Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-7500/2024

Urteil vom 6. Juli 2026

Besetzung

Richterin Iris Widmer (Vorsitz),
Richter Pierre-Emmanuel Ruedin, Richter Jürg Steiger,
Gerichtsschreiberin Anna Strässle.

Parteien

A._____ AG,
(…),
Beschwerdeführerin,

gegen

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV,
Hauptabteilung Mehrwertsteuer,
Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern,
Vorinstanz.

Gegenstand

Mehrwertsteuer (Steuerperiode 2019; Vorsteuerabzug auf Rückbaukosten und Altlastensanierung).

Sachverhalt:

A.
Die A._____ AG (nachfolgend: Steuerpflichtige) bezweckt gemäss Handelsregister insbesondere [Zweck]. Die Steuerpflichtige ist seit dem (…) im Register der Mehrwertsteuerpflichtigen bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) eingetragen und rechnet nach vereinbarten Entgelten ab.

B.
B.a Mit Schreiben vom 17. Januar 2020 und 6. Juli 2020 teilte die ESTV der Steuerpflichtigen mit, dass die mit dem Abbruch- und der Altlastensanierung verbundenen Kosten des «B._____-Areal» aufgrund der direkten wirtschaftlichen Verknüpfung mit der beabsichtigten zukünftigen Verwendung des Areals – im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichts – der «Erstellungsphase» der neuen bzw. sanierten Objekte zuzuordnen seien. Ihr (der Steuerpflichtigen) stehe folglich der Vorsteuerabzug auf den vorsteuerbelasteten Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Bodensanierung im Umfang der *zukünftigen* Verwendung zu.

B.b Die Steuerpflichtige machte mit der Jahresabstimmung zur Steuerperiode 2019 vom 20. November 2020 (Berichtigungsabrechnung) ein Vorsteuerguthaben auf Abbruch- und Altlastensanierungskosten in der Höhe von Fr. 179'379.88 geltend. Dieses wurde von der ESTV nicht ausbezahlt.

C.
In der Zeit vom 9.-11. Dezember 2020 führte die ESTV bei der Steuerpflichtigen eine Kontrolle im Sinne von Art. 78 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 2009 über die Mehrwertsteuer (MWSTG, SR 641.20) der Steuerperiode 2019 (Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019) durch. Gestützt darauf erliess die ESTV die Einschätzungsmitteilung Nr. X vom (…) (nachfolgend: EM). Darin wurden verschiedene Vorsteuerkorrekturen infolge gemischter Verwendung in Höhe von Fr. 22'089.-- (Ziff. 1) und eine Aufrechnung der Vorsteuern hinsichtlich der Abbruch- und Altlastensanierungskosten des «B._____-Areals» in Höhe von Fr. 179'379.-- (Ziff. 2) vorgenommen. Insgesamt forderte die ESTV für die kontrollierte Steuerperiode 2019 Mehrwertsteuern in Höhe von Fr. 201'468.-- zzgl. Verzugszins ab mittlerem Verfall nach.

D.

D.a Mit Schreiben vom 18. Januar 2021 bestritt die Steuerpflichtige die Ziffer 2 (Aufrechnung der Vorsteuern hinsichtlich der Abbruch- und Altlastensanierungskosten) der EM und ersuchte um Erlass einer einsprachefähigen Verfügung. Sie (die Steuerpflichtige) teilte ausserdem mit, dass sie mit Ziffer 1 (Vorsteuerkorrekturen infolge gemischter Verwendung) der EM einverstanden sei.

D.b Mit Schreiben vom 19. Februar 2021 teilte die ESTV der Steuerpflichtigen mit, dass in einem ähnlich gelagerten Fall ein Verfahren vor Bundesgericht hängig sei, weshalb sie mit der Bearbeitung der Bestreitung vorerst zuwarte, bis das Bundesgericht entschieden habe.

D.c Mit Verfügung vom 3. November 2022 bestätigte die ESTV die Steuerforderung gemäss EM in Höhe von Fr. 201'468.-- vollumfänglich.

E.

E.a Mit Eingabe vom 2. Dezember 2022 erhob die Steuerpflichtige Einsprache gegen die Verfügung vom 3. November 2022 und beantragte deren Aufhebung, die Gewährung des Vorsteuerabzuges gemäss ihrer Deklaration und dass «[ihre] Steuerforderung […] für das Jahr 2019 […] gemäss Punkt 1 der EM Nr. [X.] des Schreibens der ESTV vom 18.01.2021 um CHF 22'088.12 zu korrigieren und auf CHF 315'525.88 festzulegen [sei]. Infolgedessen seien CHF 157'290.88 an [sie] auszubezahlen». Zugleich reichte die Steuerpflichtige diverse Beweismittel ein.

E.b Mit Schreiben vom 12. Mai 2023 gelangte die ESTV an die Steuerpflichtige und teilte ihr mit, dass sie zwischenzeitlich die vollständige Urteilsbegründung des Urteils des BGer 2C_876/2020 vom 13. September 2022 erhalten habe und sie ihr in anonymisierter Form zukommen lasse. Die ESTV räumte der Steuerpflichtigen Gelegenheit ein, ihre Einsprache vorbehaltlos zurückzuziehen, wovon Letztere mit Schreiben vom 7. Juni 2023 nicht Gebrauch machte.

E.c Mit Schreiben vom 22. August 2023 ersuchte die ESTV die Steuerpflichtige um beglaubigte Grundbuchauszüge der fraglichen Grundstücke vor und nach der Übertragung sowie die diesbezüglichen vertraglichen Grundlagen. Am 15. September 2023 antwortete die Steuerpflichtige, dass sie keine Grundbuchauszüge – weder vor noch nach der Übertragung – habe und reichte stattdessen eine schriftliche Bestätigung des konzerninternen Übertrags (wonach die Grundstücke grundbuchamtlich übertragen

worden seien) ein sowie eine Kopie des Sacheinlage-/Sachübernahmevertrags mit Vermögensübertragung (öffentliche Urkunde) vom (…).

E.d Mit Einspracheentscheid vom 28. Oktober 2024 wies die ESTV die Einsprache der Steuerpflichtigen ab (Ziff. 1). Sie setzte die Steuernachforderung betreffend die Steuerperiode 2019 (Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019) gemäss Ziffer 3 der Erwägungen fest (Ziff. 2). Ausserdem hielt die ESTV fest, dass infolge schriftlicher Anerkennung die Steuernachforderung betreffend die Steuerperiode 2019 im Umfang von Fr. 22'089.-- zuzüglich Verzugszins in der Höhe von Fr. 424.60 in Rechtskraft erwachsen sei (Ziff. 3). Sie verfügte weiter, die Steuerpflichtige schulde der ESTV betreffend die Steuerperiode 2019 (Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019) zusätzlich zu der in Rechtskraft erwachsenen Steuernachforderung gemäss Ziffer 3 eine Steuernachforderung in Höhe von Fr. 179'379.-- (Ziff. 4). Das von der Steuerpflichtigen mit der Jahresabstimmung/Berichtigungsabrechnung zur Steuerperiode 2019 geltend gemachte, von ihr (der ESTV) nicht ausbezahlte Vorsteuerguthaben in der Höhe von Fr. 179'379.-- werde an die Steuernachforderung gemäss Ziffer 4 angerechnet (Ziff. 5). Zur Begründung führte die ESTV im Wesentlichen aus, die Steuerpflichtige habe die Ziffer 1 der EM nicht angefochten bzw. anerkannt. Strittig sei lediglich die mehrwertsteuerliche Behandlung der vorsteuerbelasteten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Rückbaukosten und der Altlastensanierung. Hinsichtlich des *Eigentümerwechsels* sei einzig entscheidend, dass eine Handänderung stattgefunden habe und es sich beim rückbauenden Grundeigentümer um den «neuen» Grundeigentümer handle. Der einschlägigen Rechtsprechung seien keine Einschränkungen bezüglich der Art der Übertragung zu entnehmen. Da der *Zwischennutzung* vorliegend *keine* eigenständige Bedeutung zukomme, könne der Rückbau auch nicht aufgrund der Zwischennutzung der Phase «Betrieb» zugeordnet werden.

F.

F.a Mit Eingabe vom 28. November 2024 erhob die Steuerpflichtige (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht gegen den Einspracheentscheid vom 28. Oktober 2024. Sie beantragt, der Einspracheentscheid vom 28. Oktober 2024 betreffend Mehrwertsteuer (Vorsteuerabzug betr. Rückbaukosten und Altlastensanierung, Steuerperiode 2019) sei aufzuheben und die Steuerforderung für das Jahr 2019 sei gemäss Ziffer IV B.4 [und somit auf -Fr. 315'525.--] zuzüglich Vergütungszins festzulegen; dies alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdeführerin führt im

Wesentlichen aus, dass die Betriebsliegenschaften im Rahmen von steuerneutralen Umstrukturierungen im Meldeverfahren übertragen worden seien, weshalb diese Liegenschaften weiterhin mit der früheren steuerbaren unternehmerischen Tätigkeit verknüpft seien. Daher komme die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Vorsteuerabzug des *bisherigen Eigentümers* analog zur Anwendung, wonach auf die bisherige Nutzung abgestellt werde. Ausserdem komme dem mit der F._____ AG abgeschlossenen Mietvertrag eine eigenständige Bedeutung zu und dürfe nicht als *Zwischennutzung* qualifiziert werden. Insgesamt sei ihr daher auf den Rückbau- und den Altlastensanierungskosen der Steuerperiode 2019 der volle Steuerabzug zu gewähren.

F.b Mit Vernehmlassung vom 13. Februar 2025 beantragt die ESTV (nachfolgend: Vorinstanz), die Beschwerde vom 28. November 2024 sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. In materieller Hinsicht hält die ESTV weiterhin entgegen, dass die Art der Übertragung der Liegenschaften keine Rolle spiele und lediglich auf die Eigentumsverhältnisse abzustellen sei. Der Zwischennutzung komme vorliegend – entgegen der Beschwerdeführerin – keine eigenständige Bedeutung zu. Für die Zeit vom 16. Oktober 2019 bis zum 21. Januar 2021 schulde die Beschwerdeführerin auf dem in Rechtskraft erwachsenen Betrag von Fr. 22'089.-- einen Verzugszins von Fr. 424.60.

F.c Mit unaufgeforderter Stellungnahme vom 7. März 2025 nimmt die Beschwerdeführerin zur vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung. Sie hält im Wesentlichen an ihren Ausführungen im Rahmen der Beschwerde fest.

Auf die weiteren Vorbringen in den Eingaben der Parteien wird – soweit sie für den Entscheid wesentlich sind – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Das Bundesverwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 31 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesverwaltungsgericht (VGG, SR 173.32) Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021), sofern keine Ausnahme nach Art. 32 VGG gegeben ist. Eine solche liegt hier nicht vor. Der angefochtene Einspracheentscheid vom

28. Oktober 2024 stellt eine Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG dar. Die Vorinstanz ist eine Behörde im Sinne von Art. 33 VGG. Das Bundesverwaltungsgericht ist demnach für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht richtet sich nach dem VwVG, soweit das VGG nichts anderes bestimmt (Art. 37 VGG; Art. 81 Abs. 1 MWSTG).

1.2 Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Einspracheentscheids und von diesem betroffen. Sie ist damit zur Beschwerdeerhebung berechtigt (Art. 48 Abs. 1 VwVG).

1.3 Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 50 Abs. 1 VwVG und Art. 52 Abs. 1 VwVG) ist einzutreten.

1.4

1.4.1 Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war oder nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Was Streitgegenstand ist, bestimmt sich nach dem angefochtenen Entscheid und den Parteibegehren (BGE 142 I 155 E. 4.4.2; 136 II 457 E. 4.2; 133 II 35 E. 2; statt vieler: Urteil des BVGer A-21/2021 vom 21. Dezember 2022 E. 1.2.1 mit weiterem Hinweis). Das Anfechtungsobjekt bildet den Rahmen, welcher den möglichen Umfang des Streitgegenstandes begrenzt (BGE 133 II 35 E. 2). Letzterer darf im Laufe des Beschwerdeverfahrens eingeschränkt, jedoch nicht erweitert oder qualitativ verändert werden (vgl. BGE 131 II 200 E. 3.2).

1.4.2 Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht bildet der Einspracheentscheid vom 28. Oktober 2024. Damit wies die Vorinstanz die Einsprache der Beschwerdeführerin ab (Sachverhalt Bst. E.d).

Die Beschwerdeführerin hat schon im Verfahren vor der Vorinstanz Vorsteuerkorrekturen infolge gemischter Verwendung durch die Vorinstanz, die einen Betrag von insgesamt rund Fr. 22'089.-- ausmachen (Ziff. 1 der EM), *nicht bestritten* (vgl. Sachverhalt Bst. D.a und E.a). Hierbei handelt es sich um die Höhe der Vorsteuerabzugsquote der vorsteuerbelasteten Aufwendungen von Fr. 22'089.-- für die laufenden Projekte auf dem «B._____-Areal». Vorliegend bildet folglich nur die Nachbelastung gemäss Ziffer 2 der EM bezüglich der mehrwertsteuerlichen Behandlung der vorsteuerbelasteten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Rückbaukosten und der Altlastensanierung in der Höhe von rund Fr. 179'379.--

Streitgegenstand (und nicht wie von der Beschwerdeführerin im Rahmen der Einsprache fälschlicherweise berechneten Fr. 157'290.88: vgl. Sachverhalt Bst. E.a). Dies ergibt sich insbesondere auch aus den Rechtsbegehren und der Begründung der Beschwerde (vgl. Sachverhalt Bst. F.a).

1.5 Das Bundesverwaltungsgericht kann den angefochtenen Entscheid in vollem Umfang überprüfen. Mit Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht können die Verletzung von Bundesrecht – einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (Art. 49 Bst. a VwVG) – die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Art. 49 Bst. b VwVG) und die Unangemessenheit der vorinstanzlichen Verfügung (Art. 49 Bst. c VwVG) gerügt werden.

2.
Der vorliegende Fall betrifft die Steuerperiode 2019. Somit findet in casu in materieller Hinsicht das am 1. Januar 2010 in Kraft getretene MWSTG (mitsamt der zugehörigen Mehrwertsteuerverordnung vom 27. November 2009 [MWSTV, SR 641.201]) Anwendung. Massgebend sind die in der zu beurteilenden Steuerperiode geltenden Fassungen des MWSTG und der MWSTV, inklusive der per 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Teilrevision des MWSTG (Änderung vom 30. September 2016; AS 2017 3575), soweit diese vorliegend massgebend ist. Rechtsprechung, welche sich noch auf das vorrevidierte MWSTG bzw. das Bundesgesetz vom 2. September 1999 über die Mehrwertsteuer (aMWSTG, AS 2000 1300) bezieht, wird zitiert, soweit sie auch für die hier anwendbaren Fassungen des MWSTG und der MWSTV massgeblich ist.

2.1 Der Bund erhebt eine allgemeine Verbrauchssteuer nach dem System der Nettoallphasensteuer (auch als Allphasensteuer mit Vorsteuerabzug bzw. Mehrwertsteuer bezeichnet; Art. 1 Abs. 1 MWSTG; Art. 130 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]). Sie bezweckt die Besteuerung des nicht unternehmerischen Endverbrauchs im Inland (Art. 1 Abs. 1 MWSTG). Die Steuer wird unter anderem auf den im Inland von steuerpflichtigen Personen gegen Entgelt erbrachten Leistungen erhoben (Inlandsteuer; vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. a MWSTG). Die Erhebung erfolgt nach den Grundsätzen der Wettbewerbsneutralität, der Wirtschaftlichkeit der Entrichtung und der Erhebung und der Überwälzbarkeit (Art. 1 Abs. 3 MWSTG).

2.2

2.2.1 Der Mehrwertsteuer im Inland unterliegen die im Inland durch steuerpflichtige Personen gegen Entgelt erbrachten Leistungen; sie sind steuerbar, soweit das MWSTG keine Ausnahme vorsieht (Steuerobjekt, Art. 18 Abs. 1 MWSTG; vgl. auch: Art. 1 Abs. 2 Bst. a MWSTG).

2.2.2 Als Leistung gilt die Einräumung eines verbrauchsfähigen wirtschaftlichen Wertes an eine Drittperson in Erwartung eines Entgelts (Art. 3 Bst. c MWSTG). Die Leistung umfasst als Oberbegriff sowohl Lieferungen (vgl. Art. 3 Bst. d MWSTG) als auch Dienstleistungen (vgl. Art. 3 Bst. e MWSTG; vgl. Botschaft vom 25. Juni 2008 zur Vereinfachung der Mehrwertsteuer, BBl 2008 6885 ff., 6939). Eine Lieferung liegt insbesondere dann vor, wenn die Befähigung verschafft wird, im eigenen Namen über einen Gegenstand wirtschaftlich zu verfügen und wenn ein Gegenstand zum Gebrauch oder zur Nutzung überlassen wird (vgl. Art. 3 Bst. d Ziff. 1 und 3 MWSTG).

2.3

2.3.1 Die in Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG genannte Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken ist von der Steuer ausgenommen.

2.3.2 Auch die aus der Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zum Gebrauch oder zur Nutzung erzielten Umsätze sind grundsätzlich von der Steuer ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 Teilsatz 1 MWSTG). Eine Grundstücksvermietung im Sinne dieser Steuerausnahme liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter ein Gebäude oder einen Gebäudeteil (Wohnung oder Stockwerk) zum Gebrauch überlässt (Urteil des BVGer A-1436/2020 vom 22. September 2020 E. 2.3 mit Hinweis).

2.4 Laut Art. 22 Abs. 1 MWSTG kann die steuerpflichtige Person unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 MWSTG von der Steuer ausgenommene Leistungen durch offenen Ausweis der Steuer oder durch Deklaration in der Abrechnung versteuern («Option»). Die Option ist ausgeschlossen für Leistungen nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 und 21 MWSTG, wenn der Gegenstand vom Empfänger oder von der Empfängerin ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt wird oder genutzt werden soll (Art. 22 Abs. 2 Bst. b MWSTG). Soweit die steuerpflichtige Person nicht für die Versteuerung optiert, sind die in Art. 21 Abs. 2 MWSTG aufgeführten Leistungen nicht steuerbar (Art. 21 Abs. 1 MWSTG) und berechtigen den Steuerpflichtigen auch nicht zum Vorsteuerabzug (Art. 29 Abs. 1 MWSTG; sogleich: E. 2.5).

2.5

2.5.1 Die steuerpflichtige Person kann im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit, unter Vorbehalt der Art. 29 (E. 2.5.2) und 33 MWSTG, die in Art. 28 Abs. 1 MWSTG genannten Vorsteuern abziehen, wenn sie nachweist, dass sie die Vorsteuer bezahlt hat (Art. 28 Abs. 1 und 3 MWSTG). Art. 28 MWSTG stellt somit einzig darauf ab, dass die Vorsteuern *im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit* anfallen. Eine Verknüpfung mit der Verwendung für geschäftliche Zwecke ist nicht mehr vorgesehen. Ein Vorsteuerabzug ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Vorleistungen unmittelbar oder mittelbar in von der Steuer ausgenommene Umsätze münden oder münden sollen (zum Ganzen: Urteil des BVGer A-3360/2024 vom 11. Dezember 2024 E. 2.7.1; vgl. auch: BENNO SUTTER, in: Zweifel/Beusch/Glauser/Robinson [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer, 2. Aufl. 2025 [nachfolgend: Kommentar MWSTG 2025], Art. 28 N. 9 und 16 ff.; HONAUER ET AL., Handbuch zum Mehrwertsteuergesetz, 4. Aufl. 2024, Rz. 1864).

2.5.2 Kein Anspruch auf Vorsteuerabzug besteht bei Leistungen und bei der Einfuhr von Gegenständen, die für die Erbringung von *Leistungen, die von der Steuer ausgenommen sind* und für deren Versteuerung nicht optiert wurde, verwendet werden (Art. 29 Abs. 1 MWSTG).

2.6

2.6.1 Sacheinlagen in eine Personen- oder Kapitalgesellschaft sind keine Nicht-Entgelte im Sinne von Art. 18 Abs. 2 Bst. e MWSTG. Die Auslegung ergibt, dass Art. 18 Abs. 2 Bst. e MWSTG nur Geldmittel/Geldflüsse umfasst, also Kapitaleinlagen (hierzu ausführlich: Urteil des BVGer A-620/2024 vom 13. August 2025 E. 4.3.2.1 ff. [zur Publikation vorgesehen]). Ob eine Sacheinlage eine mehrwertsteuerpflichtige Leistung darstellt, ist umstritten und wurde vom Bundesgericht bis heute nicht abschliessend geklärt, sondern jeweils offengelassen (zum Ganzen ausführlich: Urteil des BVGer A-620/2024 vom 13. August 2025 E. 4.3.3.1 f. [zur Publikation vorgesehen]). Die Lehre geht bei Sacheinlagen jedoch mehrheitlich von einer steuerbaren Leistung aus (wiederum ausführlich: Urteil des BVGer A-620/2024 vom 13. August 2025 E. 4.3.3.3 [zur Publikation vorgesehen] mit weiteren Hinweisen auf die Lehre). Dies, sofern die Übertragung nicht von der Steuer ausgenommen ist (Option gemäss Art. 22 MWSTG [E. 2.4] vorbehalten). Bemessungsgrundlage ist der Anrechnungswert (Bilanz) der Sacheinlage bei der übernehmenden Gesellschaft. Unter eng verbundenen Personen (Art. 3 Bst. h MWSTG) ist der Wert, der unter unabhängigen Dritten vereinbart würde, massgebend (Art. 24 Abs. 2

MWSTG), sofern nicht das Meldeverfahren angewendet wird (Ziff. 2.7.5 der MWST-Info 04 «Steuerobjekt» [nachfolgend: MI 04]).

2.6.2 Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, ist bei Sacheinlagen das Meldeverfahren *obligatorisch* anzuwenden (Art. 38 Abs. 1 MWSTG; zu den vier Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Meldung: Urteil des BVGer A-7188/2023 vom 29. Oktober 2025 E. 2.11.2). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, kann das Meldeverfahren auf Gesuch hin *freiwillig* angewendet werden, sofern ein gewichtiges Interesse bejaht wird (Art. 38 Abs. 2 MWSTG i.V.m. Art. 104 MWSTV; Ziff. 2.7.5 MI 04).

Im Meldeverfahren erfüllt die steuerpflichtige Person ihre Abrechnungs- und Steuerentrichtungspflicht mit der Meldung des steuerbaren Umsatzes. Damit entfällt für sie die Pflicht zur Entrichtung der Steuer. Dies stellt einen Einbruch in das System der Nettoallphasensteuer mit Vorsteuerabzug (E. 2.1) dar und muss – angesichts des Umstandes, dass Steuern in der Regel einen Fiskalzweck aufweisen – eine auf die gesetzlich vorgesehenen Fälle beschränkte Ausnahme bleiben (MICHAEL BEUSCH, in: Geiger/Schluckebier [Hrsg.], MWSTG Kommentar, 2. Aufl. 2019 [nachfolgend: Kommentar MWSTG 2019], Art. 38 N. 2 f.; vgl. auch: ANNE TISSOT BENEDETTO, Kommentar MWSTG 2025, Art. 38 N. 2 f.; vgl. zum aMWSTG auch: Urteil des BVGer A-2703/2020 vom 12. Mai 2021 E. 3.3.4.3 mit weiteren Hinweisen). Zweck des mehrwertsteuerrechtlichen Meldeverfahrens ist die Vereinfachung der Unternehmensreorganisation sowie das Vermeiden unnötiger Liquiditätsabflüsse (BEUSCH, Kommentar MWSTG 2019, Art. 38 N. 4 mit weiteren Hinweisen; TISSOT BENEDETTO, Kommentar MWSTG 2025, Art. 38 N. 3; ferner: Botschaft vom 25. Juni 2008 zur Vereinfachung der Mehrwertsteuer, BBl 2008 6885, 6998; vgl. zum aMWSTG: Urteil des BVGer A-6642/2008 vom 8. November 2010 E. 3.3.1). Dem Sicherungszweck wird Genüge getan und die Verhaftung des Steuersubstrates wird dadurch sichergestellt, dass «durch die Anwendung des Meldeverfahrens […] der Erwerber oder die Erwerberin für die übertragenen Vermögenswerte die Bemessungsgrundlage und den zum Vorsteuerabzug berechtigenden Verwendungsgrad des Veräusserers oder der Veräusserin [übernimmt]» (Art. 38 Abs. 4 MWSTG). Obwohl das Meldeverfahren eine Ausnahme vom System der Nettoallphasensteuer mit Vorsteuerabzug darstellt, ist der Grundsatz der Neutralität der Mehrwertsteuer gewährleistet, da diese Ausnahme von der Besteuerung (bzw. die Meldung anstatt der Abrechnungs- und Steuerentrichtungspflicht) zwischen Mehrwertsteuerpflichtigen «assujettis TVA» erfolgt und keine versteckte Steuer verursacht (vgl. TISSOT BENEDETTO, Kommentar MWSTG 2025, Art. 38 N. 5 mit

weiterem Hinweis; zum Ganzen: Urteil des BVGer A-7188/2023 vom 29. Oktober 2025 E. 2.11.1).

2.7 Das Bundesgericht hat sich in seiner Rechtsprechung schon mehrfach mit dem Vorsteuerabzug bei Rückbau- und Altlastensanierungskosten befasst und diese bestätigt:

2.7.1 Das Bundesgericht hat mit Urteil 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 in Erwägung 5.3 erster Absatz festgehalten, ein Gebäude durchlaufe bei einer unternehmerischen Tätigkeit verschiedene Phasen und zwar unabhängig davon, ob es für unterschiedliche Zwecke oder von mehreren Eigentümern verwendet werde. Es werde erstellt, betrieben und schliesslich abgebrochen (oder verkauft). Diese tatsächlichen Verhältnisse seien im Rahmen der mehrwertsteuerlichen Betrachtung zu berücksichtigen, wobei sich die konkrete Zugehörigkeit zu einer der drei Phasen aus *Sicht des jeweiligen Eigentümers* ergebe, welcher Steuersubjekt sei. Der Abbruch eines Gebäudes stelle somit den letzten Abschnitt der unternehmerischen Tätigkeit dar, falls sich das Objekt *weiterhin im Eigentum desjenigen befinde, welcher es zuvor genutzt habe*. Mit dem Abbruch werde der Zustand des Grundstücks, wie er vor dem Bau der Betriebsliegenschaft vorgelegen habe, wiederhergestellt; üblicherweise erfolge auch eine Reinigung des Bodens und die Beseitigung weiterer Immissionen. Diese Arbeiten fielen – vorausgesetzt, sie erfolgten nicht durch einen neuen Eigentümer – unabhängig von einer allfälligen Weiternutzung der Liegenschaft an und würden deshalb nicht als für die Erbringung einer nachfolgenden Leistung verwendet gelten. Sie erfüllten dementsprechend die Anforderungen von Art. 29 Abs. 1 MWSTG gar nicht erst, ungeachtet davon, ob sie schliesslich in Leistungen, die von der Steuer ausgenommen seien und für deren Versteuerung nicht optiert worden sei, einfliessen würden oder nicht.

Anders sei die Situation – so das Bundesgericht weiter in Urteil 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 Erwägung 5.3 zweiter Absatz –, falls ein *neuer Eigentümer* die Liegenschaft erwerbe, abbreche und neuen Zwecken zuführe; diesfalls gehöre der Abbruch aus Sicht des Eigentümers zur Lebensphase «Erstellung» – im Hinblick auf die neue Verwendung – des Objektes, da sich der neue Eigentümer am Anfang seiner unternehmerischen Tätigkeit befinde. Der Totalabbruch sowie die Bodensanierung gehörten dabei zur Roherschliessung eines Grundstücks, welche im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit zum Vorsteuerabzug berechtigten, wenn sie nicht für von der Steuer ausgenommene Zwecke verwendet würden (mit Hinweis auf Ziff. 8.4.1.2 und Ziff. 10 der MWST-Branchen-Info 04

«Baugewerbe» [nachfolgend: MBI 04]; bestätigt in BGE 149 II 147 E. 3.2.5 und Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.2.1).

Im vom Bundesgericht mit Urteil 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 beurteilten Sachverhalt war unbestritten, dass sich die Eigentumsverhältnisse am Objekt nicht geändert hatten, womit – so das Bundesgericht – der Abbruch als letzte Phase zur *vorangehenden* Nutzung der Liegenschaft gehöre. Nachdem die abgebrochene Liegenschaft bis anhin für gewerbliche Zwecke genutzt worden sei, sei ein Vorsteuerabzug demnach möglich. Wären die fraglichen Bauten vorher hingegen für private Wohnzwecke genutzt worden, würden die Abbrucharbeiten nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, da sie im Zusammenhang mit einer von der Steuer ausgenommenen Tätigkeit stünden (Urteil des BGer 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 E. 5.4).

2.7.2 In BGE 149 II 147 bestätigte das Bundesgericht diese Rechtsprechung. Die vorsteuerbelasteten Rückbaukosten seien, soweit der Rückbau vom bisherigen Grundeigentümer vorgenommen werde, unabhängig von der beabsichtigten Nutzung des Neubaus zum Vorsteuerabzug zuzulassen, soweit der Grundeigentümer das Gebäude zuvor im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit für steuerbare Zwecke genutzt habe (E. 3.2.4 ebenda). Im Rahmen dieses Urteils hatte das Bundesgericht einen Sachverhalt zu beurteilen, bei welchem ein Eigentümerwechsel stattgefunden hatte und die neue Eigentümerin die Immobilien bereits im Hinblick auf eine Umnutzung als Wohnraum gekauft und den Rückbau selbst vorgenommen hatte. Dabei ging es insbesondere um die Streitfrage, auf welchen *Zeitpunkt bzw. Zeitraum* für den Vorsteuerabzug auf den Rückbaukosten abzustellen war. Zu beurteilen war namentlich, ob hierfür die zukünftige Nutzung (Wohnzwecke) oder die Zwischennutzung, in welcher die Immobilien für steuerbare Zwecke verwendet worden waren, massgeblich ist (BGE 149 II 147 E. 4.3.3 ff.). Auch stand die Frage im Raum, ob die *Zwischennutzung* eine eigenständige Phase des Gebäudes darstellt. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass der Zwischennutzung keine eigenständige Betriebstätigkeit zukomme, so dass die Rückbaukosten der künftigen Erstellung der neuen Liegenschaften zuzuordnen seien und das Vorsteuerabzugsrecht für die vorsteuerbelasteten Rückbaukosten sich nach der Absicht der künftigen Nutzung der Liegenschaft durch den neuen Eigentümer nach dem Rückbau zu richten habe (vgl. zum Ganzen auch: Urteil des BVGer A-3360/2024 vom 11. Dezember 2024 E. 2.7.5.2).

Das Bundesgericht hielt in der Erwägung 4.3.3.2 unter Bezugnahme auf das Urteil 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 erneut fest, dass der Rückbau von unbeweglichem Vermögen die letzte Phase der unternehmerischen Nutzung des Gebäudes darstelle, sofern das rückzubauende Gebäude weiterhin im Eigentum des *bisherigen* Grundeigentümers stehe. Mit dem Rückbau gehe die Wiederherstellung jenes Zustandes einher, der geherrscht habe, bis es zur Erstellung gekommen sei. In Bestätigung seines Urteils 2C_166/2016 vom 27. Oktober 2017 E. 5.3, erster Absatz, würden die rückbaubedingten Vorsteuern diesfalls zum Vorsteuerabzug berechtigen, falls das Gebäude im Rahmen der bisherigen unternehmerischen Tätigkeit für steuerbare Ausgangsleistungen genutzt worden sei (BGE 149 II 147 E. 4.3.3.2; vgl. zum Ganzen auch: Urteil des BVGer A-3360/2024 vom 11. Dezember 2024 E. 2.7.5.2). Werde das Grundstück vor dem Rückbau an einen *anderen* Unternehmensträger veräussert, der unmittelbar zum Rückbau schreite, erfolge der Rückbau im Hinblick auf die künftige Nutzung des Grundstücks, weshalb die Abzugsberechtigung der Vorsteuern im Lichte von Art. 29 MWSTG zu prüfen sei. Eine derartige Konstellation liege insofern vor, als eine Handänderung erfolgt sei und das «Gesuch um Erlass einer Auskunftsverfügung» vom «neuen» Grundeigentümer ausgehe (BGE 149 II 147 E. 4.3.3.2; vgl. auch E. 3.2.5 ebenda).

2.7.3 In seinem jüngsten Entscheid BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 fasste das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zum Vorsteuerabzug bei Rückbau- und Altlastensanierungskosten in Erwägung 3.2 zusammen. Es führte aus, konkrete Gründe, von dieser Rechtsprechung Abstand zu nehmen, zeige die Beschwerdeführerin nicht auf, da sie bloss in allgemeiner Weise auf Konstellationen, die zu einem stossenden Ergebnis führen sollen, verweise (E. 3.3 ebenda). Im zugrundeliegenden Fall hatte das Bundesgericht einen Sachverhalt zu beurteilen, bei welchem unbestrittenermassen *kein Eigentümerwechsel* stattgefunden hatte und der Rückbau bzw. die Sanierung der teilweise im unternehmerischen Bereich genutzten Liegenschaft folglich die letzte Phase der unternehmerischen Nutzung des Gebäudes darstellte, weshalb die vorsteuerbelasteten Rückbaukosten (im Umfang der unternehmerischen Tätigkeit) grundsätzlich zum Vorsteuerabzug zuzulassen waren (Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.3).

Strittig war, wie sich die bisherige Nutzung definiert bzw. welches «Zeitfenster» hierbei zu berücksichtigen ist. Die streitige Liegenschaft wurde durch die damalige Beschwerdeführerin zwar siebzehn Jahre lang genutzt, wobei sie erst für die letzten drei Jahre vor dem Rückbau für eine

Versteuerung optiert hat. Das Bundesgericht kam zu folgendem Schluss: Genüge es für den Vorsteuerabzug in Bezug auf Rückbaukosten beim «Blick nach vorne» nicht, dass die neu erstellte Liegenschaft unternehmerisch genutzt und für eine Versteuerung optiert werde, sondern sei auch entscheidend, wie lange die entsprechende Nutzung andauere, so müsse dies ebenso beim «Blick zurück» gelten, wenn kein Eigentümerwechsel stattfindet. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpfe daran an, dass ein Gebäude verschiedene Phasen durchlaufe und der Abbruch bzw. Rückbau die letzte Phase der unternehmerischen Tätigkeit darstelle. Werde das Gebäude erst unmittelbar vor dem Abbruch unternehmerisch bzw. mit optierter Versteuerung genutzt, könne keine Rede davon sein, dass der Abbruch bzw. Rückbau des Gebäudes als letzte Phase der nur kurz ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit (mit optierter Versteuerung) erscheine. Entscheidend sei, so das Bundesgericht weiter, wie lange das Gebäude entsprechend genutzt worden sei, wobei in analoger Anwendung von Art. 31 Abs. 3 MWSTG maximal die letzten zwanzig Jahre zu berücksichtigen seien (Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.4.3). Daran ändere auch Art. 29 Abs. 1 MWSTG nichts, da dieser nicht so interpretiert werden könne, dass diese Bestimmung nur dann anwendbar sei, wenn vorsteuerbelastete Aufwendungen für die Erbringung von *künftigen* Leistungen verwendet würden (mit Verweis auf das angefochtene Urteil des BVGer A-3360/2024 vom 11. Dezember 2024 E. 2.7.5.3). Werde beim Abbruch bzw. Rückbau eines Gebäudes auf die bisherige Nutzung durch den Eigentümer abgestellt, seien die Bestimmungen zum Vorsteuerabzug (Art. 28 ff. MWSTG) sachlogisch ebenfalls «mit Blick zurück» auf die *bisherige* Nutzung anzuwenden (Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.4.4). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpfe nicht an den Grund des Abbruchs an. Massgebend sei nur die Nutzung des aktuellen Eigentümers, die Nutzung durch frühere Eigentümer könne nicht angerechnet werden (vgl. Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.4.5).

2.7.4 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich das Vorsteuerabzugsrecht bei Rückbau- und Altlastensanierungskosten nach der bisherigen Nutzung der Liegenschaft zu richten hat, wenn der Rückbau der Liegenschaft sowie die Altlastensanierung des betroffenen Bodens vom *bisherigen* Eigentümer vorgenommen wird (sog. «Blick zurück»). Findet allerdings vor dem Rückbau und der Sanierung ein *Eigentümerwechsel* statt, ist – selbst, wenn eine Zwischennutzung vorliegt – auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks abzustellen (sog. «Blick nach vorne»; vgl. zum Ganzen auch: IMSTEPF/ROHNER, Aus der Rechtsprechung zur Mehrwertsteuer,

in: IFF Forum für Steuerrecht [FStR] 2023/4, S. 343 ff., S. 344 f.; Urteil des BVGer A-3360/2024 vom 11. Dezember 2024 E. 2.7.5.3 [bestätigt durch Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025]). Sowohl beim «Blick nach vorne», als auch beim «Blick zurück», bei welchem kein Eigentümerwechsel stattfindet, ist dabei entscheidend, *wie lange* die entsprechende Nutzung andauert bzw. angedauert hat (Dauer der Nutzung).

2.8 Die Steuerforderung ist innert 60 Tagen nach Ablauf der Abrechnungsperiode durch die steuerpflichtige Person zu begleichen (Zahlungsfrist, Art. 86 Abs. 1 MWSTG). Bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung und unabhängig vom Verschulden ein Verzugszins zu bezahlen (Art. 87 Abs. 1 MWSTG; vgl. zur Höhe des Verzugszinssatzes: Art. 108 Bst. a MWSTG i.V.m. Art. 1 Bst. e sowie Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 der Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements vom 10. September 2025 über die Verzugs- und die Vergütungszinssätze auf Abgaben, Steuern und Sanktionen [Zinssatzverordnung EFD, SR 631.014]). Sind mehrere Abrechnungsperioden betroffen, wird der Verzugszins praxisgemäss ab dem mittleren Verfall erhoben (Urteile des BVGer A-251/2023 vom 16. Februar 2024 E. 2.2.2; A-4410/2021 vom 27. März 2023 E. 2.6.2, je mit weiteren Hinweisen; zum Ganzen: Urteil des BVGer A-1496/2024, A-1499/2024 vom 30. Januar 2025 E. 3.1 mit weiterem Hinweis).

2.9 Gemäss Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür behandelt zu werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht und damit auch das Bundesverwaltungsgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 138 I 305 E. 4.3 mit Hinweis).

3.

Unbestritten ist und aus den Akten ergibt sich, dass auf dem «B._____-Areal» während mehr als (…) Jahren (Gegenstand C._____) produziert worden ist. Bis zum Jahr 2013 war die D._____ AG Eigentümerin sämtlicher Immobilien auf dem «B._____-Areal». Per 1. Juli 2013 wurde die D._____ AG (und die E._____ AG) unter Anwendung des

Meldeverfahrens in die F._____ AG fusioniert (Absorptionsfusion; Vernehmlassungsbeilage [VB] 9, Einsprache, Beilage 5, Fusionsvertrag 2013 [=Beschwerdebeilage {BB} 3]). Da geplant war, das «(Geschäft mit Gegenstand C._____)» zu verkaufen, wollte man die Integration des Immobilienbereichs in den (Betrieb mit Gegenstand C._____) wieder rückgängig machen. Hierfür wurde im Oktober 2017 die Beschwerdeführerin – als Tochtergesellschaft der G._____ AG (Holding) – mit Sacheinlagevertrag vom (…) (VB 9, Einsprache, Beilage 7, Sacheinlage-/Sachübernahmevertrag mit Vermögensübertragung vom […] [=BB 4]) gegründet und sämtliche «Bestandesimmobilien» auf dem «B._____-Areal» unter Anwendung des Meldeverfahrens (VB 9, Einsprache, Beilage 6, Formular Meldeverfahren vom 15. Dezember 2017 [=BB 5]) übertragen. Fortan ist die Beschwerdeführerin für den Immobilienbetrieb – und somit für die Vermietung der noch bestehenden Immobilien sowie für die Realisierung der Umnutzung des «B._____-Areals» – zuständig.

In den Akten liegt ein (bis zum 30. Juni 2019) befristeter Mietvertrag vom 1. Januar 2018 zwischen der Beschwerdeführerin und der F._____ AG. Dieser Mietvertrag wurde nicht unterzeichnet, ist aber auf jeder Seite paraphiert (VB 9, Einsprache, Beilage 8, Mietvertrag vom 1. Januar 2018 [=BB 6]). Die F._____ AG wurde am 28. Februar 2018 per «Share Deal» an einen ausländischen Investor verkauft (und der optierte Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin wurde bis zum Abriss im Jahr 2019 fortgeführt). Da das «(Geschäft mit Gegenstand C._____)» verkauft wurde, soll das (…) Hektar grosse «B._____-Areal» eine Nutzungsänderung erfahren: Es werden dort Wohnraum für ca. (…) Wohneinheiten und Gewerbeflächen für rund (…) Arbeitsplätze geschaffen (VB 9, Einsprache, Beilage 2, Übersichtsplan der geplanten Gebäudenutzungen). Hierfür wurde eine Anpassung der Bauordnung bzw. des Nutzungsplanes vorgenommen. Am (…) wurde – neben dem Bebauungsplan – die «Teiländerung von […] durch den Regierungsrat genehmigt» (vgl. VB 27, Diverse öffentlich zugängliche Unterlagen zur Abstimmung/Projekt «B._____-Areal», S. 3). Auf dem «B._____-Areal» müssen gemäss Bebauungsplan (dieser liegt zwar nicht in den Akten, die Vorgabe ist allerdings unbestritten) mindestens *25 %* der anrechenbaren Geschossflächen *gewerblich* genutzt werden, d.h. rund (…) m² von ca. (…) m². Die verbleibenden 75 % der Gebäudefläche (rund […] m²) sind für private Zwecke (Wohnungen) vorgesehen, für deren Vermietung bzw. Verkauf nicht optiert werden kann. Geplant ist, alle Gewerbefläche mit Option zu vermieten (VB 24, Schreiben der Beschwerdeführerin vom 21. Mai 2019, S. 2). Da die Produktionshallen der ehemaligen (Fabrik für Gegenstand C._____), die Verwaltungs- und andere

Bauten denkmalschutzrechtlich geschützt sind, werden diese umgenutzt. Zusätzlich entstehen auf dem Areal (…) Neubaubereiche, für die nicht schützenswerte, ehemalige Betriebsliegenschaften und -infrastrukturen abgebrochen werden (vgl. VB 9, Einsprache, Beilage 3, Übersichtsplan des Areals für Neubaubereiche und Bestandsbauten). Im Jahr 2019 kam es zunächst zu verschiedenen Rückbau- und Altlastensanierungsarbeiten auf dem «B._____-Areal», wobei Vorsteuern in Höhe von Fr. 239'173.-- in Rechnung gestellt worden sind.

Streitig und zu prüfen ist vorliegend der Umfang des Vorsteuerabzugs in Bezug auf die Rückbau- und Altlastensanierungskosten des «B._____-Areals» im Jahr 2019. Während die Beschwerdeführerin den Vorsteuerabzug vollumfänglich geltend machen möchte, da nicht die zukünftige, sondern die *bisherige* Nutzung entscheiden sei, hat ihr die Vorinstanz aufgrund der *zukünftigen* Nutzung der Liegenschaften nur einen Anteil von 25 % zugestanden bzw. eine Nachbelastung der Vorsteuern von 75 % (ausmachend einen Steuerbetrag von Fr. 179'379.--) vorgenommen.

3.1 Diesbezüglich führt die Beschwerdeführerin aus, dass die Betriebsliegenschaften im Rahmen von steuerneutralen Umstrukturierungen im Sinne des Fusionsgesetzes im Meldeverfahren übertragen worden seien, weshalb diese Liegenschaften weiterhin mit der früheren steuerbaren unternehmerischen Tätigkeit verknüpft bzw. ununterbrochen für eine ihr (der Beschwerdeführerin) zurechenbare (steuerbare) unternehmerische Tätigkeit verwendet worden seien. Art. 38 Abs. 4 MWSTG impliziere nämlich, dass die bisherige unternehmerische Nutzung des Steuerobjektes durch den Übertragungsvorgang nicht unterbrochen werde bzw. die unternehmerische Tätigkeit an den Vermögensgegenstand gekoppelt sei und der Übertragungsvorgang darauf keine Auswirkungen habe. Da der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Veräusserers eintrete, wäre es nicht sachgerecht, wenn der Erwerber im Zuge der Steuersukzession zwar solidarisch mit dem Veräusserer für Steuerschulden und die Nutzung, die vor der Übertragung entstanden seien bzw. bestanden haben, hafte, demgegenüber bei den Sanierungs- und Rückbaukosten nicht auch auf die frühere Nutzung der Betriebsliegenschaften des Übertragenden abstellen könne. Vorliegend seien die Betriebsliegenschaften – wie erwähnt – in steuerneutralen Umstrukturierungen im Sinne des Fusionsgesetzes übertragen worden. Aus mehrwertsteuerlicher Sicht sei das Meldeverfahren zur Anwendung gekommen, bei welchem bei der Übertragung der Vermögensgegenstände keine Steuer geschuldet sei. Die Maxime, dass Umstrukturierungen steuerrechtlich neutral sein sollten, werde durchbrochen, wenn bei

konzerninternen Übertragungen von Betriebsliegenschaften die bisherige unternehmerische Verwendung unterbrochen würde bzw. von einer neuen Nutzung ausgegangen würde und der Vorsteuerabzug auf den Rückbaukosten versagt werde. Es entstünde steuerlich eine unnötige Belastung auf Unternehmensebene. Würden wirtschaftlich gleichwertige Transaktionen zu unterschiedlichen mehrwertsteuerlichen Resultaten führen, sei dies willkürlich. Die steuerneutralen Umstrukturierungsschritte seien daher relevant, da vorliegend nicht ein neuer Eigentümer die Liegenschaft erwerbe, abbreche und neuen Zwecken zuführe, sondern nur der «ursprüngliche Zustand» (gemeint dürfte sein, dass die Tätigkeiten «Immobilien» und «[Gegenstand C._____]» wieder getrennt werden) wieder hergestellt worden sei. Daher komme die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Vorsteuerabzug des *bisherigen Eigentümers* analog zur Anwendung, wonach auf die bisherige Nutzung abgestellt werde. Dass das Bundesgericht in seiner bisherigen Rechtsprechung keine Anhaltspunkte oder Vorbehalte hinsichtlich der Art der Übertragung einer Liegenschaft gemacht habe, liege daran, dass das Gericht in diesen Fällen eine Übertragung mit Option zwischen fremden Dritten zu beurteilen gehabt habe. Ausserdem müsse bei einem Abbruch nach einem Eigentümerwechsel im Einzelfall aus sachlicher und zeitlicher Sicht analysiert werden, ob der Zwischennutzung eine eigenständige Bedeutung zukomme. Vorliegend komme dem mit der F._____ AG abgeschlossenen (konzerninternen) Mietvertrag bzw. der steuerbaren Nutzung der Gebäude bis zum Abriss eine eigenständige Bedeutung zu, da er nichts anderes als eine Fortsetzung der Nutzung durch die nachmalige Mieterin darstelle. Daher dürfe er nicht als *Zwischennutzung* qualifiziert werden. Insgesamt sei ihr daher auf den Rückbau- und den Altlastensanierungskosen der Steuerperiode 2019 der volle Steuerabzug zu gewähren (vgl. Sachverhalt Bst. F.a).

Im Rahmen ihrer (unaufgefordert eingereichten) Stellungnahme weist sie (die Beschwerdeführerin) wiederum darauf hin, dass die starre Praxis des Bundesgerichts, welche sich einzig auf das Kriterium des *Eigentümerwechsels* abstütze und weitere Sachverhaltselemente nicht berücksichtige, zu stossenden Ergebnissen führen könne. Für die Abzugsfähigkeit der Vorsteuer seien nicht ausschliesslich die jeweiligen Eigentumsverhältnisse massgebend, sondern es sei der jeweilige Einzelfall zu beurteilen. Bei der Übertragung im Meldeverfahren sei beim neuen Eigentümer gerade die Nutzung durch den bisherigen Eigentümer relevant. Da die Liegenschaften vorliegend immer steuerbar genutzt worden seien, sei diese Nutzung auch der Beschwerdeführerin zuzurechnen, weil sonst die Steuerneutralität der Umstrukturierung im Bereich der Mehrwertsteuer nicht gegeben sei. Die

Rechtsprechung des Bundesgerichts zur *Zwischennutzung* sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Die Betriebsliegenschaften seien durch die F._____ AG schon immer für deren steuerbare Tätigkeit genutzt worden und der durch sie (die Beschwerdeführerin) abgeschlossene Mietvertrag sei nichts anderes als eine Fortsetzung dieser bisherigen Nutzung (vgl. Sachverhalt Bst. F.c).

3.2 Die Vorinstanz hält entgegen, hinsichtlich des *Eigentümerwechsels* sei einzig entscheidend, dass eine Handänderung stattgefunden habe und es sich beim rückbauenden Grundeigentümer um den «neuen» Grundeigentümer handle. Beide Voraussetzungen seien erfüllt und somit gehöre der Rückbau zur Lebensphase «Erstellung», weshalb die zukünftige Verwendung der Liegenschaft massgeblich sei. Der einschlägigen Rechtsprechung seien keine Einschränkungen bezüglich der Art der Übertragung zu entnehmen. Da der *Zwischennutzung* vorliegend keine eigenständige Bedeutung zukomme, könne der Rückbau auch nicht aufgrund der Zwischennutzung der Phase «Betrieb» zugeordnet werden. Es sei der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass nicht jede Art von Zwischennutzung gleichsam als im Hinblick auf Art. 29 Abs. 1 MWSTG unzureichende steuerbare Nutzung im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit zu würdigen sei. Auch die Beschwerdeführerin habe seit dem Erwerb der Immobilien auf dem «B._____-Areal» eine Zwischennutzung vorgenommen, welche von Beginn weg bis zum Abriss auf eineinhalb Jahre befristet gewesen sei. Die Beschwerdeführerin führe selbst aus, dass ihre Kerntätigkeit darin bestehe, das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt auf dem «B._____-Areal» einer Neunutzung zuzuführen und dabei teilweise Gebäude zu sanieren, Bauten abzureissen und Neubauten zu erstellen. Es sei nicht von Bedeutung, dass die ganze Überbauungstätigkeit wohl über 10-15 Jahre dauern werde. Die Beschwerdeführerin habe bereits im Jahr 2019 (nach Beendigung des Mietvertrages) mit der etappenweisen Realisierung der Überbauung begonnen. Insgesamt komme der Zwischennutzung keine eigenständige Bedeutung in dem Sinne zu, als sich die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Rückbaus in der Phase «Rückbau» (letzte Phase) und nicht in der Phase «Erstellung» (erste Phase) befinden würde (vgl. Sachverhalt Bst. E.d).

Im Rahmen ihrer Vernehmlassung führt sie (die Vorinstanz) wiederum aus, dass die Art der Übertragung der Liegenschaften gemäss den klaren Kriterien der höchstrichterlichen Rechtsprechung keine Rolle spiele und lediglich auf die jeweiligen *Eigentumsverhältnisse* (an dem rückzubauenden bzw. rückgebauten Objekt) bzw. auf die Sicht des jeweiligen Grund-

eigentümers (der den Rückbau konkret vornehme) abzustellen sei. Das Bundesgericht habe zwar bisher keine Übertragung im Meldeverfahren oder einen Umstrukturierungstatbestand prüfen müssen, es habe aber keinerlei Einschränkungen bezüglich der Übertragungsart vorgenommen. Auch hinsichtlich der *Zwischennutzung* verkenne die Beschwerdeführerin, dass gemäss Rechtsprechung die Nutzung der Immobilie bei ihr als neuer Eigentümerin zu beurteilen sei und nicht, wie die vorherigen Eigentümer die Immobilien genutzt hätten. Zwar sei nicht jede Art von Zwischennutzung als eine unzureichende steuerbare Nutzung im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit zu würdigen. Vorliegend habe die Beschwerdeführerin im Anschluss an den Erwerb der Immobilien per 1. Januar 2018 mit der Mieterin einen bis zum Abriss befristeten Mietvertrag über einen Grossteil der Gebäude geschlossen, wobei das Mietverhältnis bis zum Abriss im Jahr 2019 fortgeführt worden sei. Die Kerntätigkeit der Beschwerdeführerin sei – wie gezeigt – gewesen, das Areal einer Neunutzung zuzuführen. Der Zwischennutzung komme vorliegend somit – entgegen der Beschwerdeführerin – keine eigenständige Bedeutung zu. Für die Zeit vom 16. Oktober 2019 bis zum 21. Januar 2021 schulde die Beschwerdeführerin auf dem in Rechtskraft erwachsenen Betrag von Fr. 22'089.-- einen Verzugszins von Fr. 424.60 (vgl. Sachverhalt Bst. F.b).

3.3

3.3.1 Wie erwähnt (E. 2.7.4), hat sich das Vorsteuerabzugsrecht bei Rückbau- und Altlastensanierungskosten nach der bisherigen Nutzung der Liegenschaft zu richten, wenn der Rückbau der Liegenschaft sowie die Altlastensanierung des betroffenen Bodens vom bisherigen Eigentümer vorgenommen wird (sog. «Blick zurück»). Findet allerdings vor dem Rückbau und der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, ist – selbst, wenn eine Zwischennutzung vorliegt – auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks abzustellen. Entscheidend für die mehrwertsteuerliche Behandlung der Rückbau- und Altlastensanierungskosten ist gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung somit in einem ersten Schritt, ob in deren Zusammenhang ein *Eigentümerwechsel* stattfindet.

3.3.1.1 Die Beschwerdeführerin erachtet diese Rechtsprechung, welche sich einzig auf das Kriterium des *Eigentümerwechsels* abstützt, als zu starr, da sie weitere Sachverhaltselemente nicht berücksichtige und zu stossenden Ergebnissen führen könne. Für die Abzugsfähigkeit der Vorsteuer seien nicht ausschliesslich die jeweiligen Eigentumsverhältnisse massgebend, so die Beschwerdeführerin, sondern es sei der jeweilige Einzelfall zu beurteilen. Insbesondere sei auch die *Art der Übertragung* zu

berücksichtigen. Vorliegend seien die Immobilien im Meldeverfahren und somit weiterhin mit der früheren steuerbaren unternehmerischen Tätigkeit verknüpft, übertragen worden (ausführlich: E. 3.1).

3.3.1.2 In Übereinstimmung mit der Vorinstanz sind der einschlägigen *Rechtsprechung* des Bundesgerichts keine Einschränkungen bezüglich der *Art der Übertragung* zu entnehmen, sondern es hat stets auf die Eigentumsverhältnisse bzw. einen allfälligen Eigentümerwechsel abgestellt. Das Bundesgericht führt ausserdem – wie erwähnt (E. 2.7.3) – explizit aus, dass nur die Nutzung des aktuellen Eigentümers massgebend sei und dieser sich die Nutzung durch frühere Eigentümer nicht anrechnen lassen könne (Urteil des BGer 9C_70/2025 vom 30. Juni 2025 E. 3.4.5). Dies steht im klaren Widerspruch zu dem Argument der Beschwerdeführerin, die vorliegenden Immobilien seien im Rahmen von steuerneutralen Umstrukturierungen im Sinne des Fusionsgesetzes im Meldeverfahren übertragen worden, weshalb diese Liegenschaften weiterhin mit der früheren steuerbaren unternehmerischen Tätigkeit verknüpft bzw. ununterbrochen für eine ihr (der Beschwerdeführerin) zurechenbare (steuerbare) unternehmerische Tätigkeit verwendet worden seien. Art. 38 Abs. 4 MWSTG impliziere, so die Beschwerdeführerin weiter, dass die bisherige unternehmerische Nutzung des Steuerobjektes durch den Übertragungsvorgang nicht unterbrochen werde bzw. die unternehmerische Tätigkeit an den Vermögensgegenstand gekoppelt sei und der Übertragungsvorgang darauf keine Auswirkungen habe. Wie gezeigt, stellt das Bundesgericht aber gerade auf die Eigentumsverhältnisse und nicht auf den Vermögensgegenstand bzw. die Art der Übertragung ab. Weiter ist daran zu erinnern, dass das Meldeverfahren einen Einbruch in das System der Nettoallphasensteuer mit Vorsteuerabzug darstellt und eine Ausnahme bleiben muss (vgl. E. 2.6.2).

3.3.1.3 Auch in der *Lehre* wird – in Anlehnung an die Rechtsprechung – der Standpunkt vertreten, dass hinsichtlich Abbruchkosten die steuerliche Behandlung der Übertragung – also ein Verkauf mit oder ohne Option oder eine Übertragung im Meldeverfahren – unerheblich ist (IMSTEPF/MINDER, in: Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Immobiliensteuern, 2021 [nachfolgend: Kommentar Immobiliensteuern], § 26 N. 396). Zwar würden die mehrwertsteuerlichen Folgen der Übertragung für den Veräusserer (bzw. den ehemaligen Eigentümer) von der Art der Übertragung abhängen, was allerdings nicht in Bezug auf die vorsteuerbelasteten Aufwendungen für den Abbruch des Gebäudes (oder Sanierung des Bodens) gelte, da die Aufwendungen beim Erwerber

(bzw. beim neuen Eigentümer) und nicht beim Veräusserer anfielen (IMSTEPF/MINDER, Kommentar Immobiliensteuern, § 26 N. 401).

3.3.1.4 Die Beschwerdeführerin moniert sodann, hätte die Holding die Liegenschaften in der F._____ AG belassen und stattdessen den Teilbereich «(Produktion des Gegenstands C._____)» in eine neugegründete Gesellschaft ausgelagert und in der Folge die Anteile dieser neugegründeten Gesellschaft an einen Dritten verkauft, bestünde kein Zweifel, dass der Abbruch der Gebäude im Zusammenhang mit der bisherigen steuerbaren Nutzung der Liegenschaften stehe und der volle Vorsteuerabzug auf den Sanierungs- und Rückbaukosten zulässig sei. Wenn wirtschaftlich gleichwertige Transaktionen zu unterschiedlichen mehrwertsteuerlichen Resultaten führen, sei dies willkürlich.

Der G._____ AG (Holding) wäre es vorliegend offen gestanden, die Liegenschaften in der F._____ AG zu belassen und stattdessen den Teilbereich «(Produktion des Gegenstands C._____)» in die Beschwerdeführerin auszulagern. Ob der F._____ AG dann der volle Vorsteuerabzug auf den Sanierungs- und Rückbaukosten zugestanden hätte, muss jedoch nicht geprüft werden. Vorliegend ist ausschliesslich der konkrete, zugrundeliegende Sachverhalt zu prüfen und gerade nicht eine alternative Lösung, welche zur Auswahl gestanden ist, sich aber nicht verwirklicht hat; von Willkür kann deshalb keine Rede sein (vgl. E. 2.9).

3.3.1.5 Insgesamt bringt die Beschwerdeführerin auch keine weiteren Gründe vor, um von der einschlägigen Rechtsprechung Abstand zu nehmen (zu den Voraussetzungen einer Praxisänderung: vgl. BGE 148 III 270 E. 7.1; 145 V 304 E. 4.4, je mit weiteren Hinweisen). Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin zu Recht auch nicht, dass ihr die «Bestandesimmobilien» übertragen wurden und sie die neue Eigentümerin (neue Unternehmensträgerin) der Immobilien auf dem «B._____-Areal» ist und die entsprechenden Handänderungen stattgefunden haben (vgl. E. 3 und Sachverhalt Bst. E.c).

3.3.2 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung befindet sich der *neue Eigentümer* eines bebauten, aber einer neuen Nutzung zuzuführenden Grundstücks am Anfang seiner (auf dieses Grundstück bezogenen) unternehmerischen Tätigkeit. Der Rückbau des bestehenden Gebäudes gehört zur Roherschliessung eines Grundstücks, die im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit ausschliesslich dann zum Vorsteuerabzug berechtigt, falls das neue Gebäude für steuerbare (also nicht für steuer-

ausgenommene) Zwecke verwendet wird (vgl. E. 2.7.1 f.). Das Vorsteuerabzugsrecht auf den vorsteuerbelasteten Rückbau- und Bodensanierungskosten richtet sich diesfalls (grundsätzlich) nach der zukünftigen Nutzung (sog. «Blick nach vorne»; vgl. E. 2.7.4).

3.3.3

3.3.3.1 Die Beschwerdeführerin hält jedoch zusammengefasst weiter dafür, dem mit der F._____ AG abgeschlossenen (konzerninternen) Mietvertrag bzw. der steuerbaren Nutzung der Gebäude bis zum Abriss komme eine *eigenständige Bedeutung* zu, da der Mietvertrag nichts anderes als eine Fortsetzung der (seit der Gründung der [Fabrik für Gegenstand C._____] bestehenden, steuerbaren) Nutzung durch die nachmalige Mieterin darstelle. Die Betriebsliegenschaften seien schon immer für steuerbare Tätigkeiten genutzt worden und der durch sie (die Beschwerdeführerin) abgeschlossene Mietvertrag sei nichts anderes als eine Fortsetzung dieser bisherigen Nutzung. Daher dürfe der Mietvertrag nicht als *Zwischennutzung* qualifiziert werden. Zudem habe sie nicht unmittelbar nach der Übertragung der Liegenschaften mit dem Rückbau begonnen, weshalb der Rückbau der Phase «Betrieb» zugewiesen werden müsse. Ausserdem habe sie im Rahmen ihrer Ausgliederung im Jahre 2017 der F._____ AG die bisherige Nutzung garantieren müssen (ausführlich: E. 3.1).

3.3.3.2 Es ist der Beschwerdeführerin zwar zuzustimmen, dass im Hinblick auf Art. 29 Abs. 1 MWSTG nicht jede Art von Zwischennutzung als unzureichende steuerbare Nutzung im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit zu würdigen ist (BGE 149 II 147 E. 4.3.4.2). Wie die Vorinstanz jedoch zutreffend ausführt, ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts die Nutzung der Immobilien bei der Beschwerdeführerin als neuer Eigentümerin zu beurteilen und gerade nicht, wie die jeweiligen vorhergehenden Eigentümerinnen die Immobilien genutzt haben. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin, welche – wie erwähnt (E. 3) – mit Sacheinlagevertrag vom (…) gegründet wurde, die streitbetroffenen Immobilien auf dem «B._____-Areal» unter Anwendung des Meldeverfahrens übertragen erhalten. Im Anschluss an den Erwerb dieser Immobilien per 1. Januar 2018 hat die Beschwerdeführerin mit der F._____ AG einen (bis zum 30. Juni 2019) befristeten Mietvertrag über einen Grossteil der Gebäude auf diesem Areal geschlossen. Die F._____ AG wurde am 28. Februar 2018 zwar per «Share Deal» an einen ausländischen Investor verkauft, wobei der optierte Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin – laut deren eigener Aussage – (nun als Mietverhältnis unter fremden Dritten) bis zum Abriss im Jahr 2019 fortgeführt wurde (vgl. zum Ganzen: E. 3). Somit hat auch vorliegend

die Beschwerdeführerin – wie in BGE 149 II 147 E. 4.3.4 – seit dem Erwerb der Immobilien auf dem «B._____-Areal» eine Zwischennutzung vorgenommen, welche von Beginn weg bis zum Abriss (auf eineinhalb Jahre) befristet gewesen ist bzw. «auf Sicht» abgeschlossen wurde und für die Vertragsparteien ersichtlich spätestens bis zum 30. Juni 2019 (oder sobald mit dem Rückbau begonnen werden kann) ein Ende finden sollte. Ein ausdrücklicher Hinweis, dass es sich um eine kurze Übergangsdauer handle, wie die Beschwerdeführerin einwendet, ist diesfalls nicht nötig. An diesem Ergebnis ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführerin nichts, dass die Projektdauer insgesamt 15-20 Jahre betrage, dies Zwischenvermietungen von teilweise über zehn Jahre nach sich ziehe und der Bebauungsplan erst im Jahr 2018 rechtskräftig geworden sei und somit im Zeitpunkt des Abschlusses des befristeten Mietvertrages noch nicht absehbar gewesen sei, ob das Projekt in der geplanten Art und Weise habe realisiert werden können. Wäre der Bebauungsplan nicht in Rechtskraft erwachsen, so die Beschwerdeführerin, wären die Mietverträge mit grosser Wahrscheinlichkeit verlängert worden. Wie gezeigt (E. 2.7.3 in fine), sind allfällige Zwischenvermietungen von *ehemaligen Eigentümerinnen* nicht entscheidrelevant. Ausserdem ist erneut darauf hinzuweisen, dass ausschliesslich der konkrete, zugrundeliegende Sachverhalt zu prüfen ist und gerade nicht ein sich nicht verwirklichter Sachverhalt. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin nämlich gerade bereits im Jahr 2019 und somit nach Beendigung des Mietvertrages am 30. Juni 2019 mit der etappenweisen Realisierung der Überbauung begonnen, sind doch gerade Vorsteuern zu verschiedenen Rückbau- und Altlastensanierungsarbeiten auf dem «B._____-Areal» im Jahr 2019 strittig (vgl. E. 3). Letztlich hat die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Einsprache selbst ausgeführt, ihre Kerntätigkeit bestehe darin, die Bauarbeiten (des rechtskräftig bewilligten Bauprojekts auf dem «B._____-Areal») zu koordinieren, das Bauprojekt zu finanzieren und das Areal einer *Neunutzung* zuzuführen und dabei teilweise Gebäude zu sanieren, Bauten abzureissen und Neubauten zu erstellen (vgl. Einsprache, S. 5).

Insgesamt kommt der vorliegenden Zwischennutzung keine eigenständige Bedeutung in dem Sinne zu, als sich die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Rückbaus in der Phase «Rückbau» (letzte Phase) und nicht in der Phase «Erstellung» (erste Phase) befinden würde. Das heisst, dass sich die vorliegende Zwischennutzung nicht als gewichtig genug erweist, als dass gesagt werden könnte, die Beschwerdeführerin baue das von ihr zuvor im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit für steuerbare Zwecke genutzte Gebäude zurück.

3.4

3.4.1 Zusammenfassend hat die Vorinstanz der Beschwerdeführerin zu Recht aufgrund der *zukünftigen* Nutzung der Liegenschaften nur einen Anteil von 25 % zugestanden bzw. eine Nachbelastung der Vorsteuern von 75 % (ausmachend einen Steuerbetrag von Fr. 179'379.-- [Fr. 239'173.-- * 0.75]) vorgenommen und diesbezügliche Vorsteuerguthaben nicht ausbezahlt. Die Vorinstanz stützte sich hinsichtlich des nicht bestrittenen Anteils von 25 % auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, gemäss welchem mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossflächen gewerblich genutzt werden müssen (ausführlich: E. 3; vgl. auch: E. 1.4.2).

3.4.2 Hinsichtlich Verzugszinsen stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, dass die Vorinstanz für den Steuerbetrag von Fr. 179'379.-- mangels Auszahlung zu Recht keine Verzugszinsen geltend mache. Da jedoch auch der aus der Mehrwertsteuersteuerkontrolle resultierende Differenzbetrag von Fr. 22'089.-- nicht angefochten worden und bereits in Rechtskraft erwachsen sei sowie im Anschluss an die Kontrolle der Vorinstanz zurückerstattet worden sei, dürften diesbezüglich auch keine Verzugszinsen geltend gemacht werden.

Vorliegend wurde der in Rechtskraft erwachsene Betrag von Fr. 22'089.-- (vgl. E. 1.4.2) für die Steuerperiode 2019 von der Beschwerdeführerin am 21. Januar 2021 und somit nach der Mehrwertsteuerkontrolle bezahlt (VB 11, Mehrwertsteuerkontoauszug vom 14. Oktober 2022). Es sind mehrere Abrechnungsperioden betroffen, weshalb der Verzugszins ab dem mittleren Verfall erhoben wird (ausführlich: E. 2.8). Laut Vorinstanz fällt der mittlere Verfall für die Steuerperiode 2019 auf den *15. Oktober 2019*, was unbestritten ist. Somit hat die Vorinstanz für die Zeit vom 16. Oktober 2019 bis zum 21. Januar 2021 (mit Unterbruch vom 20. März 2020 bis 31. Dezember 2020 [Art. 4 Abs. 1 Zinssatzverordnung EFD i.V.m. Anhang 2, Ziffer 2.1 {Zinssätze bis zum Kalenderjahr 2021 u.a. für Mehrwertsteuer}]) zu Recht auf dem in Rechtskraft erwachsenen Betrag von Fr. 22'089.-- einen Verzugszins von Fr. 424.60 erhoben.

3.4.3 Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen.

4.

4.1 Ausgangsgemäss hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 63 Abs. 1 VwVG). Diese sind auf Fr. 8'000.-- festzusetzen (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]), wobei der einbezahlte Kostenvorschuss in gleicher Höhe zur Bezahlung dieser Kosten zu verwenden ist.

4.2 Als unterliegende und anwaltlich nicht vertretene Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Parteientschädigung (vgl. Art. 64 Abs. 1 VwVG *e contrario* i.V.m. Art. 7 Abs. 1 VGKE *e contrario* und Art. 8 Abs. 1 VGKE).

(*Das Dispositiv folgt auf der nächsten Seite*.)

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Der in gleicher Höhe einbezahlte Kostenvorschuss wird zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.
Dieses Urteil geht an die Beschwerdeführerin und die Vorinstanz.

Die vorsitzende Richterin:	Die Gerichtsschreiberin:
Iris Widmer	Anna Strässle

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Handen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die

Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand:

Zustellung erfolgt an:

– die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. […]; Gerichtsurkunde)