

67 Geschäfts-/Privatvermögen (§ 51 StG).

- Eine Liegenschaft, die für die Übertragung an Nachkommen gehalten und in der Folge auch tatsächlich an einen Nachkommen übertragen wird, ist auch bei einem Liegenschaftenhändler dem Privatvermögen zuzuordnen.

24. Juli 2008 in Sachen H. + A.Sch., 3-RV.2006.264

*Aus den Erwägungen***2.1.**

Der Rekurrent ist selbständig erwerbstätiger Elektroinstallateur. Im Jahr 1980 hat er das Grundstück GB D. Parz. X erworben. Darauf erstellte er in den Jahren 1998/99 ein Einfamilienhaus. Mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2000 veräusserte der Rekurrent die Liegenschaft (...) an seinen Sohn und seine Schwiegertochter.

(...)

3.**3.1.**

Das Verwaltungsgericht unterscheidet zwischen Liegenschaftenhändlern im engeren und Liegenschaftenhändlern im weiteren Sinne und führt dazu folgendes aus (AGVE 1999 S. 169; VGE vom 23. August 2007 in Sachen KStA/P.G.):

"bb) Beiden Arten von Liegenschaftenhändlern ist gemeinsam, dass sie erfahrungsgemäss willens sind, unter günstigen Umständen sämtliche Grundstücke zu veräussern. Deshalb werden grundsätzlich alle ihre Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gezählt. Bei der Annahme von Privatvermögen, mit Ausnahme der privat bewohnten Liegenschaft, ist daher entsprechend grosse Zurückhaltung geboten. Weitere Fälle von Privatvermögen sind aber möglich, so etwa, wenn Grundstücke nachweisbar für konkrete andere private Zwecke gehalten werden, beispielsweise für die Übertragung an Nachkommen, oder den Betroffenen sonstwie affektiv verbunden sind. Dem Steuerpflichtigen muss also die Möglichkeit offen stehen, den Gegen-

beweis (dass entgegen der Vermutung eben doch Privatvermögen vorliegt) anzutreten. An diesen sind allerdings infolge der genannten besonderen Konstellation zwischen Liegenschaftenhändler und Objekt strenge Anforderungen zu stellen, wobei er für den Liegenschaftenhändler i.w.S. etwas leichter zu führen sein mag. Mit der blossen Bezeichnung durch den Steuerpflichtigen selber kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, vielmehr bedarf es dazu äusserlich sichtbarer Handlungen und objektiver Umstände."

3.2.

Gemäss der dargelegten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung können Liegenschaften eines Liegenschaftenhändlers dann zu dessen Privatvermögen gehören, wenn sie zwar nicht selbst bewohnt sind, aber beispielsweise für die Übertragung an Nachkommen gehalten werden. Dies macht der Rekurrent im vorliegenden Fall geltend. Ein strikter Nachweis dieser ursprünglichen Absicht ist nicht zu erbringen. Der Rekurrent hat jedoch die gemäss Verwaltungsgericht für den Nachweis erforderliche äusserlich sichtbare Handlung vorgenommen, in dem die Liegenschaft X. tatsächlich an seinen Sohn verkauft wurde. Der Umstand, dass das Grundstück bereits im Jahr 1980 erworben wurde, als Sohn "erst" 16 Jahre alt war, führt nicht dazu, dass dem Rekurrenten die geltend gemachte Absicht abgesprochen wird (vgl. zum Ganzen RGE vom 25. August 2005 in Sachen W.K., in dem zwei Wohnungen einer von W.K. realisierten Überbauung dem Privatvermögen zugeordnet wurden, da er diese später seinen [im Zeitpunkt der Überbauung 6 und 10 Jahre alten] Kindern zur Verfügung stellen wollte).

Der Hinweis der Steuerkommission D., der Rekurrent habe in der Einsprache erstmals geltend gemacht, er habe das Grundstück in der Absicht, sie an seine Kinder weiter zu geben, gekauft, ist klar aktenwidrig. Bereits in einem Schreiben vom 14. Mai 1998 an den damals zuständigen Steuerkommissär betreffend der Zuordnung der Liegenschaft X. zum Geschäfts- oder Privatvermögen wurde vom Rekurrenten die geltend gemachte Absicht dargelegt. Der Steuerkommissär hat im Übrigen, wenn auch ausdrücklich nur im Sinne eines Auskunftsschreibens und nicht als Beschluss der zuständigen Steuerkommission, in der Antwort vom 10. August 1998 folgendes festgehalten:

"Die Parzelle X. könnte bei einem familieninternen Verkauf als Privatvermögen beurteilt werden, weil sich das ursprüngliche Erwerbsmotiv im relevanten Zeitpunkt der Veräusserung als realisiert erweist."

3.3.

Der Steuerkommission D. ist insofern Recht zu geben, dass der Rekurrent das Grundstück X. in der Buchhaltung aktiviert, jedoch nicht sämtliche Grundstücke erfasst hat. So wurde das 1970 erworbene Einfamilienhaus in O. nicht eingebucht. Indes kann daraus nicht geschlossen werden, der Rekurrent habe das Grundstück X. als Geschäftsvermögen betrachtet. Auch die 1982 erworbene Parz. Y., auf der das von den Rekurrenten bewohnte Einfamilienhaus erstellt wurde, wurde in die Buchhaltung aufgenommen, obwohl es sich zweifellos um Privatvermögen handelt. Die buchhalterische Behandlung der Grundstücke kann damit nicht massgeblich sein.

3.4.

Die Steuerkommission D. weist darauf hin, das Grundstück X. sei zusammen mit den vier anderen Baulandparzellen als Arbeitsreserve für das Elektroinstallationsgeschäft gehalten worden. Wie die Rekurrenten korrekt entgegnen, ist diese Annahme nicht zwingend, wäre doch die "Arbeitsreserve" sehr bescheiden gewesen und hätte deshalb keinen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsgang gehabt. Den Rekurrenten ist Glauben zu schenken, dass die Grundstücke nicht als Arbeitsreserve erworben wurden. Zumal sich die Frage stellt, ob die Grundstücke nicht in den Geschäftsjahren 1995/96, als der Umsatz und der Gewinn stark zurück gegangen sind, veräussert worden wären, wenn sie tatsächlich als Arbeitsreserve gehalten worden wären.

3.5.

Das Grundstück X. ist somit dem Privatvermögen des Rekurrenten zuzuordnen, unabhängig davon, ob der Rekurrent als Liegenschaftenhändler im weiteren Sinne zu qualifizieren ist, oder nicht.

68 Grundstücksgewinnsteuer; Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung (§ 98 Abs. 1 StG).

- Wird eine Liegenschaft, welche sich im Alleineigentum eines Steuerpflichtigen befand, durch einen hälftigen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft ersetzt, ist in analoger Anwendung von § 44 StGV bei der Festsetzung der Anlagekosten der ersatzbeschafften Liegenschaft der Miteigentumsanteil gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag bzw. Grundbucheintrag massgebend, selbst wenn im internen Verhältnis bei der Finanzierung der Liegenschaft davon abgewichen wurde.

24. Juli 2008 in Sachen U.S., 3-RV.2007.137

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Der Rekurrent verkaufte mit Kaufvertrag vom 8. Juli 2005 seine Liegenschaft GB R. Nr. X zum Preis von CHF 349'000.00 an F. + C.T.

2.2.

Mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2005 kauften der Rekurrent und M.H. als Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$ und unter solidarischer Haftbarkeit die Liegenschaft GB W. Nr. Y zum Preis von CHF 525'000.00.

2.3.

Mit Verfügung vom 3. Februar 2006 veranlagte die Steuerkommission R. den Rekurrenten für einen im Jahr 2005 erzielten steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 51'012.00. Der von ihm beantragte Steueraufschub wurde nicht gewährt, weil die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft von CHF 297'988.00 die auf den Rekurrenten entfallenden anteiligen Anlagekosten der neu erworbenen Liegenschaft von CHF 262'500.00 ($\frac{1}{2}$ von CHF 525'000.00) übersteigen würden. Unter diesen Umständen gelte der Gewinn als realisiert.