

SO_GERICHTE SGSTA.2015.27 vom 12. März 2015

SO Obergericht, 2015-03-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2015.27

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2015.27 du 12 mars 2015

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2015.27 del 12 marzo 2015

Regeste

Liegt kein gewerbmässiger Liegenschaftenhandel vor und gehört eine Liegenschaft zum Geschäftsvermögen einer selbständig erwerbstätigen Person, sind Abschreibungen infolge periodischen Wertverlusts zulässig.

Erwägungen

E. 1

In der Veranlagung der Staats- und Bundessteuer 2012 vom 2. Juni 2014 verweigerte die Veranlagungsbehörde (VB) Olten-Gösgen die von den Steuerpflichtigen A. und B.X. vorgenommene Abschreibung von CHF 42'000 auf der Liegenschaft GB C. Nr. 0001, da es sich dabei um eine Kapitalanlageliegenschaft handle. Dagegen liessen die Steuerpflichtigen am 1. Juli 2014 Einsprache erheben. An der Einspracheverhandlung vom 14. Oktober 2014 hielten die Steuerpflichtigen an ihrer Einsprache fest und verlangten, die fragliche Abschreibung sei zu gewähren.

Mit Einspracheentscheid vom 12. März 2015 wies die VB Olten-Gösgen die Einsprache ab. Dazu wurde v.a. angeführt, gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts könnten auf den dem Geschäftsvermögen zugewiesenen Liegenschaften keine Abschreibungen gewährt werden, ausser es handle sich um Betriebsliegenschaften. Dies sei hier nicht der Fall, so dass vorliegend keine Abschreibungen zulässig seien.

E. 2

A., Art. 18 N 20 ff.). Kapitalanlageliegenschaften stellen bei natürlichen Personen, die als Liegenschaftenhändler besteuert werden, eher Privatvermögen dar, weshalb hier korrekterweise keine Abschreibungen akzeptiert werden können (vgl. auch Antwort des Bundesrates auf die Interpellation Nr. 14.3454 vom 17.6.2014, Abschreibung auf Kapitalliegenschaften, eingereicht von D. Schneeberger, unter www.parlament.ch).

E. 2.1

Bei selbständiger Erwerbstätigkeit werden die geschäfts- oder berufsmässig begründeten Kosten abgezogen. Dazu gehören insbesondere auch die Abschreibungen (Art. 27 Abs. 1 und

E. 2.2

Die Vorinstanz hat festgehalten, dass im vorliegenden Zusammenhang drei Arten von Immobilien zu unterscheiden seien: a) Liegenschaften, die für den Verkauf bestimmt sind. Als Handelsware bilden sie Umlaufvermögen; b) Betriebsliegenschaften, die unmittelbar dem Handelsbetrieb dienen. Sie sind im Anlagevermögen zu verbuchen; c) Kapitalanlageliegenschaften, die nur mittelbar mit ihrem Ertrag (z.B. Mieteinnahmen) als Kapitalanlage dienen. Auch Kapitalanlageliegenschaften sind im Anlagevermögen zu

verbuchen. Da ordentliche Abschreibungen nur auf Betriebsliegenschaften zulässig seien und die Liegenschaft in C. eine Kapitalanlageliegenschaft sei, will die Vorinstanz die vorgenommenen Abschreibungen aufrechnen. Die Rekurrenten halten demgegenüber v.a. fest, dass es vorliegend um eine Betriebsliegenschaft gehe.

E. 2.3

Effektiv können gemäss dem einschlägigen Urteil des Bundesgerichts 2C_50/2011 vom 16. Mai 2011 nur bei Betriebsliegenschaften, indes nicht bei Kapitalanlageliegenschaften Abschreibungen vorgenommen werden (vgl. auch KSGE 2014 Nr. 10 E. 3.1). Dieser Bundesgerichtsentscheid betrifft aber Liegenschaftenhändler. Bei diesen werden wie gesagt nach der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung Abschreibungen auf Kapitalanlageliegenschaften nicht mehr zugelassen (vgl. auch BGer, Entscheid vom 16.2.2007, 2A.667/2006, E. 3, publ. in: StR 62, S. 916 f.). Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel liegt vor, wenn der Handel mit Liegenschaften einer natürlichen Person über den Rahmen einer ordentlichen Vermögensverwaltung hinausgeht und in der Absicht erfolgt, mit dem planmässigen An- und Verkauf von Grundstücken einen Gewinn zu erzielen (vgl. Richner et al., Handkommentar zum DBG,

E. 2.4

Vorliegend hat der Rekurrent mit der Liegenschaft GB C. Nr. 0001 eine Geschäftsliegenschaft, die grösstenteils fremdvermietet ist und zu einem kleineren Teil von ihm selbst geschäftlich gemietet wird. Die Liegenschaft gehört aufgrund der Unterlagen zum Anlagevermögen. Der Rekurrent ist gemäss den Angaben und Unterlagen indes kein Liegenschaftenhändler. Ob vorliegend die Präponderanzmethode anwendbar ist zur Unterscheidung zwischen Betriebs- und Kapitalanlageliegenschaften, hat das Bundesgericht soweit ersichtlich bisher offen gelassen (vgl. auch p. mäusli-allenspach, in Kommentar zum Interkantonalen Steuerrecht, § 18 N 20 f.). Hier ist insbesondere auch massgebend, dass die Liegenschaft aufgrund der Unterlagen und Angaben zum Geschäftsvermögen gehört. Abschreibungen auf Geschäftsvermögen aus pauschalen Gründen zu verweigern, ist indes nicht zulässig (vgl. BGE 132 I 175; siehe auch h. casanova, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 2006, Kantonale Abgaben [inkl. Steuerharmonisierung], ASA 77 S. 77 ff.). Vorliegend gehört die Liegenschaft wie gesagt zum Geschäftsvermögen. Sie erleidet mithin einen periodischen Wertverlust, der durch Abschreibungen auszugleichen ist. Deren Höhe von CHF 42'000 ist nicht weiter streitig. Da kein Grund ersichtlich und auch nicht geltend gemacht worden ist, weshalb im vorliegenden Fall davon auszugehen sei, dass die Liegenschaft keine regelmässige Wertverminderung erleide, sind die Abschreibungen nach dem Gesagten im Grundsatz als zulässig zu erklären. Es wurden keine hinreichenden Argumente vorgebracht, dass im konkreten Fall Abschreibungen nicht zulässig sein sollten. Die Abschreibungen sind daher grundsätzlich nicht zu beanstanden. Aufgrund der vorliegenden Akten ist denn davon auszugehen, dass die Abschreibungen auch betragsmässig als zulässig bezeichnet werden müssen.

Steuergericht, Urteil vom 23. November 2015 (SGSTA.2015.27; BST.2015.24)

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