



Entscheid

27. August 2024

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Michael Ochsner, Steuerrichterin Christina Hefti, Steuerrichter
Marius Obertüfer und Gerichtsschreiber Gilles Vogt

In Sachen

1. **A,**
2. **B,**

Nr. 1 vertreten durch RA Dr.iur. C,

Nr. 2 vertreten durch Nr. 1,

Rekurrenten,

gegen

Kanton Zürich,

vertreten durch das kant. Steueramt, Bau,
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

Rekursgegner,

betreffend

Staats- und Gemeindesteuern 2019

hat sich ergeben:

A. A und B (nachfolgend die Pflichtigen) sind Alleinaktionäre der D AG (nachfolgend D; Aktienkapital Fr. 100'000.- aufgeteilt in 1'000 Namensaktien à je Fr. 1'000.- Nennwert), mit Sitz in E. Die am ... 2016 im Handelsregister eingetragene D bezweckt [...]. Es handelt sich bei ihr um eine nicht operativ tätige Holding-Gesellschaft, wodurch ihre wirtschaftliche Substanz primär vom Wert der von ihr gehaltenen Beteiligungen bestimmt wird. Die D hält einzig eine 100%-Beteiligung an der F AG (F; Stammkapital Fr. 500'000.- aufgeteilt in 500 Namenaktien à je Fr. 1'000.- Nennwert), mit Sitz in G, die sie am ... 2016 für Fr. 6.255 Mio. von Dritten erwarb und in der Folge zum Kaufpreis in ihrer Bilanz aktivierte. Die F ist ein operativ tätiges Unternehmen in der Baubranche (insb. H und I etc.). Wie in den Vorjahren (seit Gründung im Jahr 2016) deklarierten die Pflichtigen in ihrer Steuererklärung bzw. ihrem Wertschriftenverzeichnis 2019 den Vermögenssteuerwert der D mit Fr. 4'619'330.-. Dabei handelt es sich um das Eigenkapital exkl. stille Reserven der D gemäss Jahresrechnung, sprich dem (positiven) Ergebnis der Aktiven (inkl. Beteiligung der F zum Erwerbspreis) abzüglich der Passiven. Insgesamt deklarierten sie betreffend die Staats- und Gemeindesteuern 2019 ein steuerbares Einkommen von Fr. 481'371.- sowie ein steuerbares Vermögen von Fr. 4'862'370.-.

Der Steuerkommissär setzte demgegenüber im Einschätzungsentscheid betreffend die Staats- und Gemeindesteuern 2019 vom 14. Dezember 2022 den Vermögenssteuerwert der D entsprechend einer neuen Wertschriftenbewertung des kantonalen Steueramts des Kantons Zürich per 31. Dezember 2019 vom 1. Februar 2022 auf total Fr. 10'510'000.- fest. Die aktualisierte Bewertungsmeldung der D berücksichtigte zusätzlich auch die un versteuerten stillen Reserven ihrer F-Beteiligung im Umfang von ca. Fr. 5.9 Mio. Gesamthaft wurden die Pflichtigen betreffend die Staats- und Gemeindesteuern 2019 mit einem steuerbaren und satzbestimmenden Einkommen von Fr. 428'500.- sowie einem steuerbaren Vermögen von Fr. 10'424'000.- (satzbestimmend Fr. 10'753'000.-) eingeschätzt.

B. Hiergegen liessen die Pflichtigen am 13. Januar 2023 Einsprache erheben, mit dem Antrag, sie seien unter Übernahme des deklarierten Vermögenssteuerwerts der D gemäss eingereicherter Steuererklärung einzuschätzen. Dies zusammengefasst mit der Begründung, bei der Festsetzung des Vermögenssteuerwerts der D sei mittelbar immer

noch einzig der ursprüngliche tiefere Erwerbspreis der F massgebend. Prozessual beantragten sie die mündliche Vertretung ihrer Einsprache. Das kantonale Steueramt sandte ihnen daraufhin am 10. Juli 2023 einen Einschätzungsvorschlag zu. Dieser enthielt eine ausführliche Begründung zum nach Auffassung des kantonalen Steueramts massgebenden Vermögenssteuerwert der D. Der Vorschlag sah im Vergleich zur Einschätzung keine Anpassung der Steuerfaktoren vor und wurde von den Pflichtigen in der Folge nicht akzeptiert. Auch die am 13. Dezember 2023 durchgeführte mündliche Besprechung brachte keine Einigung.

Das kantonale Steueramt wies die Einsprache daraufhin am 22. Januar 2024 ab.

C. Hiergegen liessen die Pflichtigen am 23. Februar 2024 Rekurs erheben, unter Wiederholung des Einspracheantrags sowie unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Zürich. Das kantonale Steueramt schloss am 26. März 2024 auf Abweisung des Rechtsmittels. Die Bewertungsmeldungen der D und der F sind von Amtes wegen beigezogen worden.

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

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. a) aa) Gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Diese Bestimmung ist für die Kantone verbindlich (BGr, 12. Juni 2009, 2C_800/2008). Das kantonale Recht hat diese Regelung übernommen (§ 39 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997, StG). Das steuerbare Vermögen bemisst sich nach dem Stand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht (Art. 17 Abs. 1 StHG sowie § 51 Abs. 1 StG).

Als Verkehrswert gilt der objektive Marktwert eines Vermögensobjekts. Dieser entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen wäre, welchen somit ein unbefangener und unabhängiger Käufer unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre (BGE 128 I 240 S. 248).

bb) Der Verkehrswert nicht kotierter Wertpapiere ist nach der von der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) herausgegebenen "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" (Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008, nachfolgend KS 28, zuletzt aktualisiert per Ende 2022) zu ermitteln. Diese bezweckt für die Vermögenssteuer eine in der Schweiz einheitliche Bewertung von inländischen und ausländischen Wertpapieren, die an keiner Börse gehandelt werden. Sie dient der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen (BGr, 12. Juni 2009, 2C_800/2008; KS 28, Rz. 1). Das KS 28 gilt nach ständiger Praxis des Bundesgerichts als zuverlässige Methode zur Bestimmung des Verkehrswerts, weil darin die Überlegungen, die für die Preisbildung bei nicht kotierten Aktien im Allgemeinen massgebend sind, zum Ausdruck kommen (vgl. BGr, 30. Juni 2014, 2C_1168/2013, E. 3.6; BGr, 15. April 2010, 2C_504/2009, E. 3.3). Das schliesst nicht aus, dass aufgrund besserer Erkenntnisse oder mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Einzelfalles vom Kreisschreiben Abstand genommen und eine andere Bewertungsmethode herangezogen wird (BGr, 18. September 2013, 2C_309/2013, E. 3.6). Die SSK hat zudem am 16. Dezember 2010 einen Kommentar zum KS 28 veröffentlicht und diesen periodisch angepasst und ergänzt (nachfolgend Kommentar).

cc) Das KS 28 enthält – soweit hier relevant – folgende Bewertungsvorschriften:

Gemäss Rz. 2 Abs. 5 KS 28 gilt nach einer Handänderung, die unter unabhängigen Dritten stattgefunden hat, als Verkehrswert grundsätzlich der entsprechende Kaufpreis. Wenn sich anhand von massgeblichen Handänderungen ein Kurswert bzw. ein effektiv erzielter Wert feststellen lässt, geniesst dieser damit Vorrang vor der Formelberechnung gemäss KS 28 (Teuscher/Lobsiger in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. A., 2022, Art. 14 N 14 StHG).

Der Kaufpreis wird solange berücksichtigt, als sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht wesentlich verändert hat (Rz. 2 Abs. 5 KS 28). Was unter "wesentlicher Veränderung der wirtschaftlichen Lage" verstanden wird, ist im KS 28 selbst nicht

definiert. Der Kommentar äussert sich diesbezüglich dahingehend, dass dafür insbesondere die Faktoren Gewinn, Umsatz, Eigenkapital und Beteiligungsverhältnisse zu betrachten seien (Kommentar S. 5, auch zum Folgenden). Als wesentlich gelte, so der Kommentar weiter, in der Regel eine Umsatzveränderung von 20%, eine nicht aus dem ordentlichen Gewinn erzielte Kapitalveränderung von 10% bzw. eine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse im Umfang von 10%. Ist eines dieser Indizien erfüllt, sei die Bewertung der Gesellschaft neu zu bestimmen.

Die Berechnung des Verkehrswerts von nichtkotierten Wertpapieren per Ende Steuerperiode (n) verlangt in der Regel die Jahresrechnung (n) der zu bewertenden Gesellschaft. Im Zeitpunkt der Veranlagung der natürlichen Person ist die notwendige Jahresrechnung der zu bewertenden Gesellschaft meistens noch ausstehend. Um das Veranlagungsverfahren nicht zu verzögern, kann auf den Verkehrswert für die Steuerperiode (n-1) abgestellt werden, sofern die Gesellschaft im Geschäftsjahr (n) keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat (Rz. 4 KS 28).

Bei Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften ergibt sich sodann der Unternehmenswert aus der zweimaligen Gewichtung des Ertragswerts und der einmaligen Gewichtung des Substanzwerts zu Fortführungswerten (Rz. 34 KS 28). Diese Art der Bewertung wird auch "Praktikermethode" genannt. Grundlage für die Bestimmung des Substanzwertes ist die Jahresrechnung (Rz. 11 KS 28). Der Ertragswert berechnet sich aus dem kapitalisierten ausgewiesenen Reingewinn der massgebenden Geschäftsjahre, wobei wahlweise entweder zwei oder drei Geschäftsjahre berücksichtigt werden können (Modell 1 und 2, Rz. 35 KS 28).

Reine Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften werden zum Substanzwert bewertet (Rz. 38 KS 28). Deren gehaltene Wertpapiere und Beteiligungen sind gemäss Rz. 39 nach Rz. 23 und 24 der Wegleitung zu bewerten. Mindestens sind die Beteiligungen zum Buchwert zu bewerten. Betreffend die von Holdinggesellschaften gehaltenen nichtkotierten Wertpapiere von Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften gelangt damit wiederum die Praktikermethode zur Anwendung (Rz. 24 i.V.m. Rz. 34 KS 28).

dd) Die von den Verwaltungsbehörden veröffentlichten Broschüren, Kreisschreiben und Merkblätter stellen Verwaltungsverordnungen dar, d.h. generelle Dienstweisungen, die sich an nachgeordnete Behörden oder Personen wenden und worin

die Verwaltungen ihre Sichtweise darlegen. Als solche sind sie für die Gerichte rechtlich unverbindlich (BGE 139 V 122 E. 3.3.4; BGr, 15. September 2022, 2C_59, E. 2.4). Das Bundesgericht orientiert sich an solchen Kreisschreiben, sofern diese eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben enthalten und es sich um eine eher technische Materie von begrenzter Justiziabilität handelt. Eine solche Konstellation ist in steuerlichen Bewertungsfragen gegeben, weswegen die höchstrichterliche Instanz in seiner Praxis das Kreisschreiben Nr. 28 im Bereich der Besteuerung natürlicher Personen regelmässig in seine Erwägungen einbezieht (BGr, 18. September 2013, 2C_309/2013, E. 3.5; BGr, 15. April 2010, 2C_504/2009, E. 3.3; BGr, 24. Juni 2010, 2C_881/2008). Von der Wegleitung ist nach der Rechtsprechung nur dann abzuweichen, wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswerts dies gebietet (BGr, 2C_954/2020, E. 5.1, mit Hinweisen).

b) Bei einer Bewertung aufgrund der Wegleitung wird vermutet, sie gebe den Verkehrswert richtig wieder, sodass der vom Fiskus für diesen Wert zu leistende Nachweis als erbracht gilt, und es dem Steuerpflichtigen obliegt, den Gegenbeweis anzutreten (STRG, 22. April 2015, 1 ST.2014.46, E. 3a/cc).

2. a) Die Pflichtigen sind Alleineigentümer der D. Diese ist unstrittig eine reine Holdinggesellschaft, die als einzige Beteiligung diejenige der F hält. Die F ist ein in der Schweiz tätiges J- und I-Unternehmen. Das kantonale Steueramt ermittelte für die D gemäss Bewertungsmeldung vom 1. Februar 2022 einen Vermögenssteuerwert von Fr. 10'514'327.- (Rz. 38 ff. KS 28; vgl. auch das Beispiel Nr. 4 im KS 28). Zu diesem Ergebnis gelangte es mit der folgenden Berechnung:

	Fr.
Eigenkapital (exkl. stille Reserven)	4'619'327.-
Unversteuerte stille Reserven auf Beteiligung F	5'895'000.-*
Total	10'514'327.-

* = Vermögenssteuerwert der F nach der Praktikermethode (vorne E. 1a/cc) von Fr. 12'150'000.- abzüglich des in der Jahresrechnung der D ausgewiesenen Buchwerts (Fr. 6'255'000.-).

b) Wie bei Holdinggesellschaften üblich bewertete das kantonale Steueramt die D dabei nach dem Substanzwert (Rz. 38 KS 28), d.h. grundsätzlich anhand ihres Eigenkapitals und ohne Berücksichtigung des Ertrags mittels Kapitalisierung des Gewinns gemäss Jahresrechnung. Im Unterschied zu den Vorjahren erachtete das kantonale Steueramt bei der Festsetzung des Vermögenssteuerwerts der D den Kaufpreis von rund Fr. 6.2 Mio., zu welchem sie die F im Jahr 2016 erworben und in der Folge aktiviert hatte, nicht mehr als ausschliesslich massgeblich, sondern es berücksichtigte erstmals seit Kauf auch die stillen Reserven in der F-Beteiligung gemäss Bewertung nach Praktikermethode. Dieses Vorgehen begründete es im Einspracheentscheid und der Rekursantwort damit, dass die F vor Verkaufszeitpunkt (d.h. im letzten Geschäftsjahr vor Verkauf; sprich 2015) einen (Brutto-)Umsatz von knapp Fr. 11 Mio. erwirtschaftet habe. Im Jahr 2019 seien es hingegen noch Fr. 7.8 Mio. gewesen (minus ca. 30%). Gewinnseitig habe sich der Reingewinn von Fr. 2.54 Mio. im Jahr 2015 auf Fr. 1.29 im Jahr 2019 verringert (minus ca. 50%). Die wirtschaftliche Lage habe sich damit im Vergleich zum Kaufzeitpunkt 2016 wesentlich verändert, weshalb nicht mehr auf den Kaufpreis abzustellen sei. Der Umstand, dass sich während dieser Zeit die wirtschaftliche Lage umsatz- und gewinn technisch nicht positiv entwickelt habe, ändere daran nichts. Dies sei weder gemäss SSK-Kreisschreiben noch gemäss dazugehörigem Kommentar oder der Rechtsprechung eine Voraussetzung. Folglich sei die Bewertung der F zwingend nach Rz. 34 KS 28 vorzunehmen und der formelmässig ermittelte Wert sei auch entsprechend bei der Bewertung der D zu berücksichtigen. Aufgrund der rein schematischen Formelbewertung könne es in solchen Fällen vorkommen, dass trotz Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ein höherer Wert resultiere, als jener, der vor über drei Jahren für die F bezahlt worden sei. Dies spreche nicht per se gegen die Bewertung, da auch das umgekehrte Ergebnis (tieferer Formelwert im Vergleich zum Erwerbspreis trotz besserer Wirtschaftslage) theoretisch möglich sei.

c) Die Pflichtigen erachten hingegen den Substanzwert der D exklusive der stillen Reserven der F mit Fr. 4'619'327.- nach wie vor als steuerlich massgeblich. Nach ihrer Auffassung ist damit nach wie vor einzig der Kaufpreis aus dem Jahr 2016 relevant. Zur Begründung machen sie geltend, die wirtschaftliche Lage der F habe sich nicht wesentlich verändert, geschweige denn, wie vom kantonalen Steueramt im Ergebnis suggeriert, verbessert. Wie in den Vorjahren sei damit auf den objektiv im Markt gebildeten Unternehmenswert aus dem Jahr 2016 abzustellen. Die gegenteilige Auffassung des kantonalen Steueramts überzeuge namentlich nicht, weil die Grössen Umsätze, EBITDA und Reingewinn seit dem Kauf rückläufig seien. Das Ergebnis sei deshalb absolut

widersprüchlich, wenn das kantonale Steueramt eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ausmache, sich aber gleichzeitig der Formelwert auf rund 170% über den Erwerbspreis erhöhe. Im Ergebnis führe demnach der Formelwert offensichtlich zu einem massiv überhöhten Ergebnis.

3. Die Steuerbehörden sind bei der Bewertung der D den Vorgaben des KS 28 gefolgt, indem sie auf die Bewertungsmeldungen der Steuerverwaltung des Kantons der D und der F vom 1. Februar 2022 abstellten. Wie im Kreisschreiben 28 vorgesehen, wurde bei der Einschätzung vermögenssteuerrechtlich auf den Substanzwert der D abgestellt, worin mittelbar der Wert der F nach der Praktikermethode enthalten ist (E. 2a). Die beiden Bewertungsmeldungen erweisen sich nach Massgabe von Rz. KS 28 als rechnerisch korrekt und wurden von den Pflichtigen methodisch nicht bemängelt. Auch die von kantonalen Steueramt zur Berechnung ermittelten Geschäftszahlen und der verwendete Kapitalisierungssatz sind von ihnen nicht substantiell bestritten worden (E. 2c). Sie stellen sich vielmehr lediglich auf den Standpunkt, dass sich die wirtschaftliche Lage der F nicht wesentlich verändert habe, mithin für sie betreffend Vermögenssteuerwert der D nach wie vor einzig der Kaufpreis der F gemäss Rz. 2 Abs. 5 KS 28 und nicht deren Wert gemäss Formelbewertung nach Rz. 34 ff. KS 28 massgeblich sei. Im Folgenden ist somit primär die Frage zu prüfen, ob sich die wirtschaftliche Lage der F seit Kauf wesentlich veränderte und das kantonale Steueramt deshalb nach Massgabe von Rz. 2 Abs. 5 KS 28 e contrario den Kaufpreis der F aus dem Jahr 2016 zu Recht nicht mehr als vermögenssteuerrechtlich massgebliche Handänderung einstufte. Auch wenn das KS 28 für das Steuerrekursgericht nicht verbindlich ist, rechtfertigt es sich nach dem Gesagten nicht, anstatt der Formelbewertung einen unabhängigen Experten bzw. eine unabhängige Expertin mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zu beauftragen (§ 132 Abs. 2 StG), denn ein entsprechender Antrag der Pflichtigen liegt nicht vor. Offensichtlich falsche Resultate vorbehalten stellt das Steuerrekursgericht deshalb in solchen Fällen praxisgemäss auch auf das KS 28 ab und überprüft primär lediglich dessen richtige Anwendung durch die Vorinstanz (STRG, 28. August 2017, 2 ST.2015.208, E. 1b). Dies rechtfertigt sich allein deshalb, weil die durch das KS 28 vorgegebene Praktikermethode sowohl bei nationalen als auch bei internationalen Firmen, egal aus welcher Branche, von den Steuerbehörden in der Schweiz flächendeckend und einheitlich eingesetzt wird und über alle nichtkотиerten Firmen hinweg im Rahmen der Vermögensbesteuerung – im Durchschnitt – zu vertretbaren Resultaten führt (STRG, 29. Mai 2024, 2 ST.2021.138, E. 2b/aa).

4. a) Wie dargelegt sind der Umsatz und der Reingewinn der F seit der Übernahme erheblich zurückgegangen. Namentlich wurde der Schwellenwert gemäss S. 5 im Kommentar, der eine Umsatzveränderung von mindestens 20% als wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Lage einstuft, im Jahr 2019 unstrittig klar überschritten. Aus den eingereichten Erfolgsrechnungen ist auch nicht ersichtlich, dass ausserordentliche Faktoren (z.B. ausserordentlicher Aufwand oder Ertrag) vor der Gegenüberstellung zur besseren Vergleichbarkeit des Umsatzes noch zu bereinigen wären. Das Vorliegen einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Lage der F gemäss Kreisschreiben resp. Kommentar ist deshalb in objektiver Hinsicht bereits durch den Indikator der "Umsatzveränderung" zu bejahen. Wie vom kantonalen Steueramt zutreffend festgehalten, spielt es dabei keine Rolle, ob die Umsatzveränderung positiv oder negativ ausfiel. Eine solche Unterscheidung ist im Kommentar nicht vorgesehen und auch objektiv nicht begründbar. Zur Sicherstellung einer im Ergebnis verfassungsmässig korrekten Besteuerung ist vielmehr ohne Weiteres bei beidseitigen Veränderungen eine Neubewertung angezeigt. Die formelmässige Neubewertung steuerlich allgemein nur dann zu berücksichtigen, wenn der neu ermittelte Formelwert im Vergleich zur Bewertung anhand einer Handänderung zu einer tieferen Bewertung führt, lässt sich mit den Vorgaben der Besteuerung des Vermögens zum Verkehrswert gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG resp. § 39 Abs. 1 StG nicht vereinbaren.

b) aa) Zu prüfen ist damit einzig noch, ob die Bewertung, wie von den Pflichtigen behauptet, nicht offensichtlich zu einem massiv überhöhten resp. falschen Ergebnis führt, welches es ausnahmsweise aus guten Gründen rechtfertigen würde, im vorliegenden Einzelfall von der Formelbewertung abzuweichen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., 2021, § 39 N 24 StG). Eine Abweichung vom KS 28 ohne ausreichende Gründe würde hingegen gegenüber den anderen Steuerpflichtigen in vergleichbaren Vermögensverhältnissen, deren Wertschriften ebenfalls gestützt auf das KS 28 bewertet wurden bzw. werden, zu einer Besserstellung führen, welche mit dem Rechtgleichheitsgebot nicht vereinbar wäre (VGr, 26. August 2020, SB.2020.00024, E. 2.4.2 f.). Diesbezüglich sind die Pflichtigen beweisbelastet, denn die Voraussetzungen zur Anwendung der Bewertung der F nach der Praktikermethode waren gemäss KS 28 objektiv erfüllt (E. 1b).

bb) Was die Pflichtigen jedoch dazu vorbringen, überzeugt bei näherer Betrachtung nicht. Zunächst kann nicht allein deshalb von einem widersprüchlichen Ergebnis gesprochen werden, weil einerseits Umsatz und Gewinn der F nach Kauf unstrittig

zurückgingen und andererseits dann im Ergebnis der formelmässig ermittelte Vermögenssteuerwert dennoch erheblich höher ausfällt. Diese Argumentation blendet aus, dass die Faktoren, die zur Preisbildung zwischen der D und den vormaligen Eigentümern führten, im Fall eines Weiterverkaufs der Pflichtigen nicht zwingend gleich sein müssen. Eine höhere Formelbewertung im Vergleich zum Kaufpreis trotz sinkender Rentabilität erscheint deshalb nicht per se als widersprüchliches Ergebnis. So bei näherer Betrachtung auch im vorliegenden Fall: Konkret scheint atypischerweise den Renditeerwartungen bzw. dem Ertragswert bei der Unternehmensbewertung zum Kaufzeitpunkt eine unbedeutendere Stellung beigemessen worden zu sein, als sie diesem Faktor normalerweise bei der Preisbildung von nicht kotierten Aktien und auch bei der Formelbewertung zukommt (vorne E. 1a/bb; vgl. dazu auch die nachstehenden Erwägungen). Für diese Vermutung spricht namentlich, dass der Vermögenssteuerwert nach Formelbewertung vor dem Verkauf ebenfalls weit über dem vereinbarten Kaufpreis lag. Gemäss Besprechungsprotokoll vom 13. Dezember 2023 soll dieser im Jahr 2014 noch ca. Fr. 13 Mio. betragen haben. Über Hintergründe der Preisfestsetzung im Jahr 2016 kann nur spekuliert werden, denn die Pflichtigen äusserten sich nie dazu, welche Parameter konkret hauptsächlich entscheidend waren bzw. nach welchen Kriterien und Bewertungsmethoden die F damals bewertet wurde. Auch der Kaufvertrag äussert sich näher dazu (z.B., dass der Kaufpreis basierend auf einem Verkehrswertgutachten ermittelt worden sei etc.). Denkbar ist etwa, dass die zugesicherte Weiterbeschäftigung eines vormaligen Eigentümers der F und dessen Übernahme der Betriebsliegenschaft samt anschliessender Vermietung derselben (sog. "sale-and-leaseback") den Kaufpreis erheblich (mindestens) beeinflusst hatten. Auch andere persönliche Gründe (z.B. das Fehlen einer familieninternen Nachfolgelösung, ein spezielles wirtschaftliches Umfeld oder die bereits vorgängig langjährige Mitarbeit des Käufers im Verkaufsobjekt etc.) oder (nicht transparente) vertragliche Abreden zwischen den Pflichtigen und den vormaligen Eigentümer der F direkt könnten den Kaufpreis massgeblich beeinflusst haben. All diese Faktoren spielen nach der Transaktion praxisgemäss keine Rolle mehr und für die D besteht auch keine Pflicht, im Falle eines Weiterverkaufs der F diese nach dem gleichen Schema zu bewerten und zu verkaufen. Somit ist es auch nicht angezeigt, diesen Faktoren weiterhin vermögenssteuerrechtlich Bedeutung beizumessen, denn sie spielen bei der Ermittlung des objektiven Marktwerts keine Rolle mehr. Wenn spezielle Faktoren mit geringer Ertragsgewichtung bei der Preisfindung im Einzelfall eine wesentliche Rolle gespielt haben, spricht dies folglich im Regelfall dafür, bei einer Änderung der wirtschaftlichen Lage rasch zur allgemein sehr zuverlässigen Methode der Formelbewertung zurückzukehren (E. 1 a/bb).

cc) Die Grundannahme der Pflichtigen, dass der Kaufpreis objektiv den im Markt gebildeten Unternehmenswert widerspiegelt, erscheint rückblickend betrachtet im Weiteren auch gemäss den Entwicklungen seit Kauf nicht als geradezu unumstössliche Annahme. Der grosse Unterschied zwischen Formelbewertung vor und nach dem Kauf und bezahltem Kaufpreis lässt objektiv vielmehr gewisse Zweifel an dieser Behauptung aufkommen. Die diesbezüglichen Ausführungen des kantonalen Steueramts, der 2016 bezahlte Kaufpreis müsse gegebenenfalls noch einmal genauer untersucht werden, entspreche dieser doch bloss dem gut Dreifachen des durchschnittlichen Jahresgewinns der Gesellschaft vor dem Kauf und sei er bereits im Jahr 2021 mittels ausgeschütteter Gewinne fast vollständig amortisiert gewesen, sind demnach nicht als völlig unbegründet von der Hand zu weisen. Der vereinbarte Kaufpreis im Kaufvertrag erscheint mit Bezugnahme auf die Renditen der letzten Jahre tatsächlich tendenziell als ungewöhnlich tief. Zweifel daran, dass es sich bei den ca. Fr. 6.2 Mio. tatsächlich um einen objektiv im Markt gebildeten Unternehmenswert handelte, bleiben demnach (vgl. dazu auch die nachfolgenden Erwägungen). Dies spricht klar gegen ein langzeitiges Abstellen auf den Kaufpreis zum Zweck der Vermögensbesteuerung, denn es kann nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass im ausgewiesenen Kaufpreis tatsächlich sämtliche stille Reserven enthalten waren. Letzteres ist Grundvoraussetzung, in solchen Fällen dem effektiven Kaufpreis bei der Festsetzung des Vermögenssteuerwerts nach Massgabe von Rz. 2 Abs. 5 KS 28 überhaupt den Vorzug zu geben (E. 1a/cc). Dabei braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden, ob die Pflichtigen bzw. die D mit dem Kauf der F einfach ein (aussergewöhnlich) gutes Geschäft machten oder ob gegebenenfalls noch weitere, für den effektiven Kaufpreis massgebliche vertragliche Nebenabreden bestanden.

dd) Nicht ausgeblendet werden kann weiter, dass die Geschäftszahlen der letzten Jahre trotz unbestrittenem Umsatzrückgang nach wie vor auf eine überdurchschnittlich hohe Rentabilität der F schliessen lassen. Die Gewinnmargen der letzten Jahre (Reingewinn 2016 24%, 2017 6%; 2018 13% und 2019 16%; je auch zum Folgenden) waren jedenfalls immer noch weit über dem landesüblichen Durchschnitt gemäss den Zahlen des Bundesamts für Statistik im Bereich "[...]" (durchschn. Gewinnmarge dort [...])% für das Jahr 2021; Bundesamt für Statistik, Betriebswirtschaftliche Kennzahlen nach Wirtschaftsabteilungen; www.bfs.admin.ch/asset/de/27405305; zuletzt besucht am 13. August 2024). Dies umso mehr, wenn man bedenkt, dass die erwirtschafteten Netrenditen von durchschnittlich ca. Fr. 1.1 Mio. mit einem eingesetzten Eigenkapital von durchschnittlich bloss ca. Fr. 2.2 Mio. erwirtschaftet worden waren (Zeitraum 2016 -

2019), was eine überdurchschnittlich hohe Eigenkapitalrendite darstellt. Die oberflächliche Analyse der Geschäftszahlen legt jedenfalls nahe, dass die Pflichtigen resp. die D im Jahr 2019 wohl keine Probleme gehabt hätte, die gewinnträchtige F mit diesem Ertragspotential für einem markant höheren Preis zu verkaufen als die von ihnen damals bezahlten ca. Fr. 6.2 Mio. Auch dies spricht dafür, den Handänderungspreis nunmehr nicht mehr zu berücksichtigen, da sich daraus kein plausibler Verkehrswert der F ableiten lässt, bzw. dadurch die Gefahr einer nicht mehr verfassungsmässigen Besteuerung bestünde.

c) Insgesamt kann der Begründung der Pflichtigen, die den Kaufpreis von ca. Fr. 6.2 Mio. im Jahr 2016 als objektiv richtig annimmt, und daraus ableitet, der Vermögenssteuerwert müsse aufgrund der geringeren Rentabilität höchstens unverändert geblieben oder allenfalls gefallen sein, nicht beigespflichtet werden. Nach dem Gesagten bestehen vielmehr auch gewisse Anzeichen dafür, dass bereits die Vorjahreseinschätzungen insoweit nicht korrekt waren, wie dies auch das kantonale Steueramt anlässlich der Besprechung vom 13. Dezember 2023 vermutete. Der Behauptung der Pflichtigen, es liege auf der Hand, dass die angewendete Bewertungsmethode zu einem unsachgemässen und von der wirtschaftlichen Realität mit Sicherheit weit entfernten Ergebnis führe, kann nicht beigespflichtet werden.

5. Zusammengefasst war damit die wirtschaftliche Lage der F im Jahr 2019 gemäss KS 28 resp. Kommentar aufgrund Umsatzrückgangs nicht mehr vergleichbar mit derjenigen im Jahr 2016, als die D die F für ca. Fr. 6.2 Mio. übernahm. Entsprechend ist es auch nicht mehr angezeigt, in den Vermögenssteuerwert der D einzig den damaligen Kaufpreis der F miteinfließen zu lassen. Vielmehr ist diesbezüglich auf die Bewertung der F gemäss Praktikermethode abzustellen, was sich wiederum gemäss Rz. 38 KS 28 direkt auf den Vermögenssteuerwert (dort bewertet nach Substanzwert inkl. stiller Reserven) der sich im Eigentum der Pflichtigen befindlichen D auswirkt. Davon darf im Folgenden nicht mehr ohne Weiteres abgewichen werden (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 39 N 24 StG). Die Pflichtigen vermögen sodann auch nicht aufzuzeigen, aufgrund welcher Umstände vorliegend von der Formelbewertung gemäss KS 28 abzuweichen wäre. Dass das kantonale Steueramt folglich bei der Festsetzung des steuerbaren Vermögens bei den Staats- und Gemeindesteuern 2019 auf die Bewertungsmeldung der D vom 1. Februar 2022 abstellte und den dortigen Wert mit Fr. 10'514'327.- anstatt den deklarierten Fr. 4'619'330.- berücksichtigte, ist nicht zu beanstanden.

6. Diese Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG) und ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1995).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]