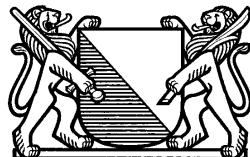


Steuerrechtsgericht  
des Kantons Zürich

1. Abteilung



1 GR.2024.19

**Entscheid**

18. November 2025

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Michael Ochsner, Steuerrichterin Christina Hefti, Steuerrichter Marius Obertüfer und Gerichtsschreiber Fabian Steiner

In Sachen

**A AG,**

**Rekurrentin,**

vertreten durch Christoph Suter und  
RA MLaw Hanna Brozzo,  
Bär & Karrer AG, Brandschenkestrasse 90, 8002 Zürich,

gegen

**B,**

**Rekursgegnerin,**

betreffend

**Grundstücksgewinnsteuer**

hat sich ergeben:

A. Die A AG (nachfolgend die Pflichtige) veräusserte im Frühjahr 2022 (Datum Handänderung) das Grundstück an der strasse in B (Kat. Nr. XXXX; nachfolgend LIG 1) zum Preis vom Fr. 8'135'500.- und im Sommer 2022 das Grundstück an der strasse und strasse in B (Kat. Nr. YYYY; nachfolgend LIG 2) zum Preis von Fr. 32'185'000.- an die C AG. Die LIG 2 hatte die Pflichtige im Jahr 1961 erworben. Sie wurde lange gewerblich genutzt. Nach der Schliessung des Gewerbes wurde sie dann im Zeitraum Mitte der Nullerjahre totalsaniert und teilweise umgenutzt. Ein Teil der vor- maligen Gewerbefläche wurde saniert und (teilweise) in Büroräumlichkeiten umfunktio- niert; vier Etagenwohnungen und eine Attika Wohnung wurden neu gebaut. Gemäss Schlussabrechnung aus dem Jahr 2007 beliefen sich die Umbaukosten gesamthaft auf ca. Fr. 7.6 Mio., wovon die Pflichtige Fr. 5'582'370.- als wertvermehrend qualifizierte (50% der Aufwendungen betreffend den weiterhin gewerblich genutzten Teil primär an der einen Adresse der LIG 2 sowie 100% des Anteils der neu erstellten Wohnungen – inkl. Aufstockung um zwei Stockwerke – an der anderen Adresse der LIG 2).

Am 19. Oktober 2022 reichte die Pflichtige die Grundstückgewinnsteuererklä- rung der LIG 2 ein (die gemeinsam mit der LIG 2 festgesetzten Steuerfaktoren der LIG 1 sind unstrittig, weshalb darauf im Folgenden nur noch partiell eingegangen wird). Sie deklarierte darin die folgenden Faktoren

	Fr.
Verkehrswert von vor 20 Jahren	10'191'650.-
Wertvermehrende Aufwendungen	5'582'370.-
<u>Handänderungskosten beim Verkauf</u>	<u>33'445.-</u>
Gesamte Anlagekosten	15'807'465.-
<u>Verkaufserlös</u>	<u>32'185'000.-</u>
<u>Grundstückgewinn</u>	<u>16'377'535.-</u>
Steuerberechnung gemäss § 225 StG	6'540'400.-
Ermässigung (50%, da Besitzdauer über 20 Jahre)	3'270'200.-
<u>Steuerbetrag</u>	<u>3'270'200.-</u>

Am 24. April 2023 teilte das Steueramt B der Pflichtigen mit, dass zur Einschätzung der Grundstückgewinnsteuer noch weitere Unterlagen nötig seien. Insbesondere bat es die Pflichtige um Einreichung eines Auszugs aus dem Liegenschaftskonto ihrer Jahresrechnungen, woraus die Aktivierung der wertvermehrenden Aufwendungen ersichtlich sei.

Die Pflichtige beantwortete die Auflage am 5. Juni 2023 und reichte zahlreiche Unterlagen ein. In der Auflageantwort wies sie namentlich darauf hin, dass von den ca. Fr. 7.6 Mio. gemäss Schlussrechnung für den Umbau lediglich Fr. 551'281.10 aktiviert worden seien. Weshalb lediglich dieser tiefe Betrag aktiviert worden sei, sei für sie leider nicht mehr nachvollziehbar. Die restlichen Aufwendungen habe sie in den Jahren der Sanierung direkt aufwandseitig als Unterhaltskosten zu Lasten der Erfolgsrechnung gebucht. Am 12. Juni 2023 fand daraufhin eine telefonische Besprechung statt. Anschliessend ergänzte die Pflichtige ihre Auflageantwort mit Schreiben vom 19. September 2023.

Am 29. September 2023 sandte das Steueramt B der Pflichtigen einen Einschätzungsvorschlag. Die zuständige Fachperson teilte ihr darin vorab mit, welche Einschätzung sie dem zuständigen Gemeindegremium zur Beschlussfassung unterbreiten werde. Die Pflichtige nahm dazu mit E-Mail vom 9. Oktober 2023 Stellung.

Mit Veranlagungsbeschluss vom 14. November 2023 setzte die Gemeinde B den Grundstückgewinn auf total Fr. 23'406'500.- (= LIG 1 Fr. 1'997'813.- + LIG 2 Fr. 21'408'687.-) fest. Die daraus resultierende Grundstückgewinnsteuer bezifferte sie auf total Fr. 4'676'000.-. Namentlich bei den Anlagekosten der LIG 2 berücksichtigte sie dabei bloss die aktivierten wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 551'218.- anstatt der total von der Pflichtigen geltend gemachten Fr. 5'582'370.-.

B. Die Pflichtige erhob dagegen am 11. Dezember 2023 Einsprache. Sie beantragte sinngemäss, der gesamte Grundstückgewinn (LIG 1 + 2) sei mit vollständiger Berücksichtigung der wertvermehrenden Aufwendungen bei den Anlagekosten auf total Fr. 18'375'348.- festzusetzen. Die Gemeinde B wies die Einsprache mit Beschluss vom 7. Mai 2024 ab.

C. Mit Rekurs vom 12. Juni 2024 liess die Pflichtige ihren Antrag wiederholen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz. Die Gemeinde B schloss in der Rekursantwort vom 30. August 2024 auf Abweisung. Sie äusserte sich dabei erstmals auch materiell zu den von der Pflichtigen geltend gemachten wertvermehrenden Aufwendungen über ca. Fr. 5.58 Mio. und bestritt (teilweise) den wertvermehrenden Charakter derselben. Mit Replik vom 18. November 2024 liess die Pflichtige an ihren Anträgen festhalten. Die Gemeinde B hielt in ihrer Duplik vom 5. Dezember 2024 ebenfalls an ihren Anträgen fest. Die Pflichtige äusserte sich dazu mit Stellungnahme vom 6. Januar 2025.

Vom kantonalen Steueramt sind von Amtes wegen die gewinnsteuerlichen Veranlagungs- und Einschätzungsakten der Steuerperiode 2022 beigezogen worden. Den Parteien wurde mit Verfügung vom 6. August 2025 Frist angesetzt, sich dazu vernehmen zu lassen. Die Pflichtige äusserte sich daraufhin mit Stellungnahme vom 26. August 2025, worin sie vollumfänglich an ihren Anträgen festhielt. Zur Stellungnahme der Pflichtigen äusserte sich wiederum die Gemeinde B mit Eingabe vom 16. September 2025, worin sie ebenfalls an den Anträgen festhielt.

Auf die Vorbringen der Parteien wird – soweit rechtserheblich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. a) aa) Gemäss § 221 Abs. 1 lit. a des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) sind für die Berechnung des Grundstückgewinns als Anlagekosten u.a. Aufwendungen für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks anrechenbar. Abzugsfähig sind demnach nur wertvermehrende Aufwendungen, mithin solche Auslagen, welche zusätzliche neue Werte schaffen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., 2021, § 30 N 48, auch zum Folgenden). Dazu gehören auch alle Massnahmen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, d.h. ein Haus in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes aufrücken lassen.

bb) Nur bei den direkten Steuern abzugsfähig sind hingegen die Unterhaltskosten. Als solche sind Aufwendungen zu verstehen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern die Erhaltung bisheriger Werte ist und die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 30 N 36 ff., auch zum Folgenden). Dazu gehören einerseits die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt – wie Kosten für Ausbesserungsarbeiten aller Art und Ersatzanschaffungen – sowie die mit dem Grundstück verbundenen jährlich wiederkehrenden Abgaben. Abzugsfähig sind sodann auch Aufwendungen für periodische Renovationen grösseren Ausmasses (Fassaden, Dachrenovation, zeitbedingte Änderung der Zentralheizung, Anpassung der elektrischen Einrichtung an geänderte Vorschriften u. dgl.). Mit anderen Worten sind Unterhaltskosten im Sinn von § 30 Abs. 2 StG Kosten, die der Instandhaltung des Grundstücks oder seiner Instandstellung dienen, so dass das Grundstück weiterhin seinen bisherigen Verwendungszweck erfüllen kann.

cc) Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt grundsätzlich nach objektiv-technischen Kriterien. Vergleichsmassstab bildet dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der konkret instand gehaltenen oder ersetzen Installation. Wird also eine alte Installation nicht bloss durch eine dem aktuellen Stand der Technik angepasste neue Installation ersetzt, sondern an deren Stelle eine qualitativ bessere Installation gesetzt, liegt anteilmässig kein Unterhalt, sondern eine Wertvermehrung vor, auch wenn der ursprüngliche Wert des Grundstücks als solches nicht angestiegen ist.

dd) Es gilt der Grundsatz, dass es keine Schnittmenge zwischen werterhalten- den- und wertvermehrenden Aufwendungen gibt, was die doppelte Berücksichtigung ge- nauso wie die doppelte Nichtberücksichtigung grundsätzlich ausschliesst (anstatt vieler BGE 143 II 382 E. 4.1.2; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grund- stückgewinnsteuerrecht, 2021, § 10 N 153). Im Ergebnis müssen folglich die Aufwen- dungen im Zusammenhang mit Grundstücken – soweit es sich nicht um reine Lebens- haltungskosten handelt, die als solche von vornherein nicht abzugsfähig sind – unter dem einen oder anderen Titel zum Abzug zugelassen werden (BGr, 12. Mai 2020, 2C\_926/2019, E. 2.2.3; Reich/von Ah/Brawand, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. A., 2022, Art. 9 N 56p StHG, mit Hinweisen). Lagen nach dem Recht der betreffenden Steuerperiode Unterhaltskosten vor, wurde der Abzug aus tatsächli- chen Gründen (z.B. unvollständige Deklaration) aber nicht getätigt, steht dies später

einer umqualifizierenden "Heilung" entgegen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 30 N 37 und § 221 N 33 f.). Bei allen Umbauten und Sanierungen bestehender Gebäude können wertvermehrende und werterhaltende Aufwendungen aber naturgemäß nicht immer scharf auseinandergehalten werden; sie lassen sich aus diesem Grund nur anteilmäßig schätzen (sogenannte Mischmethode). Dabei ist es Sache des Steuerpflichtigen, die Schätzungsgrundlagen zu beschaffen. Dazu sind auch Angaben über den Zustand und die Ausrüstung des Objekts vor und nach den betreffenden Aufwendungen erforderlich (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 221 N 38). Einen Bruch erfährt die an sich klare rechtstechnische Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen sodann, soweit es um Kosten für Umweltschutz, Energiesparen, Denkmalpflege und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau geht, die den Unterhaltskosten gleichgestellt sind (§ 30 Abs. 2 und Abs. 4 StG).

ee) Besondere Regeln galten bis vor kurzer Zeit bei Um- und Anbauten, die wirtschaftlich einem Neubau gleichkamen. In diesen Fällen fand die objektiv-technische Abgrenzungsmethode keine Anwendung (auch als "Quasi-Neubau-Praxis" bezeichnet; vgl. Felix Richner, Rückbaukosten und Quasi-Neubau-Praxis, in: ZStP 2020, 198 ff.). Vielmehr wurden alle durch den Aus- und Umbau veranlassten Kosten als wertvermehrende Herstellungskosten eingestuft. Die entsprechenden Auslagen waren demnach generell nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig, unbekümmert darum, ob nach objektiv-technischen Kriterien eine entsprechende Werterhaltung vorlag (BGr, 29. November 2021, 2C\_582/2021, E. 2.2 f.). Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht am 23. Februar 2023 aufgegeben. Das Gericht ist auch bei solchen Quasi-Neubauten zur Abgrenzung nach der objektiv-technischen Methode zurückgekehrt (BGE 149 II 27 E. 4.3 ff.).

b) Juristische Personen haben ihre Liegenschaftenunterhaltskosten im Steuerformular nicht eigens zu deklarieren. Die Deklaration erfolgt vielmehr mittelbar durch die entsprechende (geschäftsmäßig begründete) Aufwandsbuchung in der Erfolgsrechnung (§ 64 Abs. 1 Ziff. 1 StG; juristische Personen, die nicht in einem Konzernverbund sind, sind gemäß Weisung zur Steuererklärung aber gebeten, mit dem Formular "Verzeichnis der Liegenschaften" Auskunft über ihren Liegenschaftenbesitz zu geben). Wertvermehrende Aufwendungen sind hingegen grundsätzlich zu aktivieren, da die damit zusammenhängende Realisation erst im Zeitpunkt der Liegenschaftenveräußerung eintreten wird. Diese Aktivierungen haben grundsätzlich laufend in denjenigen Steuerperioden zu erfolgen, in welchen die entsprechenden Aufwendungen getätigt werden,

um die in den jeweiligen Steuerperioden bestehende finanzielle Lage der Gesellschaft (keine Belastung der Erfolgsrechnung mit solchen Aufwendungen, sondern bloßer Aktiventausch liquide Mittel/aktivierte Anlage in der Bilanz) möglichst transparent darzustellen. Wertvermehrungen von Gegenständen des Anlagevermögens, die nicht aktiviert werden, werden dem Saldo der Erfolgsrechnung aufgerechnet (§ 64 Abs. 1 Ziff. 2 lit. a StG). Aktivierte Anlagen können handelsrechtlich auch wieder im Wert berichtigt werden, wenn durch die Nutzung mit der Zeit ein partieller Wertzerfall eintritt. Solche Abschreibungen sind einerseits vorzunehmen, um eine periodengerechte Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Nutzungsdauer vorzunehmen und andererseits, um per Bilanzstichtag die tatsächlich vorhandene Substanz auszuweisen (Haag/Neuhaus, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 6. A., 2024, Art. 960a N 11 ff. OR). Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft resultiert der juristischen Person handelsrechtlich sodann ein Buchgewinn, der sich zusammensetzt aus den wieder eingebrochenen Abschreibungen und dem Wertzuwachsgewinn. Dem handelsrechtlichen Jahresergebnis sieht man folglich nicht an, welcher Anteil auf Wertzuwachsgewinne zurückzuführen ist. Im Rahmen der gewinnsteuerlichen Einschätzung hat dann das kantonale Steueramt im monistisch veranlagenden Kanton Zürich deshalb diesen Anteil zu ermitteln und entsprechend von der Gewinnbesteuerung auszuklammern (§ 64 Abs. 3 StG; sog. Entsteuerung oder Freistellung des Wertzuwachsgewinns; vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 64 N 274 ff. i.V.m. § 18 N 141 ff.).

c) aa) Die Umstände, welche eine Würdigung von Aufwendungen als abzugsfähige wertvermehrende Kosten erscheinen lassen, sind steuermindernder Natur und daher nach der sogenannten Normentheorie vom Steuerpflichtigen darzutun und nachzuweisen. Dasselbe gilt im Rahmen der Mischmethode für Auslagen, welche als wertvermehrend zum Abzug beansprucht werden. Folglich ist es Sache des Steuerpflichtigen, den verfochtenen Sachverhalt zu behaupten und die hierfür massgeblichen (Schätzungs-)Grundlagen zu beschaffen. Hierzu sind genaue Angaben über Lieferungen und Leistungen und den Zustand sowie die Ausstattung des Objekts vor und nach dem Umbau nötig (RB 1997 Nr. 51; VGr, 22. April 1986 = StE 1987 B 44.13.1 Nr. 1).

bb) Der Steuerpflichtige ist gehalten, die Tatsachen, die er zu beweisen hat, spätestens in der Rekurschrift genügend detailliert zu schildern: Substantiiert ist die Sachdarstellung dann, wenn aus ihr im Einzelnen Art, Motiv und Rechtsgrund der geltend gemachten Aufwendungen in der Weise hervorgehen, dass bereits gestützt darauf – aber unter Vorbehalt der Beweiserhebung – die rechtliche Beurteilung der

Abzugsfähigkeit solcher Aufwendungen möglich ist (RB 1987 Nr. 35, 1992 Nr. 32). Der Steuerpflichtige hat zudem die zum Beweis für seine Darstellung erforderlichen Beweismittel einzureichen oder zumindest anzubieten (RB 1975 Nr. 55, 1986 Nr. 49). Fehlt es an einer hinreichenden Sachdarstellung oder Beweismittelofferte, trifft das Steuerreksgericht keine weitere Untersuchungspflicht. Es hat den Steuerpflichtigen weder zur Ergänzung seiner mangelhaften Sachdarstellung noch zur Beibringung besserer Beweismittel anzuhalten. Diesfalls ist zu Ungunsten des beweisbelasteten Steuerpflichtigen der Nachweis der geltend gemachten Unterhaltskosten als misslungen zu betrachten. Nur soweit dem Steuerpflichtigen Substantiierung und/oder Beweisleistung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich oder nicht zuzumuten sind, kann dieser sich auf Schätzungen berufen, sofern seine Sachdarstellung wenigstens hinreichende Schätzungsgrundlagen enthält (RB 1975 Nr. 54 und 64).

2. a) Strittig ist zur Hauptsache, ob und allenfalls in welchem Umfang die wertvermehrenden Aufwendungen der Totalsanierung der LIG 2 in der Mitte der Nullerjahre als Anlagekosten bei der Festsetzung der Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen sind. Unbestritten ist, dass der Pflichtigen im Zusammenhang mit einer umfassenden Sanierung der LIG 2 ca. Fr. 7.6 Mio. an Sanierungsaufwand entstand. Von diesem Gesamtbetrag qualifiziert sie selbst Fr. 5'582'370.- als wertvermehrende Aufwendungen. Zu diesem Ergebnis gelangte sie, indem sie den Umbau in einen Teil A und einen Teil B trennte. Teil A betraf den Umbau des Gebäudes an der .....strasse in eine gemischt genutzte Gewerbsliegenschaft (Verkaufsfläche sowie Büros). Die mietzinsrelevante Gesamtinvestitionssumme belief sich dabei auf Fr. 4'025'383.- und den wertvermehrenden Anteil schätzte sie auf 50% (Fr. 2'012'691.-). Der Teil B betraf sodann die Sanierung der Gewerbefläche im Erdgeschoss (der "adressenübergreifende" Grundriss wurde zumindest im Erdgeschoss beibehalten) und den Um- bzw. Einbau von Wohnungen in den darüberliegenden Stockwerken in der anderen Adresse der LIG 2 (inkl. Aufstockung). Die (mietzinsrelevante) Gesamtinvestition wurde dabei auf Fr. 3'569'679.- beziffert und zu 100% als wertvermehrend eingestuft. Dies ergibt im Ergebnis das Total der von der Pflichtigen geltend gemachten wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 5'582'370.- (= Fr. 3'569'679.- + Fr. 2'012'691.-).

b) aa) Die wertvermehrenden Aufwendungen sind aber unbestrittenermassen nicht vollumfänglich aktiviert worden. Lediglich der Betrag über Fr. 551'218.10 ist gemäss Beilagen zur Schlussrechnung mit Valuta vom 14. März 2007 auf das entsprechende Immobilienkonto in der Bilanz gebucht worden. Die Schlussrechnung hält dazu fest, dass die "Richtlinien D" eine Aktivierung in maximal diesem Umfang zulassen würden. Nähere Details, was darunter genau zu verstehen ist, lassen sich den Unterlagen nicht entnehmen. Die Pflichtige räumt auch ein, dass sie nicht mehr nachvollziehen könne, weshalb damals lediglich dieser Betrag aktiviert worden sei. Vermutungsweise steht die Abkürzung D für eine alte Firmenbezeichnung vor der Übernahme durch einen Drittakzessor, sprich es handelt sich möglicherweise um eine interne Accounting- resp. Bewertungsvorgabe. Keine Anzeichen bestehen hingegen dafür, dass die blosse teilweise Aktivierung im Zusammenhang mit erhaltenen Subventionen erfolgte, was gegebenenfalls die Diskrepanz ebenfalls erklärt hätte (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 18 N 153). Ganz allgemein führt die Pflichtige in ihrer Rekurschrift in diesem Zusammenhang aus, dass Aufwendungen für Umbauten gewöhnlich für die Rechnungslegung nicht einzeln aktiviert würden, sondern es werde das gesamte Objekt einer Neuschätzung unterzogen und für den Zweck des Jahresabschlusses lediglich der auf dieser Grundlage erzielte Netto-Wertzuwachs aktiviert. Ob im vorliegenden Fall ebenfalls bereits nach diesem Muster vorgegangen wurde, lässt sich nicht nachvollziehen. Dies ist aber eher unwahrscheinlich, denn die Pflichtige berechnete mittels Kapitalisierung des erwarteten Miet-Mehrertrags an sich einen Aktivierungsanteil von ca. Fr. 2.8 Mio., wobei sie dann aber eben mit Hinweis auf interne "D-Richtlinien" blosse rund 20% dieses errechneten Betrags aktivierte.

bb) Der nicht aktivierte Anteil über total Fr. 7'603'779.70 an werterhaltenden Aufwendungen (sprich ausserordentlichen Unterhaltskosten) und wertvermehrenden Baukosten buchte die Pflichtige in den Erstellungsjahren direkt über die Erfolgsrechnung zu Lasten des Betriebs. Entsprechend minderte dies ihren Gewinn bei den Staats- und Gemeindesteuern und auch ihre (Gewinn-)Steuerlast in den besagten Jahren (sofern ihre Abschlüsse positiv waren). Unbestritten ist dabei, dass die gewinnsteuerlichen Einschätzungen insoweit vom kantonalen Steueramt nicht beanstandet wurden. Nicht ersichtlich ist, dass das kantonale Steueramt den im Zusammenhang mit der Sanierung angefallenen (ausserordentlichen) Liegenschaftenunterhalt einer vertieften Untersuchung unterzogen und diesen mit der Begründung gekürzt hätte, dass darin auch ein gewisser Anteil an werterhaltenden Aufwendungen enthalten sei.

c) aa) Im Sommer 2022 verkaufte die Pflichtige die LIG 2, wobei sie in der Steuererklärung vom 19. Oktober 2022 die gesamten Fr. 5'582'370.- an wertvermehrenden Aufwendungen bei den vom Grundstückgewinn zum Abzug gebrachten Anlagekosten steuerlich geltend machte. Die Gemeinde B berücksichtigte hingegen im Veranlagungsbeschluss vom 14. November 2023 nach durchgeführten Abklärungen lediglich die in der Bilanz aktivierten Fr. 551'218.10 an wertvermehrenden Aufwendungen und setzte den Grundstückgewinn dementsprechend höher fest. Daran hielt sie auch im Einsprachebeschluss vom 7. Mai 2024 und im Rekursverfahren fest. Zur Begründung führt sie aus, dass die Abgrenzung zwischen werterhaltenden (bei der Gewinnsteuer abzugsfähigen) und wertvermehrenden (bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähigen) Aufwendungen grundsätzlich lückenlos zu sein habe. Sämtliche Aufwendungen für Grundstücke sollen nur einmal abzugsfähig sein. Eine doppelte Nichtberücksichtigung wie auch eine doppelte Berücksichtigung sei unzulässig. Dies habe zur Folge, dass eine steuerpflichtige Person wertvermehrende Aufwendungen nur zum Abzug bringen könne, wenn sie diese nicht bereits als werterhaltende Aufwendungen zum Abzug gebracht habe, völlig unabhängig davon, ob es sich bei den geltend gemachten Aufwendungen tatsächlich um solche mit wertvermehrendem Charakter handle. Betreffend die Grundstückgewinnsteuer von juristischen Personen habe dies zur Folge, dass insoweit auch das Massgeblichkeitsprinzip gelte. Als Konsequenz ergebe sich daraus eine Bindungswirkung der steuerpflichtigen Person. Wenn diese im Jahr der Verbuchung eine Qualifikation (werterhaltend/wertvermehrend) vornehme und das kantonale Steueramt keine Umqualifikation vornehme, erwachse diese in Rechtskraft und die Klassifizierung der Liegenschaftskosten sei für sämtliche weiteren steuerlichen Belange verbindlich.

bb) Eine solche Qualifikation habe die Pflichtige auch im konkreten Fall vorgenommen, als sie lediglich die Fr. 551'218.- aktiviert und den Rest als Liegenschaftenunterhalt aufwandswirksam verbucht habe. Darauf sei sie zu behaften. Eine Neuauftteilung widerspreche dem Massgeblichkeitsprinzip. In der Rekursantwort hielt die Gemeinde B sodann ergänzend fest, dass sie die Pflichtige mit Auflage vom 24. April 2023 gebeten habe, zu begründen, wieso die geltend gemachten Aufwendungen wertvermehrender Natur sein sollen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Gebäudeversicherungswert im massgeblichen Zeitraum gar abgenommen habe. Die Pflichtige habe daraufhin diverse undatierte und unbeschriftete Fotos sowie eine Bauabrechnung eingereicht. Die Frage, welcher Art die vorgenommenen Arbeiten gewesen seien, wurde damit aber nicht beantwortet. Bei dieser Ausgangslage habe weiterhin ein Untersuchungsnotstand vorgelegen. Da Details nicht ersichtlich gewesen seien, habe die

Gemeinde B im Entscheid schliesslich den maximal möglichen Betrag übernommen, indem sie die aktivierten Kosten als wertvermehrend akzeptiert habe. Somit hätten sich weitere Ausführungen zum Thema erübrigt. Auch auf die Vornahme einer Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen habe aus Irrelevanz verzichtet werden können.

d) aa) Die Pflichtige teilt diese Auffassung der Gemeinde B nicht. Sie macht geltend, dass die Anlagekosten bei der Grundstücksgewinnsteuer einzig nach § 221 StG zu ermitteln seien. Gesetzlich sei dabei klar vorgesehen, dass der Grundstücksgewinn derjenige Betrag sei, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteige (§ 219 Abs. 1 StG), somit der Wertzuwachs auf dem Grundstück während der Haltedauer. Zu den Anlagekosten würden dabei die im Gesetz expliziten Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 StG zählen. Entsprechend spiele der Buch- bzw. Gewinnsteuerwert eines veräusserten Grundstücks bzw. die Handelsbilanz keine Rolle und das Massgeblichkeitsprinzip gelte hier nicht.

bb) Die Pflichtige bestreitet weiter nicht, dass Aufwendungen für Grundstücke grundsätzlich nur einmal abgezogen werden dürfen. Eine doppelte Nichtberücksichtigung wie auch eine doppelte Berücksichtigung sei unzulässig. Sie bestreitet auch nicht, dass sie einen gewissen Teil der nunmehr als grundstücksgewinnsteuerliche Anlagekosten geltend gemachten Aufwendungen im Zeitraum der Sanierung bereits bei der Gewinnsteuer zum Abzug brachte. Dennoch schliesse dies, so die Pflichtige, die Berücksichtigung bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen nicht aus. Konkret habe sie bei der direkten Belastung der wertvermehrenden Aufwendungen in der Erfolgsrechnung eine sog. "verdeckte Sofortabschreibung" vorgenommen. Dies sei aber im Endeffekt unproblematisch, da diese bei der Veräußerung der Liegenschaft wieder eingebbracht werde und somit nachträglich bei der Gewinnsteuer noch besteuert werde. Damit werde der frühere Abzug bei der Gewinnsteuer rückgängig gemacht. Gewinnsteuerlich erfolge dann die Korrektur im Veräußerungsjahr durch entsprechende Erhöhung der wieder eingebrochenen Abschreibungen. Dieses Vorgehen verstosse auch nicht gegen Treu und Glauben. Zu beachten sei, dass sie in ihrem Portfolio eine Vielzahl von Objekten habe, weshalb für sie eine schematische Vorgehensweise für die Erfassung der wertvermehrenden Aufwendungen bis zu einem gewissen Grad unumgänglich sei. Sie prüfe deshalb bei Umbauten die einzelnen Kostenpositionen nicht individuell auf den Anteil ihres wertvermehrenden Charakters, sondern nehme betreffend die zu aktivierende Summe eine Gesamtschätzung vor.

e) Insbesondere in der Duplik zeigt sich die Gemeinde B namentlich mit der Methodik der verdeckten Sofortabschreibung nicht einverstanden. Die von der Pflichtigen vertretene Lösung übersehe, dass es keine gesetzliche Grundlage für die Nachbesteuerung im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft gebe. Verdeckte Sofortabschreibungen seien nicht Teil der wiedereingebrachten Abschreibungen gemäss § 64 Abs. 3 StG. Dieser Lösungsansatz sei folglich nicht gangbar. Sofortabschreibungen seien überdies bei Grundstücken/Liegenschaften generell nicht möglich und ohnehin auf einem separaten Konto offen auszuweisen.

3. a) Zunächst stellt sich die Frage, ob die Pflichtige mit ihrem Entscheid, lediglich ca. Fr. 500'000.- der Sanierungskosten handelsrechtlich zu aktivieren, tatsächlich bereits für sämtliche späteren steuerlichen Belange (insb. auch § 221 Abs. 1 lit. a StG) qua Massgeblichkeit der Handelsbilanz eine abschliessende verbindliche Klassifizierung der werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen vornahm, auf welche sie nicht zurückkommen kann. Wäre dies, wie von der Gemeinde B behauptet, zu bejahen, wäre der Rekurs ohne Weiterungen (insb. zur Zulässigkeit der Wieder einbringung verdeckter Sofortabschreibungen) abzuweisen. Zu prüfen ist letztlich, ob allein die handelsrechtliche Verbuchung insoweit die objektiv-technische Betrachtungsweise bei der Grundstücksgewinnsteuer gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG verdrängt. Die Grundsteuerbehörden sind im Allgemeinen der Ansicht, dass einerseits die grundstücksgewinnsteuerlich geltend gemachten angeblich wertvermehrenden Aufwendungen höchstens im Umfang der Aktivierung zum Zeitpunkt der Sanierung zu prüfen bzw. zum Abzug zuzulassen sind. Nur insoweit erachten sie die Jahresrechnung als auch grundstücksgewinnsteuerlich massgeblich und (beidseitig) verbindlich. Sie behalten sich aber andererseits in jedem Fall vor, die anlässlich einer Sanierung aktivierten (wertvermehrenden) Aufwendungen ungeachtet einer allenfalls vorangehenden gewinnsteuerlichen Prüfung durch das kantonale Steueramt zum Zeitpunkt der Veräusserung uneingeschränkt zu überprüfen und gegebenenfalls bloss partiell zu berücksichtigen. Sie erkennen damit der Jahresrechnung und einer allfälligen gewinnsteuerlichen Einschätzung insoweit keinerlei präjudizierende Bindungswirkung zu (allgemein zu dieser Thematik vgl. StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 2c; StRG, 3. März 2023, 1 GR.2022.9, E. 3b [nicht publiziert]; StRG, 15. Juli 2021, 1 GR.2019.13, E. 1, bestätigt mit VGr, 26. April 2022, SB.2021.00127, E. 4.5, offen gelassen durch BGr, 13. November 2023, 9C\_608/2022, E. 6.10; StRK III, 20. Juni 2005, GR.2004.5 = ZStP 2005, 397; StRK III, 11. Februar 2004, GR.2003.70, E. 2a [nicht publiziert]; zum Ganzen auch

Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216–226 N 27 und Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 152, je mit Hinweisen).

b) Der Grundstücksgewinn wird im Kanton Zürich nach dem monistischen System erhoben (§ 216 ff. StG; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 216–226 N 5, auch zum Folgenden). Nach diesem System wird keine Unterscheidung zwischen Grundstücken des Privat- oder des Geschäftsvermögens getroffen; vielmehr werden alle Gewinne, die bei Handänderungen an Grundstücken anfallen, mit einer Spezialsteuer erfasst. Die Grundstücksgewinne im Bereich des Geschäftsvermögens werden in diesem System von der Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung ausgeklammert und wie die Gewinne auf Grundstücken des Privatvermögens einzig der Grundstücksgewinnsteuer unterworfen (§ 64 Abs. 3 StG). Dass der Grundstücksgewinn für Grundstücke im Privat- und Geschäftsvermögen gleich berechnet wird, spricht grundsätzlich dafür, dass allein die handelsrechtliche Verbuchung hinsichtlich der wertvermehrenden Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG keine Rolle spielen kann, denn für Grundstücke im Privatvermögen fehlt es an einer entsprechenden Jahresrechnung, auf die abgestellt werden könnte (so im Ergebnis bereits StRK III, 11. Februar 2004, GR.2003.70, mit Hinweisen). Dies spricht grundsätzlich dafür, den zu besteuern den Grundstücksgewinn insoweit eigenständig nach den Regeln von § 219 ff. StG und ohne Rückgriff auf die Bilanz zu ermitteln. Vielmehr ist einzig darauf abzustellen, ob der steuerpflichtigen Person die Kosten nach objektiv-technischen Kriterien im Zusammenhang mit einer dauernden Wertvermehrung angefallen sind (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 221 N 31). Im Zürcher Steuergesetz fehlt im Gegensatz zu vielen anderen Kantonen auch eine explizite Bestimmung, welche die von der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- und Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen auch für die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer als verbindlich erklärt (zur Übersicht vgl. StRK III, 20 Juni 2005, GR 2005.4 = ZStP 2005, 397; z.B. § 187 Abs. 3 und § 196 Abs 2 lit. b des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000, welchem das Bundesgericht allerdings ohnehin bloss den Charakter einer koordinierenden Verfahrensbestimmung zuerkannte; BGr, 5. April 2016, 2C\_156/2015, E. 3.2.2). Dafür, dass der Handelsbilanz keine grundstücksgewinnsteuerliche Massgeblichkeit zukommt, spricht auch, dass zum Teil hinsichtlich anderer, bei den Anlagekosten zu berücksichtigenden Positionen ebenfalls nicht darauf abgestellt wird, obwohl diese Kosten allenfalls in der Handelsbilanz ausgewiesen wären. Dies namentlich bei (ausserkantonalen) Liegenschaftshändlern, die gemäss § 221 Abs. 2 StG unter gewissen Voraussetzungen zusätzlich gewisse Händlerpauschalen zum Abzug bringen können (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 221 N 165 ff.).

c) Dafür, dass die wertvermehrenden Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG nicht anhand der Bilanz zu ermitteln sind, spricht zudem auch das (mittlerweile) alte Rechnungslegungsrecht, welches im konkreten Fall noch in Kraft war, als die Pflichtige die strittigen Liegenschaften sanierte. Das Standard Revisionshandbuch in der zum Zeitpunkt des Umbaus aktuellen Auflage hält dazu folgendes fest (Schweizer Handbuch der Wirtschaftsprüfung, 2. A., 1998, S. 177):

"Die Aktivierung von Kosten für Erneuerungen, Verbesserungen und Umbauten ist gerechtfertigt, sofern damit eine Wertvermehrung oder eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird. Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden ist die Grenzziehung zwischen Bauleistungen mit wertvermehrendem, werterhaltendem und wertzerstörendem Charakter oft schwierig. Der Bewerter soll in solchen Fällen zur Beurteilung der Aktivierungsfähigkeit nicht zu eng am Kriterium der Wertvermehrung haften. Bei Umbauten kann eine vorbereitende Bauleistungen mit an sich wertzerstörendem Charakter sehr wohl einen Nutzen haben. In diesem Sinne sind weniger einzelne Bautätigkeiten zu beurteilen, sondern das Projekt als Ganzes."

Daraus ist ersichtlich, dass einer juristischen Person im Rahmen der ordnungsgemässen Rechnungsführung ein verhältnismässig grosser Spielraum zukam, welchen Anteil der Umbaukosten sie aktivierte. Sie war im Rahmen der ordnungsgemässen Buchführung und Rechnungslegung nicht verpflichtet, streng nach rein objektiv-technischen Kriterien vorzugehen. Im konkreten Fall scheint sie sich denn auch bei der Aktivierung nicht an der effektiven Kostenbasis, sondern primär an internen Richtlinien orientiert zu haben, wobei vorliegend nicht mehr genau nachvollzogen werden kann, anhand welcher Faktoren der aktivierte Anteil berechnet wurde (E. 2b/aa). Wenn es handelsrechtlich zulässig ist, nicht nach gleichem Schema zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen zu unterscheiden, ist es demgemäß nicht ohne weiteres naheliegend, grundstücksgewinnsteuerlich streng darauf zu Gunsten oder zu Ungunsten der steuerpflichtigen Person abzustellen (StRK III, 11. Februar 2004, GR.2003.70). Dies gilt insbesondere für den Zeitraum vor Inkraftsetzung des neuen Rechnungslegungsrechts per 1. Januar 2013, welches allgemein zulasten der Transparenz und Vollständigkeit grössere Ermessensspielräume vorsah.

d) aa) Gegen die Auffassung, grundsätzlich nur aktivierte (wertvermehrende) Aufwendungen zum Abzug zuzulassen, spricht sodann auch die eingeschränkte

Autonomie der Kantone bei der Besteuerung des Grundstücksgewinns. Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang wiederholt festgehalten, dass dem kantonalen Gesetzgeber "einzig in Bezug auf allfällige kantonale Besonderheiten, die den der Grundstücksgewinnsteuer unterliegenden Teil betreffen", ein gewisser Spielraum zusteht (BGE 145 II 206 E. 3.2.4; BGE 131 II 722 E. 2.2; BGr, 24. August 2007, 2A.118/2007, E. 2.2). Den Kantonen kommt deshalb im Umkehrschluss für die Bestimmung des der Einkommens-/Gewinnbesteuerung unterliegenden Teils des Grundstücksgewinns kein gesetzgeberischer Spielraum zu. Dieser Anteil am Grundstücksgewinn ist gemäss Art. 7 und 12 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) vollumfänglich vertikal harmonisiert (BGE 143 II 382 E. 4.1; BGE 133 II 114 E. 3.2, Hunziker/Seiler, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. A., 2022, Art. 12 N 24 StHG; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 110 und § 14 N 3, je auch zum Folgenden). Erst wenn feststeht, dass die Aufwendung nicht als werterhaltend zu qualifizieren ist, verfügen die Kantone deshalb über einen gewissen Spielraum darin, welche Auslagen sie für die Zwecke der Grundstücksgewinnsteuer als wertvermehrende Aufwendungen zur Anrechnung zulassen, da die Begriffe wie "Erlös", "Anlagekosten" oder "Ersatzwert" in Art. 12 StHG nicht näher definiert sind (BGr, 26. September 2019, 2C\_1058/2018, E. 3.2 und 3.3.3; BGr, 22. August 2019, 2C\_848/2018, E. 2.1.1 f.). Was bereits bei der Einkommenssteuer zum Abzug gebracht werden kann, kann mit anderen Worten demgemäß nicht Aufwendung i.S.v. Art. 12 Abs. 1 StHG sein (Hunziker/Seiler, Art. 12 N 82 StHG).

bb) Wenn die Grundsteuerbehörde nun aber bei der Festsetzung der Grundstücksgewinnsteuer § 221 Abs. 1 lit. a StG so auslegt, dass bei den Anlagekosten höchstens die in der Jahresrechnung aktivierten wertvermehrenden Aufwendungen abgezogen werden dürfen, könnte dies dazu führen, dass sie sich bei der Festsetzung der Anlagekosten primär und einseitig an der gewinnsteuerlichen Einschätzung der Vorjahre orientiert und nicht daran, was nach objektiv-technischen Kriterien als wertvermehrende Aufwendungen gilt. Folglich kann die Erfassung eines gewissen gewinnsteuerlichen Anteils des Grundstücksgewinns bei der grundstücksgewinnsteuerlichen Einschätzung nicht ausgeschlossen werden. Exakt dies tut die Grundsteuerbehörde aber in der Tendenz, wenn sie sich bei der Einschätzung unbesehen auf die Jahresrechnung abstützt, in welcher namentlich die wertvermehrenden Aufwendungen bloss teilweise aktiviert wurden. Die Grundsteuerbehörde unterwirft bei diesem Vorgehen nur deshalb einen Teil des gesamten Buchgewinns der Grundstücksgewinnsteuer, weil ansonsten aufgrund der zu

tiefe gewinnsteuerlichen Einschätzung in den Vorperioden gesamthaft gesehen eine Besteuerungslücke entstünde. Ob es sich dabei effektiv ausschliesslich um Wertzuwachsgewinn handelt, ist bei diesem Vorgehen nicht allein entscheidend. Sie korrigiert dadurch harmonisierungswidrig mittels Festsetzung des Grundstückgewinns informell und periodenübergreifend als eine Art "Auffangbecken" eine vorangehende fehlerhafte zu tiefe gewinnsteuerliche Einschätzung des kantonalen Steueramts.

e) Dem Gesagten zufolge lässt sich die steuerliche Nichtberücksichtigung der von der Pflichtigen geltend gemachten wertvermehrenden Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG nicht einzig mit der Begründung rechtfertigen, dass diese zum Zeitpunkt der Sanierung handelsrechtlich nicht aktiviert worden seien. § 221 Abs. 1 lit. a StG macht die steuerliche Erfassung nicht ausschliesslich und unabänderbar von der handelsrechtlichen Buchung zum Zeitpunkt der Vornahme der entsprechenden Aufwendungen abhängig. Entgegen der Auffassung der Gemeinde B lässt sich aus dem gewinnsteuerlichen Massgeblichkeitsprinzip nicht auch für das grundstücksgewinn-steuerliche Verfahren ohne Weiteres eine direkte und umfassende Bindungswirkung der Jahresrechnung ableiten. Wie von der Pflichtigen zu Recht betont, vermag vielmehr allein die handelsrechtliche Erfassung als solche die betreffend werterhaltende Aufwendungen geltende objektiv-technische Betrachtungsweise nicht zu substituieren (E. 2d/aa). Klar und wohl auch unbestritten ist zwar, dass die handelsrechtliche Behandlung der Aufwendungen bei der nachgelagerten steuerlichen Einordnung meist eine tragende Rolle spielt. Im Einzelfall sind aber auch Szenarien denkbar, in welchen namentlich grundstücksgewinnsteuerlich davon abgewichen werden kann. Wäre z.B. aus irgendwelchen Gründen die wertvermehrenden Aufwendungen weder als Unterhalt geltend gemacht noch aktiviert worden, könnte einer steuerpflichtigen juristischen Person nicht mit Verweis auf die fehlende Aktivierung eine steuerliche Geltendmachung nach Massgabe von § 221 Abs. 1 lit. a StG verwehrt werden.

4. a) aa) Nachdem sich die Verweigerung der von der Pflichtigen deklarierten wertvermehrenden Aufwendungen nicht allein mit der fehlenden handelsrechtlichen Erfassung im Sanierungszeitraum rechtfertigen lässt (E. 3), stellt sich als nächstes die Frage, ob die Gemeinde B der Pflichtigen allenfalls aufgrund allgemeiner steuerlicher Grundsätze ohne materielle Prüfung die grundstücksgewinnsteuerliche Berücksichtigung der deklarierten Aufwendungen gesamthaft verwehren kann. Letzteres wäre denkbar, wenn die Pflichtige die Geltendmachung der Unterhaltskosten, die sie nunmehr als

wertvermehrende Kosten grundstücksgewinnsteuerlich geltend macht, bei der gewinnsteuerlichen Deklaration nicht rückgängig machen könnte. Ist dies steuerlich nicht möglich, entfällt generell auch die Möglichkeit der grundstücksgewinnsteuerlichen Geltendmachung, denn es ist unbestritten, dass es keine Schnittmenge zwischen werterhaltenden- und wertvermehrenden Aufwendungen gibt, was die doppelte Berücksichtigung genauso wie die doppelte Nichtberücksichtigung grundsätzlich ausschliesst (anstatt vieler BGE 143 II 382 E. 4.1.2; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 153, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Vorfrageweise ist demgemäß zu prüfen, ob es bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen gewinnsteuerlich möglich ist, die objektiv falsche Deklaration der Unterhaltskosten in einer vorangehenden Steuerperiode später zu korrigieren.

bb) Eine solche Korrekturmöglichkeit fehlt namentlich bei Liegenschaften im Privatvermögen von natürlichen Personen. Wie gerichtlich bereits mehrfach entschieden worden ist, ist in solchen Konstellationen deshalb eine nachträgliche grundstücksgewinnsteuerliche Berücksichtigung von an sich wertvermehrenden Aufwendungen regelmässig nicht mehr möglich, wenn diese bereits als Unterhaltskosten zum Abzug gebracht wurden (StRK III, 20. Juni 2005, GR 2005.4 = ZStP 2005 397; VGr BE, 22. Februar 1999 = BVR 1999, 368; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 14 N 4, mit Hinweisen; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 221 N 33). Die Pflichtige macht aber geltend, dass sich die Ausgangslage bei Grundstücken im Geschäftsvermögen anders präsentiere. Dass sie (teilweise) die wertvermehrenden Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung nicht aktiviert, sondern in Form einer verdeckten Sofortabschreibung direkt als Aufwand resp. Unterhaltskosten geltend gemacht habe, könne in solchen Fällen zum Veräußerungszeitpunkt noch steuerlich korrigiert werden. Die damals vorgenommene verdeckte Sofortabschreibung sei im Endeffekt unproblematisch, da diese bei der Veräußerung der Liegenschaft wieder eingebracht werde und somit nachträglich bei der Gewinnsteuer noch besteuert werden könne, weshalb dies der grundstücksgewinnsteuerlichen Berücksichtigung nicht im Wege stehe.

b) aa) Die von der Pflichtigen vertretene Auffassung betreffend Wiedereinbringung von verdeckten Sofortabschreibungen im Veräußerungszeitpunkt wird auch in der Lehre vertreten (insb. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, § 10 N 153a; Martin Zweifel, Der Fluch der bösen Tat?, Blog der Kalaidos Fachhochschule; vgl. auch StRG, 28. August 2024, 2 GR.2023.26, E. 2c/bb [nicht publiziert]). Demnach ergebe sich eine Besonderheit im hier zur Anwendung gelangenden monistischen System in Bezug auf

Liegenschaften des Geschäftsvermögens. Denn hier könne es aus steuersystematischen Gründen zum vornherein nicht zu einer doppelten Anrechnung der Auslagen kommen. Wenn nämlich wertvermehrende Aufwendungen bei der Gewinnsteuer ganz oder teilweise dem Aufwand belastet würden, so würden dadurch (verdeckte) Sofortabschreibungen vorgenommen, weil wertvermehrende Aufwendungen richtigerweise aktiviert und dann abgeschrieben werden müssten. Würden derartige (Sofort-)Abschreibungen nicht entdeckt und in der Steuerbilanz aufgerechnet, würden sie bei der Veräußerung des Grundstücks im Rahmen der wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz Anlagenkosten/Gewinnsteuerwert) nachträglich bei der direkten Steuer erfasst, weshalb sie bei der Grundstücksgewinnsteuer gleichwohl angerechnet werden könnten. Würden wertvermehrende Aufwendungen, die bei der Gewinnsteuer der juristischen Personen dem Aufwand als verdeckte Sofortabschreibungen belastet werden, nicht bei der Grundstücksgewinnsteuer angerechnet, so käme es zu einer gesetzwidrigen doppelten Nichtanrechnung wertvermehrender Aufwendungen, weil diese bei der Gewinnsteuer verdeckt als Sofortabschreibung belasteten Aufwendungen bei der Veräußerung des Grundstücks als wiedereingebrachte Abschreibungen nachträglich besteuert würden, was im Ergebnis eine Nichtanrechnung bei der Gewinnsteuer zur Folge hätte.

bb) Demzufolge habe bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen juristischer Personen bei Anwendung des monistischen Grundstücksgewinnsteuersystems das reine Massgeblichkeitsprinzip aus steuersystematischen Gründen zurückzutreten. Die sofort abgeschriebenen Aufwendungen könnten dabei im Ausmass der bei der Grundstücksgewinnsteuer zugelassenen, früher dem Unterhalt belasteten Aufwendungen ermittelt werden. Im Ergebnis sei folglich die Art der Verbuchung für die Abgrenzung zwischen wert-erhaltenden Aufwendungen und wertvermehrenden Auslagen ohne Bedeutung. Die Gewinnsteuer sei aufgrund von § 63 StG eine Art "Auffangbecken", welches diejenigen Gewinnanteile der Gewinnsteuer unterwerfe, die nicht bereits grundstücksgewinnsteuerlich erfasst worden seien.

5. a) Der Pflichtigen ist rein theoretisch beizupflichten, dass sich unter Umständen und in bestimmten Konstellationen die Problematik der doppelten Anrechnung bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen nicht stellt (insb. in Fällen, in denen der Verkehrswert vor 20 Jahren gemäss § 220 Abs. 2 StG keine Rolle spielt und sofern das Grundstück mit Gewinn verkauft wird). Werden nämlich objektiv-technisch wertvermehrende Investitionen bei der Grundstücksgewinnsteuer nachgewiesen und bei der

Festsetzung des Grundstücksgewinns als wertvermehrende Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG berücksichtigt, so reduziert sich die dortige Bemessungsgrundlage, ungeachtet des Umstands, ob die besagten Aufwendungen bei der Gewinnsteuer in einer Vorperiode bereits zum Abzug gebracht wurden oder nicht. Sofern das kantonale Steueramt für die Bemessung des zu entsteuernden Betrags auf die grundstücksgewinnsteuerliche Einschätzung abstellt bzw. abstellen darf (dies ist in der Praxis häufig und meist unproblematisch; vgl. StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 5c/bb, mit Verweis auf Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 64 N 276 i.V.m. § 18 N 144 f.), führt dies wiederum dazu, dass sich auch der gewinnsteuerlich zu entsteuernde Gewinn gemäss § 64 Abs. 3 StG im gleichen Umfang reduziert, wodurch sich systemkongruent die gewinnsteuerliche Bemessungsgrundlage im Veräußerungsjahr automatisch erhöht. Diesfalls werden dann die offenen und allfälligen verdeckten Abschreibungen (von wertvermehrenden Aufwendungen) bei der Gewinnsteuer wieder eingebbracht (vgl. auch die Berechnungsbeispiele der Pflichtigen). Unproblematisch aus dieser Optik wären demnach sicherlich diejenigen Fälle, in denen die gewinnsteuerliche Einschätzung erst nach Abschluss der grundstücksgewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt, die Haltedauer des besagten Grundstücks weniger als 20 Jahre betrug und das Grundstück mit Gewinn weiterverkauft wurde. Im Umkehrschluss sind aber auch problematische Konstellationen denkbar. Den Rückschluss, dass es aus steuersystematischen Gründen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen zum Vornherein nicht zu einer doppelten Berücksichtigung der Auslagen kommen kann, kann folglich nicht in dieser Allgemeinheit beigepflichtet werden; insbesondere auch deshalb nicht, weil die diesbezüglichen Verfahren im Kanton Zürich von unterschiedlichen Steuerbehörden durchgeführt werden und nicht harmonisiert sind (dazu StRG, 28. April 2023, 1 GR.2022.13, E. 1b).

b) Allein der Umstand, dass theoretisch über die vorne beschriebene Scharnierfunktion von § 64 Abs. 3 StG eine Verteilung des gewinnsteuerlichen und grundstücksgewinnsteuerlichen Steuersubstrats ohne Schnittmenge vorgenommen werden kann, bedeutet aber nicht, dass sich das von der Pflichtigen geschilderte Verfahren in jeglicher Hinsicht als unproblematisch erweist. Insbesondere mit Verweis auf das Periodizitätsprinzip, die Bindungswirkung an die eigenen gewinnsteuerlichen Deklarationen und die Unzulässigkeit von Sofortabschreibungen bei Immobilien nach sog. "Zürcher Praxis" äusserte sich das Steuerrechtsgericht deshalb auch bereits kritisch bzw. ablehnend zur Frage der Möglichkeit der Wiedereinbringung von zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen zum Zeitpunkt der Grundstückveräußerung

(StRG, 18. November 2025, 1 GR.2023.38; StRG, 28. August 2024, 2 GR.2023.26, bestätigt mit VGr, 20. August 2025, SB.2024.00115).

6. a) Letztendlich braucht die vorliegend zur Hauptsache strittige Rechtsfrage aber nicht allgemein und abschliessend beantwortet zu werden. Wie nachfolgend aufgezeigt, erweist sich nämlich zumindest in der konkreten Sachverhaltskonstellation die von der Pflichtigen verfochtene Wiedereinbringung der verdeckten Sofortabschreibungen keinesfalls als derart unproblematisch, wie sie dies behauptet (E. 2d). Wie aus den Mitte Juli 2025 getätigten Abklärungen und den beigezogenen Veranlagungs- und Einschätzungsakten der Steuerperiode 2022 ersichtlich ist, hat die Pflichtige durch ihr Verhalten im gewinnsteuerlichen Einschätzungsverfahren der Steuerperiode 2022 massgeblich dazu beigetragen, dass eben eine Berücksichtigung der wertvermehrenden Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht mehr auf einfache und unproblematische Weise herbeigeführt werden kann. Aus den Unterlagen geht hervor, dass sie zunächst in ihrer am 20. Dezember 2023 eingereichten Steuererklärung für die Staats-, Gemeinde- und direkte Bundessteuer 2022 betreffend die strittigen Liegenschaften keine wiedereingebrachten (Sofort-)Abschreibung deklarierte resp. einen zu hohen zu entsteuernden Wertzuwachsgewinn auswies (Ziff. 4.2.3 der Steuererklärung) und darin auch nicht auf das pendente grundstücksgewinnsteuerliche Verfahren hinwies. Dies, obwohl sie zum Zeitpunkt der Einreichung bereits Kenntnis vom grundstücksgewinnsteuerlichen Veranlagungsbeschluss vom 14. November 2023 hatte, wogegen sie auch am 11. Dezember 2023 bereits Einsprache erhob. Gemäss den Veranlagungs- und Einschätzungsakten 2022 wandte sie sich auch danach nie mittels entsprechendem Rektifikat an das kantonale Steueramt. Sie hat sich zu keinem Zeitpunkt proaktiv von sich aus um die bei den Gewinnsteuern zusätzlich zu berücksichtigenden wieder eingebrachten (Sofort-)Abschreibungen bemüht, wie dies von ihr im parallelen Grundstücksgewinnsteuerverfahren verfochten wurde. Dies führte schliesslich dazu, dass die Pflichtige im Mai 2025 für die Steuerperiode 2022 deklarationsgemäss und damit namentlich ohne etwaige wieder eingebrachte Sofortabschreibungen rechtskräftig veranlagt und eingeschätzt wurde, was unangefochten blieb. Dies, obwohl das kantonale Steueramt Kenntnis vom vorliegenden Verfahren hatte, gaben doch sowohl die Pflichtige wie auch das Steueramt der Gemeinde B an, den vorliegenden Fall mit einem Steuerkommissär des kantonalen Steueramts besprochen zu haben. Dieser zwischenzeitliche rechtskräftige Abschluss des gewinnsteuerlichen Einschätzungsverfahrens 2022 hat potenziell auch Auswirkungen auf das vorliegende Verfahren. Wenn nunmehr die von der Pflichtigen zusätzlich

deklarierten ca. Fr. 5 Mio. an wertvermehrenden Aufwendungen von der Gemeinde B bei der Grundstücksgewinnsteuer nach objektiv-technischer Betrachtungsweise ganz oder teilweise berücksichtigt würden, so käme es in diesem Umfang zu einer unzulässigen doppelten Berücksichtigung, was höchstens noch in einem gewinnsteuerlichen Nachsteuerverfahren korrigiert werden könnte.

b) aa) Wie dargelegt, ist die Wiedereinbringung verdeckter Sofortabschreibungen rein vom Mechanismus her und unter Ausblendung der Aspekte der Periodizität etc. lediglich dann unproblematisch, wenn die grundstücksgewinnsteuerliche Einschätzung zeitlich vor der gewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt (E. 5a). Erfolgt hingegen die gewinnsteuerliche Einschätzung zuerst, findet keine automatische Anpassung der gewinnsteuerlichen Bemessungsgrundlage mehr statt, wenn eine steuerpflichtige Person die zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen nicht von sich aus offenlegte. Dann kommt es nicht mehr zu einer automatischen Verteilung des Steuersubstrats auf die beiden Steuerarten. Da das Gesetz keinen bestimmten Ablauf der beiden Steuerverfahren vorschreibt, ist evident, dass auch das kantonale Steueramt zwingend darauf angewiesen ist, dass die steuerpflichtige Person parallel zur grundstücksgewinnsteuerlichen Geltendmachung der wertvermehrenden Aufwendungen diese gewinnsteuerlich auch als wiedereingebrachte Sofortabschreibungen im Jahr der Veräusserung deklariert, sofern diese zuvor als Unterhaltskosten steuerlich geltend gemacht wurden. Dies deshalb, weil der Handelsbilanz allein diese Information im Regelfall nicht entnommen werden kann. Insoweit ist das kantonale Steueramt auf die Mitwirkung der steuerpflichtigen Person angewiesen und darf von dieser auch verlangen, dass sie auf diese Tatsache von steuerrechtlicher Bedeutung hinweist (BGr, 5. Dezember 2024, 9C\_42/2024, E. 2.2.2, mit Hinweisen). Mangels gesetzlicher Grundlage darf sich die steuerpflichtige Person auch nicht darauf verlassen, dass die grundstücksgewinnsteuerliche vor der gewinnsteuerlichen Einschätzung erfolgt.

bb) Im vorliegenden Fall ist die Pflichtige gerade nicht dergestalt vorgegangen, wie man dies nach guten Treuen hätte von ihr erwarten dürfen. Sie muss sich gar vorhalten lassen, sich widersprüchlich verhalten zu haben. Sie hat zwar im vorliegenden Verfahren durchgehend argumentiert, dass die Vornahme der verdeckten Sofortabschreibung unproblematisch sei, da diese bei der Veräusserung der Liegenschaft wieder eingebracht und somit nachträglich bei der Gewinnsteuer noch besteuert werde. Sie hat aber gleichzeitig keinerlei Anstalten und Vorkehrungen getroffen, die nunmehr bei der Grundstücksgewinnsteuer als wertvermehrend geltend gemachten Aufwendungen im

Rahmen der ordentlichen Einschätzung durch entsprechende Offenlegung in der Jahresrechnung der Steuerperiode 2022 wieder einzubringen. Ihr Verhalten lässt sich auch nicht dadurch rechtfertigen, dass unter Umständen eine gewinnsteuerliche Einschätzung noch mittels eines Nachsteuer- oder Revisionsverfahrens korrigiert werden kann. Angeichts der diesbezüglich hohen verfahrensrechtlichen Hürden und aufgrund der grundsätzlichen Unabänderbarkeit eines rechtskräftigen Entscheids darf eine steuerpflichtige Person nicht darauf vertrauen, dass eine nachträgliche Abänderung zu ihren Gunsten oder Ungunsten noch jederzeit möglich ist. Die Gemeinde B weist in diesem Zusammenhang sodann zu Recht darauf hin, dass das Nachsteuerverfahren gänzlich ungeeignet erscheint, im Massenverfahren rechtskräftige Veranlagungen zu korrigieren.

c) aa) Der Umstand der unterlassenen gewinnsteuerlichen Deklaration der getätigten verdeckten Sofortabschreibungen im Veräußerungsjahr und die anschliessend in Rechtskraft erwachsene gewinnsteuerliche Einschätzung 2022 stehen damit dem Parteistandpunkt der Pflichtigen entscheidend entgegen. Weil sie es zuließ, dass die gemäss ihrer Argumentation im vorliegenden Verfahren falsche gewinnsteuerliche Einschätzung 2022 in Rechtskraft erwuchs, kann diese nunmehr nicht mehr die Rolle eines "Auffangbeckens" einnehmen. Ihre gewinnsteuerlich unzureichende Deklaration stellt überdies ein widersprüchliches Verhalten dar, das keinen Rechtsschutz verdient (so auch VGr BE, 22. Februar 1999 = BVR 1999, 368).

bb) Folge des Gesagten kann einzig sein, dass dem Grundsatz, dass die doppelte Berücksichtigung genauso wie die doppelte Nichtberücksichtigung allgemein ausgeschlossen ist (E. 1a/dd und E. 4a/aa, auch zum Folgenden), in der vorliegenden Konstellation Vorrang zukommt. Weil die gewinnsteuerliche Einschätzung ohne Berücksichtigung der verdeckten Sofortabschreibungen nicht mehr rückgängig gemacht resp. korrigiert werden kann, kann der Pflichtigen ohne materielle Prüfung die grundstücksgewinnsteuerliche Berücksichtigung der deklarierten wertvermehrenden Aufwendungen gesamthaft verwehrt werden. Die vorangehenden Erwägungen befinden sich insoweit auch im Einklang mit der bisherigen einschlägigen Rechtsprechung des Steuerrechtsgerichts, welche die Anrechnung von Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer gelegentlich davon abhängig machte, ob eine spiegelbildliche gewinnsteuerliche Hinzurechnung bzw. der gewinnsteuerliche Verzicht der Geltendmachung im ordentlichen Einschätzungsverfahren noch möglich war oder nicht. Hinzuweisen ist dabei insbesondere auf den Entscheid vom 10. Oktober 2023 betreffend Zeitpunkt der Geltendmachung des Wahlrechts nach § 221 Abs. 2 StG. Dort wurde explizit festgehalten,

dass ein Verzicht auf die gewinnsteuerliche Geltendmachung auch erst nachträglich ausgesprochen werden könne, solange er noch vor Rechtskraft der entsprechenden (gewinnsteuerlichen) Steuereinschätzung erfolge (StRG, 10. Oktober 2023, 1 GR.2022.30, E. 2c/cc). Dem Gesagten steht auch der Umstand nicht entgegen, dass das kantonale Steueramt trotz Kenntnis des vorliegenden noch nicht abgeschlossenen Verfahrens nicht mit der Einschätzung zuwarte, wäre es doch der Pflichtigen nach Treu und Glauben in der konkreten Situation zweifelsohne zuzumuten gewesen, dagegen Einsprache zu erheben und unter Hinweis auf den vorliegenden Prozess die Sistierung des Verfahrens zu beantragen.

d) aa) Was die Pflichtige dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Es stimmt zwar, dass auch ein in formelle und materielle Rechtskraft erwachsener Einschätzungsentscheid (dazu allgemein Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 155-162a N 3 ff.), unter gewissen (strengen) Voraussetzungen in einem Nachsteuerverfahren gemäss § 160 ff. StG noch zu ihren Ungunsten korrigiert werden könnte. Dies entbindet sie aber nicht von der Pflicht, bereits im ordentlichen Einschätzungsverfahren auf eine korrekte Besteuerung hinzuwirken. Wie bereits dargelegt, darf sie sich aufgrund der diesbezüglich hohen prozessualen Hürden auch nicht darauf verlassen, dass die gewinnsteuerliche Einschätzung nachträglich noch einmal angepasst werden kann (E. 6b/bb). Ihr widersprüchliches Verhalten im gewinnsteuerlichen Verfahren kann demgemäß sehr wohl zur Begründung der Verweigerung der von ihr geltend gemachten Abzüge im Grundstückgewinnsteuerverfahren herangezogen werden. Auch die von der Pflichtigen zitierte Mitteilungspflicht unter den Ämtern gemäss § 73 der Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998 (VO StG) ändert nichts am Gesagten. Die Mitteilungspflicht führt auch nicht dazu, dass die formellen und materiellen Hürden eines Nachsteuerverfahrens gelockert würden, weshalb sich die Pflichtige auch nicht darauf verlassen durfte, dass eine allfällige Unterbesteuerung später noch jederzeit problemlos korrigiert werden könnte.

bb) Die Pflichtige macht sodann Praktikabilitätsüberlegungen geltend. Ihre Gewinnsteuererklärung werde jeweils auf dem aktuellen Stand des Grundstückgewinnsteuerverfahrens erstellt und eingereicht. Konkret habe sie deshalb auf den damals letzten Stand des grundstückgewinnsteuerlichen Verfahrens abgestellt, gemäss welchem wertvermehrende Aufwendungen über Fr. 551'281.10 zum Abzug zugelassen worden seien. Eine definitive Einschätzung bei der Grundstückgewinnsteuer werde von ihr dann praxisgemäß in jenem Jahr berücksichtigt, in welchem diese rechtskräftig werde. Dieses Vorgehen ermögliche es ihr, die Einschätzungsverfahren nicht unnötig zu verzögern. Da

sie Liegenschaften in einer Vielzahl von Kantonen besitze, könnten die gewinnsteuerlichen Einschätzungen ohne grössere Verzögerungen vorgenommen werden, was bisher von allen involvierten Steuerbehörden akzeptiert worden sei. Wie sie selbst einräumt, erscheint dieses Vorgehen mit Hinblick auf das handelsrechtlich geltende Periodizitätsprinzip betreffend Gesetzmässigkeit aber fragwürdig und im Streitfall damit ungeeignet. Praktikabilitätsüberlegungen als solche vermögen sodann die ihr obliegende Mitwirkungspflicht gemäss § 133 ff. StG nicht herabzusetzen. Wie bereits an anderer Stelle festgehalten, sieht die Mitwirkungspflicht namentlich vor, dass aufgrund der Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Steuererklärung von der steuerpflichtigen Person gemäss Bundesgericht verlangt werden kann, dass diese auf eine Unsicherheit hinweist, wenn sie sich über die steuerrechtliche Bedeutung einer Tatsache im Unklaren ist; sie darf diese nicht einfach verschweigen (VGr, 20. August 2024, SB.2024.00115, E. 3.2, mit Verweis auf BGr, 5. Dezember 2024, 9C\_ 42/2024, E. 5.2.2 m.w.H.).

7. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Gemeinde B der Pflichtigen im Ergebnis zu Recht von den deklarierten wertvermehrenden Aufwendungen über Fr. 5'582'370.- lediglich Fr. 551'281.10 zum Abzug zuliess. Dies zwar nicht unmittelbar aufgrund des Massgeblichkeitsprinzips (E. 3e), sondern weil eine doppelte steuerliche Berücksichtigung der Auslagen bei der Gewinn- und der Grundstücksgewinnsteuer im Grundsatz ausgeschlossen ist. Zu letzterem käme es im vorliegenden Fall, weil die Pflichtige für die Steuerperiode 2022 in der Zwischenzeit ohne Wiedereinbringung der von ihr zuvor vorgenommenen verdeckten Sofortabschreibungen rechtskräftig eingeschätzt wurde. In der rechtskräftigen gewinnsteuerlichen Einschätzung der Steuerperiode 2022, in welcher die Liegenschaften verkauft wurden, können die (angeblich) zu hoch deklarierten Unterhaltskosten nicht mehr korrigierend berücksichtigt werden, was wiederum der spiegelbildlichen grundstücksgewinnsteuerlichen Geltendmachung entgegensteht (E. 4a/aa). Die Frage, ob etwaige zuvor vorgenommene verdeckte Sofortabschreibungen unter bestimmten Umständen bei der Gewinnsteuer zum Veräusserungszeitpunkt wieder eingebracht und – sofern von wertvermehrendem Charakter – bei der Grundstücksgewinnsteuer als Anlagekosten gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG berücksichtigt werden können, braucht ausgangsgemäss nicht abschliessend beantwortet zu werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich das Steuerreksgericht in einem ebenfalls heute entschiedenen Parallelfall (StRG, 18. November 2025, 1 GR.2023.38; hierzu bereits E. 5b) speziell mit Bezug auf das Periodizitätsprinzips gegen die in der Lehre

vertretene Auffassung der problemlosen Wiedereinbringung der zuvor verdeckt vorgenommenen Sofortabschreibungen ausgesprochen hat.

8. a) Der Vollständigkeit halber ist noch darauf hinzuweisen, dass der Rekurs rein aus objektiv-technischen Gesichtspunkten und unter vollständiger Ausblendung der übrigen strittigen Punkte allerhöchstens teilweise gutzuheissen gewesen wäre. Betreffend die Sanierung der LIG 2/Teil A sind zunächst die angeblich vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen im behaupteten Umfang von 50% der Sanierungskosten (Fr. 2'012'691.-) bis heute nicht ansatzweise in rechtsgenüglichen Umfang nachgewiesen (E. 1c/aa). Die eingereichten Fotos allein lassen nicht den behaupteten Rückschluss zu. Auch die am 18. November 2024 nachgereichte stichwortartige Dokumentation ändert daran nichts. Nach wie vor fehlen namentlich Baupläne und Detailbeschriebe zu den ausgeführten Arbeiten, mit welchen sich die behaupteten wertvermehrenden Aufwendungen ansatzweise nachvollziehbar quantifizieren liessen. Die Tatsache, dass in der Baukreditdokumentation die entsprechende Zielvorgabe von 50% Mehrwert formuliert wurde, ändert daran nichts, denn die effektive Umsetzung ist damit nicht belegt. Bei näherer Betrachtung wird ohnehin klar, dass sich die betreffende Prozentangabe auf die Berechnung des neuen Mietzinses bezieht. Dort sollen gemäss interner Zielvorgabe 50% der Baukosten als wertvermehrender Anteil in die Berechnung miteinfließen. Dass bei der Berechnung dieses Werts nach den gleichen objektiv-technischen Kriterien vorgegangen wurde, auf die das Steuerrecht abstellt, ist allerdings nicht belegt. Das Gesagte gilt umso mehr, als dass die Dokumentation dem Gebäude einen grossen Sanierungsbedarf attestierte, was in der Tendenz für einen höheren werterhaltenden Anteil spricht. Der dem Gebäude attestierte grosse Sanierungsbedarf spricht nach Aufgabe der Quasi-Neubau-Praxis nicht mehr für einen höheren wertvermehrenden Anteil (E. 1a/ee). Der Nachweis eines wertvermehrenden Anteils von 50% gelingt der Pflichtigen damit jedenfalls nicht ansatzweise. Ob auch die GVZ-Werte diesbezüglich im konkreten Fall einen guten und verlässlichen Indikator für den Umfang der wertvermehrenden Aufwendungen darstellen, kann dabei offenbleiben (dies ist zwischen den Parteien umstritten).

b) Auch mit Bezug auf den Umbau der LIG 2/Teil B ist allein mit den eingereichten Fotos und den ergänzenden Ausführungen der Pflichtigen nicht annähernd hinreichend erstellt, dass es sich ausschliesslich um wertvermehrende Aufwendungen handelte. Zur weiteren Begründung kann grundsätzlich auf die vorstehende Erwägung verwiesen werden. Namentlich kann sich die Pflichtige auch insoweit nicht mehr auf die

Quasi-Neubau-Praxis berufen. Unbestritten ist zumindest, dass das Gebäude aufgestockt wurde und Geschäftsräume in Wohnungen umfunktioniert wurden. Dass damit gewisse objektiv-technisch wertvermehrende Aufwendungen verbunden waren, liegt auf der Hand. Diese belaufen sich indessen nach allgemeiner Erfahrung nicht auf 100%, floss doch ein gewisser Anteil der Investition sicherlich auch in die Gebäudehülle etc. Entsprechend wäre dann – wie in solchen Fällen häufig – der wertvermehrende Anteil wohl nach pflichtgemäßem Ermessen nach der sog. Mischmethode zu schätzen gewesen (E. 1a/dd).

9. Diese Erwägungen führen zur vollumfänglichen Abweisung des Rekurses. Ausgangsgemäß sind die Verfahrenskosten der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 206 i.V.m. § 151 Abs. 1 StG) und ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 206 i.V.m. § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959).

Demgemäß erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]