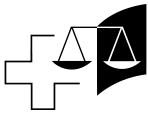


Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**2C\_380/2021**

**Urteil vom 28. Februar 2022**

**II. öffentlich-rechtliche Abteilung**

Besetzung  
Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,  
Bundesrichter Donzallaz, Beusch, Hartmann,  
Bundesrichterin Ryter,  
Gerichtsschreiber Mösching.

Verfahrensbeteiligte  
Stadt Zürich,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch die Kommission für Grundsteuern,

*gegen*

Pensionskasse A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch KPMG AG Tax & Legal,

Kantonales Steueramt Zürich,  
Dienstabteilung Recht, Bändliweg 21, 8090 Zürich.

Gegenstand  
Grundstückgewinnsteuer des Kantons Zürich, Steuerperiode 2012,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, vom 10. März 2021 (SB.2020.00116).

**Sachverhalt:**

**A.**

**A.a.** Die Pensionskasse A. \_\_\_\_\_ ist eine Stiftung mit Sitz in U. \_\_\_\_\_. Sie bezweckt die Durchführung der beruflichen Vorsorge für die Arbeitnehmer der B. \_\_\_\_\_ AG und der mit dieser verbundenen Unternehmen. Im Register für die berufliche Vorsorge ist sie als Personalvorsorgestiftung eingetragen.

**A.b.** Die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ mit Sitz in U. \_\_\_\_\_ bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung von ausschliesslich der Personalvorsorge dienendem Vermögen der 2. Säule und untersteht der Aufsicht des Bundesamts für Sozialversicherungen. Sie steht ausschliesslich steuerbefreiten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mit Sitz in der Schweiz offen. Entsprechend ist sie ebenfalls von der Gewinnsteuerpflicht befreit.

**A.c.** Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 18. Januar 2012 übertrug die Pensionskasse A. \_\_\_\_\_ folgende Liegenschaften in der Stadt Zürich an die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_:

Hand-	Liegenschaft	Verkehrswert
-------	--------------	--------------

## änderung

24.2.2012	Gbbl. vvv	940 m2	C. _____-Strasse	Fr. 5'378'000.--
24.2.2012	Gbbl. www	1'142 m2	D. _____-Strasse	Fr. 2'969'000.--
28.2.2012	Gbbl., xxx	348 m2	E. _____-Strasse	Fr. 2'797'000.--
	Gbbl., yyy	581 m2	F. _____-Strasse	Fr. 1'531'000.--
23.3.2012	Gbbl. zzz,	699 m2	G. _____-Strasse	Fr. 5'676'000.--

Gemäss Ziff. 2.1 des Vertrags vom 18. Januar 2012 wurde die Entschädigung für sämtliche Verkaufsobjekte entsprechend den von der Firma H. \_\_\_\_\_ AG geschätzten Verkehrswerten festgesetzt. Der Betrag wurde von der übernehmenden Stiftung durch Ausgabe von nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen (Buchforderung) an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" abgegolten.

Der Vertrag vom 18. Januar 2012 hatte eine Vielzahl weiterer Liegenschaften in anderen Kantonen zum Gegenstand; der geschätzte Verkehrswert aller Liegenschaften belief sich auf Fr. 48'621'000.--. Gemäss Ziff. 8.1.1 des Vertrags hatten die Steuerverwaltungen der Kantone Bern, Thurgau, Freiburg und St. Gallen in Steuerrulings dem Aufschub der Besteuerung des Grundstückgewinns zugestimmt.

**B.**

Mit Veranlagungsbeschluss vom 1. März 2016 lehnte das Steueramt der Stadt Zürich (nachfolgend: das kommunale Steueramt) einen Aufschub der Besteuerung ab und setzte die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 1'126'448.-- fest. Mit Beschluss vom 22. August 2019 wies das kommunale Steueramt eine von der Pensionskasse A. \_\_\_\_\_ dagegen erhobene Einsprache ab.

Daraufhin gelangte die Pensionskasse A. \_\_\_\_\_ an das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich (nachfolgend: das Steuerrekursgericht), welches den Rekurs mit Entscheid vom 27. Oktober 2020 guthies und die Grundstückgewinnsteuer aufschob. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (nachfolgend: das Verwaltungsgericht) bestätigte diesen Entscheid mit Urteil vom 10. März 2021.

**C.**

Mit Eingabe vom 7. Mai 2021 erhebt das kommunale Steueramt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Es beantragt die Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2021 und die Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 1'126'448.-- gemäss dem Einspracheentscheid vom 22. August 2019.

Die Pensionskasse A. \_\_\_\_\_ schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Steueramt des Kantons Zürich stellt den Antrag, die Beschwerde sei gutzuheissen.

**Erwägungen:****1.**

Angefochten ist der Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des Grundstückgewinnsteuerrechts. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist zulässig (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG) und die Stadt Zürich zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG, Art. 73 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14], § 214 des Steuergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 [StG/ZH; LS 631.1]; vgl. Urteil 2C\_874/2014 vom 18. April 2016 E. 1.3). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten.

**2.**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem eine Rechtsverletzung nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots und anderer verfassungsmässiger Rechte (**BGE 143 II 459** E. 2.1; **134 II 207** E. 2). Hinsichtlich der Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt nach Art. 106 Abs. 2 BGG eine gesteigerte Rüge- und Substanziierungspflicht (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2; **139 I 229** E. 2.2; **138 I 274** E. 1.6).

**3.**

**3.1.** Der Sachverhalt des vorliegenden Falls ist unbestritten: Die Beschwerdegegnerin hat der Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ im Jahr 2012 gestützt auf den Vermögensübertragungsvertrag vom 18. Januar 2012 ihr gesamtes Immobilienportfolio übertragen, wobei sich die betreffenden Immobilien teilweise im Kanton Zürich befinden. Der Preis für die Transaktion wurde entsprechend der Summe der geschätzten Verkehrswerte der übertragenen Liegenschaften auf Fr. 48'621'000.-- festgesetzt und mittels Ausgabe von 30'059.165

nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" à je Fr. 1'617.51 abgegolten. Mit der Transaktion wurde bisheriger Immobiliendirektbesitz der Beschwerdegegnerin in indirekte Immobilienanlagen (Buchforderung an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" der Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ als Gegenwert zur Übertragung der Immobilien) umgewandelt; wirtschaftlich stand dahinter der Gedanke der Beschwerdegegnerin, dass die Rendite auf den Immobilienanlagen aufgrund einer effizienteren und professionelleren Immobilienverwaltung sowie einer breiteren Streuung der Risiken bzw. einer umfassenderen geografischen Diversifikation gesteigert werden könne.

**3.2.** Transaktionen wie die vorliegende (vgl. E. 3.1 hiervor) werden in der Doktrin auch als "Immobilien Asset Swap" bezeichnet (vgl. MAJA BAUER-BALMELLI/NILS O. HARBEKE, Immobilien Asset Swap und Ersatzbeschaffung - Steuerneutrale Restrukturierung eines Immobilienbetriebs, Schweizer Treuhänder 2011, S. 490 ff., S. 490 f.; CHRISTOPH OLIVER SCHMID, § 13 - Umstrukturierung von Vorsorgeeinrichtungen, in: Zweifel/Beusch/Riedweg/Oesterhelt [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Umstrukturierungen, 2016, Rz. 89). Soweit sie - wie vorliegend (vgl. E. 4.4 des angefochtenen Urteils) - durch Vermögensübertragung abgewickelt werden, ist gesetzlich ausdrücklich vorgeschrieben, dass der Vorsorgezweck und die Rechte und Ansprüche der Versicherten gewahrt bleiben müssen (vgl. Art. 98 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung [FusG; SR 221.301], der Art. 88 Abs. 2 FusG für sinngemäss anwendbar erklärt).

**3.3.** In rechtlicher Hinsicht ist vorliegend unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin als Vorsorgeeinrichtung im Sinne von § 61 lit. e StG/ZH bzw. Art. 23 Abs. 1 lit. d StHG zu qualifizieren ist. Als solche ist sie zwar von der Steuerpflicht grundsätzlich befreit (Art. 23 Abs. 1 lit. d StHG), unterliegt jedoch der Grundstückgewinnsteuer (Art. 23 Abs. 4 Satz 1 StHG; § 217 und § 218 e contrario StG/ZH; vgl. für die entsprechende Rechtsgrundlage im Recht der beruflichen Vorsorge Art. 80 Abs. 4 Satz 1 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge [BVG; SR 831.40]). Ausser Streit liegt vorliegend auch, dass die Übertragung der hier interessierenden Grundstücke von der Beschwerdegegnerin auf die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ eine Handänderung im Sinne des Grundstückgewinnsteuerrechts darstellt (§ 216 Abs. 1 und 2 StG/ZH) und dass dabei im Prinzip ein steuerbarer Gewinn angefallen ist. Strittig und zu klären ist vorliegend damit nur die Rechtsfrage, ob sich die Beschwerdegegnerin auf einen Steueraufschubtatbestand berufen kann. Die Vorinstanz bejahte dies mit Blick auf Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG; ob daneben auch die Aufschubtatbestände von Art. 12 Abs. 4 lit. a in Verbindung mit 24 Abs. 3 StHG bzw. § 216 Abs. 3 lit. d in Verbindung mit § 67 Abs. 1 StG/ZH erfüllt sein könnten, liess sie unbeantwortet (vgl. E. 4.5 des angefochtenen Urteils).

#### 4.

**4.1.** Nach Art. 12 Abs. 4 lit. a StHG müssen Kantone, die im Bereich der Grundstückgewinnsteuern - wie der Kanton Zürich - dem monistischen System folgen, gewährleisten, dass die in den Artikeln 8 Abs. 3 und 24 Abs. 3 und 3quater StHG genannten Tatbestände als steueraufschiebende Veräusserungen behandelt werden. Demnach haben die Kantone bei Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit Umstrukturierungen oder bei Vermögensübertragungen im Konzern einen Steueraufschub zu gewähren. Der Kanton Zürich hat die erwähnten bundesrechtlichen Vorgaben (vgl. Urteil 2C\_340/2011 vom 1. Februar 2012 E. 1.3) mit § 216 Abs. 3 lit. d StG/ZH nachvollzogen. Nach dieser Bestimmung wird die Grundstückgewinnsteuer bei Umstrukturierungen im Sinn von § 19 Abs. 1 sowie § 67 Abs. 1 und 3 StG/ZH aufgeschoben. Als steuerbefreite Umstrukturierungen gelten nach § 67 StG/ZH insbesondere Fusion, Spaltung oder Umwandlung, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Gewinnsteuer massgeblichen Werte übernommen werden (vgl. § 67 Abs. 1 Ingress StG/ZH).

**4.2.** Weder Art. 24 Abs. 3 StHG noch § 67 Abs. 1 StG/ZH enthalten eine abschliessende Aufzählung von Umstrukturierungstatbeständen; beide Bestimmungen sehen als generelle Voraussetzungen für die steuerneutrale Übertragung von Reserven jedoch vor, dass neben einem Umstrukturierungstatbestand der Fortbestand der Steuerpflicht in der Schweiz gewährleistet sein muss und dass die Gewinnsteuerwerte fortgeführt werden müssen (vgl. STEFAN OESTERHELT/CÉLINE MARTIN, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG, 3. Aufl. 2017, Art. 24 N. 446; FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/TOBIAS F. ROHNER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021, § 67 N. 14 f.). Die vorstehenden Bestimmungen gelten für juristische Personen im Allgemeinen und sind daher im Grundsatz auch für die als Stiftung konstituierte Beschwerdegegnerin anwendbar.

**4.3.** Spezifisch mit Blick auf Vorsorgeeinrichtungen sieht Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG im Sinne eines Steueraufschubs vor, dass bei Fusionen und Aufteilungen keine Gewinnsteuern erhoben werden dürfen (Satz 2). Der Begriff der "Gewinnsteuern" ist dabei im Sinne einer "Steuer auf Mehrwerten aus der Veräusserung von Liegenschaften" zu verstehen (vgl. Urteil 2C\_340/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3). Er deckt damit auch die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer in Kantonen mit monistischem System ab. Aus dem BVG und auch aus den zugehörigen Materialien ergibt sich nicht, was unter den in Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG erwähnten Tatbeständen der "Fusion" bzw. der "Aufteilung" zu verstehen ist.

#### 5.

Als Anknüpfungspunkte für einen möglichen Aufschub der Grundstückgewinnsteuern kommen nach dem oben Ausgeführten (vgl. E. 4.1 und 4.2 hiervor) verschiedene Bestimmungen in Betracht. Zu klären ist nachfolgend, in welchem Verhältnis diese Bestimmungen zueinander stehen.

**5.1.** Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG wurde 1982 erlassen. Damals gab es keine allgemeinen bundesrechtlichen Vorgaben über die von den Kantonen bzw. den Gemeinden erhobenen Grundstückgewinnsteuern (vgl. ROBERT WALDBURGER, Vorsorgeeinrichtungen: Ersatzbeschaffungen und Verhältnis zwischen den Steueraufschubstatbeständen in Art. 80 Abs. 4 BVG und im StHG, FStR 2013, 314 ff., 317). Erst mit dem Inkrafttreten des StHG per 1. Januar 1993 wurden den Kantonen allgemeine (per 1. Januar 2001 verbindliche [vgl. Art. 72 Abs. 1 StHG in der Fassung vom 14. Dezember 1990; AS 1991 1256]) Vorgaben zur Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer gemacht; zu diesen Vorgaben zählt insbesondere der oben erwähnte Art. 12 Abs. 4 StHG (vgl. E. 4.1 hiervor).

**5.2.** Die Regelungen von § 216 Abs. 3 lit. d und § 67 Abs. 1 StG sind auf eine per 1. Juli 2004 in Kraft gesetzte Änderung von Art. 12 Abs. 4 und Art. 24 Abs. 3 StHG zurückzuführen, die ihrerseits unmittelbar vom damals neu in Kraft gesetzten FusG beeinflusst war (vgl. hierzu **BGE 146 II 73** E. 2.3.1). Mit dieser Änderung des StHG wollte der Gesetzgeber die (steuerrechtlichen) Umstrukturierungsvorschriften "offener und zeitgemässer" formulieren und insbesondere verhindern, dass zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten durch das Steuerrecht vereitelt würden (vgl. Botschaft vom 13. Juni 2000 zum FusG, BBI 2000 4337 ff., S. 4368 [nachfolgend zitiert als "Botschaft FusG"]).

**5.3.** Anders als das StHG und das StG/ZH (vgl. E. 5.2 hiervor) erfuhr Art. 80 Abs. 4 BVG im Zuge der Inkraftsetzung des FusG keine Änderung. Insbesondere wurde darauf verzichtet, den Artikel an die neue Terminologie des FusG bzw. des StHG anzupassen. Im Vernehmlassungsverfahren zum FusG wurde derweil die Befürchtung geäußert, dass die (vorläufige) Befreiung der Einrichtungen der Personalvorsorge von der Grundstückgewinnsteuer im Falle der Spaltung einer Vorsorgeeinrichtung an der sog. Betriebsklausel (vgl. Art. 24 Abs. 3 lit. b StHG) scheitern könnte. Darauf entgegnete der Bundesrat in der Botschaft zum FusG, dass irrelevant sei, ob Personalfürsorgeeinrichtungen generell als "Betriebe" im steuerrechtlichen Sinn qualifiziert werden könnten, denn die Steuerneutralität der Spaltung ergebe sich direkt aus Art. 80 Abs. 4 BVG, der keine einschränkende Betriebsklausel kenne (a.a.O., S. 4376 und 4507). Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, kann daraus abgeleitet werden, dass mit den Änderungen des StHG die Bestimmungen des BVG nicht derogiert werden sollten; Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG sollte gegenüber Art. 24 Abs. 3 und 3ter StHG vielmehr eine eigenständige Bedeutung behalten und ist entsprechend - wie auch das Steueramt der Stadt Zürich zugesteht (vgl. Rz. 13 der Beschwerde) - autonom, d.h. ohne Rückgriff auf allfällige einschränkende Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 3 und 3quater StHG auszulegen (vgl. auch SCHMID, a.a.O., N. 73 und 82).

**5.4.** Es spricht nach dem Gesagten nichts dagegen, den Aufschub von Grundstückgewinnsteuern bei der Umstrukturierung von Einrichtungen der Personalvorsorge - wie schon die Vorinstanz - primär nach der speziell auf Vorsorgeeinrichtungen zugeschnittenen Regel von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG zu prüfen. Dies schliesst allerdings einen Steueraufschub gestützt auf die allgemeinen Umstrukturierungsregeln von Art. 24 Abs. 3 und Abs. 3ter StHG bzw. § 67 Abs. 1 StG/ZH nicht aus (vgl. in diesem Sinne auch BAUER-BALMELLI/HARBEKE, a.a.O., S. 492 f.; SCHMID, a.a.O., N. 75; WALDBURGER, S. 322). Offenbleiben kann, ob Art. 80 Abs. 4 BVG direkt anwendbares Bundesrecht darstellt oder aber als blosser Harmonisierungsauftrag an die kantonalen Gesetzgeber verstanden werden muss (in letztere Richtung weisen **BGE 126 I 76** E. 1 und **BGE 116 Ia 264** E. 3d, ohne dass die Frage dort mit Blick auf Art. 80 Abs. 4 BVG jedoch umfassend geprüft worden wäre; ausführlich zu dieser Frage WALDBURGER, a.a.O., S. 321); sollte Letzteres der Fall sein, wäre die Bestimmung in Ermangelung einer kantonalen Umsetzungsvorschrift als kantonales Ersatzrecht direkt anzuwenden, wie die Vorinstanz dies angenommen hat (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.2.3; vgl. auch THOMAS LINDER/PETER LAMPRECHT, Investitionen von Vorsorgeeinrichtungen in Anlagestiftungen mittels Immobilien-Sacheinlage, StR 62/2007, S. 2 ff., S. 7).

## 6.

Nachzugehen ist somit der Frage, wie der Begriff der "Aufteilung" im Sinne von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG zu verstehen ist und ob die vorliegend interessierende Transaktion (vgl. E. 3.1 und 3.2 hiervor) darunter subsumiert werden kann.

**6.1.** Die Vorinstanz bejahte das Vorliegen einer "Aufteilung". Sie begründete dies damit, dass die Vermögensverwaltung wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit jeder Vorsorgeeinrichtung sei. Gemäss Art. 71 Abs. 1 BVG hätten Vorsorgeeinrichtungen dabei die Sicherheit der Anlagen, die angemessene Risikoverteilung, die Erzielung eines genügenden Ertrags und die Deckung des voraussehbaren Bedarfs an flüssigen Mitteln im Auge zu behalten. Es könne davon ausgegangen werden, dass sich die Beschwerdegegnerin bei ihrer Entscheid, sämtliche ihrer Liegenschaften auf die Anlagestiftung J.\_\_\_\_\_ zu übertragen, an diesen Grundsätzen orientiert habe. Mit Blick darauf, dass sie eine Optimierung der Verwaltung ihres Liegenschaftsvermögens beabsichtigt habe, dabei nicht nur eine einzige oder vereinzelte Liegenschaft, sondern ihr gesamtes Immobilienportfolio übertragen habe und Vorsorgeeinrichtungen keinem (doppelten) Betriebserfordernis unterliegen würden, könne durchaus von einer Reorganisation der Vermögensverwaltung im Sinne einer steuerlichen Umstrukturierung gesprochen werden. Die zivilrechtlich als Vermögensübertragung im Sinn von Art. 98 FusG ausgestaltete Transaktion

komme wirtschaftlich einer Ausgliederung gleich, die sich unter den Aufteilungsbegriff subsumieren lasse. Es sei davon auszugehen, dass der Zweck des Vorsorgevermögens bei der Übertragung vollumfänglich erhalten geblieben sei; auch sei unbestritten, dass die Verkehrswerte der übertragenen Liegenschaften vollumfänglich mittels Ausgabe von Ansprüchen an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" abgegolten worden seien, womit bei der Übertragung die Rechte und Ansprüche der Versicherten gewahrt geblieben seien (vgl. E. 4.5 des angefochtenen Entscheids).

**6.2.** Das Steueramt der Stadt Zürich wendet gegen die Würdigung der Vorinstanz zusammengefasst ein, dass Vorsorgeeinrichtungen gemäss Art. 23 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d StHG grundsätzlich den kantonalen Grundstückgewinnsteuern unterliegen würden; es sei aber naheliegend, dass der Gesetzgeber bei Art. 80 Abs. 4 BVG zumindest in gewissen Fällen auf die Erhebung von Grundsteuern habe verzichten wollen, wenn die Vorsorgeeinrichtung aus rechtlichen bzw. vordefinierten Gründen gezwungen sei, Grundstücke zu übertragen. Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG sei nur auf solche Fälle zugeschnitten, weshalb nur Teilliquidationen bzw. Gesamtliquidationen als Aufteilungen gelten könnten.

**6.3.** Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Norm. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Namentlich zur Auslegung neuerer Texte, die noch auf wenig veränderte Umstände und ein kaum gewandeltes Rechtsverständnis treffen, kommt den Materialien eine besondere Bedeutung zu. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die der Verfassung am besten entspricht. Allerdings findet auch eine verfassungskonforme Auslegung ihre Grenzen im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung (**BGE 144 V 333** E. 10.1; **143 II 685** E. 4; **142 V 442** E. 5.1).

#### **6.4.**

**6.4.1.** Der in Art. 80 Abs. 4 BVG enthaltene Begriff der "Aufteilung" (frz. "division"; it. "divisione") wird im BVG - wie oben bereits erwähnt (vgl. E. 4.3 hiervor) - nicht näher ausgeführt. Im FusG wird der Begriff zwar im Zusammenhang mit der Spaltung (frz. "scission", it. "scissione") von Gesellschaften verwendet (vgl. Art. 29 lit. a FusG; Art. 37 lit. b FusG; vgl. in der französischen und italienischen Sprachfassung ferner Art. 38 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 sowie Art. 51 Abs. 3 FusG); er bezeichnet jedoch keinen eigentlichen Umstrukturierungstatbestand. Rein grammatikalisch ist eine breite Anwendung des Begriffs auf sämtliche Konstellationen denkbar, in denen - unter Beibehaltung von Vermögenssubstrat bei der abgebenden juristischen Person (vgl. auch Art. 29 lit b FusG) - Vermögen auf einen anderen Rechtsträger übertragen wird. Bei einem solchen Begriffsverständnis kann sich der Aufteilungsbegriff sowohl auf echte bzw. eigentliche Umstrukturierungen (d.h. Umstrukturierungen mit mitgliedschaftsrechtlicher Komponente, insbesondere in Form der Spaltung), als auch auf uneigentliche bzw. unechte Umstrukturierungen beziehen (vgl. zu diesen Begriffen HANS CASPAR VON DER CRONE/ANDREAS GERSBACH/Franz J. KESSLER/BRIGITTE VON DER CRONE/KARIN INGBER, Das Fusionsgesetz, 2. Aufl. 2017, § 10, Rz. 1381 ff.; MARKUS WEIDMANN, § 1 - Zivilrechtliche Grundlagen, in: Zweifel/Beusch/Riedweg/Oesterhelt [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Umstrukturierungen, 2016, Rz. 1). Im Sinne einer Negativabgrenzung zu beachten ist, dass in Art. 80 Abs. 4 BVG auch der Begriff der "Veräusserung" verwendet wird; unter diesem Gesichtspunkt des Wortlauts von Art. 80 Abs. 4 BVG kann die "Aufteilung" deshalb nicht jede Übertragung von Vermögen umfassen; keine "Aufteilung" ist insbesondere bei einem Verkauf von Immobilien anzunehmen.

**6.4.2.** Hintergrund der Regelung von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG (im ursprünglichen bundesrätlichen Gesetzesentwurf: Art. 76 E-BVG) bildete der Gedanke, dass im Interesse der vollen Zweckerhaltung des Vorsorgevermögens bei der blossen Umstrukturierung einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge auf die Erhebung der Grundstückgewinnsteuern verzichtet werden sollte (vgl. Botschaft vom 19. Dezember 1975 zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge, BBl 1976 149 ff., S. 214). Dies legt die Auffassung nahe, dass der Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei der Übertragung von Immobilien im Rahmen einer Umstrukturierung von Einrichtungen der Personalvorsorge aufgrund von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG grundsätzlich zu gewähren ist, solange der Immobilienbestand dem bisherigen Vorsorgezweck verhaftet bleibt (vgl. auch WOLFGANG MAUTE/MARTIN STEINER/ADRIAN RUFENER/PETER LANG, Steuern und Versicherungen - Überblick über die steuerliche Behandlung von Versicherungen, 3. Aufl. 2011, S. 136). Die hier interessierende Transaktion ist insbesondere mit Blick auf diesen Zweckgedanken zu beurteilen; dass Anlagestiftungen im BVG erst seit dem 1. Januar 2012 geregelt sind (vgl. Art. 53g-k BVG), ändert am Zweck von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG nichts.

**6.4.3.** Aufgrund der Materialien lässt sich nicht ohne Weiteres rekonstruieren, welche konkreten Konstellationen der Gesetzgeber unter den Begriff der "Aufteilungen" subsumieren wollte. Der Normzweck von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG lässt jedoch den Schluss zu, dass eine "Aufteilung" im Sinne von Art. 80 Abs. 4 Satz 2 BVG nicht an eine bestimmte Umstrukturierungsform gebunden ist und sich auch nicht zwingend im Rahmen einer Teil- bzw. Vollliquidation abspielen muss; insoweit deckt sich die Konzeption des BVG mit

derjenigen des FusG (vgl. auch Botschaft FusG, S. 4369 und 4371). Entscheidend ist jedoch, dass der Immobilienbestand dem bisherigen Vorsorgezweck verhaftet bleibt. Davon kann nur ausgegangen werden, wenn der konkret in Frage stehende Immobilienbestand auch nach der "Aufteilung" der Vorsorgeeinrichtung weiterhin (auch) den in der betreffenden Einrichtung angeschlossenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern dient. Kein Anwendungsfall von Art. 80 Abs. 4 BVG liegt damit vor, wenn eine Pensionskasse ihren Immobilienbestand an eine andere Pensionskasse verkauft (vgl. analog mit Blick auf die fusionsrechtlichen Umstrukturierungstatbestände **BGE 138 II 557** E. 6.4); die betreffenden Liegenschaften dienen dann zwar weiterhin einem Vorsorgezweck, werden jedoch veräussert (vgl. E. 6.4.1 hiavor) und haben damit einen anderen "Destinatärkreis". Ebenfalls nicht anwendbar ist Art. 80 Abs. 4 BVG bei einer blossen Ersatzbeschaffung, bei dem nicht die Reorganisation des gesamten Betriebs oder Teilbetriebs in Frage steht (vgl. Urteil 2C\_340/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3).

**6.4.4.** Keine weiteren Erkenntnisse ergeben sich aus dem Urteil 2C\_945/2013 vom 22. Mai 2014, in dem mit Blick auf die Handänderungssteuer des Kantons Basel-Stadt ebenfalls die Frage zu beurteilen war, inwiefern ein "Immobilien Asset Swap" unter den Begriff der "Aufteilung" (vgl. § 4 Abs. 1 lit. e des Gesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 26. Juni 1996 über die Handänderungssteuer in der bis 8. Dezember 2004 gültigen Fassung) fallen kann. Zum einen beurteilte das Bundesgericht die (verneinende) Antwort der letzten kantonalen Instanz in jenem Urteil nur unter Willkürgesichtspunkten (vgl. Urteil 2C\_945/2013 vom 22. Mai 2014 E. 3); zum anderen erwog das kantonale Urteil in jenem Fall ausdrücklich, dass die betreffende Bestimmung des kantonalen Handänderungssteuerrechts enger gefasst sei als die Bestimmung von Art. 80 Abs. 4 BVG (vgl. Urteil 2C\_945/2013 vom 22. Mai 2014 E. 3.2).

**6.4.5.** Damit fragt sich, ob die hier interessierende Transaktion als "Aufteilung" im Sinne von Art. 80 Abs. 4 BVG angesehen werden kann.

**6.4.5.1.** Festzustellen ist im Ausgangspunkt, dass die Beschwerdegegnerin mit der hier interessierenden Transaktion ihren gesamten Immobilienbestand übertragen und nicht eine blosser Ersatzbeschaffung vorgenommen hat. Sie hält die streitbetreffenden Immobilien seit der Übertragung auf die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ nicht mehr direkt, sondern nur noch indirekt, indem sie über Ansprüche an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" der Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ verfügt; an der betreffenden Anlagegruppe der Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ sind neben der Beschwerdegegnerin überdies noch weitere Vorsorgeeinrichtungen berechtigt. Gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz bezweckt die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ die kollektive Anlage und Verwaltung von ausschliesslich der Personalvorsorge dienendem Vermögen (vgl. auch Bst. A.b hiavor). Auch wenn die streitbetreffenden Liegenschaften nicht mehr allein der beruflichen Vorsorge der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Unternehmen A. \_\_\_\_\_ dienen, sondern auch derjenigen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern anderer Arbeitgeber, kann damit - im Unterschied etwa zu Liegenschaftsverkäufen zwischen verschiedenen Vorsorgeeinrichtungen (vgl. E. 6.4.3 hiavor) - gesagt werden, dass die Liegenschaften im bisherigen Vorsorgekreislauf verhaftet bleiben; zusammen genommen verfügen die Vorsorgeeinrichtungen, die an der Anlagegruppe "I. \_\_\_\_\_" beteiligt sind, nach der hier interessierenden Transaktion über nicht mehr und nicht weniger als vor der jeweiligen Übertragung der Grundstücke auf die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_.

**6.4.5.2.** Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die bei der Beschwerdegegnerin angeschlossen sind, profitieren von der vorliegend interessierenden "Umstrukturierung" insofern, als sie (indirekt) an den Erträgen weiterer Liegenschaften beteiligt werden, die von anderen Vorsorgeeinrichtungen in die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ eingebracht worden sind. Durch die breitere Streuung ist für sie das Anlagerisiko erheblich vermindert (vgl. in diesem Zusammenhang insbesondere die Vorschrift von Art. 54b Abs. 1 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge [BVV 2; SR 831.441.1], wonach sich Anlagen in Immobilien bezogen auf das Gesamtvermögen höchstens auf 5 Prozent pro Immobilie belaufen dürfen); zudem besteht die Aussicht, dass sich aufgrund des bei der Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ zusammengefassten Immobilienbestands Skalierungseffekte ergeben, durch die sich der auf dem Vorsorgevermögen anfallende Verwaltungsaufwand vermindern lässt. Insofern kann gesagt werden, dass der Entscheid des Stiftungsrats der Beschwerdegegnerin, die streitbetreffenden Grundstücke in die Anlagestiftung J. \_\_\_\_\_ einzubringen, den Anlagegrundsätzen der angemessenen Risikoverteilung, der Sicherheit und des genügenden Ertrags entspricht (Art. 71 Abs. 1 BVG; vgl. auch Art. 50 Abs. 2 und 3 BVV 2). Es würde dem gesetzgeberischen Zweckgedanken (vgl. E. 6.4.2 hiavor) zuwiderlaufen, Transaktionen von der Art der vorliegenden mit Grundstückgewinnsteuern zu belasten (so auch MAUTE/STEINER/RUFENER/LANG, a.a.O., S. 137; OLIVIER MARGRAF, Steuerfolgen im Zusammenhang mit der Übertragung von Liegenschaften zwischen (steuerbefreiten) Vorsorgeeinrichtungen, StR 66/2011, S. 748 ff., S. 750; HUBERTUS LUDWIG/NADIA TAROLLI SCHMIDT, in: Frank Vischer [Hrsg.], Zürcher Kommentar zum FusG, 2. Aufl. 2012, Anhang: Steuern / Fusion, Umwandlung und Vermögensübertragung von Vorsorgeeinrichtungen, Rz. 1 Fn. 2; Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats Kaufmann [03.3175] vom 21. März 2003, März 2006, S. 12 f.).

**6.5.** Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten zu Recht angenommen, dass vorliegend der Steueraufschubtatbestand von Art. 80 Abs. 4 BVG erfüllt ist. Ob daneben auch aufgrund von § 67 Abs. 1 StG/ZH von der Steuerneutralität der streitbetreffenden Transaktion auszugehen ist, kann offenbleiben. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

**7.**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Verfahrenskosten der Stadt Zürich aufzuerlegen, zumal diese Vermögensinteressen verfolgt (Art. 66 Abs. 4 BGG). Die Stadt Zürich hat die Beschwerdegegnerin zudem angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:****1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten von Fr. 8'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin mit Fr. 8'500.-- zu entschädigen.

**4.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Kantonalen Steueramt Zürich, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung mitgeteilt.

Lausanne, 28. Februar 2022

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: F. Mösching