

# TaxObserver

Dezember 2024 Nr. 4

Herausgeber: Provida Consulting AG, Schützengasse 12, 9001 St. Gallen

Unsere Fachartikel in dieser Ausgabe behandeln die Themen «Steuerplanerische Abschlussgestaltung» und «Steuerdelikte». Anhand eines Bundesgerichtsentscheids informieren wir Sie zudem über die aktuelle Rechtsprechung zum «gewerbsmässigen Liegenschaftshandel». Im Kundenporträt stellen wir Ihnen die Pupil AG vor. Das Unternehmen mit Wurzeln in der Ostschweiz hat sich innerhalb eines Jahrzehnts schweizweit als Anbieterin von Schulmanagement-Lösungen etabliert.

Martin Laube  
eidg. dipl. Steuerexperte  
und Jurist



Für viele Unternehmen naht mit dem Ende des Kalenderjahres die Zeit des Jahresabschlusses. Steuerberaterin Rahel Lee-  
mann nimmt dies zum Anlass, Ihnen Massnahmen aufzuzei-  
gen, mit welchen sich im Rahmen der Abschlussgestaltung  
die Steuerlast senken lässt. Der Fokus liegt dabei auf den  
Steuerpraxen der Kantone St. Gallen, Thurgau und Zürich, die  
in einer Tabelle übersichtlich zusammengefasst sind.

Nach dem Jahreswechsel ist es bald wieder Zeit, sich um die  
Steuererklärung zu kümmern. Mit einer korrekten Steuerde-  
klaration lassen sich Zusatzkosten und schlaflose Nächte  
vermeiden. Benjamin Trunz, Steuerexperte, zeigt Ihnen auf,  
welche Verhaltensweisen es zu vermeiden gilt und wie im  
Fall, dass trotzdem einmal ein Fehler geschieht, vorgegangen  
werden kann.

Vor rund 10 Jahren entstand aus praktischen Bedürfnissen im  
Schulalltag bei Arber Wagner die Idee, welche schliesslich  
zur Gründung der Pupil AG führte. Die Software der Pupil AG  
vereinfacht die Schulverwaltung, Beurteilung und Elternkom-  
munikation. 2019 wurde das Unternehmen in eine Aktienge-  
sellschaft umgewandelt und 2022 Teil von Sdvi, einem euro-  
päischen Start-up, das ein umfassendes «school operating  
system» anstrebt. Provida begleitet die Pupil AG seit 2023 als  
Wirtschaftsprüferin und Beraterin.

Abschliessend erläutert Ihnen Steuerexpertin Susanne Stark  
das Steuerisiko, das gemäss der höchstrichterlichen Recht-  
sprechung beim Verkauf eines vermeintlich privaten, aber fast  
ausschliesslich fremdfinanzierten Grundstücks droht.

## Inhalt

Steuerplanerische  
Abschlussgestaltung  
..... SEITE 2

Schule einfacher machen  
..... SEITE 4

Vorsicht vor Steuerdelikten  
..... SEITE 6

Gewerbsmässiger Liegen-  
schaftshändler mangels  
Einsatz privater Mittel  
..... SEITE 8



**PROVIDA**

■ Unternehmensberatung     ■ Steuern & Recht  
■ Wirtschaftsprüfung         ■ Treuhand

Romanshorn · Frauenfeld · Fribourg · Rorschach · St.Gallen · Zürich  
T +41 52 723 03 03 · steuern@provida.ch · provida.ch

Im Verbund mit:  Proud Member of  
Alliott Global Alliance™

Mitglied bei:  EXPERT  
SUISSE TREUHAND | SUISSE

## Steuerplanerische Abschlussgestaltung

Mit einem Blick aus dem Fenster lässt sich unschwer erkennen, dass bereits wieder das letzte Quartal des Jahres angebrochen ist. Für viele Firmen kommt damit auch der Jahresabschluss näher. Ein sich abzeichnender solider Reingewinn ist zwar Grund zur Freude, allerdings führt ein hoher Gewinn auch zu einer höheren (Gewinn-)Steuerbelastung. Durch gezielte, akzeptierte Steuerplanungsmassnahmen lässt sich der Gewinn und somit auch die Steuerlast senken.

Rahel Leemann  
Steuerberaterin



Im Regelfall handelt es sich bei den Massnahmen um reine Periodenverschiebungen, da in den allermeisten Kantonen der Gewinnsteuersatz proportional zum Gewinn festgesetzt ist und nicht, wie bei natürlichen Personen, progressiv ansteigt

Trotzdem macht es häufig Sinn, in ertragsstarken Jahren durch Steuerplanungsmassnahmen den Gewinn zu senken. Einerseits können geschaffene Polster in schwächeren Jahren wieder aufgelöst und so eine Ergebnisglättung erreicht werden. Andererseits verbleibt durch die kurzfristig tiefere Steuerbelastung mehr Liquidität im Unternehmen, welche in den operativen Betrieb investiert werden kann.

Im Handelsrecht sind aufgrund des Vorsichtsprinzips sogenannte stille Reserven (d. h. die bewusste Unterbewertung von Aktiven und die bewusste Überbewertung von Passiven) ausdrücklich erlaubt, während das Steuerrecht grundsätzlich eine geschäftsmässige Begründetheit für die Aufwendungen verlangt. Die Kantone haben jedoch verschiedene Pauschalen festgelegt, welche steuerlich akzeptiert werden. Diese können durch eine geschickte steuerliche Abschlussplanung optimal genutzt werden.

Umgekehrt gibt es auch Situationen, in denen es ratsam ist, die geschaffenen bilanziellen Polster wieder aufzulösen. Dies macht insbesondere in Jahren mit verfallenden steuerlichen Verlustvorträgen oder einem überschüssendem Beteiligungsabzug steuerlich Sinn. Falls im Kanton Thurgau die Minimalsteuer auf Liegenschaften anstelle der Gewinnsteuer erhoben wird, wäre eine Erhöhung des steuerbaren Reingewinns ebenfalls sinnvoll.

In der nachstehenden Tabelle haben wir die wichtigsten Pauschalen der Kantone St. Gallen, Thurgau und Zürich zusammengetragen. Diese basieren auf den Praxispublikationen der Kantone<sup>1</sup>, Fachartikeln<sup>2</sup> und der aktuellen Literatur<sup>3</sup>. Bei Fragen hierzu stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Aktivseite			
Massnahme	SG	TG	ZH
<b>Delkredere</b> Pauschaler Einschlag für Zahlungsausfälle auf den Debitoren	10% auf inländischen Forderungen 10% auf ausländischen Forderungen	5% auf inländischen Forderungen 10% auf ausländischen Forderungen	10% auf inländischen Forderungen 20% auf ausländischen Forderungen
<b>Warendrittel</b> Pauschaler Einschlag für Lagerhaltungs- und Absatzrisiko usw.		33% auf Bruttowert des Warenlagers	
<b>Abschreibungen</b> Buchhalterische Berücksichtigung des zeitlich bedingten Wertverlusts von Anlagegütern	Grundsätzlich nach Merkblatt A/1995 der ESTV. Im Jahr der Anschaffung ist eine volle Abschreibung zulässig, keine Kürzung pro rata nötig.	Grundsätzlich nach Merkblatt A/1995 der ESTV. Sofortabschreibungen auf Gütern des operativen Anlagevermögens (ohne Liegenschaften) in den ersten zwei Jahren nach Anschaffung zulässig.	Grundsätzlich nach Merkblatt A/1995 der ESTV. Im Jahr der Anschaffung wird praxisgemäss auch die volle Abschreibung zugelassen. Es kann auch die Abschreibung nach «Zürcher Methode» gewählt werden. In diesem Fall kann die Höhe der Abschreibung frei gewählt werden, es müssen jedoch steuerliche Endwerte eingehalten werden.
<b>Angefangene Arbeiten</b> Einschlag auf vorbereiteten, aber noch nicht abgeschlossenen Arbeiten	Keine Pauschale bekannt, aber Wertberichtigungen möglich, falls geschäftsmässig begründet.	Industriebetriebe: Bilanzierung unter Vorräten, Warendrittel zulässig. Bauunternehmungen: Delkredere auf Leistungen ohne Akontozahlungen. Dienstleistungsbetriebe: Angefangene Arbeiten können pauschal mit 60% des Fakturawerts bilanziert werden. Zusätzliches Delkredere nur, wenn Delkredererisiko effektiv besteht.	Bauunternehmen: Aktivierung zu Herstellungskosten. Regiarbeiten: Voller Fakturawert. Dienstleistungsbetriebe: Angefangene Arbeiten können pauschal mit 60% des Fakturawertes bilanziert werden. Zusätzliches Delkredere nur, wenn Delkredererisiko effektiv besteht.
<b>Wertschwankungsreserve auf Wertschriftenportfolio</b>	Bilanzierung zum Buchwert oder Verkehrswert zulässig. Bei Bilanzierung zum Verkehrswert darf eine pauschale Wertschwankungsreserve von 10% oder eine Reserve in der Höhe der üblichen Schwankungen der letzten drei Jahre gebildet werden.	Bilanzierung zum Buchwert oder Verkehrswert zulässig. Bei Bilanzierung zum Verkehrswert wird eine pauschale Reserve praxisgemäss ebenfalls akzeptiert.	Bilanzierung zum Buchwert oder Verkehrswert zulässig.

Passivseite			
Massnahme	SG	TG	ZH
<b>Garantierückstellung</b> Rückstellung für garantiebehaftete Arbeiten (insb. im Baugewerbe)	1% des gesamten garantierelevanten Umsatzes der letzten zwei Jahre	1% des gesamten garantierelevanten Umsatzes des aktuellen Geschäftsjahrs	1 – 2% der letzten beiden Jahresumsätze
<b>Rückstellung für Forschung und Entwicklung</b> Rückstellung für künftige Forschungs- und Entwicklungsaufträge an Dritte		Jährlich 10% des steuerbaren Gewinnes, max. 1 Mio. CHF	
<b>Rückstellung für Umweltschutzprojekte</b> Z. B. für Gewässerschutz, Luftreinhaltung, Abfallbeseitigung, Energiesanierung	75% des geschätzten Investitionsvolumens, verteilt über 2–3 Jahre vor Realisierung.	Bei Vorliegen eines konkreten Projekts: 50% der Projektkosten.	Wird nach unserem Verständnis nicht akzeptiert.
<b>Rückstellung für Grossrenovierungen bei Liegenschaften</b> Z. B. für Fassadenrenovierungen, Ersatz von Heizung oder Lift	Bei Vorliegen eines detaillierten Kostenvorschlags dürfen über drei Jahre Rückstellungen für Grossreparaturen gebildet werden.	Rückstellungen werden nur zugelassen, wenn noch nie Abschreibungen auf der Liegenschaft verbucht wurden. In diesem Fall darf eine Rückstellung von jährlich 1% der Gebäudeversicherungssumme gebildet werden. Max. dürfen 10% der Gebäudeversicherungssumme nicht überschritten werden.	Pauschale Rückstellungen von jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes, max. 15% des Gebäudeversicherungswertes zulässig. Der Bedarf für höhere Rückstellungen muss nachgewiesen werden.
<b>Rückstellung für Firmenjubiläen</b>	Bei Vorliegen eines verbindlichen Budgets darf in den beiden Vorjahren je ein Drittel zurückgestellt werden.	Sofern ein verbindliches Budget vorliegt.	Wird nach unserem Verständnis nicht akzeptiert.

### Weitere mögliche Massnahmen:

Einzahlung in die Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Pensionskasse, Auflösung von bereits versteuerten stillen Reserven, steuerlicher Zusatzabzug für Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen sowie Berücksichtigung von kantonalen Besonderheiten wie den einjährigen Verlustrücktrag im Kanton Thurgau oder den Abzug für Eigenfinanzierung im Kanton Zürich.

1. Steuerbuch Kanton St. Gallen  
Steuerbuch und rechtliche Grundlagen



Infoveranstaltung Kanton St. Gallen, Finanzdepartement vom 10.11.2022

Steuerpraxis Kanton Thurgau Thurgauer Steuerpraxis (tg.ch)



2. Gehrig/Hauser/Baur, Praxis der kantonalen Steuerbehörden bei der Akzeptanz von Rückstellungen, erschienen in Steuerrevue Nr. 11/2019

3. Zürich: Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A. 2021  
St. Gallen: Zigerlig/Oertli/Hofmann, Das St. Gallische Steuerrecht, 7.A. 2014

## Schule einfacher machen

### Meilensteine

**2011** Arber Wagner kreiert eine erste Applikation, ein Programm für die Planung und Organisation des Lehrerkonvents.

**2014** Der Gründer tut sich mit Lukas Lehmann zusammen, um ein Unternehmen für Schulmanagement-Software aufzubauen.

**2015** Pupil erhält mit einer GmbH in Pristina, Kosovo, und mit einer GmbH in der Schweiz ihre erste Struktur.

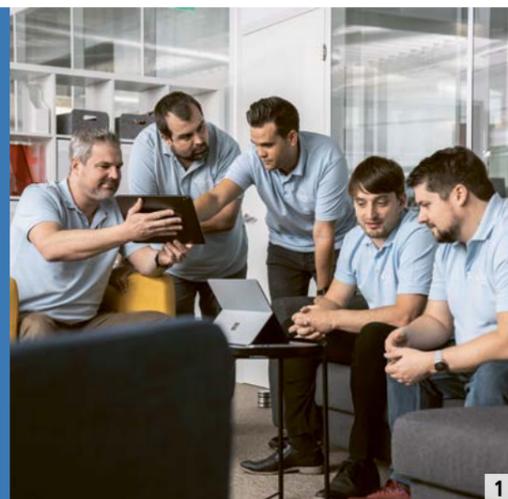
**2019** Gründung der Pupil AG in St. Gallen und Ansiedlung im Startfeld, dem Switzerland Innovation Park Ost.

**2021** Einführung des Elternkommunikationswerkzeugs.

**2022** Die Pupil AG bringt sich im europaweit tätigen Start-up-Unternehmen Sdui ein, bleibt aber operativ eigenständig.

**2024** Die Pupil AG beschäftigt 60 Mitarbeitende. 200 Schulen in 9 Kantonen nutzen die Schulmanagement-Software.

Vom Absenzenwesen bis zur Zeugniserstellung: Software-Lösungen der Pupil AG erleichtern in zahlreichen Schulen wichtige, wiederkehrende Aufgaben. Das in der Ostschweiz entstandene Start-up-Unternehmen etabliert sich schweizweit und entwickelt europäische Perspektiven.



1

Schweizweit sind es bereits 200 Schulen, die die Schulmanagement-Lösungen der Pupil AG verwenden. Die Softwaremodule für die Schulverwaltung, fürs Beurteilen, für die Förderplanung und für die Elternkommunikation werden flächendeckend an 92 Volksschulen im Kanton St. Gallen genutzt, ebenso im Kanton Schwyz. Im Kanton Thurgau zählt ein Drittel der Schulen bereits zum Kundenkreis.

Weniger als zehn Jahre nach seinen Anfängen hat das Start-up-Unternehmen damit einen respektablen Markterfolg erzielt und sich gegen internationale Mitbewerber durchgesetzt. Bei Schulverwaltungslösungen geht es um ein Auftragsvolumen, das notabene gemäss den Regeln der Welthandelsorganisation öffentlich auszuschreiben ist, wobei der kostengünstigste Anbieter den Zuschlag erhält.

### Aus der Praxis des Schulalltags entwickelt

Mit der Pupil-Software lassen sich sämtliche Anforderungen des Schulalltags aus einer Hand lösen, lautet der Anspruch. Ziel ist es, die Abläufe in der Schule zu vereinfachen, indem sowohl die Schulverwaltung als auch die Schulpflege, die Schulbehörde und die Lehrpersonen auf die gleichen Daten zugreifen können. Dafür stehen über 45 Module zur Verfügung.

Seinen Anfang genommen hat alles am Sekundarschulzentrum Ägelsee in Wilen bei Wil. Arber Wagner, der dort als Quereinsteiger während seines Lehrstudiums unterrichtete, übernahm die Informatik-Verantwortung und entdeckte wiederkehrende Prozesse, die immer wieder neuen Aufwand verursachten. So mussten die Namen der 250 Schülerinnen und Schüler wiederholt erfasst werden.

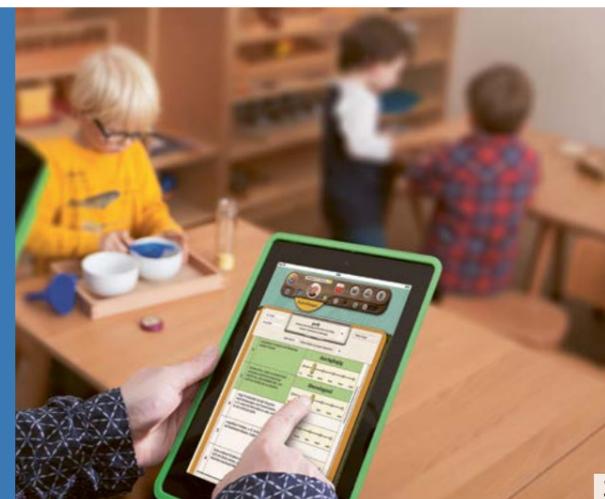
In einer Nacht-und-Nebel-Aktion programmierte der angehende Lehrer kurzum ein Software-Werkzeug, das für die Planung und Organisation des Lehrerkonvents eingesetzt werden konnte. Später kam ein Kollege auf Arber Wagner zu und wies auf die Bewältigung des Absenzenwesens hin. Bald entstand eine weitere Applikation, die heute noch ein wichtiges Modul im Angebot der Pupil AG darstellt.

### Vom lokalen Start zur europäischen Perspektive

«Weitere Schulen aus der Region zeigten Interesse an unseren Lösungen», blickt Wagner zurück. Er beschloss, sein Studium zu unterbrechen und das Projekt weiterzuführen. Zu diesem Zweck begann er ein Wirtschaftsinformatik-Studium an der ZHAW in Winterthur, wo er Lukas Lehmann kennenlernte, damals als Lead Cloud Solutions bei der Swisscom AG tätig.

Zusammen nahmen Wagner und Lehmann ab 2014 das Projekt in Angriff. Über Kontakte zum Dekan der Technischen Fakultät in Pristina, Kosovo, nahm die «near shoring»-Idee Formen an. Die betrieblichen Strukturen wurden aufgebaut, 2015 mit einer GmbH je in Pristina und in der Schweiz auch die nötigen firmenrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Produkte und Kunden waren da, der Startschuss erfolgte. 2019 wurde das Unternehmen in eine Aktiengesellschaft überführt, und als dritter Mitbegründer beteiligte sich Oliver Blapp, der heutige COO, am Unternehmen. Die Pupil AG siedelte sich im Startfeld in St. Gallen an, einem Gründerzentrum, führte 2020 eine Finanzierungsrunde durch, entwickelte ihre Software-Lösungen weiter, baute die Kundenbasis aus und wurde schliesslich 2022 Teil von Sdui,



2

einem europaweit tätigen Start-up, das sich zum Ziel gesetzt hat, ein «school operating system» für alle Bedürfnisse anzubieten.

«Wir brachten unsere Aktien ein und sind nun mitbeteiligt», unterstreicht CEO Arber Wagner die nach wie vor aktive Rolle der drei Gründer. Lukas Lehmann wurde Chief Product Officer bei Sdui, die von Koblenz, Deutschland, aus tätig ist.

### Ein SAP für Schulen

Die Softwarelösungen der Pupil AG in den Bereichen Beurteilung, Elternkommunikation und Schulverwaltung bilden heute nach wie vor den Kern des Produktportfolios. «Hier wollen wir «best in breed»-Lösungen bieten», unterstreicht der CEO. Weitere Module, die diese Hauptlösungen ergänzen können, sind in den vergangenen Jahren hinzugekommen und werden laufend verbessert.

Dazu zählen beispielsweise Werkzeuge für die Stundenplanung, für die Raumreservation, für die Mediathek oder für die Schulbusplanung. Ein wichtiges Argument für die Pupil-Lösungen ist der gesamtheitliche Ansatz. «Wir haben in unserem System alle Daten drin, es ist eine All-in-one-Lösung ohne Schnittstellen. Es ist eigentlich ein SAP für die Schulen», zieht Wagner den Vergleich zu einer weitverbreiteten Software für das Management von Geschäftsprozessen.

### Eine Wirtschaftsprüferin in der Nähe

Aktuell beschäftigt die Pupil AG 30 Mitarbeitende in St. Gallen, darunter 15 Softwareentwickler, sowie weitere 30 Softwareentwickler am Standort in Pristina. Zum Team in



3

1. Führt ein Unternehmen, das moderne Lösungen fürs Schulmanagement bietet, das Geschäftsleitungsteam der Pupil AG.
2. Applikationen für die Beurteilung, Förderplanung und für die Elternkommunikation bilden den Kern der Schulsoftware.
3. Die Software der Pupil AG soll Lehrpersonen bürokratisch entlasten, damit sie mehr Zeit für Schülerinnen und Schüler einsetzen können.



Arber Wagner  
Gründer und Geschäftsleiter

der Schweiz gehören unter anderem ehemalige Lehrpersonen, Schulbehördenmitglieder sowie Schulverwalter. «Wir haben kein Problem bei der Rekrutierung», freut sich der CEO. Dazu trage nicht nur das gute Beziehungsnetz bei, sondern auch der Umstand, dass «wir ein cooles Produkt haben und dass wir etwas Gutes tun können, um die Zukunft der Schule zu steuern.»

Über Beziehungen kam auch der Kontakt zur Provida zustande, die die Pupil AG als Wirtschaftsprüferin begleitet. «Das Angebot war so gut, dass wir zusagten, und wir sind sehr zufrieden. Wichtig ist für uns, dass wir jemanden in der Nähe haben und der uns berät, wenn es zum Beispiel darum geht, das Tochterunternehmen in Kosovo in den Jahresabschlüssen sauber darzustellen», erklärt Wagner.

### Lehrpersonen bürokratisch entlasten

«Für eine Schule ist jede Software-Umstellung ein Change-Management, denn es geht darum, die Prozesse neu zu erfassen und zu gestalten», schildert der CEO eine der Herausforderungen in diesem Geschäft. Flache Hierarchien, ein Team, das über alle Perspektiven verfügt sowie das integrierte Ideen-Portal zählen zu den Stärken der Pupil AG. Als Nächstes soll die Künstliche Intelligenz ermöglichen, die Daten besser zu erfassen. Im Grundsatz brauche es nicht viele neue Module, erläutert Arber Wagner. Ziel bleibe es, den Schulalltag zu vereinfachen und besonders die Lehrpersonen bürokratisch zu entlasten, damit sie mehr Zeit für ihre Schülerinnen und Schüler einsetzen können.

### Pupil AG

Lerchenfeldstrasse 3  
9014 St. Gallen

T 071 511 96 60  
wagner@pupil.ch  
www.pupil.ch

## Vorsicht vor Steuerdelikten



Benjamin Trunz  
eidg. dipl. Steuerexperte  
Bereichsleiter Consulting

Eine Steuererklärung zu erstellen, zählt zu den jährlichen Pflichtaufgaben von natürlichen und juristischen Personen. Es ist bisweilen einiger Aufwand notwendig, um die korrekte und vollständige Erklärung sicherzustellen. Da fast niemand wirklich gerne Steuern bezahlt, könnte man der Versuchung erliegen, gewisse Aspekte bei der jährlichen Deklaration wegzulassen oder gar steuerrelevante Unterlagen anzupassen. Aber Vorsicht ist geboten: Eine korrekte Steuerdeklaration erspart Zusatzkosten (Bussen) und schlaflose Nächte.



Viele Steuerpflichtige sind transparent und bemüht, ihrer Deklarationspflicht korrekt und vollständig nachzukommen. Steueroptimierungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sind zulässig, aber Vorsicht ist angebracht, wenn man steuerrelevante Tatsachen unterschlägt oder Dokumente und Beilagen nach dem eigenen Gusto anpasst. Der vorliegende Beitrag zeigt auf, weshalb es sich lohnt, in eine gesetzeskongforme Steuerdeklaration zu investieren.

### Arten von Steuerdelikten: drei Stufen<sup>1</sup>

Das Steuerrecht kennt bei den Delikten im Grundsatz folgende Stufen: Die erste Stufe ist die Nichterfüllung von Verfahrenspflichten. Mehr ins Gewicht fallen Steuerhinterziehungen. Dabei werden Steuerfaktoren ungenügend oder gar nicht erfasst, indem diese der Besteuerung entzogen werden. Am schwersten wiegt der Steuerbetrug, bei welchem Urkunden gefälscht, verfälscht oder unwahr dargeboten werden – mit der Absicht, Steuern zu sparen.

### Verletzung von Verfahrenspflichten als erste Stufe

Wer das Einreichen der jährlichen Steuererklärung versäumt oder sie mit Absicht nicht einreicht, kann nach den geltenden Steuergesetzen mit einer Busse belegt werden. Die Busse beläuft sich im einfachen Fall auf bis zu CHF 1'000 und in schweren Fällen oder im Wiederholungsfall bis zu CHF 10'000. Dabei gilt es zu erwähnen, dass einer solchen Busse mindestens eine Mahnung mit einer letzten Frist zur Einreichung vorausgehen muss. Ein schlichtes Verpassen der Einreichfrist für die Steuererklärung löst nicht unmittelbar eine Busse aus.

Zusätzlich zur Busse nimmt die Veranlagungsbehörde die Steuerveranlagung gegebenenfalls nach pflichtgemäßem Ermessen vor, d. h. die Steuerbehörden schätzen die Steuerfaktoren (Einkommen / Vermögen bzw. Gewinn / Kapital) nach bestem Wissen und Gewissen ein. Allfällige Sonderabzüge werden dabei nicht berücksichtigt, wodurch die Steuerlast in aller Regel höher ausfällt als bei einer selbst vorbereiteten Steuererklärung. Zudem können Probleme entstehen bei der Rückforderung der Verrechnungssteuer auf den entsprechenden nicht deklarierten Erträgen wie Zinsen oder Dividenden.

### Steuerhinterziehung als zweite Stufe

Eine Steuerhinterziehung beschreibt den Sachverhalt, in welchem ein Steuerpflichtiger bewirkt, dass die Besteuerung nicht oder unvollständig erfolgt. Dies kann aus Unvorsichtigkeit (Fahrlässigkeit) oder mit Absicht geschehen. Das Strafmass ist eine Busse, welche sich am Verschulden des Täters orientiert. Die Busse entspricht in der Regel der hinterzogenen Steuer und kann bei schwerem Verschulden um das Dreifache erhöht werden. Eine aufgedeckte Steuerhinterziehung kann die steuerpflichtige Person somit teuer zu stehen kommen. Die Kombination aus Nachsteuer, Busse und Verzugszinsen führt zu einem starken Anstieg der Steuerlast. Klassische Praxisbeispiele sind die Nicht-Deklaration eines Bankkontos, einer Ferienwohnung im In- oder Ausland oder das Verheimlichen eines Nebenerwerbs.

### Steuerbetrug als dritte und schwerste Stufe

Steuerbetrug ist das schwerste Delikt im Steuerrecht und setzt Vorsatz voraus. Ein Täter handelt daher im Wissen und Willen, einen Steuerbetrug zu begehen. Steuerbetrug liegt

vor, wenn jemand vorsätzlich mit dem Ziel einer Steuerhinterziehung gefälschte, verfälschte oder inhaltlich unwahre Urkunden zur Täuschung gebraucht. Damit wird auch klar, dass beim Steuerbetrug die unwahre Urkunde im Fokus steht. Ein Steuerbetrugsdelikt tritt oftmals in Kombination mit einem Steuerhinterziehungsdelikt auf.

Am Strafmass lässt sich erkennen, dass der Steuerbetrug ein schweres Delikt darstellt: Die Strafe kann Freiheitsentzug bis zu drei Jahren oder eine Geldstrafe sein. Freiheitsentzug ist in schweren Fällen zu erwarten.

Typische Praxisbeispiele sind falsche und unvollständige Angaben auf dem Lohnausweis, welcher mit der privaten Steuererklärung eingereicht wird oder das bewusste Nichtfassen von Erträgen in der Buchhaltung einer Gesellschaft.

### Der Ausweg aus dem Schlamassel:

#### Die (straflose) Selbstanzeige

Im Steuerrecht verhält es sich gleich wie in anderen Belangen des Lebens. Jeder kann einmal einen Fehler begehen – man sollte dann aber offen dazu stehen. Falls der Steuerpflichtige in der Steuererklärung Einkommen bzw. Vermögen unterschlagen hat, besteht ein Ausweg in die Legalität: Der Steuerpflichtige kann einmalig eine straflose Selbstanzeige einreichen. Wenn die Hinterziehung den Steuerbehörden nicht bereits anderweitig bekannt ist und die betroffene Person die Steuerverwaltung bei der Feststellung der Verhältnisse vorbehaltlos unterstützt, bleibt die Hinterziehung bei der erstmaligen Selbstanzeige strafflos. D. h. die Nachsteuer und die Verzugszinsen werden zwar dennoch erhoben, aber von einer Busse wird abgesehen. Bei fehlen-

der Erstmaligkeit führt eine Selbstanzeige zwar nicht zur Strafflosigkeit, bewirkt aber dennoch eine massgebliche Reduktion der Busse.

### Was bleibt: Ehrlichkeit währt am längsten

Willentliche und wissentliche Falschangaben in der jährlichen Steuererklärung können die steuerpflichtige Person teuer zu stehen kommen. Die Möglichkeiten der Steuerbehörden, Nicht-Deklarationen oder bewusste Falschangaben aufzudecken, werden zudem immer umfangreicher (Stichwort: automatischer Informationsaustausch im internationalen Verhältnis). Insofern ist die steuerpflichtige Person gut beraten, im Steuerbereich eine ehrliche Vorgehensweise zu wählen. Es bestehen in der Regel genügend legale Steueroptimierungspotenziale, welche es zu nutzen gilt. Gerne unterstützen wir Sie dabei!

1. Eine gute Übersicht über das Steuerstrafrecht bietet bspw. die TaxInfo des Kantons Bern, abrufbar unter: Steuerstrafrecht: Übersicht – TaxInfo – Kanton Bern



### Impressum

Redaktionelle Verantwortung:  
Susanne Stark, eidg. dipl. Steuerexpertin  
Kontakt: Ivan Sedleger, ivan.sedleger@provida.ch,  
Leiter Marketing & Kommunikation  
Produktion: Heussercrea AG, St.Gallen  
Druck: Niedermann Druck AG, St.Gallen

## 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.<sup>1</sup>

Das Schweizer Bundesgericht hat im Laufe der Jahre verschiedene Kriterien entwickelt, um zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbsmässigem Liegenschaftenhandel 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 Liegenschaftverkäufe 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 Liegenschaftenhandel 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)

