

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2021.15 vom 24. Mai 2022

ZH Steuerrekursgericht, 2022-05-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2021.15

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2021.15 du 24 mai 2022

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2021.15 del 24 maggio 2022

Regeste

Die Fremdfinanzierungsquote spricht für einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel. Das Fachwissen und die berufliche Nähe sind mindestens teilweise vorhanden, aber letztlich zu verneinen. Auf eine private Vermögensanlage deuten die Häufigkeit der Liegenschaftengeschäfte und die Haltedauer hin. Es liegt weder eine Arbeitsbeschaffung noch eine Reinvestition vor. Die gegründete einfache Gesellschaft unterscheidet sich eindeutig von einem Baukonsortium, welches einen Neubau erstellt oder erstellen lässt und anschliessend einzelne Stockwerkeinheiten möglichst schnell, gewinnbringend weiterveräussert. Die vereinbarte Ausstiegsklausel ist einseitig. Sie benachteiligt in Zeiten von stark steigenden Immobilienpreisen den aussteigenden Gesellschafter. Für die Berechnung der Abgeltung wird nur der Ankaufspreis mit der Entwicklung des Zürcher Wohnbauindex hochgerechnet und zudem werden die wertvermehrenden Investitionen hinzugerechnet. Eine darüberhinausgehende Wertsteigerung – z.B. aufgrund einer höheren Nachfrage – wird nicht berücksichtigt. Die vereinbarte Ausstiegsklausel und die Tatsache, dass die Gesellschafter vor dem Kauf nicht vereinbarten – wie sie im Fall von Renovationen oder Leerständen – vorgehen werden, bringt das Gegenteil einer systematischen oder planmässigen Vorgehensweise zu Tage. Das strittige Objekt eignet sich kaum für einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel. Historische Liegenschaften sind oft mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und lassen kaum Veränderungen zu. Es handelt sich daher häufig um eine konservative Anlage.

Erwägungen

E. 2

DB.2021.15

- 17 - Für eine abschliessende Beurteilung ist jedoch zwingend eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen. Das kantonale Steueramt beurteilte die gegründete Personengesellschaft – bestehend aus dem Pflichtigen und C – als gewichtiges Indiz für das Vorliegen eines gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels. Diese Betrachtungsweise ist abzulehnen. Die vorliegende einfache Gesellschaft unterscheidet sich eindeutig von einem Baukonsortium, welches einen Neubau erstellt oder erstellen lässt und anschliessend einzelne Stockwerkeinheiten möglichst schnell und gewinnbringend weiterveräussert. Es ist in casu keine systematische oder planmässige Vorgehensweise erkennbar. Ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler erwirbt eine Liegenschaft mit der Absicht, diese möglichst zeitnah mit Gewinn weiterzuverkaufen. Der Gesellschaftsvertrag zwischen dem Pflichtigen und C belegt höchstens das Gegenteil. Die vereinbarte Ausstiegsklausel ist einseitig. Sie benachteiligt in Zeiten von stark steigenden Immobilienpreisen den aussteigenden Gesellschafter. Die Abgeltung wird berechnet, indem nur der Ankaufspreis mit der

Entwicklung des Zürcher Wohnbauindex hochgerechnet und die wertvermehrenden Investitionen hinzugerechnet werden. Eine darüber hinausgehende Wertsteigerung – z.B. aufgrund einer höheren Nachfrage – wird nicht berücksichtigt. Es ist keineswegs erstaunlich, dass im Rahmen der Auflösung der einfachen Gesellschaft die vereinbarte Ausstiegsklausel nicht zur Anwendung kam. Wie üblich wurde die Liegenschaft von einer Drittperson geschätzt und die Abgeltung für den austretenden Gesellschafter anschliessend anhand des geschätzten Verkehrswerts ermittelt. Die vereinbarte Ausstiegsklausel und die Tatsache, dass der Pflichtige und C vor dem Kauf nicht vereinbarten, wie sie im Fall von Renovationen oder Leerständen vorgehen würden, widerspricht einer systematischen oder planmässigen Vorgehensweise. Mit Blick auf das Erwerbseinkommen des Pflichtigen verfolgte dieser offensichtlich das Ziel, seinen Lebensunterhalt (mindestens teilweise) durch Mieteinnahmen aus der ...strasse 12 zu finanzieren. Die Absichten von C bleiben hingegen im Dunkeln. Sein Plan, die Hauswartung zu übernehmen, lässt noch nicht auf einen gewerbmässigen Liegenschaftenshandel schliessen. Eine über die private Vermögensanlage hinausgehende Intention von C wurde nicht nachgewiesen. Der Kauf der ...strasse 12 diene dem Pflichtigen und C somit als private Vermögensanlage.

E. 3

a) Diese Erwägungen führen zur Gutheissung der Beschwerde. 2 DB.2021.15

- 18 - b) Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Ferner ist dem Pflichtigen für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1-3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968). In seiner Replik beantragte der Beschwerdeführer zudem, dass ihm eine Entschädigung für die Vertretungskosten im Veranlagungsverfahren zu entrichten sei. Ein bundesrechtlicher Anspruch auf Parteientschädigung besteht jedoch nur, wenn dieser im Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. Weder die Verfassung (Art. 29 BV) noch Art. 123 Abs. 2 DBG geben der obsiegenden Partei einen solchen Anspruch (Zweifel/Beusch, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. A., 2017, Art. 123 N 25 i.V.m. Art. 135 N 28 DBG). Dem obsiegenden Pflichtigen ist entsprechend keine Entschädigung für die Vertretungskosten im Veranlagungsverfahren zu entrichten.

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