

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.198 vom 25. April 2019

ZH Steuerrekursgericht, 2019-04-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2016.198

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.198 du 25 avril 2019

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.198 del 25 aprile 2019

Regeste

Abzugsfähigkeit Verlust aus selbstständiger Erwerbstätigkeit, Abgrenzung selbstständige Erwerbstätigkeit zu privater Vermögensverwaltung. - Der Pflichtige gründete eine Immobilien Einzelfirma, kaufte eine Liegenschaft und vermietet diese an das Unternehmen seines Vaters als Geschäftsliegenschaft. Für die Annahme einer selbstständigen Erwerbstätigkeit fehlt es für die streitbetroffene Steuerperiode am Nachweis, dass er mit seiner Firma überhaupt im Immobilienmarkt tätig geworden ist sowie auch, dass er überhaupt grössere Verwaltungsaufgaben übernehmen musste. Des Weiteren ist er hauptberuflich als Angestellter tätig, verdient sehr gut und ist auf einen Gewinn aus seiner Immobilienfirma nicht angewiesen. Abweisung.

Erwägungen

E. 2

ST.2016.235

- 4 - Die Einzelrichterin zieht in Erwägung: 1. a) Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) bzw. § 18 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) sind alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbstständigen Erwerbstätigkeit steuerbar. Von diesen Einkünften werden gemäss Art. 27 Abs. 1 DBG bzw. § 27 Abs. 1 StG die geschäfts- oder berufsmässig begründeten Kosten abgezogen. Verluste aus einer solchen Tätigkeit können mit übrigen Einkünften verrechnet werden (vgl. zum sogenannten Nettoprinzip: Reich/Hunziker, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. A., 2017, Art. 25 N 14 f. DBG; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG,

E. 3

Gemäss der vorstehenden E. 1e ist das Vermieten von eigenen Liegenschaften grundsätzlich der privaten Vermögensverwaltung und nicht einer selbstständigen Erwerbstätigkeit zuzurechnen. Dies ergibt sich auch im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der gesamten Umstände: Im Jahr 2014 erwarb der Pflichtige eine einzige Liegenschaft und vermietete diese an die von seinem Vater geführte D AG. Für den Erwerb der Liegenschaft in E/AG benötigte er nur einen Anteil von knapp 63% Fremdmittel. Daraus folgt, dass erhebliche fremde Mittel zur Finanzierung nicht erforderlich gewesen sind, was gegen den Erwerb zur selbstständigen Tätigkeit als "Handelsware" spricht (vgl. E. 1c). Fraglich ist auch, ob Gewinnstrebigkeit vorliegt resp. aus der Vermietung der Liegenschaft ein Gewinnerziel werden sollte, der dann für einen weiteren

Liegenschaftshandel zur Verfügung gestanden hätte. Denn die Liegenschaft in E/AG sollte ja in erster Linie der D AG zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung 2 DB.2016.198 2 ST.2016.235

- 9 - stehen bzw. an diese vermietet werden. Auch lagen die Verwaltungsaufwendungen der Einzelfirma, d.h. des Pflichtigen, betreffend die Vermietung der Liegenschaft wohl eher im unteren Bereich. Denn die Verbundenheit mit der D AG und insbesondere, dass die Liegenschaft an Letztere, unkündbar für die Dauer von 10 Jahren, vermietet wurde, lassen darauf schliessen, dass weder mit einem Mieterwechsel noch damit zu rechnen war, dass bei allfälligen Mängeln des Mietobjekts grössere Verwaltungs- /Organisationsarbeiten durch ihn als Vermieter erforderlich sein könnten. Es kann wohl sogar davon ausgegangen werden, dass das "Familienunternehmen" D AG in erster Linie selber für eine Behebung der Mängel, z.B. Heizung, Wasser usw., Sorge getragen hätte. Aus den vorliegenden Akten ergibt sich zudem, dass ein Marktauftritt der Einzelfirma des Pflichtigen nicht stattfand, obwohl der Pflichtige nach seinen Ausführungen beabsichtigte, weitere Liegenschaften zu erwerben und diese auch wieder der D AG bzw. mit ihr verbundenen Firmen als Mietobjekt zur Verfügung zu stellen. Der Pflichtige bzw. seine Einzelfirma hat nämlich weder Anzeigen betr. Immobiliensuche aufgegeben, noch sind weitere Verkaufsobjekte besichtigt worden oder entsprechende Verkaufs- bzw. Immobilienunterlagen angefordert worden. Hinzukommt, dass der Pflichtige im Jahr 2014 hauptberuflich einer unselbstständigen Erwerbstätigkeit nachging und bei verschiedenen Firmen angestellt gewesen ist. Sein Nettoeinkommen aus diesen Tätigkeiten betrug immerhin nahezu Fr. 285'000.-, was zeigt, dass er auf weitere Einkünfte aus einer selbstständigen Tätigkeit zur Bestreitung seines Lebensunterhalts nicht angewiesen gewesen ist. Es ist daher daran festzuhalten, dass mit Bezug auf die Liegenschaft in E/AG für das Jahr 2014 allein eine private Vermögensverwaltung vorliegt und diese kein Geschäftsvermögen darstellt. Entsprechend entfällt eine Verrechnung des geltend gemachten Verlusts mit den übrigen Einkünften des Pflichtigen.

E. 4

Soweit der Pflichtige vorbringt, wenn er dann die D AG und die an jene vermieteten Liegenschaften von seinem Vater übernommen habe, würde auch die vorliegend betroffene Liegenschaft in E/AG Geschäftsvermögen darstellen und sei daher jetzt schon als Geschäftsliegenschaft anzusehen, ist er – in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Steuerkommissärs – auf Folgendes hinzuweisen: Einschätzungen erwachsen allein im Dispositiv in Rechtskraft. Frühere Veranlagungen sind für die Steuerbehörden in den nachfolgenden Perioden nicht verbindlich. Eine rechtliche Würdigung vermag darum für eine nachfolgende Taxation keine präjudizierende Wirkung 2 DB.2016.198 2 ST.2016.235

- 10 - zu entfalten. Die Steuerbehörde kann und muss die rechtliche Würdigung gleicher Sachverhalte für jede Periode neu prüfen (Richer/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 131 N 6 DBG und § 139 N 7 StG).

E. 5

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Rechtsmittel. Ausgangsmässig sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer/Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. § 151 Abs. 1 StG) und entfällt die Zusprechung einer Parteientschädigung (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 - 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 bzw. § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des

Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959).

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