# bauen + rechten : Grundstückverkauf und Steuern

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2008)**

Heft 4: **Peter Zumthor et cetera**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

und gewähren zugleich eine gebrochene Durchlässigkeit. Zeitgenössisch verfremdet erscheinen diese im Original repräsentativen, edlen Einbauten von Theke und Alkoven durch ihre Materialisierung in billigem Kistensperrholz und Keramikplatten auf der Oberfläche des Tresens. Prägendes Element des Raums aber stellen die Tapeten dar, mit denen sogar die Tür zur Küche oder die Treppenuntersichten überzogen sind. Ihr ornamentales Motiv ist als direkte Referenz an das viktorianische Pub einer William Morris-Tapete von 1850 entnommen: ein zwanzigfach vergössertes Ornament aus Blumenranken. Dieses wurde digitalisiert und auf einen neutralen weissen Hintergrund gedruckt. Dieser monochrome Grund dient zugleich als Lichtträger für LED-Elemente. Je nach Licht verändert sich damit die Farbe der Tapete – und entsprechend die Stimmung im Raum. Zusätzliche Attribute wie Kronleuchter über den Tischen unterstützen den Eindruck von Opulenz noch, den der allgegenwärtige ornamentale Schmuck weckt. Mit dieser gelungenen Mischung von scheinbarer Authentizität und lustvoll zitierten Klischees in zeitgenössischer Umsetzung verfügt das Break Even Pub über alle Voraussetzungen zu einem geselligen stimmigen Treffpunkt. Wenn es nun auch die Betreiber – zur Zeit ist dies ein erfahrener Wirt in Zusammenarbeit mit den Studenten eines Wahlfachs – schaffen, einen ähnlichen Reifeprozess wie die Architekturstudenten zu durchlaufen, sollte dem Gelingen des Projekts nach dem Überwinden der Kinderkrankheiten nichts mehr im Weg stehen. Im Break Even Pub können Studenten dank aktiver Umsetzung der Theorie in die Praxis fit werden fürs Berufsleben – zumindest hinter den Bierzapfhähnen.

Anna Schindler

**Architektur**: brand.3 Architekten
**Bauherrschaft**: Break Even
**Baujahr**: 2006, Bauzeit: 3 Monate
**Umbaukosten**: 300 000 Franken
**Holzarbeiten**: Schreinerei Blumer, Waldstatt
**Textile Wandverkleidungen**: Hurter-Tapeten, Winterthur

# § Grundstückverkauf und Steuern

In der Regel unterliegt der Gewinn, den jemand aus einem Grundstückverkauf erzielt, der Grundstückgewinnsteuer. Ist der Verkäufer aber ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler, gilt dieser Gewinn als Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit. Er unterliegt in einem solchen Fall einer Besteuerung als Einkommen durch den Bund sowie unter Umständen, d. h. je nach geltendem kantonalem Steuerrecht, auch der kantonalen Einkommenssteuer. Zusätzlich sind darauf Sozialversicherungsabgaben geschuldet. Die Steuern und Abgaben, die auf einem gewerbsmässig erzielten Gewinn zu entrichten sind, können von der normalerweise geschuldeten Grundstückgewinnsteuer erheblich abweichen. Es ist deshalb gerade für den Verkäufer – nicht zuletzt im Zusammenhang mit der Festsetzung des Kaufpreises und der Planung der Verwendung des Verkaufserlöses – wesentlich zu wissen, ob er von den Steuerbehörden in Bezug auf einen Immobilienverkauf als gewerbsmässiger Händler eingestuft wird oder nicht.

Was also gilt als «gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel»? Im Gesetz sucht man vergeblich nach einer entsprechenden Definition. In der Rechtsprechung und in der Praxis gehen das Bundesgericht bzw. die Steuerbehörden davon aus, dass grundsätzlich dann ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel vorliegt, wenn eine Person systematisch Liegenschaften in der Absicht kauft und verkauft, Gewinne zu erzielen, und nicht im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens oder einer sich zufällig bietenden Gelegenheit veräussert. Dabei setzt ein «systematisches» Vorgehen offenbar weder eine selbstständig organisierte Tätigkeit in einem Unternehmen voraus, noch mehrere Immobilientransaktionen. Mit anderen Worten kann unter Umständen auch jemand als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft werden, der nur eine einzige grössere Immobilientransaktion abgewickelt hat (Rutishauser/Schmid/Giger/Suppiger/Meier (Balmer-Etienne AG), HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich/Luzern, Nov. 2007, S. 183 f; BGE vom 8. Januar 1999, StE 1999 B 23.1 Nr. 41).

Als Indizien für einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel werden gemäss der Praxis der Steuerbehörden vor allem die nachfolgend aufgeführten Anhaltspunkte angesehen. Dabei genügt offenbar bereits das Vorliegen eines einzigen Indizes, um eine Gewerbsmässigkeit im Sinne des Gesetzes zu bejahen (Rutishauser/Schmid/Giger/Suppiger, a. a. O., S. 184f):

- häufige Liegenschaftentransaktionen;
- kurze Besitzdauer;
- Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit;
- hohe Fremdfinanzierung;
- planmässiges bzw. systematisches Vorgehen;
- Verwendung des Verkaufserlöses für neue Liegenschaftenkäufe;
- Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einer einfachen Gesellschaft.

Als weiteres Indiz gilt schliesslich ganz allgemein der Umstand, dass der Verkäufer über spezielle Sachkenntnisse verfügt. Wie ausdrücklich festgehalten, wird dies vor allem bei Architekten, Ingenieuren und Bauhandwerkern angenommen. Mit anderen Worten riskieren letztere steuerlich bei jedem Immobilienverkauf als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler eingestuft zu werden.

Da die Steuerbehörden jeden Fall einzeln prüfen und die Rechtsprechung bzw. Praxis laufend konkretisiert wird, lohnt es sich als Architekt und Ingenieur, vor Abschluss eines Immobiliengeschäfts einen Steuerexperten beizuziehen, der das Projekt begleitet bzw. allenfalls geeignete Vorkehrungen trifft, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch

Mehr dazu wie auch zu allen anderen Steuerfragen rund um Immobilien in der Neuerscheinung «Steuern und Immobilien» von Rutishauser/Schmid/Giger/Suppiger/Meier (Balmer-Etienne AG), HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich/Luzern, Nov. 2007, ISBN: 978-3-909363-27-8.