

Unternehmensumstrukturierung

Vermögensübertragung im Konzernverhältnis, Anlagefonds

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 15. November 2013 (VD.2012.246)

Die steuerneutrale Übertragung von Vermögenswerten im Konzernverhältnis gemäss Art. 61 Abs. 3 DBG setzt eine Veräusserung innerhalb eines Konzerns voraus. Unter einem Konzern ist eine Zusammenfassung mehrerer rechtlich selbständiger Unternehmen unter einheitlicher wirtschaftlicher Leitung zu verstehen. An einem Konzernverhältnis fehlt es bei einer Übertragung von Liegenschaften von einer Immobiliengesellschaft an einen Anlagefonds, auch wenn die Fondsleitungsgesellschaft dem gleichen Konzern wie die veräussernde Gesellschaft angehört. Die Aufgabe der Fondsleitungsgesellschaft besteht in der Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögenswerte. Dabei ist sie den Interessen der Anleger verpflichtet und nicht denjenigen des Konzerns, dem sie angehört, weshalb das Bestehen einer einheitlichen Leitung zu verneinen ist.

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2008 veräusserte die X. Immobilien AG vier in Basel gelegene Liegenschaften an die heute als C. F. AG firmierende C. A. M. F. AG. Die Käuferin erwarb die Liegenschaften als Fondsleitungsgesellschaft rückwirkend per 1. April 2008 auf Rechnung des Immobilienfonds P. Im Grundbuch erfolgte daher die Anmerkung «Zugehörigkeit zum Immobilienfonds P.». Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte zum Preis von insgesamt CHF 52'936'833.–, was den Buchwerten der Liegenschaften in den Büchern der Verkäuferin entsprach. In der Folge hat die C. F. AG die Liegenschaften vom Immobilienfonds P. auf den ebenfalls ihrer Fondsleitung unterstehenden Immobilienfonds H., wiederum rückwirkend per 1. April 2008, zum Verkehrswert von CHF 71'150'000.– übertragen.

Die Steuerverwaltung rechnete im Veranlagungsverfahren der ordentlichen Steuern bei der X. Immobilien AG die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert der Liegenschaften als Gewinnrealisierung steuerlich auf. Der Verkehrswert wurde dabei auf CHF 78'114'700.– festgesetzt. Dagegen erhob die X. Immobilien AG Einsprache, mit welcher sie die Qualifikation der Übertragung der Liegenschaften aufgrund der Verbindung der Parteien des Kaufvertrages als steuerneutrale, konzerninterne Vermögensübertragung und eventualiter die Festsetzung des Verkehrswerts auf CHF 71'150'000.– beantragte. Im Laufe des Einspracheverfahrens haben sich die Parteien auf eine Sistierung des Verfahrens betreffend die kantonalen Steuern geeinigt. Mit Einspracheentscheid vom 5. Juli 2010 wies die Steuerverwaltung die Einsprache betreffend der direkten Bundessteuer im Hauptbe-

gehren ab. Das Eventualbegehren hiess sie aber gut und setzte den Verkehrswert neu auf CHF 71'150'000.– fest, woraus sich eine Gewinnaufrechnung von CHF 18'213'167.– und nach Abzug der darauf entfallenden Steuern ein steuerbarer Reingewinn bei der direkten Bundessteuer pro 2008 im Betrag von CHF 12'558'800.– ergab. Einen dagegen erhobenen Rekurs wies die Steuerrekurskommission mit Entscheid vom 17. November 2011 kostenfällig ab.

Gegen diesen Entscheid der Steuerrekurskommission richtet sich der mit Eingabe vom 7. Dezember 2012 erhobene und begründete Rekurs, mit welchem die X. Immobilien AG die kosten- und entschädigungsfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids, die Qualifikation des von ihr zum Buchwert erfolgten Verkaufs von Liegenschaften an die C. A. M. F. AG als konzerninterne Vermögensübertragung gemäss Art. 61 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) und den Verzicht auf eine Gewinnaufrechnung in der Höhe von CHF 18'213'167.– (vor Abzug der darauf entfallenden Steuern) beantragt. Die Steuerverwaltung schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 1. Februar 2013 auf kostenfällige Abweisung des Rekurses. Die Steuerrekurskommission enthält sich mit Eingabe vom 12. Februar 2013 eines Antrages. Zu beiden Eingaben hat die Rekurrentin am 12. März 2013 repliziert. Die Einzelheiten der Standpunkte ergeben sich, soweit für den Entscheid von Belang, aus den nachfolgenden Erwägungen. Der vorliegende Entscheid ist auf dem Zirkulationsweg ergangen.

Erwägungen:

2.1 Strittig ist im vorliegenden Verfahren die Frage, ob die Übertragung der vier Liegenschaften von der Rekurrentin auf die C. F. AG als Fondsleitung zugunsten des Immobilienfonds P. als steuerneutrale, konzerninterne Vermögensübertragung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 DBG qualifiziert werden kann. Gemäss Art. 61 Abs. 3 DBG können «zwischen inländischen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse durch Stimmenmehrheit oder auf andere Weise unter einheitlicher Leitung einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft zusammengefasst sind», unter anderem «Gegenstände des betrieblichen Anlagevermögens zu den bisher für die Gewinnsteuer massgeblichen Werten übertragen werden».

2.2 Die Vorinstanz hat die Anwendung von Art. 61 Abs. 3 DBG auf den vorliegenden Sachverhalt bereits deshalb verworfen, weil es sich beim übernehmenden Anlagefonds nicht um eine Kapitalgesellschaft handle. Diesem und nicht der Fondsleitung sei das Eigentum an den übertragenen Liegenschaften wirtschaftlich zuzurechnen. Es wird erwogen, dass Immobilienfonds für die Anlage ihrer Mittel in Immobilienwerten zwei Strukturen zur Verfügung stünden. Beim Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz würden die Immobilien über eine Immobiliengesellschaft gehalten und im Fondsvermögen befänden sich nur die Aktien der Immobiliengesellschaft. Die Gewinne aus den Liegenschaften würden dabei auf zwei Stufen zuerst

auf der Stufe der Immobiliengesellschaft und sodann bei der Ausschüttung der Gewinne auf der Stufe der Anleger besteuert. Es komme so zu einer wirtschaftlichen Doppelbelastung, wobei aber der Anlagefonds selber nicht besteuert werde. Demgegenüber stelle der Anlagefonds mit direktem Grundbesitz gemäss Art. 49 Abs. 2 DBG ein eigenständiges Steuersubjekt dar, bei welchem der Gewinn nach Art. 72 DBG zum privilegierten Satz von 4,25% besteuert werde. Es komme bei dieser Anlageform zu keiner wirtschaftlichen Doppelbelastung des gleichen Steuersubstrats. Mit der Überführung von Liegenschaften vom indirekten in den direkten Grundbesitz werde somit die wirtschaftliche Doppelbelastung aufgehoben und es liege eine sogenannte Entstrickung vor. Sofern kein Steueraufschubstatbestand des DBG zur Anwendung komme, müsse die Übertragung von Liegenschaften zu Verkehrswerten erfolgen und die Immobiliengesellschaft über die stillen Reserven und den Wertzuwachsgegninn auf den Liegenschaften abrechnen. Als Steueraufschubstatbestand komme Art. 61 Abs. 3 DBG in Frage. Dieser Tatbestand sei aber aufgrund des klaren Gesetzeswortlauts auf Kapitalgesellschaften und Genossenschaften beschränkt. Es müsse sich sowohl bei der übertragenden wie auch der aufnehmenden Unternehmung um eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft handeln. Vorliegend sei die Rekurrentin als übertragendes Unternehmen zwar eine Kapitalgesellschaft. Auch bei der C. F. AG als zivilrechtlicher Käuferin handle es sich um eine Kapitalgesellschaft. Die Fondsleitungsgesellschaft sei aber nur formell Eigentümerin. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erfolge die Übertragung auf den Anlagefonds selber. Da diesem die Rechtspersönlichkeit fehle, halte die Fondsleitungsgesellschaft dessen Vermögen treuhänderisch, aber auf Rechnung der Anteilshaber. Diesen komme im Konkurs der Fondsleitungsgesellschaft gemäss Art. 25 und 35 des Kollektivanlagengesetzes (KAG; SR 251) ein Aussonderungsrecht zu. Der Anlagefonds habe nach Art. 87 ff. KAG eine eigene Vermögensrechnung zu führen und im Grundbuch werde aus der Anmerkung ersichtlich, dass die Liegenschaften auf Rechnung des Immobilienfonds gehalten würden. Da der Immobilienfonds aber keine Kapitalgesellschaft sei, komme Art. 61 Abs. 3 DBG nicht zur Anwendung. Die Vorinstanz stellt schliesslich eventualiter in Frage, ob – selbst bei grundsätzlicher Anwendbarkeit der genannten Bestimmung – durch die Weiterveräusserung der Liegenschaften zu Verkehrswerten vom zunächst erwerbenden P. auf den Immobilienfonds H., wiederum rückwirkend per 1. April 2008, die fünfjährige Sperrfrist nach Art. 61 Abs. 4 DBG verletzt worden sei, was ebenfalls zu einer Besteuerung führe.

2.3 Wie die Steuerverwaltung und die Steuerrekurskommission mit ihren Vernehmlassungen feststellen, könne an den Erwägungen der Vorinstanz in der Hauptsache aufgrund der neuesten Rechtsprechung nicht festgehalten werden. So habe das Verwaltungsgericht bereits in seinem Entscheid VD.2010.26 vom 27. Mai 2011 festgestellt, dass sich Art. 61 DBG über seinen Wortlaut hinaus nicht nur auf Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, sondern generell auf juristische Personen beziehe. Immerhin habe das Verwaltungsgericht aber einschränkend festgehalten, dass Art. 61 Abs. 3 DBG für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften im Konzernverhältnis eine Sonderregel aufstelle (E. 2.6; publ. in: BStPra XX [2011] 396 ff.). Darüber hinaus habe nun aber das Bundesgericht festgestellt, dass der auf die kantonalen Steuern anwendbare, aber mit Art. 61 Abs. 3 DBG inhaltlich übereinstim-

mende Art. 24 Abs. 3^{quater} des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG; SR 642.14) über den Wortlaut hinaus so zu verstehen sei, dass die Vermögensübertragung zwischen zwei Unternehmen eines Konzerns auch dann zu den bisher für die Gewinnsteuer massgeblichen Werten erfolgen könne, wenn die übernehmende Partei eine Stiftung sei (BGE 138 II 557 E. 7.5 S. 568 f.). Daraus folge, wie von der Steuerverwaltung und der Steuerrekurskommission mit ihren Vernehmlassungen explizit anerkannt wird, dass die Anwendung von Art. 61 Abs. 3 DBG nicht mit der Begründung verneint werden könne, bei dem in wirtschaftlicher Betrachtungsweise übernehmenden Immobilienfonds handle es sich nicht um eine Kapitalgesellschaft. Wie Steuerverwaltung und Steuerrekurskommission zu Recht festhalten, wurde der Anwendungsbereich von Art. 24 Abs. 3^{quater} StHG resp. dem inhaltlich gleichlautenden Art. 61 Abs. 3 DBG in den genannten Entscheiden über seinen Wortlaut hinaus auf andere juristische Personen erweitert. Im Entscheid des Bundesgerichts war die übernehmende Partei eine Stiftung. Der vorliegende Fall ist indessen insofern anders gelagert, als die übernehmende Partei keine juristische Person, sondern ein Anlagefonds ist. Dem Gedanken der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgend liegt es indessen nahe, dass auch der vorliegend übernehmende Immobilienfonds im Grundsatz unter die Bestimmung von Art. 61 Abs. 3 DBG fallen kann, da Anlagefonds mit direktem Grundbesitz, wie bereits dargelegt, nach Art. 49 Abs. 2 DBG steuerrechtlich wie juristische Personen behandelt werden. Die Frage braucht vorliegend indessen nicht abschliessend beurteilt zu werden, da der Rekurs aus anderen Gründen abzuweisen ist.

3.1 Die Steuerverwaltung hat die Anwendung von Art. 61 Abs. 3 DBG auch deshalb abgelehnt, weil es den an der kollektiven Kapitalanlage beteiligten Gliedern, also der F. als Depotbank, der C. F. AG als Fondsleitung und dem Immobilienfonds P. als Anlagegefäss, an einer Struktur mangle, die sich gesellschaftsrechtlich oder steuerrechtlich als Konzern darstelle.

3.2 Mit dieser bereits im Einspracheentscheid enthaltenen Begründung setzte sich die Vorinstanz nicht auseinander. Hat eine Rechtsmittelbehörde, wie hier das Verwaltungsgericht, das Recht von Amtes wegen anzuwenden, ist sie nicht an die Begründung der Vorinstanz gebunden. Sie kann ihren Entscheid auch auf eine andere rechtliche Argumentation stützen, als dies die Vorinstanz getan hat (BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550). Man spricht von einer Begründungssubstitution (BGer 2C_218/2013 vom 26. März 2013 E. 4.1). Dies gilt vorliegend umso mehr, als die Steuerverwaltung diese Ersatzbegründung zum vorinstanzlichen Entscheid in ihrer Vernehmlassung zum vorliegenden Rekurs aufgenommen und die Rekurrentin sich damit in ihrer Replik hat auseinandersetzen können.

3.3 Die Steuerverwaltung hat in ihrem Einspracheentscheid erwogen, es fehle den an der Liegenschaftstransaktion beteiligten Parteien an einer konzerntypischen einheitlichen Leitung, die sich nicht nur durch die blosser Möglichkeit der Beherrschung (sog. control-Prinzip), sondern auch durch die Wahrnehmung der tatsächlichen Beherrschung (sog. Faktizitätsprinzip) konkretisiere. Im vorliegenden Fall sei die Fondsleitung jedoch auf die Vermögensverwaltung beschränkt. Eine Beherrschung

im Sinne des Konzernverhältnisses liege somit nicht vor. Dies werde auch dadurch verdeutlicht, dass der Immobilien-Anlagefonds nicht zum Konsolidierungskreis der F. Group AG gehöre, da das KAG für den vertraglichen Anlagefonds eigene Rechnungslegungsvorschriften statuieren und für jede offene Kapitalanlage gesondert Buch geführt werden müsse. Erfolge die Überführung der indirekten Immobilienanlage eines Anlagefonds in den direkten Grundbesitz, so werde die wirtschaftliche Doppelbelastung der Immobiliengesellschaft und der Anteilinhaber durch die alleinige Besteuerung des Immobilienfonds ersetzt. Die Überführung von Liegenschaften vom indirekten in den direkten Grundbesitz müsse entsprechend zu Verkehrswerten erfolgen, wobei bei der Immobiliengesellschaft über die stillen Reserven und den Wertzuwachsge Gewinn abzurechnen sei. Es sei von einer echten Realisation auszugehen und es liege ein «Entstrickungsstatbestand» vor, welcher die Steuerpflicht auslöse.

3.4.1 Art. 61 Abs. 3 DBG regelt die steuerneutrale Übertragung von Vermögenswerten im Konzernverhältnis. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist eine Veräusserung innerhalb eines Konzerns. Wie die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung an das Verwaltungsgericht ausführt, ist für die Anwendung von Art. 61 Abs. 3 DBG daher vorausgesetzt, dass von einem gruppeninternen Vorgang gesprochen werden kann, mit welchem die «Transaktion die Sphäre der Gruppe» nicht durchbrochen wird. Unter einem Konzern ist in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht eine Zusammenfassung mehrerer rechtlich selbständiger Unternehmen unter einheitlicher wirtschaftlicher Leitung zu verstehen (Baudenbacher, in: Basler Kommentar, 4. Auflage, Basel 2012, Vor Art. 620 OR N 19). Auf diesen Begriff kann auch im Gewinnsteuerrecht zurückgegriffen werden (Reich, in: Zweifel/Athanas, Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, I/2a, Art. 61 DBG N 182).

3.4.2 Wie die Steuerverwaltung in ihrer Einspracheentscheid unter Ziff. 3 lit. a bis d und in ihrer Vernehmlassung im vorliegenden Rekursverfahren zu Recht festhält, verwaltet die C. F. AG in ihrer Eigenschaft als Fondsleitungsgesellschaft die vier übertragenen Liegenschaften in eigenem Namen und auf Rechnung der Anleger des P. Immobilienfonds. Dieser Immobilienfonds ist ein Produkt vertraglicher Beziehungen mit teils gleich-, teils gegengerichteten Interessen zwischen Anlegern und Fondsleitung. Die C. F. AG ist als Fondsleitungsgesellschaft den Interessen der Anleger des Immobilienfonds verpflichtet. Es fehlt somit gerade an der massgeblichen Voraussetzung einer einheitlichen Leitung für die Annahme eines Konzernverhältnisses. Die Fondsleitung ist gemäss den Vorschriften des KAG auf die Aufgabe der Vermögensverwaltung beschränkt. Selbst wenn also die Möglichkeit der Einflussnahme der Fondsleitung auf die Immobiliengesellschaft bejaht werden kann, so ist diese in ihrer Zwecksetzung in Bezug auf die mögliche Tätigkeit beschränkt. Es lässt sich daher nicht sagen, dass die Fondsleitungsgesellschaft faktisch frei über das Vermögen des Fonds verfügen kann; sie hat ihre Rechte ausschliesslich im Interesse der Anleger auszuführen (vgl. BGE 101 II 154 E. 1 S. 159). Bereits aus diesem Grund ist das Vorliegen einer einheitlichen Leitung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 DBG zu verneinen.

3.4.3 Gegen die Annahme eines Konzernverhältnisses zwischen der Fondsleitung und dem Fonds als solchem spricht im Weiteren die Tatsache, dass keine konsolidierte Jahresrechnung geführt wird. Wie die Steuerverwaltung in Ziff. 3 lit. e ihres Einspracheentscheids vom 5. Juli 2013 ausführt und auch bereits vorstehend unter Ziff 3.4.1 dargelegt worden ist, kann für die steuerrechtliche Konzerndefinition auf den gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff zurückgegriffen werden. Dabei ist der Konzern zur Erstellung einer konsolidierten Jahresrechnung verpflichtet (Art. 663e Abs. 1 OR). Eine solche Konsolidierung findet im vorliegenden Fall unbestrittenermassen nicht statt. Der P. Immobilienfonds gehört, was auch die Rekurrentin nicht bestreitet, nicht zum Konsolidierungskreis der F. Group. Dies wird im Gegenteil vom KAG untersagt, welches für vertragliche Anlagefonds eine gesonderte Buchführung verlangt. Auch dies stützt die Schlussfolgerung der Steuerverwaltung, dass vorliegend nicht von einer Konzernstruktur im Sinne von Art. 61 Abs. 3 DBG gesprochen werden kann.

4. Art. 61 Abs. 3 DBG findet nur auf die Übertragung von Liegenschaft zu Buchwerten innerhalb eines Konzern Anwendung. Die Ausgangsbuchwerte bei der übertragenden Gesellschaft und die Eingangsbuchwerte bei der aufnehmenden Gesellschaft müssen einander entsprechen. Werden die übertragenen Vermögenswerte bei der aufnehmenden Gesellschaft zu einem höheren Wert eingebucht, führt dies zu einer entsprechenden Aufwertung bei der übertragenden Gesellschaft (Reich, a.a.O., Art. 61 N 179). Wie der Einsprache der Rekurrentin und den dazu eingereichten Unterlagen entnommen werden kann, hat die Rekurrentin die Liegenschaften der für den Immobilienfonds P. handelnden heutigen C. F. AG mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 4. Juni 2008 zum Kaufpreis von CHF 52'936'833.– rückwirkend per 1. April 2008 verkauft. In der Folge hat die heutige C. F. AG die Liegenschaften mit einer unleserlich datierten internen Übertragungsbestätigung vom Immobilienfonds P. auf den Immobilienfonds H. übertragen. Das Übertragungsentgelt wurde auf CHF 71'150'000.– und die Übertragung resp. der Besitzeserwerb per 1. April 2008 festgesetzt. Daraus folgt, dass auf den Zeitpunkt des Kaufantritts durch die Erwerberin eine Einbuchung zu einem höheren als dem Buchwert der Veräussererin erfolgt ist. Da die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz nach Art. 58 KAG gemäss Art. 49 Abs. 2 DBG den juristischen Personen gleichgestellt werden, ist diese interne Übertragung und rückwirkende Einbuchung durch die C. A. M. F. AG steuerlich relevant. Es ist der Vorinstanz somit in ihrer Eventualerwägung zuzustimmen, dass selbst bei einer grundsätzlichen Anwendung von Art. 61 Abs. 3 DBG auf den vorliegenden Sachverhalt die fünfjährige Sperrfrist von Art. 61 Abs. 4 als verletzt anzusehen wäre. Dies würde ebenfalls zu einer Besteuerung des realisierten Gewinnes führen. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die von der Eidg. Steuerverwaltung aufgeworfene Frage, ob es nach Art. 90 Abs. 2 KAG überhaupt zulässig ist, die Liegenschaften der Rekurrentin zu Buchwerten auf den Immobilienfonds P. zu übertragen, da die Grundstücke in der Vermögensrechnung des Fonds zu Verkehrswerten einzustellen seien. Somit müssten die stillen Reserven, welche auf den Liegenschaften gebildet worden seien, bei der Übertragung auf den Immobilienfonds so oder anders aufgelöst werden (Vernehmlassung der Eidg. Steuerverwaltung vom 8. November 2010 im Verfahren vor der Steuerrekurskommission).

Sowohl die Eidg. Steuerverwaltung als auch die Vorinstanz haben die Zulässigkeit der Übertragung zu Buchwerten statt Verkehrswerten verneint (Entscheid der Vorinstanz, S. 10). Die Rekurrentin resp. die C. F. AG gehen davon aus, dass Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften innerhalb des C.-Konzerns steuerneutral verschoben werden können. Dies wäre wohl dann der Fall, wenn diese Immobilien resp. Anteile an Immobiliengesellschaften nicht gemäss den Regeln des KAG einem bestimmten Fonds zugewiesen wären resp. wenn der Übergang steuerrechtlich nicht zu einer Auflösung von stillen Reserven führen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Immobilien werden nach der Übertragung wirtschaftlich dem erwerbenden Fonds zugeordnet und zufolge dessen nunmehr direkten Grundbesitzes auch dort besteuert. Im Kaufvertrag zwischen der Rekurrentin und der C. F. AG wird zwar als Kaufpreis lediglich der bisher bei der Verkäuferin aufgeführte Buchwert angegeben. Beim wirtschaftlich (und mit Steuerfolgen) erwerbenden Immobilienfonds P. resp. nach der erneuten Übertragung beim Immobilienfonds H. sind die Immobilien in dessen zum Verkehrswert zu versteuern. Damit fand effektiv keine Übertragung zu Buchwerten, sondern eben eine «Aufwertung» vom Buch- zum Verkehrswert statt. Von einer Erhaltung der stillen Reserven kann daher nicht mehr die Rede sein.

5. Der Rekurrentin kann schliesslich auch nicht darin gefolgt werden, dass im zu beurteilenden Fall die Fondsleitung und nicht der Fonds steuerrechtlich als Eigentümerin der Liegenschaften anzusehen und somit nur zu beachten sei, ob zwischen der Rekurrentin und der Fondsleitung ein Konzernverhältnis bestehe. Das Bundesgericht hat im Entscheid 2C_684/2010 vom 24. Mai 2011 in Bestätigung seiner Rechtsprechung festgehalten, dass die Fondsleitung ihr Eigentum im Lichte der Vorschriften des KAG nur fiduziarisch erwirbt. Auch wenn dieser Entscheid, wie die Rekurrentin zu Recht ausführt, in einem anderen Zusammenhang ergangen ist, hat das Bundesgericht in diesem Urteil auch in Bezug auf die steuerrechtliche Optik explizit ausgeführt, dass das Grundeigentum ungeachtet der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse weitgehend dem Fonds und nicht der Fondsleitung zuzurechnen sei. Es hat in diesem Zusammenhang auch auf Art. 49 Abs. 2 DBG verwiesen, welcher Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, obwohl diesen zivilrechtlich keine Rechtspersönlichkeit zukommt, als eigenständige Steuersubjekte behandelt. Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass der P. Immobilienfonds mit der Übernahme der Liegenschaften von der Rekurrentin unter diese Bestimmung fällt. Auch ist entgegen den Ausführungen der Rekurrentin nicht plausibel, weshalb der Fonds entgegen der dargelegten Rechtsprechung im konkreten Fall steuerrechtlich nicht als Eigentümer der übernommenen Liegenschaften anzusehen wäre. Mit dem Transfer in den direkten Liegenschaftenbesitz des Immobilienfonds ist die wirtschaftliche Doppelbelastung entfallen. Zugleich hat nach ständiger Praxis der Steuerverwaltung eine Entstrickung stattgefunden, was zur Folge hat, dass die Differenz zwischen Buch- und Verkehrswert als Gewinnrealisierung zu versteuern ist (Kreisschreiben Nr. 25 der Eidg. Steuerverwaltung vom 5. März 2009; in ASA 77 S. 697 ff., 704; Vernehmlassung der Eidg. Steuerverwaltung vom 8. November 2010 im Verfahren vor der Steuerrekurskommission; vgl. auch Kapalle/Tarolli Schmidt, Neue Kreisschreiben zu den direkten Bundessteuern – Eine Bewertung aus Sicht der Praxis, StR 2009 S. 637; Simonek, Unternehmenssteuerrecht – Entwicklungen 2009, Bern 2010, S. 68).

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.