

16.04.2025 – 15:09 Uhr

Vorsicht vor den Steuerfolgen: Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel



Zürich (ots) -

Wer meint, nur Spekulanten, die häufig mit Liegenschaften handeln, gelten als gewerbsmässige Liegenschaftshändler, der irrt oftmals. Wer Immobilien veräussert, sollte je nach Art und Weise eine mögliche Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler prüfen lassen - und zwar besser zu früh als zu spät. Denn das Bundesgericht hat hier eine sehr strenge Praxis, die mehr als einmal bei den Steuerpflichtigen für eine ungeahnte böse Überraschung gesorgt hat (z.B. Urteil 9C_541/2023 vom 20. August 2024).

Die jeweils entscheidende Frage ist, ob ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften als privater Kapitalgewinn nach Art. 16 Abs. 3 DBG oder als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit nach Art. 18 Abs. 2 DBG zu qualifizieren ist. Wo jeweils die Grenze zu ziehen ist, ist im Zweifelsfall nicht immer leicht herauszufinden. So ist und bleibt eine reine Verwaltung des eigenen Vermögens aus Sicht des Bundesgerichts keine selbständige Erwerbstätigkeit bzw. kein gewerbsmässiger Immobilienhandel, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird - auch dann nicht, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und kaufmännische Bücher geführt werden.

Zur Abgrenzung im Einzelfall hat das Bundesgericht einen Katalog von Indizien festgelegt, bei deren Vorhandensein eine selbständige Erwerbstätigkeit als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler in Betracht kommen kann. Jedes dieser Indizien kann zusammen mit andern, unter Umständen jedoch auch allein zur Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit im Sinn von Art. 18 DBG ausreichen:

- Systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens
- Häufigkeit der Transaktionen
- Eine kurze Besitzdauer
- Ein enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person
- Spezielle Fachkenntnisse
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte

- Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände.

Im eingangs erwähnten Urteil waren übrigens die sehr hohe Fremdfinanzierungsquote und die Fachkenntnisse des Steuerpflichtigen ausschlaggebend. Die Folgen daraus waren z.B. fällige AHV-Beiträge von Höhe von über 250'000 CHF, weil rund 2.5 Mio. CHF als Einkünfte aus selbstständigem Nebenerwerb gewertet wurden. Eine Rücksprache mit einem Steuerberater/-experten, einem Treuhänder oder auch mit dem zuständigen Steueramt kann daher durchaus ratsam sein.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100930622> abgerufen werden.