

BL_GERICHTE 530 2009 23 vom 21. Juni 2007

BL Gerichte, 2007-06-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_530_2009_23

FR: BL_GERICHTE 530 2009 23 du 21 juin 2007

IT: BL_GERICHTE 530 2009 23 del 21 giugno 2007

Regeste

Gewerbmässiger Liegenschaftshandel

Erwägungen

E. 1

Mit Veranlagungsverfügung vom 21. Juni 2007 wurde der Beschwerdeführerin Einkommen aus gewerbmässigem Liegenschaftshandel in Höhe von Fr. 1'941'006.-- aufgerechnet.

E. 2

Mit Schreiben vom 23. Juli 2007 erhob der Vertreter der Pflichtigen gegen diese Veranlagungsverfügung Einsprache mit dem Begehren, es sei auf die Veranlagung zurückzukommen und die Veräusserung des Grundstücks, Parzelle (E.) GB F., als privater Kapitalgewinn zu qualifizieren. Zur Begründung führte er aus, die Pflichtige habe 1986 das Grundstück Parzelle Nr. (E.) GB F. zusammen mit ihrer Tante, Frau B.X., sel., geerbt. In der Folge sei die Firma A. X. AG damit beauftragt worden, einen Käufer für obige Parzelle zu finden. Die Erbengemeinschaft B. X. und A. X. sei intern als Konsortium "P." bezeichnet worden. Es habe sich bei dieser "Einfachen Gesellschaft" jedoch stets um eine Erbengemeinschaft ohne gewerblichen Hintergrund gehandelt, die bestrebt gewesen sei, das Erbgut zu veräussern. Es sei nie geplant gewesen, durch die Erben selbst ein Projekt auf dieser Parzelle zu realisieren. Erst nach Erteilung einer Baubewilligung im Jahr 2005 habe die Übertragung des Grundstücks auf die Firma M. Generalunternehmung AG erfolgen können. Beim veräusserten Grundstück handle es sich um ein Objekt des Privatvermögens der Erbengemeinschaft B. X. und A. X.. Aus der internen Bezeichnung "Konsortium" könne keine Gewerbmässigkeit abgeleitet werden.

E. 3

Mit Einsprache-Entscheid vom 3. März 2009 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut. Zur Begründung führte sie aus, dass zur Beurteilung, ob gewerbmässiger Liegenschaftshandel vorliege, gemäss Bundesgericht zwar die Gesamtumstände zu würdigen seien, die Kriterien aber jeweils für sich alleine stehen könnten. Grundsätzlich werde zwischen Liegenschaftshändlern "im weiteren und engeren Sinne" unterschieden. Bei denjenigen im weiteren Sinn stehe der Hauptberuf in keinem Zusammenhang mit dem Liegenschaftshandel. Diejenigen "im engeren Sinn" würden den Liegenschaftshandel hauptberuflich ausüben und würden als solche nach aussen auftreten. Hier stehe der Liegenschaftshandel mit der ausgeübten hauptberuflichen Tätigkeit wie Architekt, Bauunternehmer, Ingenieur, Bauführer, Notar, Liegenschaftsverwalter in einem engen Zusammenhang mit dem Liegenschaftshandel. Aufgrund der Sachlage gehöre die Beschwerdeführerin als Bauführerin und Inhaberin einer Einzelfirma für Bauberatung und Realisation und Verwaltungsrätin der A. X. AG (Hoch- und Tiefbau) bis zu deren

Liquidation 2007 sowie Verwaltungsrätin der N. AG (Immobilienhandel und Verwaltung) zu den Liegenschaftshändlern "im engeren Sinn" mit engem Zusammenhang zur hauptberuflichen Tätigkeit. Ausserdem habe sie zusammen mit ihrer Tante betreffend die Parzelle (E.) das Baukonsortium P. gebildet, welche entgegen den Ausführungen in der Einsprache, gegenüber von Dritten auch nach Aussen aufgetreten sei, was aus Rechnungen ersichtlich sei. Zudem seien für die Finanzierung der Kosten Fremdmittel, lautend auf B. X. und A. X. aufgenommen worden. Diese Tatsachen würden bereits genügen, um als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin eingestuft zu werden. Ausnahmen würden lediglich eine selbstbewohnte Liegenschaft, ein Feriendomizil, sowie ererbte Liegenschaften bilden. Würden betreffend letzterer aber Aktivitäten ausgeübt, welche über die blossе Vermögensverwaltung hinausgingen, würden auch diese Liegenschaften vom Privat- zum Geschäftsvermögen mutieren. Im Weiteren sei der Zeitpunkt zu bestimmen, in welchem die Privatliegenschaft zur Geschäftsliegenschaft geworden sei. Aufgrund der Revisionsunterlagen habe festgestellt werden können, dass ab 1996 Aktivitäten in grossem Ausmass begonnen hätten. Deshalb sei die Parzelle aus steuerlicher Sicht ab 1996 als Geschäftsvermögen zu betrachten. Der Verkehrswert des Baulandes in F. sei im Jahre 1996 mit Fr. 550.--/m² zu beziffern. Damit betrage der zu aktivierende Wert in der Bilanz des P. Baukonsortium Fr. 3'635'500.--. Demnach bemesse sich der Ertrag aus gewerbsmässigem Liegenschaftshandel wie folgt: Verkaufspreis Fr. 4'957'500.-- abzüglich Bilanzwert Fr. 3'635'500.-- abzüglich wertvermehrende Aufwendungen von Fr. 500'000.-- gemäss Grundstückgewinnsteuerrechnung ergebe ein steuerbarer Gewinn von Fr. 822'000.--. Der Anteil der Pflichtigen belaufe sich an diesem Ertrag gemäss öffentlicher Urkunde über die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse vom 7. September 1995 auf Fr. 447'332.-- Davon sei noch ein Abzug von 9,5 % oder Fr. 42'496.-- für die AHV-Beiträge vorzunehmen. Damit reduziere sich der Gewinn aus gewerbsmässigem Liegenschaftshandel von Fr. 1'941'006.-- auf Fr. 404'836.--.

E. 4

Mit Schreiben vom 2. April 2009 erhob der Vertreter der Pflichtigen Beschwerde mit dem Begehren, es sei auf die Veranlagung zurückzukommen und die Veräusserung des Grundstücks, Parzelle (E.) GB F., als privaten Kapitalgewinn zu qualifizieren. Zur Begründung verwies er auf die Einsprache vom 23. Juli 2007 und führte ergänzend aus, es sei zunächst klarzustellen, dass nur die Bildung einer besonderen einfachen Gesellschaft "P." zwischen den Miteigentümerinnen B. X. und A. X. vorliege, jedoch keine Erbengemeinschaft im engeren Sinne nach Art. 602 ff, ZGB, liege doch die erbrechtliche Vermittlung der zuletzt beim Verkauf bestehenden Miteigentumsquoten auf zwei getrennten Linien und leite sich folglich der Besitz nicht vom nämlichen Erblasser ab. Durch den Bau der Umfahrungsstrasse (...) sei die Parzelle erheblich beeinträchtigt und infolge der Bauarbeiten habe man mit enormen Immissionen und dadurch verursachten langfristigen negativen Folgen rechnen müssen. Ohne geologische Abklärungen wäre das Grundstück unverkäuflich gewesen. Alle Baubewilligungsverfahren seien nicht durch die Erbengemeinschaft selbst sondern durch Kaufinteressenten und durch die spätere Käuferin beauftragte Dritte angestrengt worden. Eine ererbte Liegenschaft gelte als Ausnahmetatbestand bei der Qualifizierung zur Gewerbsmässigkeit. Deshalb liege vorliegend keine Gewerbsmässigkeit vor und das Grundstück sei zum Privatvermögen zugehörig zu qualifizieren. Es komme hinzu, dass sich das fragliche Grundstück knapp ein Jahrhundert in Familienbesitz befunden habe und dieser Besitz durch mehrere Erbgänge vermittelt worden sei, wobei stets ein Miteigentumsverhältnis bestanden habe.

E. 5

Mit Vernehmlassung vom 9. Juli beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf ihren Einsprache-Entscheid vom 3. März 2009 und andererseits auf den Tätigkeitsbericht zur Revision Nr. 2006-081. Ergänzend führte sie aus, die Beschwerdeführerin arbeite selbst als Bauführerin und Inhaberin einer Einzelfirma für Bauberatung und Realisation, sowie als Verwaltungsrätin der A. X. AG (Hoch- und Tiefbau) wie auch als Verwaltungsrätin der N. AG (Immobilienhandel und Verwaltung), was sie eindeutig als Liegenschaftshändlerin im "engeren Sinn" qualifiziere (Handelsregisterauszug). Ferner seien gemäss den Revisionsunterlagen gegen Ende 1995 die S. T. Partner mit Höhenaufnahmen und Plangrundlagen beauftragt sowie die R. Architektur und Gestaltung engagiert worden. Deshalb sei die Parzelle (E.) aus steuerlicher Sicht spätestens ab 1996 als Geschäftsvermögen zu betrachten. Die Berechnung des Ertrages aus gewerbsmässigem Liegenschaftshandel sei deshalb zu Recht erfolgt.

E. 6

a) (...) b) (...)

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