

Gewerbmässiger Liegenschaftenhändler Qualifikation und Auswirkungen



Unter Umständen können Privatpersonen durch die Steuerbehörden als gewerbmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert werden. Dies hat zur Folge, dass Gewinne auf privaten Grundstücken zusätzlich auf Bundesebene besteuert werden und zudem Sozialabgaben zu leisten sind.

Grundsatz

Weder Gewinne auf privaten Immobilien noch solche auf beweglichem Privatvermögen werden gestützt auf das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) besteuert (Art. 16 Abs. 3 DBG). Kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Die Frage nach der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler ist nicht nur von grosser Bedeutung für die einkommenssteuerliche, sondern auch für die sozialversicherungsrechtliche Behandlung von durch Privatpersonen getätigten Liegenschaftsverkäufen.

1. Bundesgerichtliche Rechtsprechung

Die steuerpflichtige Privatperson erzielt steuerbares Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit, wenn sie Grundstücke nicht bloss im Rahmen der Verwaltung des Vermögens oder unter Ausnützung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit veräussert, sondern dies systematisch betreibt mit der Absicht, einen Gewinn zu erzielen (BGE 125 II 113). Für eine solche selbstständige Erwerbstätigkeit wird nicht vorausgesetzt, dass die steuerpflichtige Person nach aussen sichtbar am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt oder die Tätigkeit in einem eigentlichen, organisierten Betrieb ausübt.

2. Einflussfaktoren für die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler

Basierend auf dem Bundesgerichtsentscheid BGE 125 II 113 gilt die bisherige Praxis des Bundesgerichts zur Besteuerung der Liegenschaftenhändler weiter, namentlich sind folgende Kriterien massgebend:

- Systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens
- Häufigkeit der Transaktionen
- Enger Zusammenhang der Tätigkeit mit der beruflichen Tätigkeit
- Spezielle Fachkenntnisse
- Kurze Besitzesdauer
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte
- Reinvestition der Gewinne in gleichartige Anlagen

Diese erwähnten Kriterien werden allerdings nicht kumulativ für die Annahme eines gewerbmässigen Liegenschaftenshandels vorausgesetzt. Vielmehr ist für die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler gemäss Bundesgericht auf die Gesamtheit der Umstände des konkreten Einzelfalls abzustellen.

Grundsätzlich ergibt sich nach bundesgerichtlicher Auffassung bereits aus der **Häufigkeit der Veräusserungshandlungen** sowie aufgrund der **Planmässigkeit des Vorgehens** deren Gewerbmässigkeit. Diese kann allerdings ausnahmsweise schon dann bejaht werden, wenn es sich um einen einmaligen Liegenschaftsverkauf handelt, sofern die getätigte Grundstücksveräusserung über die schlichte Verwaltung von Privatvermögen hinausgeht (vgl. BGE 104 Ib 168 ff.).

3. Steuerliche Behandlung bei der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler

3.1 Nach Bundesrecht

Die realisierten Gewinne aus gewerbmässigem Liegenschaftenshandel unterliegen für Privatpersonen zusätzlich auf Bundesebene der ordentlichen Einkommenssteuer (neben der kantonalen Besteuerung) sowie den Sozialversicherungsabgaben. Zudem unterliegen die jährlich generierten Einnahmen aus den Immobilien den Sozialversicherungsabgaben. Andererseits können Verluste steuerlich in Abzug gebracht und allenfalls bis sieben Jahre vorgetragen werden, sofern sie buchhalterisch korrekt erfasst und ausgewiesen werden.

Betreibt eine steuerpflichtige Privatperson gewerbmässigen Liegenschaftenshandel, sind die entsprechenden Grundstücke

dem Geschäftsvermögen zuzuweisen. Dabei haben die Liegenschaftenhändler die zum Handel bestimmten Grundstücke wie Handelsware im Umlaufvermögen einzubuchen.

3.2 Nach kantonalem Recht

Die Besteuerung der Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken unterscheidet sich grundsätzlich aufgrund von zwei verschiedenen Besteuerungssystemen, namentlich dem dualistischen und dem monistischen System.

Aufteilung nach Kantonen

System	Kantone
Dualistisch	AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG
Monistisch	BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR, ZH

Eine besondere Regelung kennt der Kanton Genf.

Dualistisches System

Ebenso wie im Recht der direkten Bundessteuer unterliegen Kapitalgewinne, die bei der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens erzielt werden oder aus gewerbmässigem Liegenschaftenshandel stammen, in den Kantonen mit dualistischem System der ordentlichen Einkommenssteuer und werden zum übrigen Einkommen hinzugerechnet (kantonale Sonderregelungen sind hierbei im konkreten Fall zu beachten).

Monistisches System

In den Kantonen mit monistischem System werden die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens oder aus gewerbmässigem Liegenschaftenshandel grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst (kantonale Sonderregelungen sind hierbei im konkreten Fall zu beachten).

3.3 Verkauf eines Renditeobjekts

Es ist ratsam, beim Verkauf eines Renditeobjekts einen Steuerexperten zu konsultieren, der die Frage des gewerbmässigen Liegenschaftenshandels im Voraus analysiert bzw. allenfalls ein klärendes Ruling bei der zuständigen Steuerbehörde einholt. Dieser kann auch bei der Überprüfung von Alternativen behilflich sein.

Kontaktieren Sie uns

Für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an unter 0844 200 111*;
Mo.–Fr., 8.00 –20.00 Uhr.

Besuchen Sie uns für weitere Informationen auf:

credit-suisse.com/finanzplanung

* Telefongespräche können aufgezeichnet werden.

CREDIT SUISSE (Schweiz) AG

Postfach 100

CH-8070 Zürich

credit-suisse.com

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar oder basieren auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend „CS“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.