

# ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2022.162 vom 19. April 2023

ZH Steuerrekursgericht, 2023-04-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_DB.2022.162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2022.162)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2022.162 du 19 avril 2023

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2022.162 del 19 aprile 2023

## Regeste

Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler. Verkauf eines nicht selbstbewohnten Stockwerkeigentums. Auf eine private Vermögensanlage deuten die fehlende Häufigkeit der Liegenschaftengeschäfte hin. Für die Qualifikation als gewerbmässigen Liegenschaftenhändler sprechen die hohe Fremdfinanzierungsquote, der immobilienbezogene Beruf des Pflichtigen (ein ausgewiesener Immobilienfachmann) und letztlich auch die systematische bzw. planmässige Vorgehensweise. Der Pflichtig legt eine Risikobereitschaft an den Tag, die eindeutig nicht mehr für eine private Vermögensverwaltung spricht. Eine private Vermögensverwaltung würde private Mittel voraussetzen. Diese fehlten jedoch im Erwerbszeitpunkt gänzlich, weshalb das kantonale Steueramt richtigerweise von einem gewerbmässigen Liegenschaftenshandel ausging.

## Erwägungen

### E. 2

DB.2022.162

- 11 - ee) Die Fremdkapitalquote beträgt somit 91.7%. Sie sprengt damit den Rahmen einer üblichen Fremdfinanzierung eines vermieteten Stockwerkeigentums (2/3 Quote) bei Weitem. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung (vgl. oben, E. 2.e.aa) stellt deshalb die vorliegende Fremdkapitalquote des Pflichtigen ein gewichtiges Indiz für dessen Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler dar. Zu demselben Ergebnis führt im Übrigen auch die vom Pflichtigen selbst vertretene Fremdkapitalquote von 79.5% (vgl. oben E. 2.e.cc). f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Pflichtige ein ausgewiesener Immobilienfachmann ist. Beleg dafür ist insbesondere seine leitende Funktion bei mehreren Immobiliengesellschaften, an welchen er zum Teil auch selbst beteiligt ist. Er erwarb ein nicht selbstbewohntes Stockwerkeigentum. Dieser Kauf wurde mit einer ausserordentlich hohen Fremdkapitalquote finanziert. Damit legte der Pflichtige eine Risikobereitschaft an den Tag, die eindeutig nicht mehr für eine private Vermögensverwaltung spricht. Eine private Vermögensverwaltung würde private Mittel voraussetzen. Diese fehlten im Erwerbszeitpunkt jedoch praktisch gänzlich, weshalb das kantonale Steueramt richtigerweise von einem gewerbmässigen Liegenschaftenshandel ausging. Der Umstand, dass es sich um einen singulären Kauf bzw. Verkauf handelte, vermag ■ im Sinne einer Gesamtbetrachtung ■ an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

### E. 3

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsmässig sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Pflichtigen aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG) und steht diesen keine Parteientschädigung zu (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1-3 des

Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968).

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