

AKTUELLE BUNDESGERICHTLICHE RECHTSPRECHUNG

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler mangels Einsatz privater Mittel

Susanne Stark
eidg. dipl. Steuerexpertin

In Urteil vom 22. Januar 2024 hat das Bundesgericht entschieden, dass die Veräusserung einer einzigen Liegenschaft trotz langer Haltedauer eine gewerbsmässige Tätigkeit darstellt, wenn die Liegenschaft fast ausschliesslich fremdfinanziert ist.¹

Das Schweizer Bundesgericht hat im Laufe der Jahre verschiedene Kriterien entwickelt, um zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbsmässigem Liegenschaftshandel zu unterscheiden. Diese Abgrenzung ist entscheidend dafür, ob auf dem Veräusserungsgewinn zusätzlich zu den kantonalen bzw. kommunalen Steuern die Direkte Bundessteuer (Einkommenssteuer) sowie allenfalls in der Folge auch AHV-Beiträge erhoben werden. Gewerbsmässigkeit wird angenommen, wenn eine selbstständige, nachhaltige Tätigkeit mit Gewinnabsicht vorliegt, die über eine blosser Verwaltung des eigenen Vermögens hinausgeht. Indizien für eine Gewerbsmässigkeit sind gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung: systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens, Häufigkeit der Transaktionen, kurze Besitzdauer, enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, spezielle Fachkenntnisse, Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte und Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände. Dabei wurden stets alle Indizien gewürdigt.

Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall hatten sich zwei Privatpersonen (A und C) im Jahr 2008 zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen, um eine Liegenschaft gemeinsam zu halten, welche knapp 2 Jahre zuvor von C im Alleineigentum erworben wurde. Der von C bezahlte Kaufpreis von CHF 2.1 Mio. wurde durch zwei Darlehen fast vollständig fremdfinanziert. Bei Eintritt in die einfache Gesellschaft übernahm A 50% der Schulden. 2019, d. h. nach über 10 Jahren, wurde die Liegenschaft für CHF 7.4 Mio. verkauft. Da A in der Immobilienverwaltung tätig war, verfügte er nach Ansicht des Gerichts über Fachkenntnisse.

Unabhängig der sonstigen Indizien urteilte das Bundesgericht, dass es sich, mangels Einsatz privater Mittel, nicht um private Vermögensverwaltung handeln kann, auch wenn innert der 10 Jahre Haltedauer keine weiteren Liegenschaftsverkäufe getätigt wurden und die Liegenschaft während dieser Zeit steuerlich immer als Privatvermögen behandelt wurde.

Es bleibt abzuwarten, ob das Urteil auch Auswirkungen auf die Praxis zum gewerbsmässigen Wertschriftenhandel hat, bei dem die Aufnahme von Fremdkapital in der Regel nicht direkt einem Investment zugeordnet werden kann. Es bestätigt jedenfalls, dass bereits ein einziges Indiz die Gewerbsmässigkeit begründen kann, obwohl in früheren Urteilen zumeist andere Indizien wie die Haltedauer und das Transaktionsvolumen für den Liegenschaftshandel ausschlaggebend waren.

Fazit

Die Frage der Gewerbsmässigkeit eines Händlers und die daraus resultierenden Einkommenssteuerfolgen bleiben mit diesem Urteil leider ein für den Steuerpflichtigen schwer vorhersehbares und kaum planbares Risiko. Sollten Sie eine Einschätzung zu Ihrer konkreten Situation wünschen, kommen Sie gerne auf uns zu.

1. 9C_613/2023 22.01.2024
– Schweizerisches
Bundesgericht (bger.ch)

