

Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel – von der Infizierungstheorie zur Einzelbetrachtung

Die steuerliche Behandlung von Liegenschaften führt immer wieder zu Konflikten zwischen den Steuerpflichtigen und der Steuerverwaltung. Diesbezüglich sind insbesondere zwei Fragen von spezieller steuerlicher Brisanz bzw. Tragweite:

1. Qualifiziert der Steuerpflichtige als sogenannter gewerbmässiger Liegenschaftenhändler oder hält und verkauft er Liegenschaften als Privatperson?
2. Falls er als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert, stellt sich die zweite Frage: Welche Liegenschaften sind dem Geschäftsvermögen des Liegenschaftenhändlers zuzuweisen und welche dem Privatvermögen?

Die Zuteilung der Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen führt zu unterschiedlichen Steuer- und Sozialversicherungsfolgen. Der bedeutendste Unterschied ergibt sich beim Verkauf der Liegenschaft. Stellt eine Liegenschaft im Kt. Schwyz Privatvermögen dar, unterliegt der Grundstücksgewinn „nur“ der kantonalen Grundstückgewinnsteuer mit einem Steuersatz von 9% bis maximal 42%. Wird die Liegenschaft von der Steuerverwaltung als Geschäftsvermögen qualifiziert, wird auf dem Verkaufsgewinn noch zusätzlich die direkte Bundessteuer und die AHV erhoben. Dadurch steigt die Abgabenbelastung auf rund 30% bis 63%.

Betreffend beide oben erwähnten Fragestellungen verfolgte die Steuerverwaltung Schwyz unseres Erachtens eine sehr fiskalistische Betrachtungsweise. Im Interesse eines guten Steuerklimas für den Kt. Schwyz wie auch im Interesse unserer Kunden haben wir uns gegen die Position der Steuerverwaltung Schwyz immer wieder gewehrt, sei dies in offenen Aussprachen oder in diversen spezifischen Einzelfällen. Stein des Anstosses war insbesondere die von der Steuerverwaltung Schwyz verfochtene „Infizierungstheorie“. Gemäss dieser Theorie konnte ein Steuerpflichtiger, welcher als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler qualifizierte, keine Liegenschaften im Privatvermögen halten ausser die selbst bewohnte Liegenschaft und eine selbst genutzte Ferienwohnung. Diesbezüglich haben wir auch einige Fälle bis vor das Verwaltungsgericht des Kt. Schwyz gezogen, wobei das Verwaltungsgericht Schwyz – mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung – klar festhielt, dass die sogenannte „Infizierungstheorie“ nicht haltbar ist. Unseres Erachtens wurde diese Infizierungstheorie trotzdem implizit – einfach mit anderer Begründung – vielfach weiter angewandt.

Erfreulicherweise hat das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 13. April 2017 unsere Meinung gestützt und ist zu 100% unserer Argumentation gefolgt. Dabei sind insbesondere folgende Aussagen des Bundesgerichts über den konkreten Einzelfall hinaus von Interesse:

- Klare Bestätigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass für **jede einzelne** Immobilie die Zuordnung Privat- oder Geschäftsvermögen geprüft werden muss (klare Ablehnung der Infizierungstheorie).
- Bestätigung, dass normalerweise auch dann private Vermögensverwaltung vorliegt, wenn der Eigentümer seine Liegenschaften mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaut, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen. Dies gilt – ohne Hinzutreten weiterer Umstände – selbst dann, wenn zur Werterhöhung und Erleichterung des Weiterverkaufs Stockwerkeigentumseinheiten begründet werden. Allerdings setzt dies voraus, dass das Geschäft nicht ausschliesslich mit fremden Mitteln finanziert worden ist.
- Auch ein Architekt mit seinen beruflichen Spezialkenntnissen kann Immobilien privat erwerben und halten, selbst dann, wenn seine Architektur AG die Planung des entsprechenden Objektes ausführte (d.h. wenn er aufgrund seiner **unselbständigen** Erwerbstätigkeit bei der Planung involviert war). Wichtig war dabei in casu, dass die streitbetroffenen Liegenschaften voll eigenfinanziert waren, das Eigenkapital nicht aus dem Liegenschaftenhandel stammte und langjährige Mietverhältnisse vorlagen. Dies führte – im Sinne der Gesamtbetrachtung aller Indizien – zur Qualifikation als Privatvermögen.



Für weitere Details verweisen wir Sie auf den vollständigen Bundesgerichtsentscheid vom 13. April 2017.

Selbstverständlich wird es auch nach dieser Entscheidung immer wieder unterschiedliche Ansichten geben, ob nun gewerbsmässiger Liegenschaftshandel vorliegt und ob eine Liegenschaft Privat- oder Geschäftsvermögen darstellt. Wir gehen jedoch davon aus, dass nun eine ausgewogene Einzelfallbetrachtung angewendet wird!