

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2010.164 vom 16. November 2010

ZH Steuerrekursgericht, 2010-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2010.164

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2010.164 du 16 novembre 2010

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2010.164 del 16 novembre 2010

Regeste

Stellt eine Liegenschaft eines Liegenschaftshändlers, welche nicht durch diesen bewohnt wird, Privat- oder Geschäftsvermögen dar, wenn diese allein aus privaten Gründen gekauft und auch verkauft worden ist?

Erwägungen

E. 3

DB.2010.164

- 7 - In den Jahren 2002 – 2007 führte der Pflichtige die Wohnung jeweils als Privatvermögen auf, da er die Wohnung als private Vermögensanlage zur Sicherung der Altersvorsorge gekauft habe. Er habe sie aufgrund seiner guten privaten wie geschäftlichen Beziehungen zu dem die Bauten realisierenden Generalunternehmer zu einem Vorzugs-Werkpreis erhalten und diese Wohnung sei insbesondere wegen ihres direkten Seeanstosses mit Bootsanlageplatz ohne Zweifel ein Liebhaberobjekt. Zu einem Verkauf der Wohnung habe er sich entschlossen, weil einerseits der Wohnungsnachbar an einem Kauf interessiert gewesen sei und einen sehr guten Kaufpreis gezahlt habe, andererseits aber auch zu befürchten gewesen sei, dass sich seine Kindern im Erbfall nicht über eine Bewertung dieses Liebhaberobjekts würden einigen können. Dieses Vorbringen des Pflichtigen zeigt deutlich auf, dass für ihn nicht die private Nutzung der Wohnung in C im Vordergrund stand, sondern dass für ihn der wirtschaftliche Wert der Wohnung samt entsprechender Preissteigerung – als Altersvorsorge oder als Erbgegenstand für seine Kinder – entscheidende Bedeutung hatte. Dieser finanzielle Aspekt manifestiert sich auch im weiteren Vorbringen, nämlich, dass der Pflichtige die Wohnung aufgrund seiner geschäftlichen Beziehungen günstig habe erwerben können, was er nicht zuletzt aufgrund seiner Erfahrungen als Liegenschaftenhändler abschätzen konnte. Dieses Fachwissen bewog den Pflichtigen später wohl auch dazu, sich zu einem Verkauf zu entschliessen, als er abschätzen konnte, dass der zu erzielende Verkaufspreis den Wert dieser an bevorzugter Lage gelegenen Wohnung optimal widerspiegelte. Zu Letzterem führt er aus: "Die Anfrage des Nachbarn unbeachtet zu lassen, wäre somit geradezu unverzeihlich gewesen". Da somit die finanziellen Interessen des Pflichtigen sowohl mit Bezug auf den Erwerb als auch auf den Verkauf der Wohnung in C im Vordergrund standen, ist davon auszugehen, dass die Wohnung in erster Linie dem Geschäftsvermögen und damit der selbstständigen Tätigkeit des Pflichtigen als Liegenschaftenhändler gedient hat. Dabei ist unerheblich, dass der Pflichtige die Wohnung als Privatvermögen deklarierte und im Zusammenhang mit dem Verkauf auch private Überlegungen zur Vermeidung von Erbstreitigkeiten eine Rolle gespielt haben mögen.

E. 4

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangs- gemäss sind die Kosten des Verfahrens den Pflichtigen aufzuerlegen und ist ihnen 3 DB.2010.164

- 8 - keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 144 Abs. 1 und 4 DBG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987).

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