

3-RV.2023.81

P 80

Urteil vom 26. Juni 2025

Besetzung Präsident Heuscher
 Richterin Sramek
 Richter Schorno
 Gerichtsschreiberin Betsche

Rekurrentin **A. _____ AG**

 vertreten durch Tax Partner AG, Steuerberatung, Talstrasse 80,
 8001 Zürich

Gegenstand **Einspracheentscheid des Steueramtes des Kantons Aargau,**
 Sektion juristische Personen, vom 4. Mai 2023
 betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2019

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 3. März 2023 veranlagte das Kantonale Steueramt (KStA), Sektion juristische Personen (JP), die A._____ AG für die Steuerperiode 2019 mit einem steuerbaren Reingewinn von CHF 333'776.00 (Anteil Kanton Aargau: 67.974 %) und mit einem steuerbaren Kapital von CHF 364'923.00 (Anteil Kanton Aargau: 56.528 %). Dabei wurde unter anderem eine Portfolio- und Liability Fee von CHF 92'827.95 (abzüglich Steuerrückstellung) zum steuerbaren Gewinn hinzugerechnet.

2.

Gegen die Verfügung vom 3. März 2023 liess die A._____ AG mit Schreiben vom 31. März 2023 Einsprache erheben mit den Anträgen:

- "1. Die Veranlagungsverfügung vom 3. März 2023 betreffend die Steuerperiode 2019 sei aufzuheben.
2. Auf die Aufrechnung der *Portfolio und Liability-Management*-Gebühren sei vollumfänglich zu verzichten".

3.

Mit Entscheid vom 4. Mai 2023 wies das KStA die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 4. Mai 2023 (Zustellung am 8. Mai 2023) hat die A._____ AG mit Rekurs vom 5. Juni 2023 (Postaufgabe am 6. Juni 2023) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern (nachfolgend Spezialverwaltungsgericht) weiterziehen lassen. Sie stellt die

"Anträge:

1. Der Einsprache-Entscheid des Kantonalen Steueramtes Aargau vom 4. Mai 2023 betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2019 sei aufzuheben und es sei auf die Aufrechnung der *Portfolio*- und *Liability Fee* (CHF 92'827.95) zu verzichten.
2. Eventualiter seien der steuerbare Gewinn und das steuerbare Kapital im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen.
3. Subeventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Auf die Begründung wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

5.

Das KStA beantragt die kostenfällige Abweisung des Rekurses.

6.

Die A. _____ AG hat eine Replik erstatten lassen.

7.

Das KStA hat auf eine Duplik verzichtet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2019. Massgebend für die Beurteilung sind somit das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und die Verordnung zum Steuergesetz vom 11. September 2000 (StGV).

2.

2.1.

Die Rekurrentin wurde am tt.mm. 2004 in das Handelsregister des Kantons Q._____ eingetragen. Sie bezweckte im Jahr 2019 (Zweckänderung und Sitzverlegung von Q._____ nach R._____ am tt.mm. 2022) [...]. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift ist B._____ (Internetauszug aus dem Handelsregister des Kantons R._____ vom 22. April 2025).

2.2.

Die E._____ AG wurde am tt.mm. 2010 in das Handelsregister des Kantons Q._____ eingetragen (Sitzverlegung von Q._____ nach R._____ am tt.mm. 2022). Sie bezweckt [...]. Dem Verwaltungsrat gehören B._____ als Präsident und C._____ als Mitglied, beide mit Einzelunterschrift, an (Internetauszug aus dem Handelsregister des Kantons R._____ vom 22. April 2025).

2.3.

Die D._____ wurde am tt.mm. 2011 in das Handelsregister des Kantons Q._____ eingetragen (Sitzverlegung von Q._____ nach S._____ am tt.mm. 2022; Sitzverlegung nach T._____ und Umbenennung in K._____ am tt.mm. 2024). Sie bezweckte im Jahr 2019 [...] (Internetauszug aus dem Handelsregister des Kantons R._____ vom 14. Mai 2025).

2.4.

Bei der Rekurrentin, der E._____ AG und der D._____ AG handelt es sich um Schwestergesellschaften (Einsprache, Rz 6).

3.

3.1.

3.1.1.

Die Rekurrentin verbuchte im Konto aaa "Dienstleistungsaufwand [...]" einen Aufwand von CHF 92'827.95. Diese Buchung basiert auf der Rechnung der E._____ AG vom 31. Dezember 2019 für das "Portfolio Management".

3.1.2.

Weiter verbuchte die Rekurrentin im Konto aaa "Dienstleistungsaufwand [...]" einen Aufwand von CHF 42'236.70 für "Verwaltungsmandat A._____". Diese Buchung basiert auf der Rechnung der E._____ AG vom 31. Dezember 2019 für das "Verwaltungsmandat A._____ AG 2019".

3.1.3.

Sodann wurden am 6. August 2019 CHF 25'000.00 als "D._____ Honorar 2019" im Konto bbb "Beratungsaufwand" verbucht. Diese Buchung basiert auf der Rechnung der D._____ AG vom 31. Dezember 2019.

3.2.

Mit dem Veranlagungsvorschlag vom 20. Dezember 2022 rechnete das KStA JP nach Aufforderungen zur Aktenergänzung vom 22. Oktober 2021, 19. November 2021 und 30. Juni 2022 sowie Stellungnahmen/Aktenergänzungen der Rekurrentin vom 2. November 2021, 21. Dezember 2021 und 10. August 2022 CHF 135'065.00 (CHF 92'827.95 + CHF 42'236.70) abzüglich Steuerrückstellung von CHF 27'000.00 als "Gewinnausschüttungen und gleichgestellte Leistungen an die Gesellschafter oder Genossenschafter oder ihnen nahestehende Personen, soweit diese Leistungen auf Kosten des Geschäftsergebnisses ausgerichtet wurden", zum steuerbaren Gewinn hinzu.

3.3.

Im Veranlagungsverfahren wurde auf die Aufrechnung von CHF 42'237.00 ("Verwaltungsmandat A._____") verzichtet. An der Aufrechnung von CHF 92'828.00 für "Portfolio Management" (abzüglich angepasste Steuerrückstellung von CHF 18'500.00) wurde hingegen festgehalten. Zur Begründung wurde im Begleitschreiben zu den Details zur Steuerveranlagung 2019 vom 1. März 2023 einerseits auf die Begründung zum Veranlagungsvorschlag vom 22. November 2022 verwiesen und anderseits erklärt, aus der Stellungnahme der Rekurrentin zum Veranlagungsvorschlag vom 20. Dezember 2022 ergäben sich keine neuen Erkenntnisse oder Unterlagen. Weiter wurde ausgeführt:

"Es konnten bis zum heutigen Zeitpunkt keine sachdienlichen Unterlagen eingereicht werden, welche die Aufwendungen rechtfertigen würden. Bei der Berechnung der Gewinnmarge ist uns zwar ein Fehler unterlaufen, wofür wir uns entschuldigen, allerdings ist auch eine Gewinnmarge von 15 % höher als erwartet. Die Gewinnmarge ist zudem nur ein Indiz, dass der Aufwand allenfalls nicht gerechtfertigt ist."

3.4.

Mit der Einsprache liess die Rekurrentin geltend machen, im Veranlagungsverfahren seien die von der Rekurrentin an die E._____ AG geleisteten Zahlungen für Portfolio- und Liability-Management zu Unrecht aufgerechnet worden. Weder aus dem Veranlagungsvorschlag vom

22. November 2022 noch aus der Veranlagungsverfügung ergebe sich eine verständliche und rechtlich nachvollziehbare Begründung der Aufrechnung. Es sei nicht nachvollziehbar, ob der Nachweis der geleisteten Arbeit selbst, die geschäftsmässige Begründetheit der geleisteten Arbeit oder nur die Höhe der Vergütung vom KStA JP in Frage gestellt würden. Aus dem Veranlagungsvorschlag sei zu schliessen, dass die Vorinstanz von einer fehlenden geschäftsmässigen Begründetheit der Portfolio- und Liability-Management-Fee ausgegangen sei. Nicht drittmarktkonforme Leistungen unter nahestehenden Personen wären jedoch als geldwerte Leistungen oder verdeckte Gewinnausschüttungen zu erfassen gewesen.

Aus dem seit Jahren unveränderten Immobilienportfolio der Rekurrentin könne nicht geschlossen werden, dass die Aufwendungen für das Portfolio- und Liability-Management nicht gerechtfertigt seien. Neben dem eigentlichen Portfolio-Management mit der aktiven Bewirtschaftung der Aktivseite der Bilanz und dem laufenden Arbeitsaufwand für die Optimierung des Ertragspotentials seien auch das Liability-Management (Bewirtschaftung der Passivseite der Bilanz) und insbesondere die Sicherstellung und Beschaffung der Fremdfinanzierung eine wichtige Aufgabe. Die Beschaffung von Fremdmitteln werde üblicherweise mit einer Finder's Fee von 0.5 % - 2 % der Hypothekarsumme entschädigt. Diese Entschädigung sei im Pauschalhonorar enthalten.

Die Entrichtung von Pauschalhonoraren für Leistungen für das Portfolio- und Liability-Management sei branchenüblich. Aus einer fehlenden Stundenerfassung könne nicht geschlossen werden, dass keine Dienstleistungen erbracht worden seien. Mit einer Pauschalen von 0.5 % des Ertragswertes der Liegenschaften werde näherungsweise im Mehrjahresvergleich der tatsächlich angefallene Arbeitsaufwand vergütet. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.00 ergebe sich ein Arbeitsaufwand von 371 Stunden pro Jahr, was bei einem Anlagevermögen zu Buchwerten von CHF mehreren Millionen nicht übermässig sei.

Schliesslich vermöge auch der Verweis auf die von der E._____ erzielte Gewinnmarge von 15 % kein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu begründen. B._____ als Inhaber der [...] stehe es frei, die Höhe seines Gehaltes zu bestimmen. Er sei nicht verpflichtet, sich einen marktkonformen Lohn auszubezahlen. Da die Lohnkomponente die Gewinnmarge der E._____ AG entscheidend beeinflusse, sei die Gewinnmarge kein tauglicher Indikator für ein Missverhältnis zwischen den Leistungen der E._____ AG und der Rekurrentin. So willkürlich die Lohnhöhe festgelegt werden könne, so willkürlich falle auch die Höhe der Gewinnmarge aus. Selbst wenn von einer Gewinnmarge von 5 % auszugehen wäre, hätte der E._____ AG eine Entschädigung für das Portfolio- und Liability-Management zugestanden. Ausgehend von einem gleichbleibenden Aufwand ohne Steuern und einem Umsatzanteil von

25 %, der auf die Gebühr für das Portfolio- und Liability-Management entfalle, ergebe sich unter Anwendung einer Gewinnmarge von 5 % eine Gebühr von CHF 82'993.00. Eine vollständige Aufrechnung könne allein deshalb nicht korrekt sein.

Im Übrigen richte sich der Fremdvergleich von gruppeninternen Leistungen nach den Verrechnungspreisrichtlinien der OECD. Nach diesen Richtlinien sei der Wert der Leistung zu schätzen. Bei der Beurteilung der Leistungen zwischen der Rekurrentin und der E._____ AG seien diese Grundsätze ausser Acht gelassen worden.

3.5.

Im Einspracheentscheid wurde ausgeführt, die tatsächlich zwischen den Schwestergesellschaften erbrachten Leistungen für das Portfolio- und Liability-Management – verbucht CHF 92'828.00 – seien trotz Aufforderung nicht nachgewiesen worden. Auch die mehrfach vorgebrachte Aussage, eine Pauschalabgeltung sei branchenüblich, sei nicht nachgewiesen worden. Der Begriff des nicht geschäftsmässig begründeten Aufwandes werde zudem in § 68 Abs. 1 lit. b StG nicht abschliessend definiert. Vielmehr müsse im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände und unter Berücksichtigung der Beweislastverteilung eruiert werden, ob ein steuerlich abzugsfähiger Aufwand vorliege. Eine Aufrechnung müsse nicht zwangsläufig als geldwerte Leistung oder verdeckte Gewinnausschüttung erfolgen.

3.6.

Im Rekurs wurde erklärt, die Rekurrentin sei Teil der F._____ (Holdinggesellschaft; diese vollständig im Besitz von B._____), zu der neben der Rekurrentin auch die H._____ AG, die J._____ AG sowie die E._____ AG gehörten. Während die Rekurrentin als nicht operative Immobiliengesellschaft – sie beschäftige kein eigenes Personal – Immobiliengeschäfte aller Art bezwecke, biete die E._____ Treuhand- und Beratungsleistungen an. B._____ und L._____ seien im Jahr 2019 bei der E._____ AG angestellt gewesen. Da die Rekurrentin nicht über eigenes Personal verfügt habe, seien sämtliche operativ anfallenden Aufgaben entweder an die E._____ AG oder an Dritte delegiert worden. Zu diesen Aufgaben gehörten das Portfolio- und Liability-Management sowie die finanzielle Verwaltung. Mit der technischen Verwaltung sei die M._____ AG mandatiert worden. Das Portfolio- und Liability-Management sei mit 0.5 % des Ertragswertes der Liegenschaften und die Verwaltungsaufgaben seien mit 3.5 % der Soll-Nettomieten entschädigt worden, wobei 2.5 % auf finanzielle Verwaltungs- und 1 % auf Buchführungsaufgaben entfallen seien. Die Aufwendungen für Verwaltungsaufgaben seien mit dem Einspracheentscheid akzeptiert worden, nicht jedoch diejenigen für das Portfolio- und Liability-Management.

Das KStA JP habe das rechtliche Gehör der Rekurrentin grob verletzt, da sie sich mit deren Vorbringen und Argumenten nie auseinandergesetzt habe. Die oberflächliche Behandlung der Streitsache habe zudem zu einer unvollständigen und im Ergebnis willkürlichen Sachverhaltsfeststellung geführt. Auch habe sich die Vorinstanz mit der materiellen Seite der Streitsache bisher überhaupt nicht befasst und sich unzulässigerweise hinter Beweisregeln versteckt. Die Begründung sei ungenügend gewesen. Mit den Ausführungen über die Funktionsweise des Geschäftsmodells, die Art der Leistungserbringung und den branchenspezifischen Usanzen habe sich die Vorinstanz im Einspracheentscheid nicht auseinandergesetzt.

Die Beweislast sei zu Unrecht der Rekurrentin auferlegt worden. Indem das KStA JP zum Ausdruck gebracht habe, dass eine pauschale Abrechnung nicht akzeptiert werde und stattdessen eine konkrete Leistungsabrechnung verlangt worden sei, habe die Vorinstanz eine rechtswidrige Beweisregel aufgestellt. Da die Rekurrentin und die E. _____ AG gestützt auf pauschale Ansätze abgerechnet hätten, sei der vom KStA JP verlangte Beweis objektiv nicht möglich gewesen, sodass nicht auf das Nichtvorhandensein der zu beweisenden Tatsache habe geschlossen werden dürfen. Vielmehr hätten alle anderen Beweismittel und Indizien berücksichtigt werden müssen. Indem das KStA JP sämtliche Vorbringen der Rekurrentin ignoriert habe, habe es das Recht auf Beweis grob verletzt.

Im Steuerrecht gelte das Massgeblichkeitsprinzip. Sei von der Massgeblichkeit der Handelsbilanz auszugehen, trage die Steuerverwaltung die Beweislast dafür, dass die Gegenleistung nicht angemessen sei. Das KStA JP habe die Ordnungsmässigkeit der von der Rekurrentin geführten Bücher nicht angezweifelt. Dessen ungeachtet habe das beweisbelastete KStA JP den Nachweis, dass den erfolgswirksam verbuchten Aufwendungen keine entsprechende Gegenleistung gegenüberstehe, nicht erbracht. Insbesondere sei die vom KStA JP ins Feld geführte Gewinnmarge nicht geeignet, ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu belegen.

Sodann wird eine unrichtige bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung geltend gemacht, da verschiedene Sachverhaltselemente entweder unvollständig oder verzerrt wiedergegeben worden seien. Nicht gewürdigt worden sei der Vertrag mit der M. _____ AG mit einer Pauschalentschädigung von 2 % des Jahresnettosollmietzinses, so dass die Feststellung der Vorinstanz, die Branchenüblichkeit von Pauschalvergütungen sei nicht nachgewiesen worden, unzutreffend sei. Es sei auch unzutreffend, dass C. _____ & M. _____ tatsächlich 112 Stunden eingesetzt hätten. Es habe sich bei der dargelegten Berechnung von Arbeitsstunden lediglich um ein Element der Plausibilisierung gehandelt.

In willkürlicher Beweiswürdigung habe das KStA JP sodann angenommen, dafür, dass in der Immobilienverwaltung Pauschalvergütungen üblich

seien, fehle ein Nachweis. Vielmehr habe die Rekurrentin mit Verweis auf die im Internet abrufbaren Informationen den Beweis der Branchenüblichkeit von Pauschalentschädigungen erbracht. Da notorische Tatsachen nicht beweisbedürftig seien, habe das KStA JP eine grobe Rechtsverletzung begangen. Das gelte umso mehr, als die Vorinstanz auch nicht behauptet, Pauschalentschädigungen entsprächen nicht der Branchenusanz. So seien die pauschal berechneten Aufwendungen für das Verwaltungshonorar akzeptiert worden.

Für die der Rekurrentin von der E. _____ AG erbrachten Leistungen sei eine pauschale Entschädigung von 0.5 % des Ertragswertes der Liegenschaften geschuldet. Die Pauschale gewährleiste eine über die Jahre betrachtet gerechte Entschädigung, ohne dass die einzelnen Arbeiten nach Aufwand entschädigt werden müssten. Die E. _____ AG habe die Leistungen zu Gunsten der Rekurrentin auch tatsächlich erbracht, was durch die Verbuchung des Honorars in der ordnungsgemäss geführten Buchhaltung belegt sei. Der Nachweis oder Indizien für ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung seien von der Vorinstanz nicht angeführt worden. Die Gewinnmarge sei für einen entsprechenden Nachweis ungeeignet. "So wie die Lohnhöhe (mit Einschränkungen) willkürlich festgelegt werden kann, so willkürlich fällt auch die Höhe der Gewinnmarge aus". Der von B. _____ und L. _____ von der E. _____ AG bezogene Lohn von CHF 120'000.00 sei eher tief angesetzt gewesen. Der bei der E. _____ AG angestellte Buchhalter habe ein Gehalt von CHF 74'000.00 erhalten. Bei marktüblichen Ansätzen ergäbe sich ohnehin eine viel tiefere Gewinnmarge. So oder anders sei eine vollumfängliche Aufrechnung der Portfolio- und Liability Fee nicht gerechtfertigt, wenn auf eine vom KStA JP als angemessen erachtete Gewinnmarge von 5 % abgestellt würde. Es ergäbe sich eine Gebühr von CHF 82'993.00. Die Analyse der Fremdvergleichskonformität richte sich bei gruppeninternen Leistungen nach den Verrechnungspreisleitlinien der OECD. Der Wert der Leistungen müsse von der Steuerverwaltung nach den Verrechnungspreisgrundsätzen der OECD geschätzt werden. Die vorliegend strittige Portfolio- und Liability-Management-Fee werde in Form einer Asset Management Fee auch bei anderen grösseren Immobilien Asset Managern und bei Immobilienfonds standardmässig verwendet. Die in Rechnung gestellten branchenüblichen Ansätze seien drittmarktkonform (0.5 % - 0.75 % des Anlagewertes).

3.7.

Mit der Vernehmlassung wurde am Einspracheentscheid festgehalten. Zur Ergänzung wurde ausgeführt, der Verwaltungsauftrag zur technischen Verwaltung umfasse einen Leistungskatalog mit 65 Positionen. Dort würden neben einer pauschalen Entschädigung von 2 % der Jahresnettomiete Stundenansätze für Einzelpositionen festgelegt. Das Honorar betrage CHF 21'522.00. Die finanzielle Verwaltung werde von der E. _____ AG

abgewickelt. Sie beinhalte die Kontrolle der Mieteingänge, das Mahn- und Betreuungswesen, die Buchführung und den Zahlungsverkehr, Zwischen- und Jahresabschlüsse, die Rechtsberatung und den Austausch mit der technischen Verwaltung vor Ort. Das Honorar betrage CHF 42'236.00 (3.5 % der Soll-Nettomieten pro Jahr, wovon 2.5 % auf die finanzielle Verwaltung und 1 % auf die Buchführung entfielen).

Hinzu komme das Portfolio- und Liability-Management. Die mangelnde Drittvergleichsmöglichkeit des entsprechenden Honorars von CHF 92'827.00 habe im Veranlagungs- und Einspracheverfahren zur Aufrechnung geführt. Der Nachweis der behaupteten und weiterer in der Pauschalen inbegriffenen Tätigkeiten sei nicht erbracht worden. Die im Rekurs vorgebrachten Honorarvergleiche seien nicht geeignet, die Angemessenheit der von der Rekurrentin bezahlten Portfolio- und Liability-Fee zu belegen, da entweder ein unterschiedlicher Leistungskatalog bestehe oder aber der Leistungsumfang aus den eingereichten Unterlagen nicht hervorgehe. Sodann beruhten die Ansätze auf unterschiedlichen Berechnungsbasen. Unter Verweis auf einen in der Zeitschrift AC._____ veröffentlichten Artikel und ein Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Schwyz wurden 3 % - 6 % des Mietzinses bzw. 5 % des Bruttomietetrages als angemessen betrachtet. Ein Drittvergleich mit sehr grossen Immobilien- bzw. Immobilienverwaltungsgesellschaften oder Immobilienfonds sei nicht angezeigt, da die Verhältnismässigkeit von geschäftsmässig begründeten Aufwendungen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung von der Unternehmensgrösse abhängig sei.

Die Rekurrentin habe keinen Asset-Management-Vertrag mit der E._____ AG vorlegen können. Es seien – im Gegensatz zum Vertrag mit der M._____ AG – Art und Umfang der Leistungen nicht bekannt. Die Rekurrentin könne darum ohne vertragliche Regelung mit spezifischen Eckwerten zur Leistungserbringung der E._____ bzw. ohne detaillierte Abrechnung keine geschäftsmässig begründeten Aufwendungen geltend machen. Ein allgemeiner Drittvergleich mit Pauschalen genüge nicht. In der Steuerperiode 2019 hätten weder Kreditlimiten neu verhandelt werden müssen, noch hätten Käufe oder Verkäufe stattgefunden. Die steuerlich akzeptierten Verwaltungs- und Buchführungsaufwendungen von 6 % der Mieteinnahmen seien drittmarktkonform. Weitere operative oder strategische Aufwendungen seien durch das Verwaltungsrats Honorar von CHF 25'000.00 abgedeckt.

3.8.

Mit Replik wurde an den bisherigen Ausführungen festgehalten. Zur Ergänzung wurde angeführt, das Portfolio- und Liability-Management könne nicht mit blossen Verwaltungsleistungen gleichgestellt werden. Das Portfolio- und Liability-Management umfasse verschiedene Tätigkeiten, die auf die Erhaltung und Steigerung des Ertrags- und Vermögenswertes der Liegen-

schaften ausgerichtet seien, mithin Unterstützungsleistungen für die strategische Betreuung des Immobilienbestandes. Die einfache Liegenschaftsverwaltung beinhalte nur das Tagesgeschäft. Dementsprechend orientiere sich das Honorar für die technische und finanzielle Verwaltung an den Mieterträgen, während sich das Honorar für das Portfolio- und Liability-Management am Ertragswert und damit an einer Vermögenskennzahl ausrichte. Die im AC.____-Artikel genannten Pauschalen seien vorliegend daher nicht massgebend. Gleich verhalte es sich mit dem im Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Schwyz genannten Pauschalansatz.

In der Immobilienbranche würden Leistungen der Immobilienverwaltung, der Immobilienentwicklung und der Immobilienvermittlung üblicherweise mit Pauschalen abgegolten. Dass es sich nach der Auffassung der Vorinstanz im Bereich des Immobilien-Asset-Managements anders verhalten sollte, sei nicht nachvollziehbar. Vielmehr zeigten die im Rekurs dargelegten Vergleiche, dass sich die zu verwendende Pauschale üblicherweise an einer Vermögenskennzahl orientiere. Das von der Rekurrentin angewandte Vergütungsmodell entspreche diesem Ansatz und werde durch die bei der N.____ AG eingeholte Vergleichsofferte vom 15. September 2023, welche (ohne finanzielles Management) 3.5 % des Verkehrswertes/Marktwertes der Liegenschaften entspreche, bestätigt. Werde mit Pauschalen abgerechnet, lägen über einzelne Leistungen keine Detailabrechnungen vor. Dementsprechend könne auch kein solcher Nachweis erbracht werden, zumal sich die entsprechenden Leistungen nicht immer in einem dokumentierbaren Arbeitserzeugnis zeigten. So seien etwa im Jahr 2021 für die Liegenschaften in V.____ und W.____ Projektstudien mit dem Ziel der Optimierung der Ertragskraft erstellt worden. Dabei sei nicht nur ein Austausch mit den Architekten, sondern auch ein intensiver Austausch mit den Baubehörden erforderlich gewesen. Von der Rekurrentin oder der E.____ AG entgegen der Branchenusanz allein zu steuerlichen Zwecken detaillierte Leistungsabrechnungen zu verlangen stelle nicht nur eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes dar. Ein solches Vorgehen sei geradezu willkürlich.

Entgegen den Ausführungen in der Vernehmlassung basiere der Ansatz von 0.5 % nicht auf dem Ertragswert, sondern auf dem Verkehrswert der Liegenschaften. In der Management-Fee sei nicht die Buchführung an sich, sondern nur die Konzeption des Rechnungswesens im Sinne eines Führungsinstrumentes enthalten. Auch beim von der O.____ verwendeten Ansatz von 0.75 % der Nettoaktiven ohne Fremdkapital resultiere mit CHF 79'500.00 eine nicht wesentlich unter dem von der E.____ AG verrechneten Betrag liegende Entschädigung. Auch wenn der Immobilienbestand und die Mietzinseinnahmen der Rekurrentin unter denjenigen der Vergleichsunternehmen lägen, führe das nicht zu einer Reduktion des prozentualen Ansatzes für die Management-Fee. Vielmehr verringere sich die Pauschale bei grösserem Bestand. Die Drittmarktkonformität er-

gebe sich auch aus der Erfolgsrechnung der P._____ AG. Bei Mietzinseinnahmen von CHF mehreren Millionen fielen Personalkosten von CHF mehreren Millionen für die Verwaltung und das Management an, was 17.23 % der Mietzinseinnahmen entspreche. Bei der Rekurrentin seien es 16.5 %.

3.9.

Das KStA hat auf eine Duplik verzichtet und an den bisherigen Ausführungen festgehalten.

4.

4.1.

Die Rekurrentin lässt geltend machen, das KStA JP habe weder die Veranlagung noch den Einspracheentscheid genügend begründet.

4.2.

4.2.1.

Weicht die Veranlagungsbehörde von der Steuererklärung ab, gibt sie die Abweichungen der steuerpflichtigen Person spätestens bei der Eröffnung der Veranlagungsverfügung bekannt (§ 191 Abs. 2 StG). Das aargauische Verwaltungsgericht hat sich dazu im Urteil vom 27. Januar 2010 (vgl. WBE.2009.266, Erw. II.1.1.) wie folgt geäußert:

"Diese Mitteilung hat mindestens die von der Abweichung betroffenen Ziffern des Steuerklärungsformulars und der einzelnen Beträge zu enthalten, und hat dazu zumindest stichwortartig den Grund für die Abweichung aufzuzeigen. Die Veranlagung soll von der steuerpflichtigen Person nachvollzogen werden können (vgl. MARTIN PLÜSS, in: Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Aufl., Muri/Bern 2009, § 91 StG N 7; MARTIN ZWEIFEL, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht [StHG], Band I/1, 2. Aufl., Basel 2022, Art. 46 StHG N 28). Der Steuerpflichtige muss zumindest in die Lage versetzt werden, dass er durch die Mitteilung der Abweichung wirksam Einsprache erheben kann."

Bei Veranlagungsverfügungen ist die Begründungspflicht damit gegenüber Entscheiden in Rechtsmittelverfahren herabgesetzt. Es genügt, wenn die steuerpflichtige Person im Vergleich der Veranlagungsverfügung mit der Selbstdeklaration erkennen kann, dass Abweichungen vorgenommen wurden (vgl. Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 175 Abs. 1 StG N 29 und 30).

4.2.2.

Das KStA JP hat die Rekurrentin mit Schreiben vom 19. November 2021, 22. Oktober 2021 und 30. Juni 2022 zur Aktenergänzung insbesondere zu den im Rekursverfahren noch umstrittenen Aufwendungen ersucht. Die Rekurrentin hat Unterlagen eingereicht und Stellungnahmen abgegeben. Aus ihren Stellungnahmen vom 21. Dezember 2021 und 10. August 2022 ergibt sich ohne weiteres, dass der Streitgegenstand der im Veranlagungsverfah-

ren vertretenen Rekurrentin offensichtlich klar war. Bereits im Schreiben vom 21. Dezember 2021 wurde etwa auf den Leistungsaustausch in der "F._____" Bezug genommen.

4.2.3.

Die Vorinstanz hat der Rekurrentin mit Schreiben vom 22. November 2022 einen Veranlagungsvorschlag zugestellt. Aus diesem ergibt sich, dass die Aufrechnung "Portfolio Management" von CHF 92'828.00 als "Gewinnausschüttungen und gleichgestellte Leistungen an die Gesellschafter oder Genossenschafter oder ihnen nahestehende Personen, soweit diese Leistungen auf Kosten des Geschäftsergebnisses ausgerichtet wurden", (Ziff. 1.2.5.) erfolgte. Zur Begründung wurde im Schreiben vom 22. November 2022 ausgeführt:

"Aus der eingereichten Stellungnahme macht die A.____ AG geltend, dass B.____ für die Liegenschaft in W.____ total 112 Stunden aufgewendet hat. Allerdings konnte sie diese Stundenanzahl nicht belegen da die Mitarbeitenden der E.____ AG keine Stunden erfassen. Die A.____ AG (habe) seit Jahren die gleichen Liegenschaften im Bestand. Ein Aufwand ist also hierfür kaum gerechtfertigt. Zudem bestärkt uns die Gewinnmarge von 55% in der E.____ AG in der Annahme, dass diese Aufwendungen nicht gerechtfertigt sind. Eine Gewinnmarge von 5% wäre hier zu erwarten gewesen für die geleisteten Arbeiten. Aus den obengenannten Gründen sind wir der Ansicht, dass der Steuerpflichtige die geschäftsmässige Begründung dieser Aufwendungen nicht nachweisen konnte."

4.2.4.

Die Rekurrentin hat zum Veranlagungsvorschlag die Stellungnahme vom 20. Dezember 2022 abgegeben und zur Angemessenheit des Leistungsaustausches argumentiert.

4.2.5.

In den Details zur Steuerveranlagung 2019 wurde in Ziff. 1.2.5 -1 unter Verweis auf den Veranlagungsvorschlag eine Begründung für die Aufrechnung von CHF 92'828.00 abgegeben.

4.2.6.

Vor diesem Hintergrund ist nicht eruierbar, inwiefern "aus den Abweichungsbegründungen zur Steuererklärung 2019 gemäss Veranlagungsvorschlag vom 22. November 2022 und der Veranlagungsverfügung vom 3. März 2023 bei Lichte betrachtet nicht verständlich ist, wie die Aufrechnung rechtlich begründet werden" und inwiefern "(a)us dieser Begründung (..) für die Einsprecherin nicht nachvollziehbar (ist), ob der Nachweis der geleisteten Arbeit selbst, die geschäftsmässige Begründetheit der – tatsächlich – geleisteten Arbeit oder lediglich die Höhe der angemessenen Vergütung im Rahmen des Portfolio und Liability Management in Frage gestellt wird" (Einsprache, Ziff. B.1, Rz 8 und 9).

Die Rekurrentin war zweifelsfrei in der Lage, die Veranlagung anzufechten und zu den Kernpunkten der Aufrechnung Stellung zu nehmen. Mit einem mit wenig Aufwand verbundenen Vergleich der Steuererklärung und den Details zur Steuerveranlagung liessen sich die Abweichungen einfach feststellen, womit der Begründungspflicht im Veranlagungsverfahren Genüge getan wurde. Der erhobene Vorwurf der fehlenden Begründung ist denn auch aufgrund des Verfahrensablaufes schwer nachvollziehbar.

4.3.

4.3.1.

Bei Einspracheentscheiden sind die Anforderungen an eine Begründung höher gesetzt. Der Einspracheentscheid ist gemäss § 195 Abs. 3 StG zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass jedenfalls die bundesrechtlichen Minimalanforderungen, wie sie aus Art. 29 Abs. 2 BV ("Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör") abgeleitet werden, Beachtung finden. Die tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen, welche die Einsprachebehörde dem Entscheid zu Grunde gelegt hat, müssen nachvollzogen werden können. Die Begründung hat zudem eine Beurteilung der Beweismittel zu enthalten. Weiter hat die Einsprachebehörde zu den Anträgen der steuerpflichtigen Person so Stellung zu nehmen, dass ersichtlich wird, wieweit ihnen entsprochen wird. Sie muss sich jedoch nicht mit jedem Vorbringen der steuerpflichtigen Person auseinandersetzen und jedes einzelne Argument ausdrücklich widerlegen. Sie darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Als Minimalerfordernis verbleibt aber stets, dass sich die am Verfahren beteiligten Personen anhand der Begründung über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft ablegen können. Dieses Minimalerfordernis wird verletzt, wenn sich die Steuerbehörde im Einspracheentscheid mit mehreren Begehren und mit Beweismitteln, welche die steuerpflichtige Person angerufen hat, überhaupt nicht auseinandersetzt (Bundesgerichtsurteil vom 20. Dezember 2012 [2C_843/2012]; Bundesgerichtsurteil vom 16. Februar 2009 [2C_180/2008] = ASA 80 S. 186; Bundesgerichtsurteil vom 3. Mai 2005 [1P.115/2005], mit Verweis auf BGE 126 I 97; VGE vom 1. Dezember 2008 [WBE.2007.154]; VGE vom 7. Februar 2007 [WBE.2006.121]; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 175 StG N 31, § 195 StG N 9, mit Hinweisen; Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Auflage, Basel 2022, Art. 135 DBG N 9).

4.3.2.

Entgegen der Auffassung der Rekurrentin wurde auch im Einspracheentscheid die Begründungspflicht nicht verletzt.

Zum einen können die im Veranlagungsverfahren vorgenommenen Abklärungen und der damit einhergehende Schriftenwechsel bei der Beurteilung

der Begründungspflicht nicht ausser Acht zu lassen. Gleiches gilt für die Abweichungsbegründung zur Veranlagungsverfügung. Zum anderen ist vorliegend unbestritten, dass die Rekurrentin und die E._____ AG Schwestergesellschaften sind und dass, falls die Leistungen der E._____ AG an die Rekurrentin zu überhöhten, einem Drittvergleich nicht standhaltenden Preisen verrechnet worden sein sollten, auch die übrigen Voraussetzungen für die Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung als erfüllt anzusehen wären.

Der Streit dreht sich dementsprechend allein um die Frage, ob die Leistungsverrechnung der E._____ AG an die Rekurrentin einem Drittvergleich standhält. Das war der Rekurrentin – das zeigt sich jedenfalls anhand der Ausführungen im Rekurs in aller Deutlichkeit – offensichtlich klar.

Vor diesem Hintergrund und in Berücksichtigung der bereits im Veranlagungsverfahren abgegebenen Begründungen ist auch die im Einspracheentscheid formulierte Begründung zwar nicht gerade ausführlich, jedenfalls aber genügend. Ob diese Begründung materiell richtig ist, ist – insbesondere auch in Berücksichtigung der von der Rekurrentin beanstandeten Interpretation von Beweislastregeln – nachfolgend zu prüfen.

4.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Anspruch der Rekurrentin auf Gewährung des rechtlichen Gehörs nicht verletzt wurde.

5.

5.1.

5.1.1.

Wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, gilt im Steuerverfahren in entsprechender Anwendung des in Art. 8 ZGB niedergelegten Grundsatzes, dass derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet.

Nach der im Steuerrecht allgemein gültigen Regel trägt die Steuerbehörde die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen, während der Beweis für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen grundsätzlich der steuerpflichtigen Person obliegt, wobei sie diese Tatsachen nicht nur zu behaupten, sondern auch zu belegen hat (BGE 140 II 248, Erw. 3.5 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil vom 29. September 2016 [2C_162/2016 und 2C_163/16], Erw. 2.3., mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil vom 15. September 2014 [2C_112/2014]; VGE vom 30. März 2011 [WBE.2011.2], VGE vom 27. Januar 2010 [WBE.2009.268]; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 174 StG N 28). Die entscheidende Behörde würdigt dabei nach ihrer eigenen, freien Überzeugung, ob ein Beweismittel glaubwürdig ist. Auch wenn im Steuerrecht an sich das Beweismass der vollen Überzeugung ("Regelbeweismass") herrscht, bedarf es keiner absoluten

Gewissheit. Es genügt, dass die Veranlagungsbehörde nach erfolgter Beweiswürdigung und aufgrund objektiver Gesichtspunkte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vom Vorliegen der rechtserheblichen Tatsache überzeugt ist. Die Auffassung kann auf Indizien beruhen und bedingt keinen direkten Beweis (Bundesgerichtsurteil vom 12. Mai 2020 [2C_926/2019], Erw. 2.3).

Die Wahrheitsüberzeugung der Behörde und/oder des Gerichts muss auf konkreten Gründen, der allgemeinen Lebenserfahrung und der praktischen Vernunft beruhen. Das Beweismass kann aufgrund ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung herabgesetzt sein (so etwa bei der Ermessensveranlagung). Beweiserleichterungen greifen nach Lehre und Rechtsprechung aber auch dann, wenn ein strikter Beweis nach der Natur der Sache nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Blosser Beweisschwierigkeiten im konkreten Einzelfall, weil der beweisbelasteten Partei die Beweismittel fehlen, führen indessen nicht zu Beweiserleichterungen (SGE vom 21. September 2023 [3-RV.2022.115]; SGE vom 23. Juni 2022 [3-RV.2021.33]; VGE vom 22. September 2015 [WBE.2014.320 / WBE.2014.318] m.w.H.).

5.1.2.

Jede Person hat Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Die Sachverhaltsfeststellung gilt als willkürlich, wenn sie sich nicht nur als unrichtig, sondern als schlechterdings unhaltbar erweist. Das ist der Fall, wenn die Steuerbehörde Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn sie ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn sie auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (Bundesgerichtsurteil vom 22. März 2023 [6B_86/2022] E. 1.1.). So sind denn auch die von der steuerpflichtigen Person angebotenen Beweise abzunehmen, soweit sie geeignet sind, die für die Veranlagung erheblichen Tatsachen festzustellen (§ 174 Abs. 1 StG). Die Beweisabnahme setzt somit einerseits voraus, dass sie sich auf eine rechtserhebliche Tatsache bezieht und andererseits geeignet oder tauglich sein muss, diese Tatsache zu beweisen (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 174 StG N 4).

Dabei sind die Beweise durch die Behörde zu würdigen. Im aargauischen Steuerrecht gilt allgemein der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Ob Beweismittel glaubwürdig sind, obliegt der freien Würdigung durch die entscheidenden Behörden. Ist der absolute Beweis nicht möglich, ist in Würdigung der gesamthaften Verhältnisse gestützt auf Lebenserfahrung zu entscheiden. Freie Beweiswürdigung ist nicht Willkür (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 174 StG N 27, mit Hinweisen).

5.1.3.

Die Veranlagungsbehörden stellen dabei zusammen mit der steuerpflichtigen Person die für eine vollständige und richtige Besteuerung massgebenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse fest (vgl. § 179 Abs. 1 StG). Der in dieser Bestimmung normierte Untersuchungsgrundsatz besagt, dass die Veranlagungsbehörde den für die Entscheidung massgeblichen Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat. Die Untersuchungspflicht der Veranlagungsbehörde ist umfassend. Diese ist verpflichtet, mit den gesetzlich vorgesehenen Untersuchungsmitteln den materiell wahren Sachverhalt zu ergründen und das rechtserhebliche Tatsachenmaterial zu sammeln (vgl. RGE vom 23. September 2010 [3-RV.2010.66]). Die Beweislast der Steuerpflichtigen für steuermindernde Tatsachen führt nicht zur Aufhebung des Untersuchungsgrundsatzes.

5.1.4.

Im Veranlagungsverfahren gilt die Untersuchungsmaxime (§ 190 Abs. 1 StG). Die Steuerbehörden haben den gesamten Sachverhalt zu untersuchen, einschliesslich Tatsachen, die sich zugunsten des Steuerpflichtigen auswirken. Die Steuerbehörden tragen also für sämtliche relevanten Tatsachen die sogenannte Beweisführungs- oder subjektive Beweislast. Der Untersuchungspflicht der Steuerbehörde stehen allerdings Mitwirkungspflichten der Steuerpflichtigen gegenüber. Verletzt der Steuerpflichtige seine Mitwirkungspflichten, kann dieses Verhalten ein Indiz für oder gegen die Verwirklichung einer steuerrelevanten Tatsache bilden (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 18. Juni 2020 [2C_247/2020]). Der Steuerpflichtige ist zur Mitwirkung und namentlich zu umfassender Auskunftserteilung über die für die Besteuerung massgebenden Umstände verpflichtet.

5.2.

5.2.1.

Vorliegend macht die Rekurrentin die geschäftsmässige Begründetheit eines Aufwandes von CHF 92'828.00 für das Portfolio- und Liability-Management geltend. Es handelt sich dabei um einen steuermindernden Tatbestand. Die Rekurrentin trägt dafür die Beweislast. Ihr obliegen zudem die Mitwirkungspflichten. Demgegenüber trifft die Steuerbehörden die Untersuchungspflicht.

5.2.2.

Das KStA JP hat die Beweislastverteilung zutreffend gewürdigt. Mit den Aktenergänzungen vom 22. Oktober 2021, 19. November 2021 und 30. Juni 2022 ist das KStA JP auch der ihm obliegenden Untersuchungspflicht nachgekommen. Die Rekurrentin hat die verlangten Unterlagen – soweit vorhanden – eingereicht.

5.2.3.

Auch wurden die von der Rekurrentin angebotenen Beweise, auch wenn deren Würdigung nicht zum von der Rekurrentin gewünschten Ergebnis führte, abgenommen. Mit dem Veranlagungsvorschlag vom 22. November 2022, der Veranlagung (Abweichungsbegründung) und dem Einspracheentscheid wurde auf die von der Rekurrentin geltend gemachten Pauschalansätze insofern eingegangen, als am verlangten Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen festgehalten wurde.

Nicht ausser Acht gelassen wurde entgegen den Behauptungen der Rekurrentin der sich bei den Akten befindliche Vertrag mit der M._____ AG und der dort vereinbarte pauschale Entschädigungsansatz. Die Aufwendungen der M._____ AG wurden denn auch von der Vorinstanz akzeptiert und liegen nicht im Streite. Inwiefern die Sachverhaltsfeststellung bzw. die Beweisabnahme darüber hinaus unvollständig oder gar willkürlich sein sollten, ist nicht nachvollziehbar.

5.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Anspruch der Rekurrentin auf Beweiserhebung und Beweisabnahme, mithin das rechtliche Gehör der Rekurrentin nicht verletzt wurde. Ebenso wenig liegt eine unvollständige Beweisabnahme oder eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung vor. Ob die aus den Stellungnahmen und Unterlagen gezogenen Schlussfolgerungen in materieller Hinsicht korrekt waren, ist nachfolgend zu prüfen.

6.

6.1.

Gegenstand der Gewinnsteuer ist der Reingewinn (§ 67 StG). Der steuerbare Reingewinn setzt sich zusammen aus dem Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldo vortrages der Vorjahre und den der Erfolgsrechnung nicht gutgeschriebenen Erträgen (§ 68 Abs. 1 lit. c StG) einerseits sowie andererseits allen vor Berechnung des Saldo der Erfolgsrechnung ausgeschiedenen Teilen des Geschäftsergebnisses, die nicht zur Deckung von geschäftsmässig begründetem Aufwand verwendet werden, wie insbesondere offene und verdeckte Gewinnausschüttungen und geschäftsmässig nicht begründete Zuwendungen an Dritte (§ 68 Abs. 1 lit. b Ziff. 5 StG). Von verdeckten Gewinnausschüttungen wird gesprochen, wenn die Optik der Gesellschaft zur Diskussion steht. Aus der Sicht der Anteilsinhaberin oder des Anteilsinhabers wird dagegen der Begriff der geldwerten Vorteile aus Beteiligungen verwendet (Bundesgerichtsurteil vom 27. Februar 2022 [9C_621/2022], Erw. 5.1.)

6.2.

Zur steuerlichen Gewinnermittlung wird vorerst auf das Ergebnis eines handelsrechtskonformen Rechnungsabschlusses abgestellt. Für juristische Personen gilt dementsprechend das Massgeblichkeitsprinzip (Bundesge-

richtsurteil vom 23. Januar 2020 [2C_57/2018], Erw. 6.2.; Bundesgerichtsurteil vom 6. August 2015 [2C_16/2015], Erw. 2.2.2), d.h. das Prinzip der Massgeblichkeit der Handelsbilanz (BGE 137 II 360 f.). Gemäss dem Massgeblichkeitsprinzip ist die handelsrechtliche Bilanz, welche den handelsrechtlichen Vorschriften entspricht, für die steuerliche Gewinnermittlung und die Steuerbilanz verbindlich, soweit nicht eine steuerliche Korrekturvorschrift eingreift. Eine steuerpflichtige Person muss sich deshalb auf eine im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäss aufgestellten und den Steuerbehörden vorgelegten Bilanz behaften lassen. Aus dem Massgeblichkeitsprinzip ergibt sich, dass handelsrechtskonforme Bilanzen und Erfolgsrechnungen nicht einfach abgeändert werden können.

6.3.

6.3.1.

Ein geldwerter Vorteil (verdeckte Gewinnausschüttung) liegt dann vor, wenn eine Gesellschaft, ohne dies ordnungsgemäss als Gewinnverwendung zu verbuchen, einem Anteilsinhaber oder einer diesem nahestehenden Person direkt oder indirekt einen Vorteil zukommen lässt, der einem unabhängigen Dritten so nicht erbracht würde. Das ist dann der Fall, wenn die Gesellschaft für ihre Leistung klarerweise keinen genügenden Gegenwert erhält, wenn also das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so ungewöhnlich ist, dass es sich mit einem sachgemässen Geschäftsgebaren nicht vereinbaren lässt. Der Sachverhalt muss eindeutig so sein, dass sowohl auf Seite des Empfängers als auch auf Seiten der Gesellschaft das Vorliegen einer geldwerten Leistung erkennbar ist (BGE 119 Ib 116; BGE 113 Ib 25; Bundesgerichtsurteile vom 13. Juni 2012 [2C_862/2011 und 2C_863/2011; Ertragsverzicht], vom 23. Juli 2003 [2A.602/2002] und vom 22. Mai 2003 [2A.590/2002], je mit Hinweis auf die Judikatur; ASA 63 S. 671; AGVE 2004 S. 133; VGE vom 17. März 2010 [WBE.2009.218]).

6.3.2.

Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil vom 17. Mai 2022 (2C_630/2021) – ebenfalls Schwestergesellschaften betreffend – wie folgt geäussert:

"2.4.4. Das schweizerische Steuerrecht kennt - mit Ausnahme einzelner Bestimmungen - keine Konzernsichtweise (Urteil 2C_1158/2012 vom 27. August 2013 E. 3.5). Es behandelt jede Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft als ein rechtlich selbständiges Subjekt, das die Geschäfte im Interesse der besagten Gesellschaft und nicht in demjenigen des Konzerns, anderer Gesellschaften oder des Aktionariats zu tätigen hat. Rechtsgeschäfte zwischen solchen Gesellschaften sind deshalb zu den gleichen Bedingungen abzuwickeln, wie sie auch mit fernstehenden Personen vereinbart würden. Insbesondere ist es der Konzernleitung (bzw. dem beherrschenden Aktionariat) nicht erlaubt, die von den verschiedenen Gesellschaften erzielten Gewinne frei auf diese Gesellschaften zu verteilen (BGE 138 II 57 E. 4.1; 110 Ib 127 E. 3b/bb; 110 Ib 222 E. 3a; 108 Ib 28 E. 4c). Entsprechend ist es der wirtschaftlich berechtigten Person nicht möglich, einen *Nonvaleur* von einer Gesellschaft auf deren Schwesterge-

sellschaft zu übertragen und hierfür einen Preis zu verlangen, der den (inexistenten) wirtschaftlichen Wert des Nonvaleurs übersteigt."

Diese Rechtsprechung kann auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen werden.

6.3.3.

Das Bundesgericht hat sich im Entscheid vom 27. Februar 2023 (9C_621/2022), Erw. 5.6.1. (mit Verweisen), explizit zum Begriff der "nahestehenden Person" geäussert. Danach wird ein "Näheverhältnis" zu einer Beteiligungsinhaberin oder einem Beteiligungsinhaber vorausgesetzt, weil Leistungen an Drittpersonen steuerrechtlich nur dann als verdeckte Gewinnausschüttungen betrachtet werden können, wenn sie ihren Rechtsgrund im Beteiligungsverhältnis haben und demnach gemäss der sogenannten Dreieckstheorie zunächst einer Beteiligungsinhaberin oder einem Beteiligungsinhaber zugerechnet werden können müssen. Die nahestehende (juristische oder natürliche) Person unterhält zum beherrschenden Beteiligungsinhaber enge wirtschaftliche oder persönliche Beziehungen (Bundesgerichtsurteil vom 6. August 2015 [2C_16/2015], Erw. 2.3.2, mit Hinweisen; VGE vom 27. Oktober 2010 [WBE.2020.172], Erw. 1.5.3.). Es genügt, dass die Veranlagungsbehörde nach erfolgter Beweiswürdigung und aufgrund objektiver Gesichtspunkte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vom Vorliegen der rechtserheblichen Tatsache überzeugt ist. Ein direkter Beweis ist nicht erforderlich.

6.3.4.

Die steuerliche Behandlung als verdeckte Gewinnausschüttung setzt somit kumulativ voraus, dass

- die Gesellschaft keine oder keine gleichwertige Gegenleistung erhält,
- der Aktionär oder eine dem Aktionär nahestehende Person oder Unternehmung direkt oder indirekt einen Vorteil erhält, der einem Dritten unter gleichen Bedingungen nicht zugebilligt worden wäre, die Leistung also insofern ungewöhnlich ist, und
- der Charakter dieser Leistung für die Gesellschaftsorgane erkennbar war.

6.3.5.

Wird dagegen von der Muttergesellschaft eine werthaltige Leistung unter Wert zu Gunsten einer Tochtergesellschaft erbracht, wird von einer offenen oder verdeckten Kapitaleinlage gesprochen. Auf Seiten der Kapitaleinlegerin führt die Kapitaleinlage zu keiner Entreicherung. Das Bundesgericht hat dazu im Entscheid vom 7. August 2018 (2C_557/2017), Erw.2.2.3., ausgeführt:

"Obwohl die verdeckte Kapitaleinlage in eine Tochtergesellschaft ein Geschäft darstellt, bei dem die Muttergesellschaft mit Rücksicht auf das Be-

teilungsverhältnis ihrer Tochtergesellschaft einen Vorteil zuwendet, erfolgt die Leistung der Muttergesellschaft immer gegen ein angemessenes Entgelt. Im Umfang, in welchem die tatsächlich empfangene Leistung wertmässig unter der erbrachten Leistung liegt, nimmt die Beteiligung an Wert zu, da bei der Tochtergesellschaft im Umfang des Überpreises eine - gewollte - Bereicherung eintritt (vgl. zum Ganzen das Urteil 2C_942/2011 vom 29. Mai 2011 E. 2.3 = StE 2012 B 72.22 Nr. 17 = StR 2012 S. 597; Pascal Taddei, Die gewinnsteuerneutrale Buchwertübertragung von Vermögenswerten auf Tochtergesellschaften, 2012, S. 120; Ernst Giger, Die Behandlung verdeckter Nutzungseinlagen in eine Aktiengesellschaft bei den direkten Steuern - ein Diskussionsbeitrag, ASA 76, S. 268; Marco Greter, Der Beteiligungsabzug im harmonisierten Gewinnsteuerrecht, 2000, S. 251; Markus Reich, Verdeckte Vorteilszuwendungen zwischen verbundenen Unternehmen, ASA 54, S. 625)."

6.3.6.

In Ergänzung zu den in Erw. 5 beschriebenen Beweisregeln hat das Bundesgericht zum Beweis einer verdeckten Gewinnausschüttung im Entscheid vom 27. Februar 2023 (9C_621/2022), Erw. 5.4. (mit Verweisen; vgl. Bundesgerichtsurteil vom 12. Oktober 2022 [2C_824/2021 und 2C_825/2021]), ausgeführt:

"Bei verdeckten Gewinnausschüttungen ist es grundsätzlich Aufgabe der Steuerbehörde, den Nachweis dafür zu erbringen, dass einer Leistung der Gesellschaft keine oder keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht. Ist ein solches Missverhältnis nachgewiesen, begründet dies steuerrechtlich die Vermutung, es liege eine verdeckte Gewinnausschüttung vor. Vermag die Gesellschaft nicht nachzuweisen, dass ihr Vorgehen einem Drittvergleich genügt, hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Diese bestehen in der Aufrechnung (BGE 140 II 88 E. 7; 121 II 257 E. 4c/aa; Urteile 2C_548/2020 vom 3. Mai 2021 E. 2.4, in: StE 2021 B 72.13.22 Nr. 65, StR 76/2021 S. 554; 2C_16/2015 vom 6. August 2015 E. 2.5.5). Soweit die Steuerbehörde hinreichende Indizien vorlegt, um auf die Unangemessenheit der Gegenleistung schliessen zu können, obliegt es dem Steuerpflichtigen, den Nachweis für die gegenteilige Behauptung zu erbringen (Urteile 2C_548/2020 vom 3. Mai 2021 E. 2.4, in: StE 2021 B 72.13.22 Nr. 65, StR 76/2021 S. 554; 2C_343/2019 vom 27. September 2019 E. 5.2 mit Hinweisen)."

6.4.

6.4.1.

In seinem Urteil vom 12. Oktober 2022 (2C_824/2021 und 2C_825/2021) wurde vom Bundesgericht bezüglich Verrechnungspreise erwogen:

"5.1. Nach ständiger Rechtsprechung beantwortet sich die Frage, ob eine angemessene Beziehung zwischen Leistung und Gegenleistung besteht anhand eines Vergleichs zwischen der zu beurteilenden Leistung mit derjenigen Leistung, wie sie zwischen unabhängigen Dritten vereinbart worden wäre: Zu prüfen ist, ob die infrage stehende Leistung auch mit einem unabhängigen Dritten vereinbart worden wäre, d.h. ob sie dem Grundsatz der vollen Konkurrenz ('principe de pleine concurrence', 'dealing at arm's length') genügt. Dieses Vorgehen erlaubt es, den Verkehrswert der Leistung zu beurteilen, welcher mit dem Wert der von der Gesellschaft erbrachten Leistung verglichen werden muss (BGE 140 II 88 E. 4.1; 138 II

545 E. 3.2; 138 II 57 E. 2.3; Urteile 2C_548/2020 vom 3. Mai 2021 E. 3.2, in: StE 2001 B 72.13.22 Nr. 65, StR 76/2021 S. 554; 2C_343/2019 vom 27. September 2019 E. 4.3 mit Hinweisen).

5.2. Die OECD hat im Bereich der konzerninternen Verrechnungspreise Richtlinien veröffentlicht (aktuelle Fassung: *Principes de l'OCDE applicables en matière de prix de transfert à l'intention des entreprises multinationales et des administrations fiscales 2022*, <<https://www.oecd.org/fr/fiscalite/prix-de-transfert/principes-de-l-ocde-applicables-en-matiere-de-prix-de-transfert-a-l-intention-des-entreprises-multinationales-et-des-administrations-20769723.htm>> besucht am 7. September 2022). Die darin beschriebenen Methoden sollen den Steuerbehörden und den Steuerpflichtigen helfen, angemessene Drittpreise zu bestimmen. Das Bundesgericht berücksichtigt die OECD-Verrechnungspreisrichtlinien, um zu prüfen, ob konzerninterne Leistungen dem Drittvergleich standhalten oder nach Art. 58 Abs. 1 lit. b fünftes Lemma DBG (teilweise) als verdeckte Gewinnausschüttungen aufgerechnet werden müssen. Was den temporalen Aspekt angeht, so sind die OECD-Verrechnungspreisrichtlinien - zumindest grundsätzlich - in der für das betreffende Steuerjahr geltenden Version heranzuziehen (Urteile 2C_548/2020 vom 3. Mai 2021 E. 3.2.1, in: StE 2021 B 72.13.22 Nr. 65, StR 76/2021 S. 554; 2C_343/2019 vom 27. September 2019 E. 4.4; 2C_495/2017 / 2C_512/2017 vom 27. Mai 2019 E. 11.1). Wenn sich ein immaterielles Wirtschaftsgut aufgrund seiner besonderen Eigenschaften nicht mit anderen Wirtschaftsgütern vergleichen lässt und sich sein Wert oder der Wert seiner Nutzung auch sonst nicht mit Sicherheit ermitteln lassen, empfiehlt die OECD in der hier massgebenden Fassung der Verrechnungspreisrichtlinien von 2010 in erster Linie, auf die voraussichtlichen Vorteile aus der Nutzung abzustellen (OECD-Verrechnungspreisrichtlinien 2010, Rz. 6.29)."

6.4.2.

Die Frage der Angemessenheit im Drittvergleich beinhaltet einerseits den qualitativen Drittvergleich und andererseits den quantitativen Drittvergleich. Beim qualitativen Drittvergleich ist die Frage zu beantworten, ob die Leistung als solche überhaupt zwischen unabhängigen Dritten erbracht worden wäre. Der quantitative Drittvergleich umfasst die Frage, ob der Verrechnungspreis für das konzerninterne Grundgeschäft betragsmässig dem Drittvergleich standhält. Die internen Transaktionen werden mit Transaktionen zwischen unabhängigen Unternehmen (externer Drittvergleich) oder mit einem unabhängigen Dritten (interner Drittvergleich) gestützt auf eine anerkannte Verrechnungspreismethode verglichen (Nils Harbecke/Thomas Hug/Patrick Scherrer, *Verrechnungspreisrecht der Schweiz, Grundlagen und Praxis*, Zürich/St. Gallen 2022 [nachfolgend: *Verrechnungspreise*], § 14 N 554 ff.). Es ist sodann festzustellen, dass es nicht nur eine richtige Methode gibt. Die OECD-Verrechnungspreislinien sehen für die Prüfung der Verrechnungspreise im Grundsatz fünf Methoden vor. Im Einzelfall werden auch andere Methoden zugelassen (*Verrechnungspreise*, § 14 N 558-560). Zu den geschäftsfallbezogenen Standardmethoden gehören die Preisvergleichsmethode, die Wiederverkaufspreismethode sowie die Kostenaufschlagsmethode. Die (gleichwertigen) geschäftsfallbezogenen Gewinnmethoden zielen auf die drittvergleichskonforme Aufteilung der in einer

individuellen Geschäftsbeziehung erzielten Margen und Gewinne. Es handelt sich um die Nettomargenmethode und die geschäftsfallbezogene Gewinnaufteilungsmethode (Verrechnungspreise, § 14 N 561 und 562).

Die Ermittlung der Verrechnungspreise für Dienstleistungen mit geringer Wertschöpfung auf der Basis der Kostenaufschlagsmethode mit einem Zuschlag von 5 % gilt ausser bei "nicht geringer Wertschöpfung" als Safe-Harbour-Regel (Verrechnungspreise, § 14 N 565 und 566).

6.4.3.

Die Entschädigung der Verwaltung vermieteter Immobilien einer Konzerngesellschaft durch eine andere Konzerngesellschaft kann aufgrund der externen Preisvergleichsmethode auf der Basis unabhängiger Immobilien-treuhänder ermittelt werden. "In der Schweiz ist es branchenüblich, dass sich die Verwaltung einer Mietliegenschaft auf ca. 4 % - 6 % der Brutto- bzw. Nettomietserträge (ohne Neuvermietung) bzw. bis ca. 12 % (mit Neuvermietung) beläuft. Der Bruttomietsertrag ist inkl. Nebenkosten" (Verrechnungspreise, § 24 N 1130).

6.4.4.

Das KStA JP hat mangels Nachweises von tatsächlich erbrachten Leistungen der E._____ AG zu Gunsten der Rekurrentin jeglichen geltend gemachten Aufwand als geschäftsmässig nicht begründet erachtet. Dabei wurde insbesondere auch darauf abgestellt, dass kein Vertrag mit der E._____ AG habe vorgelegt werden können, mit welchem verrechnete Leistungen definiert (Leistungskatalog) worden seien. Auch wenn diese Überlegungen nicht völlig unzutreffend sind, kann nicht in Abrede gestellt werden, dass die Betreuung eines Immobilienportefeuilles – neben der finanziellen und technischen Verwaltung – weiteren Aufwand generiert. Dementsprechend sind diese zusätzlichen Leistungen zu bestimmen und in einer Gesamtbetrachtung unter Einbezug der von den Steuerbehörden anerkannten Aufwendungen der dafür angemessene geschäftsmässig begründete Aufwand zu ermitteln. Es verhält sich dabei keineswegs so, dass – wie von der Rekurrentin im Rekurs behauptet – mit der Verbuchung des von der E._____ AG in Rechnung gestellten Honorars in der ordnungsgemäss geführten Buchhaltung bereits belegt wäre, es seien Leistungen zu Gunsten der Rekurrentin auch tatsächlich erbracht worden.

6.5.

6.5.1.

Für die Bestimmung des geschäftsmässig begründeten Aufwandes ist ein Drittvergleich vorzunehmen. Damit ein solcher vorgenommen werden kann, ist vorerst der Umfang der von der Rekurrentin eingekauften Leistungen zu bestimmen. In einem zweiten Schritt ist anhand des festgestellten Leistungsumfanges ein Vergleich mit Drittanbietern vorzunehmen, wobei auch dafür jeweils der abgeglichene Leistungsumfang zu bestimmen ist.

Fehlen konkrete Angaben zum Leistungsumfang der Drittanbieter sind entsprechende Angaben zum Vergleich vorab ungeeignet.

6.5.2.

Die Rekurrentin verbuchte im Konto aaa "Dienstleistungsaufwand [...]" einen Aufwand von CHF 92'827.95. Diese Buchung basiert auf der Rechnung der E._____ AG vom 31. Dezember 2019 für das "Portfolio Management". Fakturiert wurde "(f)ür unsere Leistungen im Jahr 2019". Danach berechnen sich die CHF 92'827.95 wie folgt:

"Liegenschaft	Soll-Nettomiete	Ansatz CHF	Ansatz in %	Honorar
V._____	251'983	3'876'654	0.50	19'383.27
AA._____	404'955	6'230'077	0.50	31'150.38
W._____	362'375	5'575'000	0.50	27'875.00
X._____	187'451	2'883'858	0.50	14'419.29
	1'206'763	18'565'589		92'827.95"

6.5.3.

Weiter verbuchte die Rekurrentin im Konto aaa "Dienstleistungsaufwand [...]" einen Aufwand von CHF 42'236.70 für "Verwaltungsmandat A._____". Diese Buchung basiert auf der Rechnung der E._____ AG vom 31. Dezember 2019 für das "Verwaltungsmandat A._____ AG 2019". Die CHF 42'236.70 berechnen sich wie folgt:

"Liegenschaft	Soll-Nettomiete	Ansatz in %	Honorar
V._____	251'983	3.50	8'819.39
AA._____	404'955	3.50	14'173.43
W._____	362'375	3.50	12'683.13
X._____	187'451	3.50	6'560.78
	1'206'763		42'236.72"

Im Veranlagungsverfahren wurde auf die Aufrechnung von CHF 42'236.00 verzichtet. Damit ist der Aufwand für das "Verwaltungsmandat A._____ " nicht mehr unmittelbar Gegenstand des Rekursverfahrens, jedoch ist der Aufwand bei der Beurteilung der Angemessenheit der geltend gemachten gesamten Aufwendungen zu berücksichtigen.

6.5.4.

Die D._____ stellte sodann der Rekurrentin ein Honorar von CHF 25'000.00 für die Tätigkeit von B._____ als Verwaltungsrat in Rechnung, welche die Rekurrentin im Konto bbb Beratungsaufwand mit dem Buchungstext "D._____ Honorar 2019" verbuchte. Auch dieser Aufwand wurde im vorinstanzlichen Verfahren als geschäftsmässig begründet anerkannt.

6.5.5.

Zusammenfassend bleibt zu prüfen, ob die Aufrechnung für den Aufwand "Portfolio-Management" von CHF 92'828.00 berechtigt war. Dabei können die mit der Entschädigung für das "Verwaltungsmandat A._____" abgegoltenen Leistungen/Tätigkeiten in einer Gesamtbetrachtung des Leistungsaustausches zwischen der Rekurrentin und weiteren Gruppengesellschaften berücksichtigt werden, was auch für die Entschädigung des Beratungsaufwandes (Konto bbb) gilt. Fest steht dabei, dass die Rekurrentin nicht über eigenes Personal verfügte.

6.6.

6.6.1.

Im Konto ccc "Verwaltungshonorare" wurden Honorare der M.____ AG von CHF 21'521.85 verbucht. Diese basieren auf dem "Verwaltungsvertrag Technische Verwaltung" vom 12. Januar 2009 betreffend die Geschäftsliegenschaft Y-Strasse in W.____ (2 % der Jahresnettosollmietzinsen [inkl. Leerstände] zuzüglich Mehrwertsteuer). Zur Aufgabenaufteilung zwischen der Auftraggeberin und der M.____ AG existiert ein umfassender Leistungskatalog. Ausgenommen wurden das Inkasso, Teuerungs- bzw. indexbedingte Mietzinsanpassungen, Zahlungen an Lieferanten sowie Abrechnungen über Heiz- und Warmwasser, welche durch die Rekurrentin als Auftraggeberin erfolgten. Bei den restlichen CHF 51'269.75 handelt es sich um Stockwerkeigentümerbeiträge. Der Aufwand wurde von der Vorinstanz als geschäftsmässig begründet anerkannt.

6.6.2.

Im Schreiben der Vertreterin im Veranlagungsverfahren vom 21. Dezember 2021 wurde zum Portfolio- und Liability Management ausgeführt, die E.____ AG habe folgende Tätigkeiten ausgeführt:

- "- Optimierung des bestehenden Liegenschaftsbestandes
- Optimierung des Potentials der bestehenden Liegenschaften
- Überwachung des Sanierungsbedarfes inkl. Begleitung von Sanierungen
- Sondierung von Anlageopportunitäten
- Management der Liegenschaftenfinanzierungen
- Rechtliche Unterstützung bei Fragestellungen in Zusammenhang mit dem Portfolio- und Liability-Management
- Laufende Kontaktpflege zu Partnern (andere Eigentümer, Architekten, Banken etc.)"

Als von der E.____ AG wahrgenommene Verwaltungsaufgaben wurden genannt:

- "- Finanzielle Verwaltung (Kontrolle der Mieteingänge inkl. Mahn- und Betreuungswesen)
- Führen der Buchhaltung inkl. Erstellung von Zwischenabschlüssen und dem Jahresabschluss
- Rechtsberatung bei mietrechtlichen Fragestellungen

- Laufender Austausch mit den externen technischen Liegenschaftsverwaltungen vor Ort.
- Rechnungskontrolle und Erledigung des Zahlungsverkehrs"

6.6.3.

6.6.3.1.

Mit Rekurs wurde von der Rekurrentin hinsichtlich Drittvergleich in allgemeiner Art in Bezug auf die geltend gemachte Portfolio- und Liability-Fee auf Asset Management Fees bei "anderen grösseren Immobilien Asset Managern und bei Immobilienfonds" sowie beispielhaft auf den Geschäftsbericht 2022 der G._____ (Rekursbeilage [RB] 16) verwiesen. Als Aufgaben des Asset Managements wurden in diesem Geschäftsbericht 2022 genannt:

"Unterstützung der Gesellschaft bei

- der laufenden Überwachung, Ausrichtung, Definition und Weiterentwicklung der Investitionsstrategie sowie deren Kriterien;
- der Erarbeitung von Portfolio- und Objektstrategien für den Bestand wie auch für geplante Zukäufe;
- der Steuerung und Überwachung des Portfolios gemäss Zielvorgaben, inkl. Aufbereitung, Analyse und Berichterstattung der wirtschaftlichen Objekt- und Portfoliosituation;
- der Performancemessung sowie der dynamischen Zielfortfolioanpassung;
- bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Marktanalysen und Research-Berichten;
- der Erstellung von Businessplänen, Budgetierung und Überwachung;
- der Steuerung, Koordination und Überwachung von externen Dienstleistern;
- der Evaluation, Strukturierung und Verhandlung von Finanzierungslösungen und Refinanzierungen;
- der Vorbereitung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit;
- der Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung;
- der Buchführung der Gesellschaft gemäss deren Instruktionen und
- der Identifikation, der Evaluation und des Transaktions- und Devestitionsmöglichkeiten zuhanden der Gesellschaft."

Als separat zu entschädigende Zusatzaufgaben werden die Kapitalbeschaffung und Entwicklung/Baumanagement bei Entwicklungs- und Sanierungsprojekten erwähnt. Die konkrete Projektsteuerung/-führung wurde denn auch nicht als Bestandteil des Asset Management-Vertrages genannt.

Die Aufgaben des Asset Managers waren im Jahr 2022 mit einer Management Fee von 0.5 % des Verkehrswertes des Immobilienportfolios zu entschädigen, wobei die Berechnung des Verkehrswertes nicht definiert wurde. Ab 2023 waren 0.4 % "aufgrund des verlängerten Managementvertrages" geschuldet. Die Vergütung für das Transaktionsmanagements war abhängig von der Höhe des beurkundeten Kaufpreises (zwischen 1 % - 2 %).

6.6.3.2.

In Bezug auf einen Drittvergleich ist festzuhalten, dass einzelne im Geschäftsbericht 2022 der G._____ genannte Aufgaben auch bei der Rekurrentin durch andere Gruppengesellschaften und/oder Dritte wahrgenommen werden, so etwa die Budgetierung, die Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung, die Buchführung oder die Überwachung von externen Dienstleistern. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Rekurrentin entsprechend ihrer Grösse auf umfangreiche "Öffentlichkeitsarbeit" angewiesen ist oder im gleichen Umfang wie eine Immobiliengesellschaft oder ein Immobilienfonds mit weit grösserem Grundbesitz den gleichen Aufwand für die "Performancemessung" oder die "dynamische Zielportfolioanpassung" betreiben muss. In Teilbereichen sind die Aufgaben sodann der Verwaltungsratsstätigkeit – so etwa Entscheide über die Investitionsstrategie – zuzurechnen, welche die Rekurrentin im Auftragsverhältnis erledigen lässt.

Im Grundsatz sind die Angaben im Geschäftsbericht (Auszug) jedoch für einen Drittvergleich geeignet. Insbesondere ist glaubhaft, dass der jeweilige Aufwand mit Pauschalen in Relation zum Vermögen abgegolten wird. Vorliegend lässt sich aber nach dem Gesagten aufgrund des reduzierten Leistungsumfangs ein Ansatz von 0.5 % des Verkehrswertes nicht rechtfertigen.

6.6.4.

Für einen Drittvergleich nicht geeignet ist ein Vergleich mit den Verhältnissen bei der O._____ AG (RB 17). Dort werden zwar Pauschalen für die Berechnung einer Management Fee genannt. Es fehlen jedoch Angaben zu den damit abgegoltenen Leistungen gemäss erwähntem Dienstleistungsvertrag.

Das gleiche gilt für die I._____ (RB 18), wo es um wertbeständige Liegenschaften in Metropolregionen und ein Volumen von EUR [...] geht. Zu den erwähnten Management Fees von 0.7 % bzw. 0.35 % fehlen jegliche Angaben zum Leistungsumfang.

Die RB 19 (N._____) gilt in Bezug auf die von der Management Fee von 0.5 % abgedeckten Dienstleistungen, wonach "N._____ (...) alle Bereiche der Immobilienwertschöpfungskette ab[deckt]"). Genaue Angaben zum Leistungsumfang fehlen.

Da es sich bei der Rekurrentin nicht um einen Immobilienfonds handelt, sind auch die Kennzahlen der AB._____ zu "Schweizer Immobilienfonds" (RB 20) nicht spezifisch. Insbesondere ist auch dort der jeweils abgeholte Leistungsumfang nicht ersichtlich.

6.6.5.

Auch die indikative Offerte der N._____ (Replikbeilage 1) ist für einen Drittvergleich und insbesondere in Bezug auf den von der Rekurrentin verwendeten Pauschalsatz wenig geeignet, werden doch als abgegoltene Leistungen im Bereich Asset Management auch die Domizilierung, die kaufmännische Betreuung und die Abwicklung des operativen Geschäfts sowie das Führen der Bewirtschaftung genannt. Der Ansatz von 0.25 % wäre daher in Anbetracht dieser auf andere Gruppengesellschaften oder Dritte übertragenen Aufgaben deutlich zu reduzieren.

6.6.6.

Ebensowenig ist der von der Vorinstanz in der Vernehmlassung erwähnte Auszug aus der Zeitschrift "AC._____" aussagekräftig, geht es doch beim dort erwähnten Ansatz um die Verwaltung einer Immobiliengesellschaft und nicht spezifisch um das Portfolio- und Liability-Management. Dasselbe gilt für das zitierte Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Schwyz vom 15. Dezember 2010 (StE B 72.14.2 Nr. 36).

6.6.7.

Im Ergebnis lässt sich aber festhalten, dass im Bereich des Portfolio- und Liability-Managements Aufwandabgeltungen mit Pauschalen in Relation zum Vermögenswert marktüblich sind. Vor diesem Hintergrund kann nicht – wie es die Vorinstanz getan hat – aus dem Fehlen eines detaillierten Aufwandnachweises geschlossen werden, es gebe keinen messbaren geschäftsmässig begründeten Aufwand.

6.7.

6.7.1.

Wie ausgeführt, sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die von der Vorinstanz akzeptierten, und damit im Rekursverfahren nicht mehr bestrittenen Aufwandpositionen für die Festsetzung einer angemessenen Pauschalen für das Portfolio- und Liability-Management mitzuberücksichtigen

6.7.2.

B._____ war im Jahr 2019 einziger Verwaltungsrat der Rekurrentin mit Einzelunterschrift. Gemäss den Angaben in der Steuererklärung wurden B._____ von der Rekurrentin im Jahr 2019 keine Entschädigung für das Verwaltungsratsmandat ausbezahlt.

Die Rekurrentin beauftragte dagegen mit undatiertem "Mandatsvertrag" die D._____ AG "mit dem Mandat als Verwaltungsrat in der Person von Herrn B._____ ab dem tt.mm. 2019." Das Verwaltungsrats honorar wurde auf jährlich CHF 25'000.00 zuzüglich Sozialabgaben und Mehrwertsteuer ("sofern anwendbar") festgelegt. In den Akten befindet sich der ebenfalls undatierte Anstellungsvertrag zwischen der D._____ AG und B._____,

wonach dieser per tt.mm. 2019 als [...] eingestellt wurde. "Die Aufgaben sind nach den jeweiligen Instruktionen des direkten Vorgesetzten bzw. gemäss Pflichtenheft zu erledigen. Änderungen im Laufe des Anstellungsverhältnisses bleiben vorbehalten." Die Verträge wurden jeweils für die D._____ und als Beauftragte bzw. Arbeitnehmer von B._____ unterzeichnet. Nach den Angaben im Veranlagungsverfahren im Schreiben der Vertreterin vom 21. Dezember 2021 war B._____ als 100 %-iger Aktionär der F._____ mit einem 60 % Pensum bei der E._____ AG für operative Aufgaben wie Geschäftsleitung und Projektabwicklungen sowie in einem 40 % Pensum bei der D._____ AG für strategische Aufgaben ("zur Verfügungstellung als Verwaltungsrat") tätig.

Der Rekurrentin wurde das Honorar für die Tätigkeit von B._____ als Verwaltungsrat mit Rechnung der D._____ AG vom 31. Dezember 2019 mit "Pauschal gemäss Vereinbarung CHF 25'000.00" fakturiert. Die Rekurrentin verbuchte den Aufwand mit Buchungs- und Belegdatum vom 6. August 2019 im Konto bbb Beratungsaufwand mit dem Buchungstext "D._____ Honorar 2019".

6.7.3.

Es ist vorab nicht nachvollziehbar, weshalb die Rekurrentin B._____ nicht direkt ein Honorar für die Tätigkeit als Verwaltungsrat ausbezahlt hat. Ein solches wäre wohl aufgrund seiner als Aktionär beherrschenden Stellung im Konzern und der im Handelsregister eingetragenen Funktion sowie der von der Rekurrentin behaupteten Tätigkeit geschuldet gewesen. Das kann schlussendlich offen bleiben, zumal in der Buchhaltung das Belegdatum nicht mit dem Rechnungsdatum übereinstimmt. Aus diesem Umstand ist jedoch zu schliessen, dass die Rechnung vom 31. Dezember 2019 nacherstellt wurde und es damit am für eine ordnungsgemässe Verbuchung erforderlichen Beleg fehlt. Dementsprechend könnte der Aufwand von CHF 25'000.00 insgesamt nicht als geschäftsmässig begründet gelten, weshalb er zum Gewinn hinzuzurechnen wäre.

Gleichzeitig steht aber fest, dass einzelne Aufgaben des Portfolio- und Liability-Managements den Aufgaben eines Verwaltungsrates, mithin den von B._____ zu erfüllenden Aufgaben zuzurechnen sind. In Anbetracht dessen, dass die Verwaltungsratsentschädigung von der Vorinstanz vollumfänglich akzeptiert wurde und eine angemessene Entschädigung für die Tätigkeit eines Verwaltungsrates als geschäftsmässig begründet zu gelten hat, ist vorliegend anstatt von einer Aufrechnung lediglich von einem die geltend gemachte Pauschale für das Portfolio- und Liability-Management reduzierenden Faktor auszugehen.

6.7.4.

Offen gelassen werden kann im Rahmen der Gesamtbetrachtung (nachdem das KStA JP keine Aufrechnung vorgenommen hat), ob die Rückstel-

lung für Grossreparaturen von CHF 98'000.00 (welche der Kantons Q._____ offenbar akzeptiert hat) nach der aktuellen Rechtsprechung (BGE 147 II 209 E. 4.2.2 und E. 4.2.3; vgl. auch Bundesgerichtsurteil vom 17. November 2022 [2C_282/2022]) noch geschäftsmässig begründet ist.

6.7.5.

Wird von der im Geschäftsbericht 2022 der G._____ aufgeführten Pauschalen von 0.5 % des Verkehrswertes ausgegangen, ist in Berücksichtigung der von der Rekurrentin auf andere Gruppengesellschaften oder Dritte übertragenen Aufgaben, welche im Leistungsbeschrieb der G._____ enthalten sind, ein weiterer Abzug vorzunehmen.

6.7.6.

In Berücksichtigung sämtlicher genannter Faktoren wird die geschäftsmässig begründete Pauschale auf 0.25 % des Verkehrswertes der Liegenschaften festgesetzt. Da sich das KStA nicht zum massgeblichen Verkehrswert geäussert hat, wird daher vorliegend auf die von der Rekurrentin ermittelten Werte (Erw. 6.5.2.) abgestellt.

6.8.

Mit einem geschäftsmässig begründeten Pauschalansatz von 0.25 % ergibt sich ein für das Portfolio- und Liability-Management angemessener Aufwand von CHF 46'414.00. Anzupassen ist sodann die mit CHF 18'500.00 auf der Aufrechnung von CHF 92'828.00 gewährte Steuerrückstellung. Diese beträgt neu CHF 9'250.00. Der steuerbare Reingewinn reduziert sich damit von CHF 333'776.00 um CHF 37'164.00 (- CHF 92'828.00 + CHF 46'414.00 + CHF 18'500.00 - CHF 9'250.00) auf CHF 296'612.00.

Dementsprechend ist das steuerbare Eigenkapital von CHF 364'923.00 um CHF 9'250.00 auf CHF 374'173.00 zu erhöhen.

6.9.

In teilweiser Gutheissung des Rekurses wird der steuerbare Reingewinn auf CHF 296'612.00 festgelegt. Das steuerbare Kapital beträgt CHF 374'173.00. Das KStA wird angewiesen, eine neue Steuerauscheidung vorzunehmen.

7.

7.1.

Bei diesem Verfahrensausgang obsiegt die Rekurrentin zu rund 50 %. Sie hat daher 50 % der Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Der Rest wird auf die Staatskasse genommen.

7.2.

Mit gleicher Begründung ist der Rekurrentin für die Vertretung im Rekursverfahren eine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Bei der Vertretung durch Steuerberater stellt der Anwaltstarif gemäss dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT) die obere Grenze des Parteikostenersatzes dar (AGVE 1981 S. 281 ff.; SGE vom 21. Juli 2016 [3-RV.2015.160]).

Vorliegend beträgt der Streitwert rund CHF 5'000.00. Der Fall hat einen mittleren Schwierigkeitsgrad und eine mittlere Bedeutung. Zudem ist von einem maximal mittleren erforderlichen Aufwand auszugehen. Es rechtfertigt sich daher, die Parteientschädigung in Anwendung von § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und Abs. 2 AnwT und § 8c Abs. 1 AnwT auf CHF 1'500.00 (inkl. MWSt und Auslagen) festzusetzen. Davon sind der Rekurrentin 50 % mit CHF 750.00 zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung des Rekurses werden der steuerbare Reingewinn auf CHF 296'612.00 und das steuerbare Eigenkapital auf CHF 374'173.00 festgesetzt.

2.

Das Kantonale Steueramt wird angewiesen, eine neue Steuerauscheidung vorzunehmen.

3.

Die Rekurrentin hat die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 800.00, der Kanzleigebühr von CHF 460.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF 1'360.00, zu 50 % mit CHF 680.00 zu bezahlen. Der Rest wird auf die Staatskasse genommen.

4.

Es wird eine Parteientschädigung von CHF 750.00 (inkl. MWSt und Auslagen) ausgerichtet.

Zustellung an:

die Vertreterin der Rekurrentin (2)

das Kantonale Steueramt

die Gemeindesteuerämter X._____, W.____ und V._____

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Obere Vorstadt 37, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schwei-

zerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 26. Juni 2025

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Betsche