

SO_GERICHTE SGSTA.2013.20 vom 24. November 2014

SO Obergericht, 2014-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2013.20

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2013.20 du 24 novembre 2014

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2013.20 del 24 novembre 2014

Regeste

Einkommen, selbständige Erwerbstätigkeit, Privatvermögen. Eine Überführung vom Geschäfts- in Privatvermögen liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Nutzung einer Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil wechselt und diese Änderung dauerhaft ist. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken hat die Zuordnung vorrangig anhand einer Ermittlung des Anteils des Nettorohertrags am Gesamtertrag zu erfolgen.

Erwägungen

E. 2

Aufl., Zürich 2009, Art. 18 N. 107; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2A.700/2004 vom 26.5.2005, E. 3.3 und 3.4, m.w.H.).

4.1 Gemäss dem Kreisschreiben Nr. 3 hat bei Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Zuordnung zum Privat- oder Geschäftsvermögen anhand einer der beiden folgenden Vergleichsmethoden zu erfolgen: Entweder wird der geschäftliche Ertragsanteil am gesamten Liegenschaftsertrag ermittelt (Methode a) oder es wird der Anteil des Betriebseinkommens (Nettorohertrag) am Gesamtertrag ermittelt (Methode b); sofern der prozentuale Anteil des bezahlten oder berechneten landwirtschaftlichen Pachtzinses mehr als die Hälfte des gesamten Liegenschaftsertrages (Pachtzins, Eigenmietwert, Mietzinserträge) oder das Betriebseinkommen mehr als die Hälfte des Gesamtertrages (Liegenschaftsertrag und Betriebseinkommen) ausmacht, ist die Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zuzuweisen, andernfalls stellt sie Privatvermögen dar.

4.2 Die beiden vorerwähnten Berechnungsmethoden wurden vom Bundesgericht als sachgerecht eingestuft (Urteil vom 17.8.1999, in: StR 54/1999, S. 669 ff.); Der **■**Methode b**■** gebührt jedoch grundsätzlich der Vorrang, weil sie den wirtschaftlichen Gegebenheiten gerechter wird. Der Vergleich nach der **■**Methode a**■** erfolgt eher anhand von Hypothesen, nämlich der Erzielbarkeit des Betriebseinkommens. Bei der **■**Methode b**■** wird demgegenüber das tatsächliche Betriebseinkommen mit dem tatsächlich erzielten Liegenschaftsertrag verglichen. Sie hat sich in der Praxis durchgesetzt (vgl. StPS 18/2000, S.104 ff, E 3b); weshalb auch hier darauf abzustellen ist.

4.3 Unter dem Begriff **■**Nettorohertrag**■** wird das betriebliche Einkommen vermindert um den sachlichen Betriebsaufwand verstanden. Zum sachlichen Betriebsaufwand gehören die Ausgaben für Pflanzenbau- und Tierhaltungskosten, für Schaden-, Haftpflicht und Unfallversicherungen, für Treibstoff-, Strom- und Wasserverbrauch, für den Unterhalt der Gebäude und Geräte, die Verwaltungskosten sowie die jährlichen Abschreibungen. Nicht darunter fallen die Lohnkosten sowie die Schuld- und Pachtzinsen (vgl. StPS 18/2000, S. 94 ff., E. 3f). Der Mietwert der Betriebsleiterwohnung und die Zinserträge der Angestelltenwohnung, darf nicht generell beim Betriebseinkommen ausgeklammert

werden. Dies muss jedenfalls dann gelten, wenn Tiere zu Erwerbszwecken gehalten werden, diese Tätigkeit mit andern Worten auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist. Davon ist im hier zu beurteilenden Fall auszugehen.

4.4 Die diesbezügliche Lösung im Luzerner Steuerbuch (Steuerbuch LU, Band 2, § 25 Nr. 5.8) erweist sich als sachgerecht. Als betriebsnotwendig ist dabei derjenige Wohnraum anzusehen, der dem landwirtschaftlichen Normbedarf entspricht.

5.1 Im vorliegenden Fall wurde die Liegenschaft der Rekurrenten sowohl geschäftlich (Pferdebetrieb) als auch privat (Mietwohnungen) genutzt. Allerdings gehen die Auffassungen bezüglich des Ausmasses der geschäftlichen und der privaten Nutzung auseinander. Dies deshalb, weil die Rekurrenten eine Berechnungsgrundlage wählen, die die Erträge in das Verhältnis zum Gesamtertrag stellen, wogegen die Steuerbehörde in einer ersten Phase (im Vorbescheid) die Ausscheidung anhand der Aufteilung der Mieten ohne den Einbezug des Gesamtertrages vorgenommen hat und in einer zweiten Phase (im Einspracheprotokoll) die Aufteilung anhand eines Durchschnittes aus Kataster-, Gebäudeversicherungswertes und eines möglichen Mietwertes vorgenommen hat und dabei die Privatwohnung und die Angestelltenwohnung als Privatvermögen qualifiziert.

5.2 Die Liegenschaft der Rekurrenten GB Nr. 001 in C. umfasst folgende Räumlichkeiten und Wohnungen:

Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die Reithalle und die Pferdeboxen dem Geschäftsvermögen zugeteilt werden. Es ist auch nicht bestritten, dass der Ertrag der vermieteten Wohnung (4 ½ Zimmer) und der mechanischen Werkstatt als privater Liegenschaftsertrag anzusehen ist. Uneinig ist man bei der Betriebsleiterwohnung und bei der Angestelltenwohnung.

Aus dem im Rekurs umschriebenen Geschäftsablauf kann entnommen werden, dass diese beiden Wohnungen im Geschäftsgebäude eine rationelle Geschäftsführung ermöglichen und fördern. Es ist anzunehmen, dass ein Betrieb mit Pensionspferden und Reitunterricht nur kundenfreundlich geführt werden kann, wenn die Betriebsleiter oder Angestellten auf Platz sind. Aus diesen Betrachtungen gesehen, sind die beiden Wohnungen geschäftsnotwendig. Der Eigenmietwert und die Miete der Angestelltenwohnung sind dem Geschäftsertrag zuzuweisen.

5.3 Die von der VB im Vorentscheid verwendete Berechnungsgrundlage ist wohl der ■Methode a■ angelehnt, jedoch nicht vollständig. Die von der VB verwendeten Berechnungsmethoden, die schlussendlich im Einspracheprotokoll als Grundlage dienen, sind nicht geeignet, weil sie den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht gerecht werden.

5.4 Wie in E. 4.2 umschrieben, gebührt der ■Methode b■ grundsätzlich der Vorrang, weil sie den wirtschaftlichen Gegebenheiten gerechter wird. Mit der Verwendung der Methode b wird, wie schon erwähnt, auf die Zahlen der Buchhaltung abgestellt und eine hypothetische Annahme von möglichen Erträgen und Aufwendungen bei den geschäftlichen wie auch privaten Liegenschaftserträgen tritt in den Hintergrund. Auf die hypothetische Berechnung der VB und der Rekurrenten muss somit nicht weiter eingegangen werden.

In der streitgegenständlichen Periode (mit Jahresvergleichen) ergibt sich nun mit der Anwendung der Methode b diesbezüglich folgendes Bild:

5.5 Eine Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil wechselt

und sich die Änderung als dauerhaft (i.d.R. 2 Jahre) erweist. Mit dieser Aufstellung wurde auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestützt und es zeigt sich, dass eine überwiegende private und dauerhafte Nutzung vorliegt. Die Liegenschaft ist somit dem Privatvermögen zuzuweisen.

Aufgrund vorstehender Erwägungen erweisen sich die Rechtsmittel als unbegründet, weshalb sie abzuweisen sind.

Steuergericht, Urteil vom 24. November 2014 (SGSTA.2013.20; BST.2013.19)

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