

# **BL\_GERICHTE 2009/25 vom 18. September 2009**

BL Gerichte, 2009-09-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_2009\\_25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2009_25)

FR: BL\_GERICHTE 2009/25 du 18 septembre 2009

IT: BL\_GERICHTE 2009/25 del 18 settembre 2009

## **Regeste**

Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Im Jahre 1987 erbt der Pflichtige die Parzelle Nr. C. in D., welche seit ca. 1975 an Landwirte verpachtet ist. Ein Teil der Parzelle Nr. C. befindet sich seit 1960 in der Bauzone. Infolge eines Strassenbaus im Jahre 2004 wurde die Parzelle Nr. C. in die Parzellen Nr. P./Nr. Q., in die Strassenparzellen Nr. L./Nr. O. sowie in eine Restparzelle Nr. C. aufgetrennt. Aus der Parzelle Nr. C. entstanden gemäss Mutationstabelle 1734 und Tagebuch Nr. 1146 weitere Bauland- und Strassenparzellen mit Nr. U., T., R., P., E., S. sowie N. und M., welche der Pflichtige im Jahre 2006 und 2007 direkt an Bauherren verkauft hat. In der Veranlagung der direkten Bundessteuer 2006 vom 28. August 2008 wurde dem Pflichtigen unter Ziff. 152 ein steuerbarer Gewinn aus gewerbsmässigem Liegenschaftshandel von Fr. 450'836.-- aufgerechnet.

### **E. 2**

Mit Schreiben vom 18. September 2008 erhob der Pflichtige Einsprache gegen diese Veranlagung mit dem sinngemässen Begehren, die Aufrechnung von Fr. 450'836.-- aus gewerblichem Liegenschaftshandel zum steuerbaren Einkommen sei zu streichen. Zur Begründung führte er aus, die Strasse Unterer A.-weg (inkl. Einmündung O. A.-weg) sei im Herbst/Winter 2004 von der Gemeinde erschlossen worden. Durch den Strassenbau sei die Landwirtschaftsparzelle Nr. C. in die Parzellen Nr. P./Nr. Q., in die Strassenparzellen Nr. L./Nr. O. sowie in eine Restparzelle Nr. C. aufgetrennt worden. Die Parzelle Nr. C. sei von seinen Eltern bis ca. 1975 bewirtschaftet worden und sei seitdem an Landwirte verpachtet. In D. habe die erste Zonenplanung ca. 1960 stattgefunden. Ein Teil der Parzelle Nr. C. befinde sich seither in der Bauzone. Diese Parzelle sei ihm 1987 anlässlich des Todesfalls seiner Mutter vererbt worden. Im Jahre 2006 seien Baulandparzellen direkt an die Bauherren verkauft worden. Weder mit dem Architekten noch mit andern Unternehmern seien Vereinbarungen abgeschlossen worden. Es seien nie Baulandparzellen zugekauft und später wieder verkauft worden.

### **E. 3**

Mit Einsprache-Entscheid vom 18. Mai 2009 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, dass gemäss Art. 16 DBG alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte der Einkommenssteuer unterliegen würden, wohingegen die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen steuerfrei seien. Zu den steuerbaren Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit gehörten gemäss Art. 18 DBG auch alle Kapitalgewinne, namentlich aus der Veräusserung, Verwertung oder

buchmässigen Aufwertung von Geschäftsvermögen, wobei alle Vermögenswerte, die ganz oder teilweise der selbständigen Erwerbstätigkeit dienten, dem Geschäftsvermögen zugehören würden. Liegenschaften, die durch Erbschaft ins Eigentum gelangt seien, gehörten normalerweise zum Privatvermögen. Eine Umklassierung zu Geschäftsvermögen finde dann statt, wenn die betroffenen Liegenschaften "gewerbsmässig" bewirtschaftet würden, was der Fall sei, wenn es sich nicht mehr um eine blossе Vermögensverwaltung handle. Nach der Bundesgerichtspraxis seien zwar die Gesamtumstände zu würdigen, aber die Kriterien, wonach eine selbständige Erwerbstätigkeit aufgrund Liegenschaftshandels vorläge, könnten jeweils für sich allein stehen. Diese seien: Systematische Art und Weise des Vorgehens, Häufigkeit der Transaktionen, kurze Besitzdauer, enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, Einsatz spezieller Fachkenntnisse oder erheblicher Mittel zur Finanzierung der Geschäfte sowie Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartigen Vermögensgegenständen usw. Im vorliegenden Fall seien im Jahr 2006 die Parzellen P., R., S., T., U., E., M. und N. (recte: M. und N. wurden im Jahr 2007 verkauft) an Dritte veräussert worden. Die Steuerverwaltung sei der Ansicht, dass mittels der 2006 vorgenommenen Abparzellierungen und Landverkäufen, sowohl ein planmässiges als auch systematisches Handeln vorläge. Es handle sich damit um mehr als eine blossе Vermögensverwaltung oder Wahrnehmung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit, sondern um eine auf Gewinnoptimierung gerichtete Tätigkeit, weshalb die Einsprache abzuweisen sei.

#### **E. 4**

Gegen den Einsprache-Entscheid erhob die Vertreterin des Pflichtigen mit Schreiben vom 5. Juni 2009 Beschwerde mit dem Begehren, der Entscheid vom 18. Mai 2009 sei aufzuheben und die Veranlagungsverfügung direkte Bundessteuer 2006 vom 28. August 2008 sei zu annullieren. Zur Begründung führte sie aus, dass gemäss Art. 16 DBG die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen steuerfrei seien. Liegenschaften, die durch Erbschaft ins Eigentum gelangt seien, gehörten zum Privatvermögen. Der Steuerpflichtige müsse also davon ausgehen können, dass er bezüglich seinen geerbten Vermögenswerten frei entscheiden könne. Natürlich hätte er die Gelegenheit wahrnehmen können, das ganze Stück Land einer Spekulations-Immobilien-gesellschaft zu verkaufen und dies wahrscheinlich noch zu einem guten Preis. Dann wäre die Argumentation des Liegenschaftshandels gar nie zum Zug gekommen. Er habe sich aber dafür entschieden, ganz im Sinne der Wohneigentumsförderung, privaten Baulandinteressenten die Möglichkeit zu bieten, ein Grundstück zu einem eher unterdurchschnittlich ortsüblichen Baulandpreis zu erwerben. Aus diesem Grund wäre er in der Folge gezwungen gewesen, das geerbte Grundstück in entsprechende Bauparzellen aufzuteilen. Architekten- oder Unternehmerverpflichtungen hätten nicht bestanden. Es könne folglich weder im weiteren noch engeren Sinn von Liegenschaftshandel gesprochen werden. Der Pflichtige habe hier keineswegs weder als selbständig Erwerbstätiger gehandelt, noch hätte er in im weiteren Sinn mit Grundstücken gehandelt.

#### **E. 5**

Mit Vernehmlassung vom 22. Juli 2009 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung der Beschwerde und verwies auf deren Begründung im Einsprache-Entscheid. Ergänzend hielt sie fest, dass Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften nach ständiger Praxis Erwerbseinkommen bilden würden und die damit verbundene Tätigkeit nach Art. 18 DBG als Liegenschaftshandel zu qualifizieren sei, wenn sie über die schlichte Verwaltung des

Privatvermögens hinausgehe bzw. der Gewinn nicht nur in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit erlangt werde, sondern die Tätigkeit in ihrer Gesamtheit auf Erwerb/Verdienst gerichtet sei. Zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und selbständiger Erwerbstätigkeit hätten Lehre und Rechtsprechung verschiedene Kriterien entwickelt. Demnach könne der Gewinn, den ein Steuerpflichtiger bei der Veräusserung einer Liegenschaft erlange, auch unter den Einkommensbegriff fallen, wenn diese Person nicht gewerbsmässig, d.h. als Liegenschaftshändler, Grundstücke erwerbe und veräussere. Die Besteuerung sei dann gerechtfertigt, wenn der Gewinn auf einer Tätigkeit des Steuerpflichtigen beruhe, die nach ihrer Art in ähnlicher Weise auf Gewinn ausgerichtet sei wie das Vorgehen eines Liegenschaftshändlers. Der Pflichtige habe verschiedene Liegenschaften von seinem Grundstück abparzellieren lassen und habe diese verkauft. Gemäss Lehre würden diese Vorkehren deutlich machen, dass der Pflichtige in einer Art und Weise aktiv wertvermehrend tätig geworden sei, welche die schlichte Verwaltung eines privaten Vermögens übersteige. Der aus der Veräusserung der Parzellen stammende Gewinn sei daher - unabhängig vom Beweggrund, der zu deren Verkauf geführt habe - Ergebnis der auf Erwerb gerichteten Tätigkeit des Pflichtigen.

#### **E. 6**

(...)

#### **E. 7**

(...) Entscheid des Steuergerichts vom 18.09.2009 (530 09 37) [Back to Top](#)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.