

# SO\_GERICHTE SGSTA.2017.56 vom 4. Dezember 2017

SO Obergericht, 2017-12-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGSTA.2017.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2017.56)

FR: SO\_GERICHTE SGSTA.2017.56 du 4 décembre 2017

IT: SO\_GERICHTE SGSTA.2017.56 del 4 dicembre 2017

## Regeste

Abzüge, selbständige Erwerbstätigkeit, Abschreibungen, § 34 Abs. 1 lit. a, § 35 Abs. 1 StG. Bei Liegenschaftenhändlern sind Abschreibungen nur auf Betriebsliegenschaften, nicht auf Kapitalanlageliegenschaften möglich. Die Besteuerungspraxis des Steueramts betreffend juristische Personen ist vorliegend nicht anwendbar. Auch ausserordentliche Abschreibungen sind hier nicht zulässig.

## Erwägungen

### E. 1

StG). 2.2 Die Vorinstanz hat gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGer, Entscheid vom 21.8.2007, 2A.36/2007, publ. in: StE 2009 B 11.3 Nr. 18; siehe auch BGer, Entscheid vom 6.6.2017, 2C\_866/2016, E. 3.3) im Wesentlichen 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 hier betroffenen Liegenschaften im Umlaufvermögen sowie Kapitalanlageliegenschaften seien, hat die Vorinstanz den Rekurrenten Abschreibungen von CHF 229'700 aufgerechnet. Die Rekurrenten machen demgegenüber v.a. geltend, dass bei jeder Liegenschaft individuell zu prüfen sei, zu welcher Kategorie sie gehöre. Mithin geht es um fünf Liegenschaften: (a) 1, (b) 2, (c) 2a, (d) 3 und (e) 4. Zudem seien bei den juristischen Personen Abschreibungen gemäss Merkblatt "Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe" immer noch zulässig. Daher verlangen die Rekurrenten Gleichbehandlung. Ausserdem wird eingewendet, dass die Mehrfamilienhäuser in Z einen Wertverlust erlitten hätten. Gemäss Vernehmlassung der Vorinstanz seien die umstrittenen Liegenschaften dem Privatvermögen zuzuordnen. 2.3 Effektiv können gemäss dem einschlägigen Urteil des Bundesgerichts 2C\_50/2011 vom 16. Mai 2011 (publ. in: StE 2011 B 23.45.2 Nr. 8) nur bei Betriebsliegenschaften, indes nicht bei Kapitalanlageliegenschaften Abschreibungen vorgenommen werden (vgl. KSGE 2015 Nr. 5; siehe auch KSGE 2014 Nr. 10 E. 3.1). Dieser Bundesgerichtsentscheid betrifft denn Liegenschaftenhändler. Bei diesen werden wie gesagt nach der 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 Liegenschaftenshandel 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, 3. A., Art. 18 N 20 ff.). Kapitalanlageliegenschaften stellen bei natürlichen Personen, die als Liegenschaftenhändler besteuert werden, funktionsmässig eher Privatvermögen dar, weshalb hier korrekterweise keine Abschreibungen akzeptiert werden können (KSGE 2015 Nr. 5 E. 2.3; 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](http://www.parlament.ch)).

2.4.1 Vorliegend hat der Rekurrent aufgrund der Unterlagen und Angaben (Einsprache vom 15.9.2016, Schreiben vom 7.11.2016 und 28.6.2017) steuerlich als Liegenschaftenhändler zu gelten. Danach hat er namentlich im hier streitigen Steuerjahr 2014 ein Mehrfamilienhaus umgebaut für ca. 1,5 Mio. Franken und in der Folge Land ersteigert; er versuche bis heute, Land zu verkaufen, und habe im Jahr 2015 einen Teil verkauft. Sodann gehört das Einfamilienhaus 4 anhand der Angaben in den vorliegenden Rechtsmitteln unbestrittenermassen zum Umlaufvermögen. Dabei geht es um eine Liegenschaft, die der Rekurrent nach seinen eigenen Angaben zum Verkauf ausgeschrieben hat. Die Rekurrenten haben denn in ihren Anträgen auf die entsprechende Abschreibung von CHF 14'300 verzichtet (Antrag auf Reduktion des steuerbaren Einkommens um CHF 215'400 anstelle von CHF 229'700). Die anderen vier Liegenschaften - 1, 2 und 2a sowie 3 - gehören aufgrund der Unterlagen bzw. Angaben nicht zum Geschäftsvermögen. Sie dienen nach den Angaben in den vorliegenden Rechtsmitteln der Kapitalanlage; die Liegenschaften wurden laut Rekurrenten nicht zum Verkauf ausgeschrieben. Abschreibungen sind insofern nach dem Gesagten aber nicht zulässig. Die Eingaben sind in diesem Punkt damit unbegründet.

2.4.2 Weiter können die Rekurrenten aus der Besteuerungspraxis des Steueramts in Bezug auf die juristischen Personen (Merkblatt zu den Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe, unter [www.so.ch](http://www.so.ch)) nichts für sich ableiten. Jene Praxis bezieht sich nicht spezifisch auf Liegenschaftenhändler. Zudem ist vorliegend die erwähnte Bundesgerichtspraxis massgeblich (vgl. oben, E. 2.2 f.). Daran ändert nichts, dass das Steueramt diese Gerichtspraxis in jenem Zusammenhang offenbar nicht anwendet. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht existiert grundsätzlich nicht. Hier sind denn keine Gründe ersichtlich, um von diesem Grundsatz abzuweichen; die bestehende, vorliegend massgebende Gerichtspraxis ist anzuwenden (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Rz. 518 u. 522). Die Rechtsmittel sind insoweit ebenfalls unbegründet.

2.4.3 Auch ausserordentliche Abschreibungen sind hier entgegen den Einwänden der Rekurrenten nicht zulässig. Dass in den letzten Jahren die Immobilien die X erheblich an Wert verloren haben sollen, ist zwar geltend gemacht, aber aufgrund der Unterlagen und Angaben nicht nachgewiesen worden. Wohl ist X anhand der eingereichten Unterlagen kein bevorzugter Immobilienstandort (Standort- und Marktrating mit Kennziffern der S Partner, 1. Halbjahr 2017; Beilage 3 der Rekurrenten). Daran hat sich aber in den letzten Jahren an sich unbestrittenermassen nichts geändert: Nach den Angaben der Rekurrenten sind in der Gemeinde X in den letzten Jahren die Liegenschaftspreise generell unter Druck; zunehmende Leerstände hätten den Ertrag dieser Liegenschaften geschmälert und damit auch deren Verkehrswert. Dieser ist aber im Hinblick auf die geltend gemachte steuermindernde Tatsache der Abschreibung nicht hinreichend dargelegt worden; daran ändert die eingereichte Excel-Tabelle der Ertragswerte 2014 des MFH in X nichts. Die Eingaben sind damit auch in diesem Punkt unbegründet. Im Übrigen kann die Frage offenbleiben, ob hier eine Überführung der fraglichen Mehrfamilienhäuser vom Geschäfts- ins Privatvermögen stattgefunden hat oder nicht. Im vorliegenden Zusammenhang der

Zulässigkeit der streitigen Abschreibungen kann diese Frage nach dem Gesagten nicht massgeblich sein. So oder anders sind im konkreten Fall nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Abschreibungen zulässig. Rekurs und Beschwerde sind somit abzuweisen. 3. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Rekurrenten die Kosten zu tragen; der Vorinstanz sind entgegen der Auffassung der Rekurrenten keine Gerichtskosten aufzuerlegen. Diese Kosten sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 3'027 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 500; Zuschlag: CHF 2'527). Eine Parteientschädigung ist ausgangsgemäss nicht zuzusprechen.  
\*\*\*\*\*

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