

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00073 vom 31. Oktober 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-10-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2012.00073

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00073 du 31 octobre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00073 del 31 ottobre 2012

Regeste

Direkte Bundessteuer 2008 | Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel Die Pflichtigen waren gleichzeitig Eigentümer dreier Ferienhausobjekte. Zwei dieser Objekte, das streitbetroffene Haus und ein weiteres Ferienhaus, erwarben sie 2006. Beide Objekte wurden umgebaut und nach kurzer Haltedauer, das streitbetroffene Haus nach einer Haltedauer von zwei Jahren, für ein Vielfaches des Kaufpreises veräussert. Daneben unternahmen die Pflichtigen weitere Transaktionen mit Liegenschaften. Der aus dem Verkauf des streitbetroffenen Hauses erzielte Gewinn wurde vom kantonalen Steueramt als steuerbares Einkommen aus gewerbmässigem Liegenschaftenhandel erfasst. Voraussetzungen für gewerbmässigen Liegenschaftenhandel (E. 2.2). Aufgrund des hohen Fremdfinanzierungsgrads, einer gewissen beruflichen Nähe zur Bau- und Immobilienbranche, der Häufigkeit der Immobilientransaktionen, der kurzen Haltedauer der streitbetroffenen Liegenschaft, der selbständigen Organisation der Pflichtigen, der Gewinnstrebigkeit und dem planmässigen Vorgehen der Pflichtigen, wurde der fragliche Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft vorliegend zu Recht als steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit im Sinn von Art. 18 DBG qualifiziert (E. 3). Zeitpunkt der Aufnahme der Selbständigkeit (E. 4.2) und massgeblicher Einbuchungswert (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

B, beide vertreten durch die C AG, Beschwerdeführende, gegen Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das kantonale Steueramt, Beschwerdegegnerin, betreffend Direkte Bundessteuer 2008, hat sich ergeben: I. Die Eheleute A und B (nachfolgend die Pflichtigen) deklarierten in ihrer Steuererklärung 2008 ein steuerbares und satzbestimmendes Einkommen von Fr. Nach steueramtlichen Untersuchungen im Veranlagungsverfahren wurden die Pflichtigen am 8. Juni 2011 vom kantonalen Steueramt für die direkte Bundessteuer 2008 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. ... veranlagt. Dabei wurde den Pflichtigen der Gewinn aus dem Verkauf eines Ferienhauses in D als Einkunft aus gewerbmässigem Liegenschaftenhandel aufgerechnet. Die hiergegen erhobene Einsprache hiess das kantonale Steueramt am 10. Januar 2012 teilweise gut und reduzierte das steuerbare Einkommen, u. A. unter Berücksichtigung einer Rückstellung für geschuldete AHV-Beiträge und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anlagekosten, auf Fr. II. Die hiergegen erhobene erstinstanzliche Beschwerde hiess das Steuerrekursgericht am 25. Mai 2012 ebenfalls teilweise gut und reduzierte das steuerbare Einkommen der Pflichtigen auf Fr. Dabei berücksichtigte das Steuerrekursgericht im Wesentlichen zusätzlich Baukreditzinsen und Verkaufsnebenkosten. III. Mit Beschwerde vom 6. Juli 2012 liessen die Pflichtigen dem Verwaltungsgericht als Hauptantrag

sinngemäss beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das steuerbare Einkommen für die direkte Bundessteuer 2008 sei auf Fr. ... festzusetzen; eventualiter sei der steuerbare Gewinn aus Liegenschaftenhandel auf Fr. ..., subeventualiter auf Fr. ... zu bemessen. Ausserdem verlangten sie die Zusprechung einer Parteientschädigung. Während das Steuerrekursgericht auf Vernehmlassung verzichtete, schloss das kantonale Steueramt auf Abweisung der Beschwerde. Die Eidgenössische Steuerverwaltung liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Für die Beschwerde an das Verwaltungsgericht als weitere verwaltungsunabhängige kantonale Instanz im Bereich der direkten Bundessteuer gelten laut Art. 145 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) die Vorschriften von Art. 140 bis 144 DBG über das Beschwerdeverfahren vor der kantonalen Rekurskommission "sinngemäss". Die nur sinngemässe Anwendung der Bestimmungen über das Verfahren vor dem Steuerrekursgericht gestattet unterschiedliche Regelungen, die sich aus der Natur eines zweistufigen gerichtlichen Instanzenzugs ergeben. Bei einem solchen System liegt eine Verengung der Kognition mit Beschränkung des Novenrechts für die zweite Instanz aber nahe. Sie liegt im Interesse der Verfahrensökonomie und ist geeignet, einer missbräuchlichen Prozessführung entgegenzuwirken (BGE 131 II 548 E. 2.2.2). Soll die erstinstanzliche Beschwerde die allseitige, hinsichtlich Rechts- und Ermessenskontrolle unbeschränkte gerichtliche Überprüfung der Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde auf alle Mängel des Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens hin (Art. 140 Abs. 3 DBG) ermöglichen, muss sich die Aufgabe der zweitinstanzlichen Beschwerde, welche die Überprüfung der Entscheidung eines Gerichts und nicht diejenige einer Verwaltungsbehörde zum Gegenstand hat, sinnvollerweise auf die Rechtskontrolle beschränken (BGE 131 II 548 E. 2.5). Das Verwaltungsgericht hat sich infolgedessen auf die reine Rechtskontrolle zu beschränken; dazu gehört auch die Prüfung, ob die Vorinstanzen den rechtserheblichen Sachverhalt gesetzmässig festgestellt haben. Dem Gericht ist es daher verwehrt, das vom Steuerrekursgericht in Übereinstimmung mit dem Gesetz ausgeübte Ermessen auf Angemessenheit hin zu überprüfen und so sein Ermessen anstelle desjenigen des Steuerrekursgerichts zu setzen (vgl. RB 1999 Nr. 147). 1.2 Die vom Gesetzgeber offenkundig gewollte Aufgabenteilung von erster und zweiter Beschwerdeinstanz lässt es ebenfalls als sachgerecht erscheinen, neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel bei der Anfechtung des gerichtlichen Entscheids des Steuerrekursgerichts nur zuzulassen, wenn es sich um echte Noven handelt, namentlich um neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund beruhen oder der Stützung von geltend gemachten Rechtsverletzungen dienen, die ihrer Natur nach neuer tatsächlicher Vorbringen oder Beweismittel bedürfen (BGE 131 II 548). Neue, erstmals vor Verwaltungsgericht gestellte Rechtsbegehren müssen schliesslich allgemein zulässig sein, sofern sie sich nicht auf Tatsachen und Beweismittel stützen, welche unter das Novenverbot fallen (vgl. RB 1999 Nr. 149).

E. 2.1

Steuerbar sind laut Art. 18 Abs. 1 DBG alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit. Zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit zählen nach Abs. 2 dieser Bestimmung auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen (Satz 1). Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen oder in ausländische Betriebe oder Betriebsstätten (Satz 2). Als

Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (Satz 3, 1. Halbsatz). Demgegenüber sind kraft Art. 16 Abs. 3 DBG Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen steuerfrei.

E. 2.2.1

Die Rechtsprechung versteht unter selbständiger Erwerbstätigkeit jede Tätigkeit, bei der eine natürliche Person durch Einsatz von Arbeitsleistung und Kapital in frei bestimmter Selbstorganisation planmässig, anhaltend und nach aussen sichtbar zum Zweck der Gewinnerzielung am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt (BGE 125 II 113 E. 5b; vgl. auch BGE 121 I 259 E. 3c; VGr, 22. Oktober 2008, SB.2007.00127, E. 2.2.1; RB 1993 Nr. 16 = StE 1994 B 23.1 Nr. 28; RB 1988 Nr. 23 = StE 1989 B 23.1 Nr. 17; RB 1984 Nr. 31 = ZBl 86, 169 ff.; RB 1981 Nr. 46; RB 1977 Nr. 66; RB 1976 Nr. 39; RB 1971 Nr. 31 = ZR 71 Nr. 58). Anders als das Verwaltungsgericht verlangt das Bundesgericht indessen nicht, dass die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr nach aussen hin sichtbar zu sein hat (BGE 122 II 446 E. 3b und 5a; BGr, 12. November 2001, StE 2002 B 23.1 Nr. 50 E. 2a; ASA 56, 366 ff. E. 2c). Diese im Wesentlichen übereinstimmende Auslegung des Begriffs der selbständigen Erwerbstätigkeit durch die Gerichte wird von der Lehre geteilt (vgl. Markus Reich, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A., Basel 2002, Art. 8 StHG N. 13; Markus Reich, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, 2. A., Basel 2008, Art. 18 DBG N. 14 m. H.; Julia von Ah, Die Besteuerung Selbständigerwerbender, 2. A., Zürich/Basel/Genf 2011, S. 2).

E. 2.2.2

Obwohl es vom erörterten Begriffsverständnis ausgeht, hat es das Bundesgericht bisher abgelehnt, die einzelnen Merkmale der selbständigen Erwerbstätigkeit (isoliert) zu betrachten, weil diese in unterschiedlicher Intensität auftreten könnten. Auch wenn der Begriff der selbständigen Erwerbstätigkeit in der Regel die erwähnten Elemente – d. h. die auf eigenes Risiko in frei bestimmter Selbstorganisation planmässige und anhaltende Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr zur Gewinnerzielung unter Einsatz von Arbeitsleistung und Kapital – umfasse, so bedeute dies nicht, dass eine Tätigkeit, bei der einzelne dieser Elemente fehlten, nicht mehr selbständig sei. So könne es z. B. bei liberalen oder künstlerischen Berufen gänzlich am Einsatz von Kapital fehlen. Selbst der stille Teilhaber in einer einfachen Gesellschaft, die über einen gewerblichen oder geschäftlichen Betrieb verfüge, gelte als selbständig erwerbend (BGE 125 II 113 E. 5b). Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit liege vor, wenn eine Tätigkeit entfaltet werde, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet sei (BGE 125 II 113 E. 3c; BGr, 17. September 2002, StE 2003 B 23.1 Nr. 51, E. 2.1; BGr, 2. Dezember 1999, ASA 69 [2000/01], 788 ff.; vgl. auch Martin Arnold, Nichts Neues unter der Steuersonne? Zur Besteuerung von Liegenschaftsgewinnen nach dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, in: ASA 67 [1998/99], 593 ff.). Dies sei insbesondere der Fall, wenn der Steuerpflichtige nicht nur vereinzelte Vermögensdispositionen treffe, sondern damit einen planmässigen, kombinierten Einsatz von Arbeit und Kapital auf eigenes Risiko zwecks Gewinnerzielung betreibe. Dieser Einsatz könne auf haupt- oder auf nebenberuflicher Basis erfolgen. Nicht erforderlich sei, dass der Steuerpflichtige nach aussen sichtbar am wirtschaftlichen Verkehr teilnehme oder die Tätigkeit in einem eigentlichen, organisierten Unternehmen ausübe (BGE 125 II 113 E. 5d und e und E. 6a; BGr, 2. Dezember 1999, ASA 69 [2000/01], 788 ff., E. 2a). Aufgrund der Generalklauseln von Art. 16 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 1 DBG

sei auch Erwerbseinkommen aus selbständiger gelegentlicher Beschäftigung steuerbar, bei der trotz Gewinnstrebigkeit die Planmässigkeit fehle (BGr, 17. September 2002, StE 2003 B 23.1 Nr. 51, E. 2.1; vgl. BGE 125 II 113 E. 5 f). Unter dem Gesichtspunkt des selbständigen gelegentlichen Erwerbseinkommens hat sich das Bundesgericht vor allem mit dem Liegenschaften- und Wertschriftenhandel befasst (vgl. etwa BGE 125 II 113 bzw. BGr, 2. Dezember 1999, ASA 69 [2000/01], 788 ff.). Nach dessen Rechtsprechung ist aufgrund der Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen, ob einfache Vermögensverwaltung oder selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt (vgl. BGE 112 Ib 79 E. 2a; 122 II 446 E. 3b). Als Indizien für eine solche gelten: die systematische bzw. planmässige Art und Weise des Vorgehens, die Häufigkeit der Geschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die Besitzesdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte, die erneute Investition des Erlöses in Liegenschaften oder die Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft. Jedes dieser Indizien kann zusammen mit anderen, im Einzelfall jedoch unter Umständen auch bereits allein, zur Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit ausreichen. Dass einzelne typische Elemente einer selbständigen Erwerbstätigkeit im Einzelfall nicht erfüllt sind, kann durch andere Elemente kompensiert werden, die mit besonderer Intensität vorliegen. Entscheidend ist, dass die Tätigkeit in ihrem gesamten Erscheinungsbild auf Erwerb ausgerichtet ist (BGE 125 II 113 E. 3c und E. 6a; BGr, 2. Dezember 1999, ASA 69 [2000/01], 788 ff., E. 2a; BGr, 17. September 2002, StE 2003 B 23.1 Nr. 51, E. 2.2; BGr, 15. Februar 2002, 2A.234/2001, E. 3.2, in: RDAF 2002 II S. 240 f.; BGr, 13. Dezember 2003, 2A.272/2003, E. 2.3, in: StR 59 [2004], 104 f.). Das Bundesgericht hat darauf hingewiesen, dass sich aus der Entstehungsgeschichte des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer nicht ergebe, dass der Gesetzgeber die Besteuerung der Einkünfte aus Erwerbstätigkeit – namentlich aus Liegenschaften- oder Wertpapierhandel – im Vergleich zum früheren Recht habe einschränken wollen (BGE 125 II 113 E. 5c mit Hinweisen). Der Gesetzgeber nehme somit an, dass auch Gewinne aus einer Tätigkeit, die über die schlichte Verwaltung von Privatvermögen hinausgehe, steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit darstellten und auch die für diese Tätigkeit verwendeten Vermögenswerte Geschäftsvermögen bildeten, selbst wenn keine in einem eigentlichen Unternehmen organisierte Tätigkeit vorliege. Steuerfrei seien somit nach Art. 16 Abs. 3 DBG jene Kapitalgewinne auf Privatvermögen, die im Rahmen der gewöhnlichen Vermögensverwaltung, d. h. ohne besondere, auf Erwerb gerichtete Aktivität des Steuerpflichtigen, oder aufgrund einer sich zufällig bietenden Gelegenheit erzielt würden (BGE 125 II 113 E. 5d; 122 II 446 E. 3; 112 Ib 79 E. 2a).

E. 2.2.3

Wohl legt Art. 18 Abs. 1 DBG, wonach Einkünfte aus "jeder (...) selbständigen Erwerbstätigkeit" steuerbar sind, nahe, diesen Begriff ausschliesslich aufgrund von Typusmerkmalen zu umschreiben. Weil aber der Wortlaut der Bestimmung zunächst beispielhaft "Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb" und "aus einem freien Beruf" auflistet, lässt sich daraus zwanglos der Schluss ziehen, die Umschreibung der selbständigen Erwerbstätigkeit als allgemeinen bzw. "Auffangtatbestand" habe sich an den gesetzlichen Beispielen zu orientieren. Diese sind aber seit jeher vom Bundesgericht wie von den kantonalen Gerichten im Einklang mit der Lehre aufgrund des herkömmlichen klassifizierenden Rechtsbegriffs definiert worden, d. h. aufgrund der kumulativ erforderlichen Merkmale (1.) des Tätigwerdens auf eigenes

Risiko, (2.) des Einsatzes von Arbeit und Kapital, (3.) der frei bestimmten (Selbst-)Organisation, (4.) der Gewinnerzielungsabsicht sowie (5.) der (planmässigen und anhaltenden) Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr (vgl. E. 2.2). Allerdings können auch diese konkretisierenden Begriffsmerkmale nicht losgelöst vom gesetzlichen (Ideal-)Typus der selbständigen Erwerbstätigkeit betrachtet werden. Wie das Verwaltungsgericht in seinem eingehend begründeten Präjudiz vom 25. August 2010 (SB.2010.00056) erkannt hat, rechtfertigt es sich aus diesen Überlegungen heraus und im Licht der verfassungsrechtlichen Grundsätze der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit für die Beurteilung, ob im Einzelfall eine selbständige Erwerbstätigkeit gegeben ist, auf den herkömmlichen Rechtsbegriff abzustellen mit der Folge, dass beim Fehlen auch nur eines der Merkmale keine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt. Die vom Bundesgericht entwickelten Indizien sind dabei als Konkretisierungshilfen dieser Begriffsmerkmale heranzuziehen (RB 1988 Nr. 23 = StE 1989 B 23.1 Nr. 17 E. 3c; Reich, Art. 8 StHG N. 12).

E. 3.1

Die Tätigkeit des Steuerpflichtigen hat auf eigenes Risiko zu erfolgen. Das Begriffsmerkmal des Tätigwerdens auf eigene Rechnung mit den damit verbundenen Gewinnchancen und Verlustrisiken gehört zum Kerngehalt der selbständigen Erwerbstätigkeit, das sie von der unselbständigen Erwerbstätigkeit abgrenzt, die auf "fremde" Rechnung ausgeübt wird (vgl. Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 18 N. 9; von Ah, S. 4; Peter Stocker, Die steuerliche Abgrenzung der selbständigen Erwerbstätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung, Basel/Frankfurt a. M. 1992, S. 6). So kann etwa der Einsatz erheblicher Fremdmittel Indiz für das Eingehen eines Unternehmerrisikos sein, sofern er über das hinausgeht, was auch in der privaten Vermögensverwaltung üblich ist, wie z. B. bei der Finanzierung einer Liegenschaft durch eine Hypothek. Vorliegend haben die Pflichtigen den Kauf der streitbetroffenen Liegenschaft in D mit Fr. ... fremdfinanziert und mit Fr. ... eigenfinanziert. Der Umbau der Liegenschaft (Fr. ... gemäss Kostenvoranschlag) wurde – soweit ersichtlich – über eine Erhöhung der Fremdfinanzierung auf Fr. ... und im Übrigen mit zusätzlichen Eigenmitteln finanziert. Die Vorinstanz hat tatsächlich und fälschlicherweise die bereits beim Liegenschaftenerwerb entstandene Schuld von Fr. ... doppelt berücksichtigt. Der Fremdfinanzierungsgrad von Kauf und Umbau der Liegenschaft liegt damit bei rund 80 %. Zu beachten ist indessen, dass es sich bei dieser Liegenschaft nicht um einen üblicherweise knapp in diesem Ausmass fremdfinanzierten Hauptwohnsitz handelt, sondern um einen Ferien-/Zweitwohnsitz. Die Pflichtigen haben noch vor Vorinstanz richtigerweise angeführt, dass derartige Liegenschaften üblicherweise mit 2/3 oder 65 % fremdfinanziert würden. Die Pflichtigen übertreffen diesen Wert, wie dargelegt, mit 15 % oder rund Fr. ... deutlich. Damit sind sie ein eigentliches Unternehmerrisiko eingegangen, das das im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung Übliche sprengt.

E. 3.2

Der Steuerpflichtige hat in seiner Tätigkeit Arbeitskraft und Kapital einzusetzen. Unter dem einzusetzenden Kapital ist in einem engeren Sinn das für die infrage stehende Tätigkeit bestimmte Eigen- und Fremdkapital zu verstehen, in einem weiteren Sinn auch das (gesamte) Vermögen des Steuerpflichtigen, das als Haftungssubstrat das wirtschaftliche Risiko der Tätigkeit zu tragen hat. Indiz für den Kapitaleinsatz ist unter anderem die Aufnahme von Fremdmitteln für die Ausübung der fraglichen Tätigkeit. Der Pflichtige hat

aufgrund seines Verwaltungsratsmandats bei der E AG eine gewisse berufliche Nähe zur Bau- und Immobilienbranche. Sodann bezeichnet sich der Pflichtige selbst als "architekturbegeistert", wäre gemäss eigener Darstellung vor dem Steueramt lieber Architekt als Jurist geworden. Dementsprechend waren die Pflichtigen teilweise gleichzeitig Eigentümer dreier Ferienhausobjekte in der Region F. Zwei dieser Objekte, das streitbetroffene Haus in D wie auch das Haus in G, bauten die Pflichtigen um und veräusserten sie nach einer Haltedauer von rund zwei (D) bzw. etwas über vier Jahren (G). Die Liegenschaft G kaufte der Pflichtige für Fr. ... , baute sie für Fr. ... um und veräusserte diese für Fr. Daneben verkauften die Pflichtigen zwischen 2004 und 2010 ihr EFH in H (13.01.2005), kauften und verkauften das Baurecht EFH I (Kauf: 15.01.2004; Verkauf: 30.01.2007) und kauften eine Liegenschaft in J (26.12.2006), welche sie durch einen Neubau ersetzten und im Ausmass von 437/1000 als Stockwerkeigentumsanteil veräusserten (23.04.2010). Zwar machen die Pflichtigen insbesondere für den Kauf des Hauses in G unter anderem auch einen speziellen Gelegenheitskauf verantwortlich und haben sie die Liegenschaften im Kanton K bzw. L selbst bewohnt. Dennoch ist mit den vorstehend angeführten Transaktionen doch belegt, dass die Pflichtigen in den Aufbau dieses Immobilienportfolios im Allgemeinen, und in die Liegenschaften im Kanton M im Speziellen, Arbeit und vor allem Kapital in einem Ausmass eingesetzt haben, welches die bloss private Vermögensverwaltung bei Weitem übertroffen hat.

E. 3.3

Die Tätigkeit des Steuerpflichtigen hat in einer von ihm selber frei bestimmten Organisation zu erfolgen. Die autonome Organisation der Tätigkeit geht der unselbständigen Erwerbstätigkeit ab, die dadurch gekennzeichnet ist, dass der Steuerpflichtige in eine fremde Arbeitsorganisation eingegliedert ist, in der er seine Tätigkeit weisungsgebunden auszuüben hat (vgl. BGr, 5. April 2004, StE 2004 A 24.31 Nr. 1; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 17 N. 6 f.; Stocker, S. 7). Diese Voraussetzung ist zweifellos gegeben, haben sich die Pflichtigen doch im Bereich dieser Liegenschaften vollständig autonom organisiert.

E. 3.4

Jedes Streben im wirtschaftlichen Bereich zielt auf die Erzielung eines Gewinns und auf die Vermeidung eines Verlusts ab. So gesehen wird das Merkmal der Gewinnerzielungsabsicht regelmässig erfüllt sein, unabhängig davon, ob eine selbständige Erwerbstätigkeit, eine "schlichte" Vermögensverwaltung oder eine Liebhaberei vorliegt. Das Fehlen der Gewinnstrebigkeit kann sich indessen aus der Tätigkeit selber ergeben, weil diese entweder als Grundlage für eine rentable Erwerbsquelle ungeeignet erscheint oder nicht nach kommerziellen Gesichtspunkten ausgeübt wird (vgl. BGr, 4. Juni 2004, 2A.68/2004, E. 1.3; RB 2000 Nr. 118; Peter Locher, Kommentar zum DBG, I. Teil, Therwil/Basel 2001, Art. 18 N. 22; von Ah, S. 7). Da keine Gründe für das Fehlen der Gewinnstrebigkeit behauptet werden oder aus den Akten ersichtlich sind, ist ohne Weiteres anzunehmen, dass die Pflichtigen die streitbetroffene Liegenschaft mit Gewinnabsicht erworben, umgebaut und veräussert haben. Sie haben denn auch im Licht der doch kurzen Haltedauer von rund zwei Jahren (6. Juni 2006 bis 9. Juni 2008) einen erheblichen Gewinn erzielt (Erlös ohne Mobiliar: Fr. ...; Anlagekosten gemäss Kreditvertrag Bank N: Fr. ...).

E. 3.5

Eine selbständige Erwerbstätigkeit liegt schliesslich nur vor, wenn der Steuerpflichtige in einer qualifizierten, d. h. planmässigen und anhaltenden (nachhaltigen), Weise am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt. Dieses Begriffsmerkmal, das seinerseits die Untermerkmale der Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr, der Planmässigkeit sowie der Nachhaltigkeit der Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr umfasst, ist von ausschlaggebender praktischer Bedeutung. Es ermöglicht die Abgrenzung der steuerbaren (Kapital-)Gewinne aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Gewinnen, die ohne besondere, auf Erwerb gerichtete Aktivität des Steuerpflichtigen oder aufgrund einer sich zufällig bietenden Gelegenheit erzielt werden und daher als private Kapitalgewinne steuerfrei sind (vgl. BGE 125 II 113 E. 5d). Liegt eine planmässige und nachhaltige Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr im nachstehenden Sinn vor, ist diese in aller Regel auch von einem Marktauftritt nach aussen begleitet. Damit spricht in diesen Fällen jeweils eine natürliche, aber grundsätzlich widerlegbare Vermutung für das Vorliegen des Kriteriums des Marktauftritts (vgl. VGr, 25. August 2010, SB.2010.00056). Die Pflichtigen sind beim Erwerb, Umbau und Weiterverkauf des streitbetroffenen Objekts zweifellos planmässig, "professionell", vorgegangen, indem sie erhebliche Fremdmittel und – als architekturbegeisterte Investoren – in einem weiteren Sinn auch spezielle Fachkenntnisse eingesetzt und das Objekt nach kurzer Besitzesdauer wieder veräussert haben. Da beim Immobilienhandel aufgrund von Art und Struktur des Marktbereichs die Häufigkeit der Transaktionen nicht alleiniges Indiz für Nachhaltigkeit der Teilnahme am Wirtschaftsverkehr bilden kann, kann auch das Vorliegen eines einzigen Geschäfts genügen, wenn dieses erkennbar durch planmässige Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr zustande gekommen ist. Das ist hier, wie dargelegt, ohne Weiteres der Fall. Sind aber die Merkmale der Planmässigkeit und Nachhaltigkeit gegeben, ist zu vermuten, dass der Pflichtige am Markt auch nach aussen sichtbar aufgetreten ist. Diese (natürliche) Vermutung vermag der Pflichtige dadurch, dass er letztlich bloss pauschal behauptet, Erwerb und Veräusserung seien jeweils Folge "einer sich zufällig bietenden Gelegenheit" zum Kauf eines weiteren Objekts gewesen, nicht zu widerlegen. Vielmehr belegt dieser enge zeitliche und örtliche Zusammenhang der fraglichen Liegenschaftengeschäfte die Planmässigkeit und Nachhaltigkeit des Handelns der Pflichtigen.

E. 3.6

Sind somit nach den vorstehenden Erwägungen die fünf kumulativ erforderlichen Merkmale des Tätigwerdens auf eigenes Risiko, des Einsatzes von Arbeit und Kapital, der frei bestimmten (Selbst-)Organisation, der Gewinnerzielungsabsicht sowie der (planmässigen und anhaltenden) Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr gegeben, erweist sich der aus dem Verkauf des streitbetroffenen Objekts erzielte Kapitalgewinn als steuerbares Einkommen aus (zumindest temporärer) selbständiger Erwerbstätigkeit im Sinn von Art. 18 Abs. 1 und 2 DBG.

E. 4.1

Damit stellt sich vorliegend letztlich nur noch die Frage, zu welchem Wert die streitbetroffene Liegenschaft in das Geschäftsvermögen der Pflichtigen einzubuchen ist, da – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat und auf deren Ausführungen zu verweisen ist – Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften der Einkommensbesteuerung nach Art. 18 Abs. 1 DBG nur insoweit unterliegen, als sie nach Aufnahme der selbständigen Erwerbstätigkeit entstanden sind.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat den Zeitpunkt der Aufnahme der selbständigen Erwerbstätigkeit auf den September 2006 gelegt und begründet dies damit, dass die Pflichtigen sich ab jenem Zeitpunkt aktiv um den Erwerb des Hauses in G bemüht hätten. Zudem hätten die Pflichtigen damals gewusst, dass sie sich eine weitere Liegenschaft im Licht des bereits sicheren Stellenverlusts des Pflichtigen als CEO und Delegierter des Verwaltungsrats der O AG gar nicht leisten könnten. Diese Begründung ist schlüssig, überzeugt und steht letztlich auch im Einklang mit der von den Pflichtigen selbst abgegebenen Darstellung. Spätestens mit Abgabe der Kaufofferte für diese Liegenschaft (11. September 2006) haben sich die Pflichtigen eben auch bewusst im Licht ihrer finanziellen Verhältnisse entschieden, die Liegenschaft D nicht (mehr) selbst nutzen zu wollen, sondern diese weiterzuveräußern. Damit qualifizieren sich die Pflichtigen tatsächlich spätestens ab diesem Zeitpunkt als selbständig erwerbende Liegenschaftenhändler. Ein Abstellen auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Baukreditvertrags mit der Bank N, wie die Pflichtigen dies auch beschwerdeweise erneut beantragen, fällt bei dieser Sachlage ausser Betracht.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat sich beim Einbuchungswert am Kaufpreis (Vollzug des Kaufs im Grundbuch am 6. Juni 2006) orientiert und diesen auf Fr. ... festgesetzt. Zum einen sei eine allgemeine Wertsteigerung in der kurzen Zeit (Juni bis September) gutachterlich kaum ermittelbar, zum anderen seien in diesem Zeitraum erst die Aufnahmepläne und eine Vorprojektstudie erstellt worden. Damit könne auch durch die Planungstätigkeit der Architekten kaum Mehrwert entstanden sein. Was die Pflichtigen hiergegen vorbringen, sticht nicht: Die Berücksichtigung der neu im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht eingereichten Bestätigungen der Architekten P und Q scheitert am im Beschwerdeverfahren geltenden Novenverbot (siehe E. 1.2). Selbst wenn diese Bestätigungen noch berücksichtigt würden, versuchen die Pflichtigen die per 1. November 2006 geleisteten Arbeiten zu quantifizieren und nicht diejenigen per September 2006. Die im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren eingereichte Bestätigung der Maklerin R vom 30. Januar 2012 ist derart knapp und ohne jede Begründung verfasst, dass sie als eigentliche Verkehrswertschätzung auf den massgebenden Stichtag (September 2006) nicht als Beweismittel taugt. Letztlich verweist die Vorinstanz zutreffend darauf, dass im Fall eines im Zeitpunkt der Einbuchung der Liegenschaft in das Geschäftsvermögen der Pflichtigen durch planerische Aktivitäten bereits entstandenen Mehrwerts, die Honorare für diese Planungsarbeiten nicht mehr als Anlagekosten zu berücksichtigen wären. Dies würde in der Tat im Resultat einen allenfalls doch bereits geschaffenen Mehrwert ausgleichen. Damit ist auch der von der Vorinstanz angesetzte Einbuchungswert zu bestätigen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen und muss ihnen die beantragte Parteientschädigung versagt bleiben (Art. 145 Abs. 2 und Art. 144 Abs. 4 DBG in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1–3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 [VwVG]).