

B. Bundessteuern

56 Ersatzbeschaffung (Art. 64 DBG)

Mit dem Ersatz eines Gasthofes durch ein Mehrfamilienhaus ändert die Gesellschaft ihren Zweck in eine Immobiliengesellschaft. Da die Immobilien bei einer Immobiliengesellschaft keine betriebsnotwendigen Liegenschaften darstellen, ist eine Ersatzbeschaffung nicht zulässig.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Steuern, vom 22. Februar 2018 in Sachen L. AG (3-BB.2017.7).

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft X. Sie führte darin einen Gasthof, bis dieser niederbrannte.

Da die Finanzierung des Neubaus eines Gasthofes nicht realisierbar war, erstellte die Beschwerdeführerin auf dem Grundstück stattdessen neu ein Mehrfamilienhaus.

2.2.

2.2.1.

In der Erfolgsrechnung verbuchte die Beschwerdeführerin im Konto "3695 Leistung von Versicherungen" erfolgswirksam Zahlungen der Gebäude- und der Mobiliarversicherung von CHF 1'806'158.95.

2.2.2.

Der Buchwert der Liegenschaft von CHF 760'000.00 wurde auf CHF 0.00 abgeschrieben.

2.2.3.

Per 31. Dezember verbuchte die Beschwerdeführerin zudem eine "Rückstellung Neubauten" von CHF 800'000.00 (Buchung:

Konto "3695 Leistung von Versicherungen" an Konto "2600 Rückstellung Neubauten").

(...)

5.

5.1.

Wie bereits erwähnt, verbuchte die Beschwerdeführerin per 31. Dezember eine "Rückstellung Neubauten" von CHF 800'000.00 (Buchung: Konto "3695 Leistung von Versicherungen" an Konto "2600 Rückstellung Neubauten"). Diese wurde durch das KStA JP nicht anerkannt und vollständig aufgerechnet, da eine steuerneutrale Ersatzbeschaffung auf Liegenschaften, die einer Unternehmung nur als Vermögensanlage oder durch ihren Ertrag diene, ausgeschlossen sei.

5.2.

Wenn Gegenstände des betriebsnotwendigen Anlagevermögens ersetzt werden, so können die stillen Reserven auf die als Ersatz erworbenen Anlagegüter übertragen werden, wenn diese ebenfalls betriebsnotwendig sind und sich in der Schweiz befinden (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 DBG). Findet die Ersatzbeschaffung nicht im gleichen Geschäftsjahr statt, so kann im Umfang der stillen Reserven eine Rückstellung gebildet werden. Diese Rückstellung ist innert angemessener Frist zur Abschreibung auf dem Ersatzobjekt zu verwenden oder zugunsten der Erfolgsrechnung aufzulösen (Art. 64 Abs. 2 DBG).

5.3.

Die Beschwerdeführerin hat den abgebrannten Gasthof nicht wieder aufgebaut, sondern stattdessen ein Mehrfamilienhaus erstellt. Damit hat die Beschwerdeführerin ihren Zweck in eine Immobiliengesellschaft geändert. Wie das KStA JP korrekt festhält, stellen jedoch bei einer Immobiliengesellschaft die Immobilien keine betriebsnotwendigen Liegenschaften im Sinne des Ersatzbeschaffungsrechts dar (BGE vom 8. Dezember 2016 [2C_176/2016] = StE 2017 B 42.38 Nr. 42 = ZStP 2017 S. 83). Damit ist vorliegend eine Ersatzbeschaffung im Sinne von Art. 64 DBG auf das neu erstellte Mehrfamilienhaus grundsätzlich nicht zulässig.

II. Kausalabgaben und Enteignungen

A. Enteignungsrecht

57 Formelle Enteignung

Das Spezialverwaltungsgericht hat die Entschädigung im Enteignungsverfahren grundsätzlich originär, d.h. unabhängig von den vorausgegangenen Verhandlungen unter den Parteien, festzusetzen. Es ist nicht an die Parteibehörden gebunden.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 21. März 2018 in Sachen Kanton Aargau gegen A. (4-EV.2017.17).

Aus den Erwägungen

4.

4.1.

Im Enteignungsverfahren hat das SKE die Entschädigung grundsätzlich originär, das heisst nicht abgeleitet von den vorgängigen Entschädigungsgesprächen zwischen den Parteien, festzusetzen. Das Gericht kann und darf sich daher nicht auf die Prüfung beschränken, ob die vom Enteigner angebotene Entschädigung richtig ist oder ob sie nach Massgabe der Begehren der Enteigneten angepasst werden muss.

Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung hat somit unabhängig von dem Angebot, welches der Kanton dem Gesuchsgegner ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht hat dabei auch nicht zwingend von den vom Gesuchsteller verwendeten Bemessungsgrundlagen auszugehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).