

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel

1. Allgemeines

Bei der direkten Bundessteuer können auch Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften Erwerbseinkommen natürlicher Personen darstellen, wenn der Handel gewerbsmässig erfolgt.

2. Definition Gewerbsmässigkeit

Gewerbsmässigkeit wird dann angenommen, wenn der Handel mit Liegenschaften über den Rahmen einer ordentlichen Vermögensverwaltung hinausgeht und in der Absicht erfolgt, mit dem planmässigen An- und Verkauf von Grundstücken einen Verdienst zu erzielen.

Der Liegenschaftenhandel braucht dabei nicht hauptberuflich oder in engem Zusammenhang mit der hauptberuflichen Tätigkeit nebenberuflich durchgeführt zu werden. Auch im nur gelegentlichen oder vereinzelt Kauf und Verkauf von Grundstücken kann eine Erwerbstätigkeit erblickt werden (ASA 49, 561), sofern sich der Steuerpflichtige bemüht, in der Art und Weise eines nebenberuflich Selbständigerwerbenden die Entwicklung des Liegenschaftenmarktes zur Gewinnerzielung auszunützen (BGE 104 Ib 167 = ASA 48, 420).

Die Frage, ob in einem gegebenen Fall der gewinnbringende Verkauf von Liegenschaften nach Art. 18 DBG steuerbar ist oder nicht, muss immer nach der Gesamtheit der Umstände beurteilt werden. Dabei sind verschiedene Kriterien heranzuziehen, wie:

- die Häufigkeit der Geschäfte;
- die Besitzesdauer;
- die Verwendung der erzielten Gewinne;
- die Investition der Verkaufserlöse in neuen Grundbesitz (ASA 33, S. 44);
- die Art und Weise des Vorgehens (Planmässigkeit);
- die Finanzierungsart (ASA 49, 558 ff.).

Die vorgenannten Kriterien haben unterschiedliches Gewicht. In der Regel ergibt sich schon aus der mehrfachen Wiederholung und der Planmässigkeit der Geschäfte deren Gewerbsmässigkeit.

Steuerfrei sind dagegen Gewinne, die im Rahmen der gewöhnlichen Verwaltung eigenen (privaten) Vermögens oder in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit, ohne eine eigentliche auf Verdienst gerichtete Tätigkeit, erzielt werden (BG 96 I 655). Indiziell gegen eine Besteuerung spricht ferner, dass eine Liegenschaft während vieler Jahre als Familienwohnsitz diente. Dies ist selbst dann der Fall, wenn der Steuerpflichtige als Architekt nach dem Erwerb beim Umbau bedeutende Eigenleistungen erbracht hat.