



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01
www.fr.ch/tc

604 2013 83

604 2013 84

Urteil vom 10. März 2015

Steuergerichtshof

Besetzung	Präsident:	Marc Sugnaux
	Richter:	Anne-Sophie Peyraud, Hugo Casanova
	Gerichtsschreiberin:	Elisabeth Rime Rappo

Parteien **A. _____ AG, Beschwerdeführerin**
gegen
KANTONALE STEUERVERWALTUNG, Vorinstanz

Gegenstand Gewinn- und Kapitalsteuer der juristischen Personen; Abschreibungen auf Liegenschaften

Beschwerde vom 13. September 2013 gegen den Einspracheentscheid vom 9. September 2013; direkte Bundessteuer und Kantonssteuer 2012

Sachverhalt

A. Die Beschwerdeführerin mit Sitz in B. _____ betreibt Handel mit Waren aller Art, Kauf, Verkauf und Verwaltung von Immobilien, Marketingberatung sowie Durchführung und Organisation von Reisen (Nebenzweck gemäss Statuten). Gemäss Erklärung des Verwaltungsrats untersteht die Gesellschaft keiner ordentlichen Revision und verzichtet auf eine eingeschränkte Revision.

Mit Kaufvertrag vom 28. Juli 2011 erwarb die Beschwerdeführerin eine Liegenschaft in C. _____ (Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, Route D. _____) zum Preis von 2'475'000 Franken. Darauf wurden für die Zeit vom 8. Juli 2011 (Beginn der Steuerpflicht) bis Ende 2012 Abschreibungen in der Höhe von 223'462 Franken verbucht. Davon rechnete die Steuerbehörde einen Betrag von 66'500 Franken als geschäftsmässig nicht begründet auf. Die entsprechende Veranlagung für die Steuerperiode vom 8. Juli 2011 bis 31. Dezember 2012 wurde am 21. Juni 2013 eröffnet. Auf der Verfügung wurde präzisiert: "Abschreibung zugelassen: Kauf Kosten CHF 83'462.00 + 1.5% von CHF 2'475'000.00 für 2010 und 1.5% von CHF 2'437'875.00 für 2011." (vgl. auch den Anhang zur Veranlagung).

B. Am 1. Juli 2013 erhob die Beschwerdeführerin gegen diese Aufrechnung von 66'500 Franken Einsprache. Sie machte geltend, sie sei gemäss Obligationenrecht verpflichtet, die Aktiven nicht über den Verkehrswerten auszuweisen. Gemäss der eingereichten Schätzung betrage der Verkehrswert der zur Diskussion stehenden Liegenschaft 2'300'000 Franken. Ergänzend fügte die Beschwerdeführerin bei: "Wir sind uns bewusst, dass wir die Liegenschaft zu einem zu hohen Preis erworben haben. Da die Lage auf dem Liegenschaftsmarkt zurzeit jedoch schlecht ist, werden wir trotzdem eine für uns zufriedenstellende Rendite erzielen können. Ab Geschäftsjahr 2013 werden wir selbstverständlich die zulässigen Abschreibungssätze anwenden."

Diese Einsprache wurde mit Entscheid vom 9. September 2013 abgewiesen. Zur Begründung führte die Kantonale Steuerverwaltung insbesondere aus, die zulässigen Abschreibungen seien gemäss Merkblatt A 1995 der Eidgenössischen Steuerverwaltung berechnet worden. Demnach könnten Wohnhäuser inkl. Land jährlich mit 1.5% vom Buchwert abgeschrieben werden. Die Berechnung der zulässigen Abschreibungen sei im Detail auf der Veranlagungsanzeige aufgeführt. Diese berücksichtige eine vollständige Abschreibung der Transaktionskosten sowie die ordentliche Abschreibung auf der Liegenschaft von 1.5% pro Jahr. Im vorliegenden Fall sei der tatsächliche Verkaufspreis gemäss Kaufvertrag aussagekräftiger als die Verkehrswertschätzung. Nach den zugelassenen Abschreibungen belaufe sich der Buchwert per 31. Dezember 2012 auf einen Betrag von 2'401'500 Franken, was unter dem Kaufpreis liege. Die Liegenschaft sei somit nicht überbewertet.

C. Mit Eingabe vom 10. September 2013 reichte die Beschwerdeführerin beim Kantonsgericht gegen diesen Einspracheentscheid Beschwerde ein mit der gleichen Argumentation wie in ihrer früheren Einspracheschrift.

Der mit Verfügung vom 18. September 2013 festgesetzte Kostenvorschuss von 1'000 Franken wurde fristgemäss bezahlt.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. bzw. 24. Oktober 2013 schliesst die Kantonale Steuerverwaltung auf Abweisung. Sie legt insbesondere noch dar, die Bestimmung eines

angemessenen Abschreibungssysteme hänge von Schätzungen ab und sei daher mit Unsicherheiten behaftet, die nur mit grossem Aufwand für die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden beseitigt werden könnten. Aufgrund dieses Erkenntnis habe die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) im "Merkblatt A 1995 – Geschäftliche Betriebe" für die wichtigsten Arten des abnutzbaren Anlagevermögens Richtlinien über die anzuwendenden Abschreibungssätze erlassen. Für Wohnhäuser betrage der Normalabschreibungssatz 1,5% (auf Gebäude und Land zusammen). Bei Einhaltung der Normalsätze werde die geschäftsmässige Begründetheit vermutet; dem Steuerpflichtigen stehe jedoch der Nachweis eines höheren Abschreibungsbedarfs im Einzelfall offen. Im vorliegenden Fall seien bei der Veranlagung 2012 der Beschwerdeführerin folgende Abschreibungen zugelassen worden:

100% der Transaktionskosten	CHF 83'462
1.5% auf Buchwert nach Abzug Transaktionskosten (für 2011)	CHF 37'125
1.5% auf Buchwert nach Abzug obiger Abschreibungen (für 2012)	CHF 36'568

Total	CHF 157'155
	=====

Die Differenz von (gerundet) 66'500 Franken zu den verbuchten Abschreibungen von 223'462 Franken sei bei der Berechnung des steuerbaren Gewinnes aufgerechnet und beim steuerbaren Kapital als versteuerte stille Reserve hinzugerechnet worden. Ausserordentliche Abschreibungen auf beweglichem Sachanlagevermögen seien nur vorzunehmen, wenn ein zusätzlicher, das durch die periodischen Abschreibungen berücksichtigte Normalmass übersteigender Abschreibungsbedarf bestehe. Dieser könne sich aus einer kürzeren Nutzungsdauer oder einem tieferen Verkehrswert des einzelnen Anlagegutes ergeben, der als Folge unvorhersehbarer technischer Fortschritte, Fehldispositionen oder gefallener Wiederbeschaffungspreise eingetreten sei. Bei ausserordentlichen Abschreibungen auf Liegenschaften sei zwischen dem Wert des Gebäudes und dem Wert von Grund und Boden zu unterscheiden. Während für den Wert des Gebäudes das bereits Erwähnte gelte, setzten Abschreibungen auf dem Grund und Boden den Nachweis eines tieferen Verkehrswertes voraus. Dieser könne z.B. von einem Absinken der Bodenpreise oder aber von besonderen raumplanerischen Massnahmen herrühren. Die Schätzung des Verkehrswertes in der Höhe von 2'300'000 Franken, welche von der Beschwerdeführerin für ihre über den Normalsatz gehende Abschreibung angerufen werde, sei per 8. Juni 2011, also noch vor dem Kauf der Liegenschaft erstellt worden. Eine Verkehrswertschätzung sei jedoch immer mit Unsicherheiten behaftet. Abweichungen von 10% würden als normal betrachtet. Der Verkehrswert eines Gutes entspreche letztlich dem effektiv hierfür vereinbarten Preis zwischen unabhängigen Dritten und dieser habe im vorliegenden Fall im Zeitpunkt des Kaufes durch die Beschwerdeführerin 2'475'000 Franken betragen. Es werde nicht begründet geltend gemacht, dass seit dem Kauf der Liegenschaft Ereignisse eingetreten seien, welche einen das Normalmass übersteigenden Abschreibungsbedarf rechtfertigen würden.

Die Beschwerdeführerin machte von der ihr eingeräumten Möglichkeit, Gegenbemerkungen einzureichen, keinen Gebrauch.

Erwägungen

I. Direkte Bundessteuer (604 2013 83)

1. a) Gemäss Art. 58 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) bildet der Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldo vortrages des Vorjahres den Ausgangspunkt für die Bestimmung des steuerbaren Reingewinns. Laut lit. b der Bestimmung sind insbesondere auch alle vor Berechnung des Saldo der Erfolgsrechnung ausgeschiedenen Teile des Geschäftsergebnisses, die nicht zur Deckung von geschäftsmässig begründetem Aufwand verwendet werden, wie namentlich die geschäftsmässig nicht begründeten Abschreibungen und Rückstellungen, unter dem steuerbaren Reingewinn zu erfassen.

b) Wer verpflichtet ist, seine Firma in das Handelsregister eintragen zu lassen, ist gehalten, diejenigen Bücher ordnungsgemäss zu führen, die nach Art und Umfang seines Geschäftes nötig sind, um die Vermögenslage des Geschäftes und die mit dem Geschäftsbetrieb zusammenhängenden Schuld- und Forderungsverhältnisse sowie die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsjahre festzustellen (Art. 957 des Schweizerischen Obligationenrechts, OR; SR 220). Die zu beachtenden Vorschriften ergeben sich insbesondere aus Art. 957 ff. OR (in der vorliegend noch anwendbaren alten Fassung) sowie allfälligen Sonderbestimmungen des Aktienrechts (vgl. Art. 662 ff. OR). Auf Schluss des Geschäftsjahres ist ein Inventar, eine Betriebsrechnung und eine Bilanz zu erstellen (Art. 958 Abs. 1 OR; für die Aktiengesellschaft: siehe Art. 662a OR). Die handelsrechtlich erforderlichen Bücher bilden die Grundlage für die steuerliche Gewinnermittlung. Die schweizerische Steuerpraxis knüpft dabei an die handelsrechtliche Bilanz an, welche auch steuerrechtlich verbindlich ist (Prinzip der Massgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz), wenn bei deren Errichtung nicht gegen zwingende Bestimmungen des Handelsrechts verstossen wurde und sofern nicht spezielle steuerrechtliche Vorschriften der Gewinnermittlung zu beachten sind. Während die handelsrechtlichen Buchungs- und Bewertungsgrundsätze Höchstwerte festlegen und die Betriebswirtschaftslehre nach den "richtigen" Werten sucht, zielt das Steuerrecht auf die Erfassung des periodengerechten Gewinns und fixiert dementsprechend Bewertungsuntergrenzen. Daraus ergibt sich, dass die zur Steuerveranlagung eingereichte Handelsbilanz von der Steuerbehörde unter zwei Gesichtspunkten überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden muss: Sie ist zu berichtigen, wenn einzelne Wertansätze die nach Handelsrecht zulässigen Höchstwerte (offenkundig) übersteigen, aber auch, wenn die bilanzierten Werte die steuerrechtlich zulässige Wertgrenze unterschreiten (BGer *in* StE 2002 B 72.13.1 Nr. 3 Erw. 2b und d; VGer FR *in* FZR 2001, 396 Erw. 2; VGer ZH *in* ZStP 2002, 331 Erw. 3a sowie die dort zitierten Urteile und Autoren).

c) Schon das allgemeine Buchführungsrecht hält fest, dass in der Bilanz alle Aktiven höchstens nach dem Wert anzusetzen sind, der ihnen im Zeitpunkt, auf welchen die Bilanz errichtet wird, für das Geschäft zukommt (Art. 960 Abs. 2 OR). Im Aktienrecht wird das allgemeine – in Art. 662a Abs. 2 Ziff. 3 OR ausdrücklich erwähnte – Vorsichtsprinzip durch das Imparitätsprinzip ergänzt und präzisiert. Danach dürfen Gewinne nur dann ausgewiesen werden, wenn sie effektiv realisiert worden sind (Realisationsprinzip), während umgekehrt Verluste bilanzmässig zu berücksichtigen sind, sobald sie befürchtet werden müssen, auch vor ihrer Realisierung. Unter dem Gesichtspunkt des Kapitalschutzes ist diese einseitige Ausrichtung

unproblematisch, ja erwünscht, stellt sie doch sicher, dass im Zweifel keine Gewinne ausgewiesen (und allenfalls ausgeschüttet) werden, die in Wirklichkeit gar nicht erzielt worden sind. Demzufolge steht den Gläubigern niemals weniger, allenfalls aber mehr als das ausgewiesene Haftungssubstrat zur Verfügung. Mit diesen Grundsätzen verbunden ist das so genannte Anschaffungs- oder Kostenwertprinzip, das insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung von Anlagevermögen im Allgemeinen (Art. 665 OR) sowie Beteiligungen (Art. 665a OR) und Wertschriften (Art. 667 OR) Geltung beansprucht: Die Bewertung hat nach den historischen Kosten zu erfolgen. Während rein buchmässige Verminderungen des Wertes (Abschreibungen und Wertberichtigungen) erlaubt und notwendig sind, sind rein buchmässige Zuschreibungen mit ganz wenigen Ausnahmen (insbesondere Art. 670 OR) verboten (BGer *in* StE 2002 B 72.13.1 Nr. 3 Erw. 2c mit zahlreichen Hinweisen).

Der von der allgemeinen Regel von Art. 960 Abs. 2 OR (subjektiver Geschäftswert) abweichende Art. 665 OR schreibt ausdrücklich vor, dass das Anlagevermögen höchstens zu den Anschaffungs- oder den Herstellungskosten "unter Abzug der notwendigen Abschreibungen" (vgl. dazu Art. 669 OR) zu bewerten ist. Diese Präzisierung ist mit dem Niederstwertprinzip in Verbindung zu bringen, welches sich seinerseits aus dem Imparitätsprinzip ergibt. Das Niederstwertprinzip besagt, dass der tiefere Betrag aus Anschaffungswert und aktuellem Wert anzusetzen ist (R. BENZ, *Handelsrechtliche und steuerrechtliche Grundsätze ordnungsmässiger Bilanzierung*, Diss. ZH 2000, 115). Das bedeutet, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mittels Abschreibungen dann entsprechend herabzusetzen sind, wenn der Marktwert unter diesen Kosten liegt (M. NEUHAUS / BEAT INAUEN *in* Honsell / Vogt / Watter, *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht II*, 4. Aufl., Basel 2012, N 10 ff. zu Art. 665).

2. a) Der Wert eines Aktivpostens in der Bilanz kann mittels Abschreibungen oder Wertberichtigungen herabgesetzt werden (vgl. dazu auch das Bundesgerichtsurteil 2C_142/2012 vom 12. Dezember 2013). In beiden Fällen wird die Verbuchung erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen, wodurch der ausgewiesene Gewinn entsprechend herabgesetzt wird.

Mit der Abschreibung wird der massgebende Buchwert eines Vermögensobjekts herabgesetzt, um eingetretenen Wertverminderungen Rechnung zu tragen. Es wird angenommen, die Entwertung sei bis zum Bilanzstichtag tatsächlich eingetreten. Dementsprechend hat die Abschreibung definitiven Charakter. Demgegenüber wird mit der Wertberichtigung vorübergehenden Wertveränderungen auf Anlage- oder Umlaufvermögen Rechnung getragen. Insofern wird in den Passiven ein Korrekturposten vorübergehender Natur gebildet, welcher wieder aufgelöst werden kann bzw. muss, wenn er nicht mehr gerechtfertigt ist. Die Terminologie ist allerdings uneinheitlich. So werden Wertberichtigungen oft auch als Rückstellungen bezeichnet, nicht zuletzt durch den Gesetzgeber selber, wenn etwa die mit Aktiven des Umlaufvermögens verbundenen Verlustrisiken erfasst werden (vgl. Art. 29 Abs. 1 lit. b und 63 Abs. 1 lit. b DBG). Die echte Rückstellung bezieht sich jedoch nicht auf ein Aktivum. Sie besteht vielmehr in der Bildung eines Passivpostens (zu Lasten der Erfolgsrechnung), mit dem im Rechnungsjahr entstandenen Verbindlichkeiten oder unmittelbar drohenden Verlustrisiken, die in ihrem Bestand oder ihrer Höhe nach noch nicht genau feststehen, Rechnung getragen wird. Wie die Wertberichtigung ist die Rückstellung im engeren Sinne provisorischer Natur (siehe im Einzelnen insbesondere E. BLUMENSTEIN / P. LOCHER, *System des Steuerrechts*, 6. Aufl., Bern 2002, S. 254 ff.; M. REICH / M. ZÜGER *in* Zweifel / Athanas, *Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a*, 2. Aufl., Basel 2008, N 4 zu Art. 29; P. LOCHER, *Kommentar zum DBG*, I. Teil, Therwil / Basel 2001, N 2 f. zu Art. 28, N 12 und 25 zu Art.

29; VGer FR *in* FZR 2001, 396 Erw. 3 sowie die dort erwähnten Autoren und Entscheide; vgl. auch FZR 2002, 190 Erw. 7a sowie FZR 2003, 161).

b) Steuerrechtlich werden Abschreibungen als zulässig anerkannt, sofern sie geschäftsmässig begründet und buchmässig oder, wenn eine kaufmännische Buchhaltung fehlt, in besonderen Abschreibungstabellen ausgewiesen sind (Art. 28 Abs. 1 und 62 Abs. 1 DBG). In der Regel werden die Abschreibungen nach dem tatsächlichen Wert der einzelnen Vermögensteile oder nach ihrer voraussichtlichen Gebrauchsdauer angemessen verteilt (Abs. 2 der erwähnten Bestimmungen).

Zu unterscheiden ist zwischen ordentlichen und ausserordentlichen Abschreibungen. Erstere betreffen Vermögensgegenstände, die ihrer Beschaffenheit oder Zweckbestimmung nach einer fortschreitenden Abnutzung oder Entwertung unterliegen. Ausgangspunkt der ordentlichen Abschreibung ist der Anschaffungs- oder Herstellungskostenwert der Vermögensgegenstände, Endwert ist grundsätzlich der Restwert des Materials. Die ordentlichen Abschreibungen werden durch Festsetzung bestimmter Quoten regelmässig auf die Nutzungsdauer des Vermogensstucks verteilt. Gegenstand der ausserordentlichen Abschreibungen ist in erster Linie das keiner Abnutzung unterliegende, ausnahmsweise aber auch das übrige Geschäftsvermögen. Wertverminderungen, die ausserordentliche Abschreibungen bedingen, sind aussergewöhnliche, geschaftsplandwidrige Erscheinungen. Sie bestehen vor allem in einem Sinken der Marktpreise, in nicht voraussehbaren Schadenereignissen, in einer unerwartet hohen Abnutzung von Betriebsanlagen, in Verlusten auf Beteiligungen, Darlehen und Guthaben, in einem ausserordentlichen Rückgang der Rentabilität von Betriebsanlagen oder des ganzen Betriebes. Die (in der Steuerpraxis mit einer gewissen Zurückhaltung gehandhabte) ausserordentliche Abschreibung bemisst sich nach dem Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen steuerlich massgebenden Buchwert und dem niedrigeren wirklichen Wert der Vermögensgegenstände. Weitergehende Abschreibungen dürfen auf dem nicht der Abnutzung unterliegenden Geschäftsvermögen nicht anerkannt werden. Geschäftsmässig nicht begründet und daher steuerlich nicht zulässig sind beispielsweise ausserordentliche Abschreibungen für Wertverminderungen, die infolge verdeckter Gewinnentnahmen eingetreten sind. Im übrigen ist eine ausserordentliche Abschreibung grundsätzlich jederzeit und damit auch noch nachträglich möglich, wenn sich ergibt, dass der tatsächliche Wert eines Gutes unter dem Buchwert liegt (BLUMENSTEIN / LOCHER, 254 ff. mit zahlreichen Hinweisen; vgl. auch BGer *in* StE 2000 B 23.43.2 Nr. 8).

Bezüglich der Abschreibungen auf Liegenschaften stellt sich die Situation verschieden dar, je nach dem ob diese überbaut sind oder nicht. Unuberbauter Grund und Boden unterliegt normalerweise keiner Wertverminderung durch Abnutzung, so dass kein Raum für ordentliche Abschreibungen besteht. Hingegen können ausserordentliche Wertverminderungen eintreten. Sinkt der Verkehrswert eines Grundstücks unter den Buchwert – z.B. wegen einer Auszonung, eines Naturereignisses oder eines unerwarteten Konjunktur-ruckganges – so darf und soll diesem Umstand durch eine ausserordentliche Abschreibung Rechnung getragen werden. Das kann auch der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige das Grundstück erst vor kurzem erworben hat. Gebäude unterliegen demgegenüber einer altersbedingten Wertverminderung, die grundsätzlich über ordentliche Abschreibungen in der Erfolgsrechnung berücksichtigt werden darf, und zwar unabhängig davon, ob die Liegenschaft zum Anlage- oder zum Umlaufvermögen gehört. Nach der Steuerpraxis werden bei überbauten Grundstücken das Land und das Gebäude separat behandelt. Daraus folgt insbesondere, dass eine allfällige Wertsteigerung des Bodens, auf dem die

Baute steht, nicht mit der Wertabnahme bzw. Entwertung des Gebäudes verrechnet werden darf (BGer *in* StE 2000 B 23.43.2 Nr. 8; VGer AG *in* StE 1992 B 23.43.2; VGer FR *in* FZR 2001, 396 Erw. 4; zu den Abschreibungen auf Liegenschaften siehe auch das Bundesgerichtsurteil 2C_50/2011 vom 16. Mai 2011).

c) Die Wertberichtigungen fallen, soweit sie Umlaufvermögen betreffen, unter Art. 29 Abs. 1 lit. b und 63 Abs. 1 lit. b DBG. Betreffen sie Anlagevermögen, so sind sie gemäss lit. c dieser Bestimmungen zulässig (vgl. LOCHER, N 25 zu Art. 29). Sie müssen (wie die Abschreibungen) ebenfalls geschäftsmässig begründet sein (Art. 27 Abs. 1 und 2 lit a sowie 58 Abs. lit. b DBG). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Vermögensgegenstand am Bilanzstichtag eine tatsächliche, aber voraussichtlich bloss temporäre Wertverminderung erlitten hat. In Frage kommt jedoch auch eine Rückstellung i.e.S. für ein unmittelbar drohende Verlustgefahr. Fällt die geschäftsmässige Begründetheit einer Wertberichtigung oder Rückstellung dahin, ist diese über die Erfolgsrechnung wiederum aufzulösen. Ein blosser, allgemeiner Hinweis auf den Preiszerfall, der auf dem Liegenschaftsmarkt eingetreten ist, vermag eine Wertberichtigung noch nicht zu rechtfertigen. Wertberichtigungen, die lediglich der allgemeinen Sicherung des Geschäftsvermögens dienen, sind wirtschaftlich und steuerrechtlich Reservestellungen und mithin nicht geschäftsmässig begründet (BLUMENSTEIN / LOCHER, 257; LOCHER, N 25 und 31 ff. zu Art. 29 DBG; VGer FR *in* FZR 2001, 396 Erw. 5, ; vgl. auch FZR 2002, 190 Erw. 7a).

d) Tatsachen, die eine Abschreibung, eine Wertberichtigung oder Rückstellung als geschäftsmässig begründet erscheinen lassen, sind steuermindernder Natur und somit vom Steuerpflichtigen darzutun und nachzuweisen (siehe z.B. Steuerrekurskommission ZH *in* StE B 72.14.2 1990 Nr. 10 Erw. 2b und 1994 Nr. 16 Erw. 1c; vgl. auch REICH / ZÜGER, N 14 zu Art. 29 DBG sowie die dort erwähnten Urteile).

Bei Einhaltung der Normsätze gemäss den Richtlinien, welche gestützt auf Erfahrungswerte und aus Praktikabilitätsgründen von der Eidgenössischen Steuerverwaltung erlassen wurden, wird allerdings die geschäftsmässige Begründetheit ohne Weiteres vermutet (vgl. REICH / ZÜGER, N 25 zu Art. 28 DBG).

3. Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall die zulässigen Abschreibungen gemäss dem einschlägigen "Merkblatt A 1995 – Geschäftliche Betriebe" der Eidgenössischen Steuerverwaltung berechnet. Danach können Wohnhäuser inkl. Land jährlich mit 1.5% vom Buchwert abgeschrieben werden. Die entsprechende Berechnung ist an sich unbestritten.

Demgegenüber rechtfertigt die Beschwerdeführerin die von ihr verbuchten höheren Abschreibungen und deren angeblich handelsrechtliche Notwendigkeit mit dem Verkehrswert gemäss der Schätzung, welche von ihrem Vertreter in Auftrag gegeben worden ist. Sie macht geltend, der steuerliche Buchwert übersteige den handelsrechtlich zulässigen Höchstwert, sodass er auf den Verkehrswert abgeschrieben werden müsse. Damit allein vermag sie jedoch nicht durchzudringen.

Massgebend ist, ob die Beschwerdeführerin den ihr obliegenden Beweis dafür erbracht hat, dass der tatsächliche Wert der Liegenschaft, welche Gegenstand der umstrittenen Abschreibungen bildet, definitiv oder zumindest genügend dauerhaft unter den Verkehrswert gefallen ist, welcher der angefochtenen Veranlagung zugrunde liegt. Dabei ist festzuhalten, dass die ins Recht gelegte Bewertung der E._____ AG am 10. Juni 2011 (Stichtag 2 Tage früher) als "Standortbestimmung für Kaufentscheid" erstellt worden ist. Wie die Vorinstanz zu Recht betont, ist

eine solche Verkehrswertschätzung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Sie kann also keinesfalls einen zwingend verbindlichen Wert darstellen. Vielmehr ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der kurz danach auf dem freien Markt vereinbarte Kaufpreis der Liegenschaft deren Verkehrswert besser wiedergibt. Dies gilt umso mehr, als die Differenz zwischen dem – ausdrücklich bloss aufgrund einer "Kurzbesichtigung" geschätzten – Wert von 2'300'000 Franken und dem effektiven Kaufpreis von 2'475'000 Franken durchaus im Rahmen der Bandbreite liegt, welche einer solchen Schätzung naturgemäss anhaftet. Zudem hat die Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert darzulegen versucht, aus welchen Gründen der leicht höhere Kaufpreis für die vollvermietete Liegenschaft (mit einem Realwert von 2'700'000 Franken und einem Ertragswert von 2'340'000 Franken gemäss der Schätzung) nicht dem Marktwert entsprechen soll und weshalb sie gegebenenfalls trotzdem in das Geschäft eingewilligt hat. Ebenso wenig ist dargetan, inwiefern zwischen Juli 2011 und Ende 2012 ein dermassen grosser Preiszerfall eingetreten sein könnte, dass sich eine ausserordentliche Abschreibung aufdrängen würde.

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

4. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten in Anwendung von Art. 144 Abs. 1 DBG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

Die Höhe der Verfahrenskosten wird durch das kantonale Recht bestimmt (Art. 144 Abs. 5 DBG). Das heisst, dass insbesondere der Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz (Tarif VJ) zur Anwendung gelangt (vgl. Art 146 f. VRG sowie Art. 4 Abs. 3 des Ausführungsbeschluss vom 5. Januar 1995 über die direkte Bundessteuer; SGF 634.1.11).

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr auf 500 Franken festzusetzen.

II. Kantonsteuer (604 2013 84)

5. Entsprechende Grundsätze gelten ebenfalls auf kantonaler Ebene (siehe insbesondere Art. 100 Abs. 1 lit. a und b, 29 Abs. 1 und 2, 104 Abs. 1 und 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonsteuern [DStG; SGF 631.1] sowie Art. 24 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]).

Angesichts der übereinstimmenden Regelungen ist somit im vorliegenden Fall der Rekurs betreffend die Kantonsteuer gleich zu beurteilen wie jener betreffend die direkte Bundessteuer.

6. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 131 Abs. 1 VRG). Dabei gelangt der Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz zur Anwendung (vgl. Art 146 f. VRG).

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr auf 500 Franken festzusetzen.

Der Steuergerichtshof erkennt:

I. Direkte Bundessteuer (604 2013 83)

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten (Gebühr: 500 Franken) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Diese Gerichtsgebühr wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

II. Kantonssteuer (604 2013 84)

3. Der Rekurs wird abgewiesen.
4. Die Kosten (Gebühr: 500 Franken) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Diese Gerichtsgebühr wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

III. Zustellung

Der vorliegende Entscheid kann sowohl bezüglich der veranlagten direkten Bundessteuern als auch der Kantonssteuern gemäss Art. 146 DBG bzw. 73 StHG und 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) innert 30 Tagen seit Eröffnung mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Lausanne, angefochten werden.

Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).

Freiburg, 10. März 2015/hca

Präsident

Gerichtsschreiberin