogen werde. Dazu komme, dass die reine Ertragswertberechnung absolut üblich für einzelne Immo-

bilienkategorien sei, so beispielsweise im Kanton Zürich, wo in einer steueramtlichen Weisung für die Bewertung von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken ausdrücklich ausschliesslich die Ertragsbewertung vorgesehen sei. Unpräzise sei es im Übrigen, wenn das Steuerrekursgericht ausführe, ein Teil der Lehre bevorzuge die reine Ertragswertberechnung. Im vom Steuerrekursgericht genannten Fachbuch werde die sogenannte "Praktikermethode" vielmehr schlichtweg abgelehnt. Die Beschwerdeführerin lehne die Ermittlung des Verkehrswertes der Gastroliegenschaft gestützt auf die Mischwertmethode als methodisch falsch und im Einzelfall unangemessen ab. Dass aus der Tatsache, dass der (nicht nachvollziehbare) Realwert nicht im Einzelnen beanstandet werde, dessen Angemessenheit für die Bewertung abgeleitet werden könne, werde bestritten.

## **5.2.**

Die sog. Mischwertmethode (d.h. gewichtete Berücksichtigung von Ertragswert und Realwert) stellt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin eine in der Praxis anerkannte Methode zur Ermittlung des Werts von Liegenschaften dar. Dies hat das Bundesgericht zuletzt ausdrücklich im von der Beschwerdeführerin angeführten Entscheid vom 4. Oktober 2007 festgehalten. Entgegen der Beschwerdeführerin ist auch nicht erkennbar, warum der Zusammenhang, in dem das Urteil des Bundesgerichts erging – nämlich eine Schätzung im Rahmen eines Grundpfandverwertungsverfahrens – , mit der hier zu beurteilenden Konstellation der Übernahme einer Liegenschaft durch einen Alleinaktionär von der von ihm beherrschten Gesellschaft nicht vergleichbar sei soll. In beiden Fällen geht es im Hinblick auf ein Kaufgeschäft (bei der Grundpfandverwertung im Hinblick auf die bevorstehende Versteigerung des Grundstücks, bei der Übernahme durch den Alleinaktionär im Hinblick auf die Beurteilung der Einhaltung des "arm's length"-Prinzips) um die Ermittlung des Verkehrswertes als Äquivalent des bei einem Verkauf am Markt erzielbaren Preises (vgl. für Wertpapiere Urteil des Bundesgericht vom 22. Mai 2003 [2A.590/2002]). Sofern überhaupt ein für das Schätzungsergebnis relevanter Unterschied bestünde, könnte dieser höchstens darin bestehen, dass bei betriebsamtlichen Steigerungen häufig tiefere Preise resultieren als beim freihändigem Verkauf, so dass insoweit bei der Schätzung des Verkehrswertes eher noch eine grössere Zurückhaltung zu üben wäre als im Falle des freihändigen Verkaufs von der Gesellschaft an den Beteiligten. Wenn das Bundesgericht somit in dieser Situation die Mischwertmethode für angemessen hielt, ist nicht erkennbar, warum es sich bei der Veräusserung einer Liegenschaft an den beherrschenden Aktionär anders verhalten sollte. Zusammenfassend besteht somit kein Anlass, hier von der Anwendung der Mischwertmethode abzuweichen.

An diesem Ergebnis ändern auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführerin nichts. Zum einen ist für die Bestimmung der im Aargau an-

wendbaren Schätzungsmethode eine im Kanton Zürich geltende Weisung nicht massgebend und hat die Beschwerdeführerin nicht dargelegt, inwieweit diese Weisung und die nach ihr durchgeführten Schätzungen zu anderen, insbesondere, besseren Ergebnissen führen sollen. Allein daraus, dass in einem einzelnen anderen Kanton eine andere Bewertungspraxis verfolgt wird, lässt sich im Übrigen nichts gegen die Angemessenheit einer im Kanton Aargau zur Anwendung gebrachten Bewertungsmethode ableiten. Das Gleiche gilt für die Berufung der Beschwerdeführerin auf das Lehrbuch von FRANCESCO CANONICA (Die Immobilienbewertung – Schätzerwissen im Überblick, herausgegeben vom Schweizerischen Immobilienschätzerverband, Zürich 2009, S. 314 ff.). Auch wenn es sich dabei nicht um eine völlige vereinzelte Lehrmeinung handelt, wird doch gerade im auch in anderen Kantonen im Zusammenhang mit Grundstücksschätzungen herangezogenen Schweizerischen Schätzerhandbuch (herausgegeben von der schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten, Aarau 2012, S. 116 ff.) nach wie vor an der Mischwertmethode festgehalten. Von einer als veraltet erkannten und aus überzeugenden Gründen nicht mehr anzuwendenden Methode kann bei der Mischwertmethode keine Rede sein. Zudem handelt es sich vorliegend zwar um eine fremdgenutzte Liegenschaft, nicht jedoch um ein reines Ertragsobjekt.

Was schliesslich den von der Beschwerdeführerin behaupteten "extremen Ausreisser" bei der Ermittlung des Realwerts angeht, so beschränkt sie sich auch vor Verwaltungsgericht darauf, den Realwert zu bestreiten, setzt sich hingegen nicht konkret mit den diesbezüglichen Ausführungen im Gutachten KStA GS auseinander. Es muss daher mit diesem Wert, zumal auch für das Verwaltungsgericht insoweit keine offensichtlichen Fehler im Gutachten erkennbar sind, sein Bewenden haben.

## **6.**

### **6.1.**

Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin den in der Schätzung KStA GS verwendeten Kapitalisierungszinssatz von 7.5% als zu niedrig. Dieser müsse auf 8.3% angesetzt werden.

### **6.2.**

Das Steuerrekursgericht hat im angefochtenen Entscheid ausführlich dargelegt, wie sich die in den Schätzungen KStA GS und P. sowie in der Stellungnahme B. verwendeten Zinssätze zusammensetzen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 16 f. Erw. 11.3.1 - 11.3.3.). Es hat sodann ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe keine Stellungnahme zu den in der Schätzung KStA GS bzw. in der späteren Vernehmlassung des KStA (vgl. Stellungnahme vom 19. August 2010, S. 5) enthaltenen Begründungen für den verwendeten Kapitalisierungssatz abgegeben.

Die Beschwerdeführerin hat zwar bereits im Rekursverfahren für die gemischte Wohn-/Gewerbeliegenschaft einen höheren Kapitalisierungssatz als in der Schätzung KStA GS verfochten. Warum der in der Schätzung KStA GS verwendete Satz in erheblichem Ausmass zu niedrig sein und insoweit das Gutachten an einem grundlegenden methodischen Mangel leiden soll, hat die Beschwerdeführerin indessen, wie das Steuerrekursgericht zutreffend festhält, nicht dargelegt. Auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdeführerin insoweit keine klaren Normverstösse bzw. Verletzungen allgemein anerkannter Schätzungsmethoden namhaft gemacht. Sie beschränkt sich vielmehr auch vor Verwaltungsgericht darauf, sich auf die von ihr selbst eingereichte Schätzung P. bzw. die Stellungnahme B. zu berufen. Dass diese Parteigutachten aber, da sie ihrerseits erhebliche methodische Mängel enthalten, nicht geeignet sind, das Ergebnis der Schätzung KStA GS mit Bezug auf den dort. verwendeten Kapitalisierungszinssatz infrage zu stellen, hat bereits das Steuerrekursgericht (entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer überzeugend) dargelegt (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 11.3.4. S. 17 f.): Die Schätzung P. berücksichtigt den Altersabzug im Ergebnis doppelt, was zu einem offensichtlich unzutreffenden Ergebnis führen muss. Dieser Mangel wurde zwar in der Stellungnahme B. ausgemerzt. Wie das Steuerrekursgericht zutreffend festhält, werden indessen darin ohne weitere Begründung höhere Kapitalisierungszinssätze als in der Schätzung KStA GS verwendet. Es wäre Aufgabe der Beschwerdeführerin gewesen darzulegen, warum einzig diese höheren Zinssätze methodisch zu überzeugen vermögen bzw. warum die tieferen Zinssätze in der Schätzung KStA GS einen klaren Normverstoss darstellen bzw. allgemein anerkannte Schätzungsmethoden verletzen. Da die Beschwerdeführerin dieser Aufgabe auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht nachgekommen ist und auch sonst nicht erkennbar ist, inwiefern die in der Schätzung KStA GS verwendeten Kapitalisierungszinssätze gegen schätzungsrechtliche Normen (insbesondere die Verordnung vom 4. November 1985 über die Bewertung der Grundstücke [VBG; SAR 651.212]) bzw. allgemein anerkannte Schätzungsmethoden verstossen sollen, muss es daher mit diesen Zinssätzen und den aufgrund deren Verwendung resultierenden Werten sein Bewenden haben. Insbesondere bestand damit für das Verwaltungsgericht auch kein Anlass zur Anordnung eines Obergutachtens.

## 7.

### 7.1.

Zu behandeln bleiben damit noch die Rügen der Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Parzelle Y, welche jenseits eines Fahrwegs unterhalb der Parzelle X liegt und einen Flächeninhalt von 287m<sup>2</sup> aufweist.

## 7.2.

In der Schätzung KStA GS wurde der Verkehrswert der Parzelle, auf der sich eine Kleinbaute befindet, die früher als Garage diente, die zurzeit indessen offenbar anders genutzt wird (vgl. die Feststellungen des Präsidenten der Steuerrekurskommission anlässlich des Augenscheins vom 26. Januar 2011 [Augenscheinsprotokoll, S.3]) auf Fr. 33'985.00 geschätzt. Die Beschwerdeführerin hält dagegen einen Verkehrswert von höchstens Fr. 14'350.00 für zutreffend (entsprechend einem angenommenen Landwert von Fr. 50.00 pro m<sup>2</sup>).

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Ertrag, welcher in der Schätzung KStA GS berücksichtigt worden sei, werde real nicht erzielt und sei auch nicht erzielbar. Der in der Grünzone befindliche Bau auf der Parzelle Y könne als Garage kaum genutzt werden, was der Augenschein bestätigt habe. Ausserdem sei eine Kapitalisierung als ewige Rente, wie sie im Gutachten vorgenommen werde, unzutreffend, weil die angebliche Nutzung infolge der Lage der Parzelle in der Grünzone nur auf absehbare Zeit möglich sei (vgl. Beschwerdeschrift, S. 11).

## 7.3.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin leidet die Schätzung KStA GS auch mit Bezug auf die Parzelle Y nicht an grundlegenden methodischen Mängeln, welche es ausschliessen würden, darauf abzustellen. Zwar wird die Baute auf der Liegenschaft zurzeit nicht als Garage genutzt. Umstände, welche eine solche Nutzung ausschliessen würden, hat die Beschwerdeführerin indessen zwar angeführt, jedoch wiederum kaum substantiiert. So hat sie zwar behauptet, die Parzelle sei als Garage kaum nutzbar. Warum dies – nach entsprechender Herrichtung (d.h. Entfernung des in der Baute befindlichen Materials; vgl. Augenscheinsprotokoll, S. 3) – nicht möglich sein soll, wurde hingegen nicht ausgeführt. In der von der Beschwerdeführerin eingereichten Schätzung P. findet sich dazu immerhin die Äusserung: "Die nachhaltige Vermietbarkeit zum Mietwert erscheint uns aufgrund der schlechten Zufahrt und der Verpflichtung zum Gartenunterhalt eher fraglich" (Schätzung P., S. 2). Gerade in diesem Gutachten wurde dennoch ein Mietwert der Garage mit Garten von Fr. 2'160.00 berücksichtigt (vgl. Schätzung P., S.7). Diese Bewertung in einem von der Beschwerdeführerin selbst eingereichten Gutachten, die Grösse der Parzelle (immerhin 287m<sup>2</sup>) und der zusätzliche Umstand, dass offenbar doch eine Zufahrt zu ihr besteht, lässt es jedenfalls ohne weiteres als vertretbar erscheinen, wenn die Gutachterin des KStA grundsätzlich von der Erzielbarkeit eines Ertrags aus der Parzelle ausgegangen ist. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin erscheint es denn auch als durchaus plausibel, wenn sich das KStA als Parallele zur Bewertung der Parzelle Y auf die Werte von Parkplätzen an nahe gelegenen Orten in A. beruft (vgl. E-Mail des Stadtbauamts A. [G. H.] an das KStA [R. S.] vom 8. De-

zember 2010). Dass hier, wie offenbar die Beschwerdeführerin meint (vgl. deren Stellungnahme im Rekursverfahren vom 2. Februar 2011), infolge mangelhafter Erschliessung der zu bewertenden Parzelle Nichtvergleichbares miteinander verglichen werde, leuchtet keineswegs ein. Schliesslich erweist sich auch das Argument der Beschwerdeführerin, die Kapitalisierung in der Schätzung KStA GS sei abzulehnen, weil die Liegenschaft infolge ihrer Lage in der Grünzone nur für eine beschränkte Dauer als Garage genutzt werden könne, als nicht stichhaltig. Die Beschwerdeführerin selbst macht nämlich nicht etwa geltend, die Baute auf der Parzelle sei zonenwidrig errichtet worden. Dann geniesst sie aber gemäss § 68 des Gesetzes über die Raumentwicklung und das Bauwesen vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100) Bestandesschutz, so dass sich die Annahme einer dauernden ertragswirksamen Nutzung durchaus rechtfertigt. Auch insoweit fehlen damit nachvollziehbare Anzeichen dafür, dass die Schätzung KStA GS mit Bezug auf die Bewertung der Parzelle Y normwidrig und/oder methodenfehlerhaft ist.

#### **8.**

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass der steuerbare Reingewinn eventualiter auf Fr. 73'000.00 herabzusetzen sei. Sie begründet dies dahingehend, dass eine Bewertung mit Fr. 990'253.00 akzeptiert werde und die Differenz zum beurkundeten Kaufpreis von Fr. 915'000.00 besteuert werden dürfe. Der genannte Verkehrswert von Fr. 990'253.00 entspreche dem Wert, den das KStA dem Vernehmen nach einst als Kompromiss im Sinne einer vergleichweisen Streiterledigung betrachtet habe. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass das KStA nicht an die einst als Kompromiss in Erwägung gezogene Bewertung gebunden ist. Gestützt auf die obigen Erwägungen ist auch der Eventualantrag der Beschwerdeführerin abzuweisen.

#### **III.**

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 189 Abs. 1 StG; § 31 Abs. 2 VRPG). Parteikostenersatz fällt ausser Betracht (§ 189 Abs. 2 StG; § 32 Abs. 2 VRPG).

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.