

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2023.6 vom 25. Juni 2021

ZH Steuerrekursgericht, 2021-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2023.6

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2023.6 du 25 juin 2021

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2023.6 del 25 giugno 2021

Regeste

Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel - Qualifikation des Verkaufs von 8 Liegenschaften (von insgesamt 15 Liegenschaften, die der Pflichtige von 2004 an erworben hatte) innerhalb derselben Steuerperiode als gewerbmässiger Liegenschaftenhandel. Dies wegen eines sehr hohen Anteil an Fremdfinanzierung (teils bis 100%) und weil der Pflichtige Inhaber und Organ diverser Gesellschaften ist bzw. war, die im Immobilienbereich tätig sind.
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

a) Der Pflichtige hat in den Jahren 2004 bis 2018 eine Reihe von Liegenschaftstransaktionen abgeschlossen: Liegenschaft Kanton Erwerb Verkauf Haltedauer
...strasse 99 E 2004 2017 13 Jahre ...strasse 61/63 E 2005 2010 5 Jahre ...strasse 8 E 2006 2013 7 Jahre ...strasse 1/3 F 2006 2017 11 Jahre ...-Strasse 71 E 2008 2017 9 Jahre 1
DB.2023.6

- 6 - ...strasse 177 E 2008 - - ...1-3 F 2009 2017 8 Jahre ...strasse 11 F 2010 2017 7 Jahre
... 7 (30% Anteil) E 2010 - - ...weg 2 G 2010 2017 7 Jahre ...strasse 9 F 2010 2017 7 Jahre
...strasse 9 F 2010 2017 7 Jahre ...strasse 42/44 E 2010 2018 8 Jahre ...strasse 1/3 F 2011
2018 7 Jahre ...strasse 63* H 2015 - - * selbstbewohnt Gemäss unbestrittener
Sachdarstellung des kantonalen Steueramts wurden die Liegenschaften sodann mittels
Hypotheken sowie mit privaten Darlehen finanziert, wobei die Fremdfinanzierung
durchwegs über 83% lag und teils sogar 100% erreichte: Liegenschaft Kaufpreis Hypothek
Privatkredit FFG* ...strasse 99 540'000.- 450'000.- 90'000.- 100% ...strasse 61/63
8'280'000.- 5'947'200.- 2'244'500.- 98% ...strasse 8 1'208'000.- 931'284.- 250'000.- 97%
...strasse 1/3 562'500.- 0.- 562'500.- 100% ...-Strasse 71 1'100'000.- 831'500.- 90'000.-
83% ...strasse 177 515'000.- 397'500.- 90'000.- 94% ... 1-3 3'660'000.- 2'946'000.-
700'000.- 99% ...strasse 11 5'900'000.- 4'640'000.- ... 7 1'200'000.- 955'200.- (30% Anteil)
- ...weg 2 2'170'000.- 1'727'500.- .0 0 % 0 ...strasse 9 2'850'000.- 2'118'500.- '0 7 9 9

E. 7

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.