



## 24 Nr. 15 Selbständige Erwerbstätigkeit

### 1. Abgrenzungen

#### 1.1 Merkmale selbständiger Erwerbstätigkeit

Unter den Begriff der selbständigen Erwerbstätigkeit fällt allgemein jede **Tätigkeit**, bei der ein Unternehmer auf **eigenes Risiko**, unter **Einsatz von Arbeit, Boden und Kapital**, in einer **frei gewählten Organisation** und mit **Absicht der Gewinnerzielung am Wirtschaftsverkehr teilnimmt** (BGE vom 4. Juni 2004 2A\_68/2004). Die Teilnahme am Wirtschaftsverkehr muss nicht nach aussen sichtbar sein, d.h. es wird kein selbständiger Marktauftritt verlangt (vgl. BGE vom 2. Oktober 2014 2C\_1204/2013 Erw. 2.2; VGE ZH vom 20. August 2014, SB.2014.00051, Erw. 2.2). Auch ist nicht erforderlich, dass ein Unternehmen, Gewerbe oder Geschäft betrieben wird. Die selbständige Erwerbstätigkeit kann haupt- oder nebenberuflich auf lange oder kurze Dauer oder auch nur sporadisch ausgeübt werden.

#### 1.2 Hobby

Resultieren aus einer selbständigen Tätigkeit während rund fünf Jahren keine Einkommensüberschüsse, handelt es sich in der Regel nicht um eine selbständige Erwerbstätigkeit, sondern um ein aus «blosser Liebhaberei» betriebenes Hobby. Damit verbundene Verluste können nicht vom übrigen Einkommen abgezogen werden. Keine Erwerbstätigkeit ist namentlich anzunehmen, wenn kein ernsthaftes Bestreben nach Erzielung eines Einkommensüberschusses erkennbar ist oder dieses Streben objektiv betrachtet keinen wirtschaftlichen Erfolg haben kann. Bei einer andauernden Verlustsituation ist massgebend, ob Dritte, denen es um die Erzielung eines Erwerbseinkommens mit der entsprechenden Tätigkeit gegangen wäre, sich wegen des andauernden finanziellen Misserfolgs nach kaufmännischen Gesichtspunkten von einer Weiterführung der verlustbringenden Tätigkeit hätten abbringen lassen (BGE vom 4. Juni 2004 2A\_68/2004). Im Entscheid vom 20. Februar 2015 Nr. 510 14 81 befasste sich das Steuergericht des Kantons Basel-Landschaft mit einem Weinbaubetrieb, der über mehrere Jahre saniert worden ist und daher in dieser Phase keine Gewinne abwarf. Da jedoch die lange Aufbau- und Sanierungsphase nachvollziehbar erschien und letztlich in den jüngsten Steuerperioden sich Gewinne abzeichneten, wurde die Tätigkeit noch als gewinnstrebig qualifiziert.

#### 1.3 Nebenerwerb

Nebenerwerbe von Steuerpflichtigen sind genau zu bezeichnen. Es ist abzuklären, ob das Nebenerwerbseinkommen aus selbständiger oder unselbständiger Tätigkeit stammt, damit die entsprechende Beitragsmeldung an die AHV-Ausgleichskasse richtig vorgenommen werden kann. Im Zweifelsfall ist zu ermitteln, ob vom erzielten Einkommen AHV-Arbeitnehmerbeiträge bezahlt werden mussten.

#### 1.4 Privatvermögen - Geschäftsvermögen

Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen unterliegen nicht der Einkommenssteuer. Wird hingegen Geschäftsvermögen veräussert, sind darauf die Einkommensteuer sowie die Sozialabgaben zu entrichten. Deshalb ist es bei selbständig Erwerbenden wichtig abzugrenzen, welche Vermögensgegenstände sich im Privat- und welche im Geschäftsvermögen befinden. Dabei wird auf die effektive Nutzung abgestellt. Eine anteilmässige Abrechnung bzw. Wertzerlegung ist nicht möglich. Die Zuordnung erfolgt nach dem überwiegenden Nutzen (sog. Präponderanzmethode) eines Vermögensgegenstandes (vgl. [24 Nr. 17](#)). Die Präponderanzmethode betrifft auch das Fahrzeug des Geschäftsinhabers. Wird es überwiegend, also zu mehr als 50 % geschäftlich genutzt, bildet es Geschäftsvermögen. Der Privatanteil wird in diesem Fall gemäss der Methode beim Lohnausweisempfänger mit 9.6 % vom Kaufpreis bzw. dem beim Leasingvertrag zugrundeliegenden Wert oder nach Massgabe eines sämtliche erforderlichen Angaben enthaltenden Bordbuches berechnet. Wird es überwiegend privat genutzt, können die effektiven oder mit einem Ansatz von CHF 0.70 bemessenen Kosten der nachgewiesenen geschäftlichen Fahrten abgezogen werden.

#### 1.5 Eigenleistung

##### 1.5.1 Allgemeines

Für **Eigenleistungen** von Selbständigerwerbenden besteht im Unterschied zu den **Naturaleinkünften** keine explizite gesetzliche Regelung. Die steuerliche Beurteilung solcher Leistungen erfolgt nach den Regeln des Buchführungsrechts und des Bilanzsteuerrechts (Massgeblichkeitsgrundsatz). Bei Eigenleistungen geht es um Leistungen, bei denen ein Selbständigerwerbender unter Verwendung eigener Ressourcen aus seinem



Betrieb einen **dauerhaften** Vermögenswert schafft, den er selbst nutzt (in der Regel handelt es sich um die Erstellung oder Verbesserung eines Werkes; vgl. Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 24 N 65-66). Bei **Naturaleinkünften** aus selbständiger Tätigkeit (vgl. [24 Nr. 16](#)) geht es dagegen um die **Nutzung** oder den Verbrauch resp. die **Entnahme** von Erzeugnissen oder Betriebsgütern des eigenen Betriebes für den Eigengebrauch, welche ihm deshalb als Einkommen zufließen.

Die steuerliche Beurteilung der Eigenleistungen und die Besteuerungsart hängen davon ab, ob die damit geschaffenen oder verbesserten Werte zum Geschäfts- oder zum Privatvermögen zählen. Unter Umständen kann gerade der Umstand, dass ein Wert durch Eigenleistungen geschaffen wurde, dessen Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen bewirken.

#### **Beispiel:**

Architekt erwirbt ein renovationsbedürftiges MFH und nimmt daran mit erheblichem Eigenleistungsanteil Renovations- und Umbauarbeiten vor, um hernach die baulich verbesserte Liegenschaft mit höheren Erträgen zu vermieten oder zu StWE aufzuteilen und diese (ganz oder teilweise) zu veräussern. Zum Erstellen einer Liegenschaft auf Bauland mittels Eigenleistungen siehe Ziff. 2.5.2.

#### **1.5.1.1 Geschäftsvermögen**

Bei der **steuerlichen Realisation** der geschaffenen Werte des **Geschäftsvermögens** ist auf die Regeln des Bilanzsteuerrechts abzustellen. Aktivierungsfähig und damit -pflichtig sind die zur Werterstellung aufgewendeten Herstell- und Werkkosten wie zum Beispiel Material-, Infrastruktur- und Lohnkosten. Nicht aktiviert wird dagegen die eigene Arbeitsleistung eines Selbständigerwerbenden. Deren Realisation erfolgt bei der Veräusserung respektive bei der Privatentnahme. Bei **Liegenschaften** des Geschäftsvermögens fällt allerdings auf der Ebene der **Staatssteuern** der über die aktivierungsfähigen Anlagekosten hinausgehende Mehrwert grundsätzlich unter die **Grundstückgewinnsteuer** (monistisches System).

#### **1.5.1.2 Privatvermögen**

Bei selbstgeschaffenen oder verbesserten Werten des **Privatvermögens** können Material-, Infrastruktur-, Lohn- oder andere hierfür aufgewendete Betriebskosten nicht aktiviert werden. Dementsprechend handelt es sich um **Naturalbezüge** bzw. Privatanteile, die entweder durch eine entsprechende Aufwandreduktion oder durch eine entsprechende Ertragsposition erfolgswirksam zu verbuchen sind. Hier besteht die Möglichkeit, auch die eigene Arbeitsleistung einkommenssteuerwirksam zu erfassen (z.B. wenn der Wert der Leistung wie für Dritte als Ertrag erfasst wird). Wird die eigene Arbeitsleistung nicht einkommenssteuerwirksam erfasst, unterliegt sie - allerdings nur auf der Ebene der **Staatssteuern** - im Realisationsfall der **Grundstückgewinnsteuer**. Bei der **direkten Bundessteuer** kann sie diesfalls nicht erfasst werden (privater Kapitalgewinn).

Soweit der **Selbständige** in seiner Freizeit, d.h. ausserhalb seiner normalen Arbeitszeit, eigene Arbeitsleistungen für Objekte seines **Privatvermögens** erbringt, liegt keine Eigenleistung im Rahmen einer selbständigen Erwerbstätigkeit vor, solange er diese nicht realisiert (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl. Zürich 2006, § 18 N 139). Eine einkommenswirksame Verbuchung fällt dann ausser Betracht.

#### **Beispiel:**

Der selbständige Maurer Hans Bachstein erstellt an den arbeitsfreien Samstagen auf seiner Liegenschaft eine Gartenmauer. Der dadurch geschaffene Mehrwert kommt gegebenenfalls bei der Grundstückgewinnbesteuerung zum Tragen, nicht aber bei der Einkommenssteuer.

**Unselbständige** erzielen durch Eigenleistungen mit der Schaffung entsprechender Mehrwerte in der Regel kein Einkommen aus Tätigkeit. Für solche Leistungen kommt auf kantonaler Ebene die Grundstückgewinnsteuer zum Tragen. Anders verhält es sich, wenn die Baute, welche mit Eigenleistungen **erheblich** wertvermehrt wurde, in der Folge veräussert wird. In diesem Fall wird auf Ebene Bundessteuer von einer über die blosser Verwaltung des Vermögens hinausgehende Tätigkeit ausgegangen, welche auf dem Mehrwert die Einkommenssteuer im Zeitpunkt der Veräusserung auslöst (vgl. BGE 108 IB 227 ff. einen unselbständigen Maurer betreffend).



### 1.5.2 Exkurs Mehrwertsteuer

Eigenleistungen des Selbständigen wirken sich bei der Mehrwertsteuer anders aus. Mehrwertsteuern werden auf Lieferungen und Dienstleistungen erhoben. Mehrwertsteuerpflichtige Lieferanten oder Dienstleister können die zur Erzielung von steuerbaren Umsätzen entrichtete bzw. ihnen von Zulieferern oder Dienstleistungserbringern in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen. **Privatanteile** des Inhabers - das sind in der Mehrwertsteuerterminologie Naturalbezüge oder private Unkostenanteile - führen zu einer Vorsteuerkürzung (vgl. MWSt-Info 08 Privatanteile). Bei **selbst hergestellten** und als Naturalleistungen bezogenen Gegenständen gilt der Warenwert zuzüglich einem Zuschlag von 33 % für die Infrastruktur als Basis für die Vorsteuerkürzung. Beim **Eigenverbrauch** werden Gegenstände des Betriebes diesem dauernd oder vorübergehend entnommen (vgl. MWSt-Info 10 Nutzungsänderung), was (ebenfalls) zu einer Vorsteuerkürzung auf dem vorsteuerberechtigten Zeitwert des entnommenen Gegenstandes führt (Vorsteuer auf dem Erwerb zuzüglich vorsteuerbelasteter Investitionen - inkl. Eigenleistungen). Die Mehrwertsteuer unterscheidet also bezüglich der Erfassung von Eigenleistungen zwischen solchen in Güter des betrieblichen Vermögens und solchen in Güter des privaten bzw. nicht mehrwertsteuerpflichtigen Zwecken dienenden Vermögens.

### 1.5.3 Beispiele

#### Beispiel 1 (selbständiger Handwerker)

Der selbständig tätige Plattenleger K. erstellt zur Eigennutzung ein EFH (Privatvermögen). Die Unterlagsböden und die keramischen Wand- und Bodenbeläge lässt er von seinem Angestellten verlegen.

Gemäss MWSt-Abrechnung wurde die Vorsteuerkürzung aufgrund Materialverbrauch und Infrastruktur berechnet und der betreffende Leistungsbezug mit CHF 5'000 beziffert. Der Angestellte wendete 90 Stunden auf (Personalkosten/Std. CHF 45, also Personalkosten total CHF 4'050). Die Herstellkosten betragen somit CHF 9'050. Der Wert für Dritte beträgt CHF 15'000.

Da es sich um den Bezug von (Natural-)Leistungen vom eigenen Geschäft an einem Privatobjekt handelt, können diese nicht aktiviert werden. Es werden entweder die Kosten als Privatanteil aufwandmindernd verbucht, oder der Wert der Leistung (CHF 15'000) wird ertragsseitig verbucht. Handelsrechtlich bildet der Gewinnzuschlag (Differenz zwischen Kosten und dem Wert für Dritte) kein realisiertes Betriebseinkommen. Steuerrechtlich wird hingegen von Einkommen (Wertschöpfung) aus betrieblicher Tätigkeit ausgegangen. Handelsrechtlich müsste somit der Privataufwand in der Erfolgsrechnung aufwandmindernd und beim Privatkonto als Bezug verbucht werden. Steuerrechtlich käme ein Gewinnzuschlag hinzu. Wird dieser nicht in der Steuerbilanz (Steuererklärung, Einlageblätter) ausgewiesen, wird er im Veranlagungsverfahren zu ermitteln sein, wobei die Untersuchung, Beweisführung und Beweisführungslast bei den Steuerbehörden liegt.

Soweit bei Naturalleistungen an Liegenschaften des Privatvermögens Einkommenssteuern erhoben wurden und nicht als Unterhaltskosten in Abzug gebracht wurden, können sie bei einer späteren Veräusserung im Grundstückgewinnsteuerverfahren als Anlagekosten geltend gemacht werden.

#### Beispiel 2 (Landwirt)

Ein Landwirt beabsichtigt, eine Scheune zu erstellen. Damit er in den Sommermonaten die Scheune hauptsächlich selbst erstellen kann, stellt er einen Arbeiter ein. Aufgrund der im Herbst 2015 erfolgten ersten amtlichen Schätzung steht fest, dass der Landwirt in sechs Monaten für ca. CHF 25'000 Eigenarbeiten leistete (Verkehrswert/Wert für Dritte).

- Die Eigenarbeiten fallen spätestens bei der Veräusserung als steuerbares Einkommen aus selbständiger Tätigkeit an.
- Aktiviert werden können nur die Herstellkosten, die dem Betrieb erwachsen sind.
- Da landwirtschaftliche Liegenschaften in der Regel zum Ertragswert steueraufschiebend an die vorkaufsberechtigten Nachkommen abgetreten werden, kann mit einer steuerbegründenden Veräusserung längerfristig nicht gerechnet werden.

#### Beispiel 3 (zum Verkauf bestimmt)

Der unselbständig tätige Bauführer B. erstellt in den Jahren 2010 und 2011 ein Einfamilienhaus, welches er im Oktober 2011 veräussert.



- B. hat in den Jahren 2010 und 2011 zumindest vorübergehend einen selbständigen Nebenerwerb ausgeübt. Es liegt eine über blosses Vermögensmanagement hinausgehende Tätigkeit vor.
- Der Gewinn aus der Veräusserung des Hauses unterliegt deshalb bei der direkten Bundessteuer der Einkommenssteuer. Zudem gilt der Gewinn als AHV-pflichtiges Einkommen. Beim Kanton unterliegt er hingegen im Sinne von § 71 StG grundsätzlich der Grundstückgewinnsteuer.

#### Beispiel 4 (ausschliessliche Eigennutzung)

Der unselbständig tätige Buchhalter A. erbringt in den Monaten Juli - November 2010 in seinem zur eigenen Nutzung erstellten Haus Eigenleistungen (Malerarbeiten, Umgebung usw.) von nachweislich CHF 20'000. In den Monaten Juli - Oktober 2010 nimmt A. unbezahlten Urlaub.

- Die Eigenleistungen von CHF 20'000 werden erst im Zeitpunkt der Veräusserung als Einkommen besteuert, falls A. diese CHF 20'000 in der Grundstückgewinnsteuererklärung als Anlagekosten geltend macht. In der Regel werden sie aber bei den Anlagekosten nicht berücksichtigt und sind somit grundstückgewinnsteuerwirksam.

## 2. Gewerbmässiger Liegenschaftshandel

### 2.1 Allgemeines

Wertzuzwachsgegewinne aus gewerbmässigem Grundstückshandel unterliegen bei den kantonalen Steuern der **Grundstückgewinnsteuer** (§ 71 StG; [71 Nr. 1](#)). Bei der direkten Bundessteuer bilden sie Einkommen aus Erwerbs- oder Quasi-Erwerbstätigkeit.

Dieses Besteuerungsregime gilt sowohl für Liegenschaftshändler im engeren als auch für Liegenschaftshändler im weiteren Sinne. Diejenigen «im engeren Sinn» üben den Liegenschaftshandel kontinuierlich haupt- oder nebenberuflich aus und treten als solche nach aussen auf. Bei jenen im weiteren Sinn handelt es sich um Personen, die sich in anderer Weise - teilweise bloss gelegentlich oder gar nur in Einzelfällen - gewerbmässig mit Liegenschaften befassen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind von der Steuerpflicht nur jene Kapitalgewinne ausgenommen, die bei der Verwaltung eigenen Vermögens oder in Ausnützung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit, ohne eine eigentliche auf Verdienst gerichtete Tätigkeit, erzielt wurden. Zur Abgrenzung gegenüber der Gewerbmässigkeit wurden verschiedene Kriterien entwickelt (Ziff. 2.2). Hierbei ist für die direkte Bundessteuer nach dem Bundesgericht nicht entscheidend, ob der Steuerpflichtige nach aussen sichtbar am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt, und ob er selbst oder ein bevollmächtigter Dritter die Finanzgeschäfte abwickelt.

### 2.2 Kriterien für gewerbmässigen Liegenschaftshandel bei der direkten Bundessteuer

Auch für die Feststellung des gewerbmässigen Liegenschaftshandels ist von den allgemeinen Kriterien der selbständigen Erwerbstätigkeit auszugehen. Das Bundesgericht hat diese Kriterien jedoch beim Liegenschaftshandel durch weitere konkretisiert (vgl. insb. BGE 125 II 113 sowie BGE 2C\_948/2010 vom 31. Oktober 2011), da nach der bundesgerichtlichen Praxis, alles was über die schlichte Verwaltung des Privatvermögens hinausgeht, als gewerbmässige Tätigkeit qualifiziert. Das Bundesgericht umschreibt die Schwelle zum steuerbaren Immobilienhandel in der Regel wie folgt:

- Steuerbarer Immobilienhandel im Sinne einer selbständigen Erwerbstätigkeit liegt dann vor, wenn die steuerpflichtige Person **An- und Verkäufe** von Liegenschaften **systematisch** und **mit der Absicht der Gewinn-erzielung** tut. Die Gewinnabsicht bildet ein subjektives Kriterium, das nur aufgrund äusserer Umstände festgestellt werden kann. Erforderlich ist die Entwicklung einer Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist.

Tabellarische Gegenüberstellung der Kriterien für die selbständige Erwerbstätigkeit und der zusätzlichen Kriterien für den Liegenschaftshandel:



Selbständige Erwerbstätigkeit	Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel (zusätzliche Kriterien)	
Tätigkeit	An- und Verkäufe von Liegenschaften	
Eigenes Risiko	Systematisches und planmässiges Vorgehen	
Einsatz von Arbeit und Kapital	Absicht der Gewinnerzielung	Hohe Fremdfinanzierung
Frei gewählte Organisation		Häufigkeit, Reinvestition, Besitzesdauer
Absicht der Gewinnerzielung		Investitionen (Erschliessung, Überbauung), Baukonsortium (vgl. Ziff. 2.3)
Teilnahme am Wirtschaftsverkehr		Einsatz spezieller Fachkenntnisse; Zusammenhang mit Geschäft/Beruf

Ob in einem gegebenen Fall der Verkauf von Liegenschaften der Einkommenssteuer unterliegt oder nicht, ist nach den gesamten Umständen zu beurteilen. Dabei müssen die obigen Voraussetzungen nicht kumulativ erfüllt sein; es kann im Einzelfall sogar genügen, wenn eine davon gegeben ist. Entscheidend ist, dass sich Steuerpflichtige haupt- oder nebenberuflich bemüht haben, in der Art und Weise von Selbständigerwerbenden die Entwicklung des Liegenschaftsmarktes zur Gewinnerzielung auszunützen. Auch bereits das einmalige oder gelegentliche Ausüben von Geschäften mit Liegenschaften kann eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit bedeuten.

### 2.3 Beteiligung an einer einfachen Gesellschaft (Baukonsortium)

Gemäss Bundesgerichtspraxis kann die Gründung einer einfachen Gesellschaft ein **Indiz** für Liegenschaftshandel sein, wenn der gemeinsame Zweck auf eine planmässige Erzielung von Gewinnen hinausläuft. Erwerbstätigkeit liegt in der Regel dann vor, wenn sich für ein bestimmtes Grundstücksgeschäft mehrere Personen in einem **Baukonsortium** verbinden und darunter auch solche sind, welche sich im Rahmen ihres Berufes beteiligen und die Geschäftsführung für gemeinsame Rechnung im Einvernehmen mit den anderen besorgen. Dann ist nicht notwendig, dass jeder Gesellschafter persönlich eine eigentliche auf Verdienst gerichtete Tätigkeit für gemeinsame Rechnung ausübt. Es genügt, dass eine solche Betätigung auf der Stufe der Gesamtheit vorliegt. Sogar derjenige Teilhaber, der nur Geld in die Gesellschaft investiert, ohne selber bei deren Geschäften mitzuwirken, muss sich dann die vom geschäftsführenden Fachmann für Rechnung aller Teilhaber unternommenen Bemühungen wie eine eigene Erwerbstätigkeit anrechnen lassen.

### 2.4 Ererbte Liegenschaften

Die Zuordnung zum Geschäfts- bzw. Privatvermögen geht auf die Erben über. War der Erblasser oder die Erblasserin im Liegenschaftshandel tätig und gehen die Liegenschaften auf die Erbeninnen und Erben über, erzielen diese beim Verkauf Einkommen aus selbständiger Tätigkeit, auch wenn sie keine neuen Liegenschaften erwerben. Werden durch die Erbeninnen und Erben Privatgrundstücke übernommen, die sie anschliessend dem Liegenschaftshandel dienlich machen, ist der Zeitpunkt der Überführung vom Privat- in das Geschäftsvermögen festzulegen.

**Gerichtsentscheide:** Erwerbstätigkeit ist zu bejahen, wenn Steuerpflichtige eine aus Privatvermögen ererbte Liegenschaft, die bis anhin z.B. landwirtschaftlich genutzt worden ist, überbauen und Wohnungen einzeln verkaufen, denn die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zum Verkauf von Stockwerkeigentum gehört nicht mehr zur blossen Vermögensverwaltung (BGE 104 Ib 164 bzw. ASA 49, 122; BGE vom 16. Mai 2011 2C\_907/2010).

Dies kann sogar dann gelten, wenn ursprünglich keine Verkaufsabsicht bestand und die Erbeninnen und Erben aus nicht von ihnen zu vertretenden Gründen zum Verkauf gezwungen wurden, wobei in solchen Fällen insbesondere noch die weiteren Kriterien wie Besitzdauer, Fremdkapital usw. zu gewichten sind.





Dagegen erzielen die Erbinnen und Erben, die ein durch Erbgang erworbenes Privatgrundstück erschliessen, parzellieren, (jedoch nicht überbauen) und anschliessend an Dritte veräussern, in der Regel kein Erwerbseinkommen (BStPra 4/2008 329-333).

## 2.5 Grenzfälle und Einzelfragen

### 2.5.1 Erwerb mehrerer überbauter und vermieteter Liegenschaften

Werden mehrere Liegenschaften erworben, vermietet und nur einzelne nach längerer Besitzesdauer wieder verkauft, ist in der Regel zu schliessen, dass die Liegenschaften der Kapitalanlage dienen. Eine hohe Fremdfinanzierung und mehr als nur einzelne, gelegentliche Verkäufe (bei zufällig sich bietender Gelegenheit) lassen auch bei längerer Besitzesdauer auf gewerbsmässiges Vorgehen schliessen. Hier fällt auch der Einsatz beruflicher Kenntnisse ins Gewicht. Allerdings tendiert die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu, das Halten von vermieteten Liegenschaften trotz gelegentlicher Verkäufe und beruflichem Konnex in der Vergangenheit als private Vermögensverwaltung zu qualifizieren, insbesondere, wenn Verkäufe schon längere Zeit zurückliegen und der berufliche Konnex in der Zwischenzeit entfallen ist (BGE vom 7. April 2009 2C\_869/2008<sup>1</sup>). Kapitalanlageobjekte entsprechen bei natürlichen Personen eher Privatvermögen (BGE vom 16. Mai 2011 in StE 2011 B 23.45.2 Nr. 8 Erwägung 2.3).

Wo die Häufung der Verkäufe ins Gewicht fällt, lässt sich gewerbsmässiges Vorgehen in der Regel erst nach einer gewissen «Beobachtungsdauer» erkennen. Es stellt sich bei Überschreiten der Schwelle zum gewerbsmässigen Liegenschaftshandel die Frage, ob und inwieweit dies Auswirkungen auf den bisherigen Liegenschaftsbestand hat. Diesbezüglich sind gemäss Praxis des Kantons Basel-Landschaft drei Grundsätze zu beachten:

- 1) Jedes Objekt ist einzeln bezüglich Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen zu prüfen (Ziff. 2.5.3).
- 2) Aus einer mehrjährigen Qualifikation zum Privat-/Geschäftsvermögen in den periodischen Veranlagungen kann wegen des Grundsatzes von Treu und Glauben eine Bindungswirkung hervorgehen (Ziff. 2.5.4; das Bundesgericht vertritt hier eine gegenteilige Ansicht).
- 3) Aus einer gewissen Häufung von Verkäufen kann sich die natürliche Vermutung ergeben, dass die Bereitschaft besteht, sämtliche Objekte gezielt gewinnbringend zu veräussern (Ziff. 2.5.3).

### 2.5.2 Erstellung und Halten von Anlageobjekten

Das Erstellen von Mehrfamilien- oder Wohn-/Gewerbehäusern **zum Zwecke der Vermietung** auf erworbenem oder geerbtem Bauland spricht eher für Vermögensverwaltung, insbesondere bei solider Eigenkapitalquote und langer Besitzesdauer. Einzelne Verkäufe nach kurzer Besitzesdauer und die Aufteilung zu Stockwerkeigentum bilden Indizien für Liegenschaftshandel. Bei **Personen aus der Baubranche** (z.B. Inhaber eines Sanitärgeschäfts oder eines Baugeschäfts) qualifizieren solche Liegenschaften als Geschäftsvermögen, wenn die Erstellung zur Erzielung von Umsätzen beitrug oder mittels Eigenleistungen (siehe Ziffer 1.4.1) erfolgte.

### 2.5.3 Auswirkung auf andere Liegenschaften

Eine generelle Auswirkung der Qualifikation auf weitere Liegenschaften ist gemäss Bundesgericht zu verneinen. Demzufolge ist eine Zugehörigkeit zu Geschäftsvermögen **für jedes Objekt einzeln** anhand seiner Bestimmung, Herkunft/Finanzierung und Nutzung zu prüfen. Eine Vermutung, sämtliche Liegenschaften gewinnbringend zu veräussern, kann daher nur in besonderen Fällen angenommen werden. Am ehesten bei Personen, die bereits mehrfach und regelmässig Objekte erworben und veräusserten.

Nachweislich zu privaten Zwecken werden z.B. selbstbewohnte Liegenschaften und Ferienhäuser gehalten. Das Argument, dass eine Liegenschaft der Vorsorge diene, reicht jedoch nicht aus, da gemäss Bundesgericht die Vorsorge auch durch Geschäftsvermögen gesichert werden kann.

<sup>1</sup> S. auch BGE vom 1. Juli 2009 2C\_475/2008, wonach die Vermietung eigener Liegenschaften regelmässig Verwaltung des privaten Vermögens darstellt (Liegenschaften einer Kollektivgesellschaft betreffend). Abzugrenzen ist die Vermietung eigener Liegenschaften vom Fall, wo sie eine wirtschaftliche Folge der im Haupt- oder Nebenberuf ausgeübten Tätigkeit in der Bau- und Immobilienbranche ausgeübt wird (vgl. dazu auch [24 Nr. 17](#)).



### 2.5.4 Bedeutung der Qualifikation bei der Veranlagung von periodischen Steuern / Voraussetzung der Umqualifikation

Grundsätzlich können im Vorjahr getroffene Veranlagungsentscheide über bestimmte Verhältnisse in den Folgejahren erneut überprüft werden. Im Kanton Basel-Landschaft werden Liegenschaften von natürlichen Personen in den in jedem Jahr vorzunehmenden Veranlagungsentscheiden zum Geschäfts- oder Privatvermögen zugeordnet - die Veranlagungsapplikation ist entsprechend eingerichtet bzw. programmiert.

Die Zuordnung im Rahmen der ordentlichen Veranlagung zum Privatvermögen über mehrere Jahre hinweg begründet jedoch nach der Rechtsprechung des kantonalen Steuergerichts einen **Vertrauensschutz** (StGE Nr. 108/2008 vom 17. Oktober 2008). Ohne eine ausschlaggebende Änderung der Nutzung oder des Vorliegens neuer Tatsachen kann somit eine Umqualifikation gegen Treu und Glauben verstossen. Das bedeutet, dass womöglich in Grenzfällen eine Umqualifikation **vorbehalten** werden sollte für den Fall, dass sich die Indizien für eine gewerbmässige Tätigkeit im Verlaufe der weiteren Besitzesdauer verdichten und unter Umständen erst im Veräusserungszeitpunkt eine abschliessende Beurteilung erfolgen kann.

### 2.5.5 Erwerb einer Liegenschaft durch Ehepartner eines Liegenschaftshändlers

Vgl. (24 Nr. 17) und die Hinweise auf StGE 108/2008 vom 17. Oktober 2008.

### 2.5.6 Zusammenfügen zu einem Gesamtbild und Würdigung

Da letztlich das Gesamtbild zu würdigen ist, kann das Festhalten der massgeblichen Sachverhaltselemente in einer Tabelle hilfreich sein. Grundlage hierzu bilden in der Regel die Daten aus den Steuerakten sowie aus den verfügbaren Datenbanken betreffend Grundeigentum (nicht abschliessende Auflistung):

Pflichtiger	Liegenschaft 1	Liegenschaft 2	Liegenschaft 3	Liegenschaft 4
Bisherige Zuordnung PV / GV				
Erwerbsjahr				
Erwerbspreis				
bauliche Investitionen				
Investitionsjahr				
Fremdfinanzierung Erwerb				
Fremdfinanzierung Investition				
Fremdfinanzierungsquote				
Bemerkung Berufsbezug				
Verkauf				
Verkaufserlös				
Mietzinsen				
Rendite Gesamtkapital				
Besitzdauer				
Weitere Merkmale				

### 2.6 Zeitpunkt der Erfassung

Gewinne aus Liegenschaftsveräusserungen gelangen in dem Jahr zur Besteuerung, in dem der Kaufvertragsabschluss erfolgte. Für eine Besteuerung von Liegenschaftsgewinnen nach einer Methode der Gesamtabrechnung bleibt bei der direkten Bundessteuer im Normalfall kein Raum d.h. die einzelnen Verkaufsgewinne müssen gemäss ihrem Anfall periodengerecht erfasst werden.



Besondere Fragen bezüglich Realisation stellen sich bei einer Überbauung mit mehreren Wohneinheiten und deren Verkauf über einen längeren Zeitraum. Hier spielt die Buchführung und die Verbuchung der Veräusserungsgewinne und -verluste eine Rolle.

Bei **Privatentnahmen** werden die realisierten Gewinne im Zeitpunkt der betreffenden - klar als Privatentnahme erkennbaren - Handlung oder ausdrücklichen Erklärung besteuert.

## 2.7 Gewinnungskostenüberschüsse in andern Kantonen

Vgl. Kreisschreiben SSK Nr. 27 vom 15. März 2007 betreffend «Die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten».

## 2.8 AHV-Rückstellung auf Gewinnen aus Liegenschaftsverkäufen

Bei Gewinnen aus Grundstückverkäufen ist eine Rückstellung von aktuell 9.7 % (in der Praxis werden auch 10 % toleriert) für die darauf entfallenden AHV-Beiträge abzuziehen. Diese Rückstellung ist sowohl im Einkommen als auch im Vermögen zu berücksichtigen.

# 3. Gewerbmässiger Wertschriftenhandel

## 3.1 Grundsätzliches

Gemäss § 24 lit. b StG sind Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit steuerbar. Dazu zählen auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von beweglichem Geschäftsvermögen. Steuerfrei sind gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. b StHG die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen, davon ausgenommen sind die Grundstückgewinne.

Für die Abgrenzung der von der Einkommenssteuer erfassten Wertschriftengewinne von den privaten Kapitalgewinnen siehe Kreisschreiben EStV Nr. 36 vom 27. Juli 2012, verteilt mit KM 476 betreffend «Gewerbmässiger Wertschriftenhandel».

Die Steuerbehörden gehen in jedem Fall von einer **privaten Vermögensverwaltung** bzw. von steuerfreien privaten Kapitalgewinnen aus, wenn die nachfolgenden Kriterien **kumulativ** erfüllt sind:

- 1) Die **Haltedauer** der veräusserten Wertschriften beträgt mindestens 6 Monate.
- 2) Das **Transaktionsvolumen** (betragsmässige Summe aller Käufe und Verkäufe) pro Kalenderjahr beträgt gesamthaft nicht mehr als das Fünffache des Wertschriften- und Guthabenbestands zu Beginn des Steuerjahres.
- 3) Das Erzielen von Kapitalgewinnen aus Wertschriftengeschäften bildet **keine Notwendigkeit**, um fehlende oder wegfallende Einkünfte zur Lebenshaltung zu ersetzen. Das ist regelmässig dann der Fall, wenn die realisierten Kapitalgewinne weniger als 50 % aller steuerbaren Einkünfte in der Steuerperiode betragen.
- 4) Die Anlagen bzw. deren Transaktionen sind grundsätzlich allen Anlegenden zugänglich und stehen nicht in engem Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit bzw. sind **nicht auf spezielle Kenntnisse** auf Grund einer besonderen beruflichen Stellung zurückzuführen.
- 5) Die Anlagen sind **nicht fremdfinanziert** oder die steuerbaren Vermögenserträge aus den Wertschriften (wie z.B. Zinsen, Dividenden usw.) sind grösser als die anteiligen Schuldzinsen.
- 6) Der Kauf und Verkauf von Derivaten (insbesondere Optionen) beschränkt sich auf die **Absicherung** von eigenen Wertschriftenpositionen.

Sind diese Kriterien nicht kumulativ erfüllt, kann erwerbmässiger Wertschriftenhandel nicht ausgeschlossen werden. Die entsprechende Beurteilung erfolgt hierbei auf Grund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls (vgl. Ziff. 3.2 und 3.3).

## 3.2 Indizien

Indizien für das Vorhandensein eines gewerbmässigen Wertschriftenhandels sind:

- der enge Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit sowie ganz allgemein der **Einsatz spezieller Fachkenntnisse**;
- die Verwendung von **Fremdmitteln** zur Finanzierung der Wertschriftenkäufe (insbesondere die Aufnahme von Lombardkrediten);





- die **Häufung** von Wertschriftentransaktionen, Höhe des Transaktionsvolumens (Summe aller Käufe und Verkäufe);
- eine **kurze Besitzesdauer**;
- **Zusammenschluss mit anderen Personen** zum Erwerb von Wertschriften;
- die Verwendung eines erzielten Gewinnes (**Reinvestition** in andere Anlageprodukte);
- die **Art und Weise des Vorgehens** (planmässige, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Anlagen, Ausnützung von Marktentwicklungen zur Gewinnerzielung; Entwickeln von Initiative und Übernahme von Risiken wie bei selbständiger Erwerbstätigkeit);
- **Einsatz von Derivaten**, sofern diese über eine blossе Absicherung des Depots hinausgehen.

### 3.3 Gewichtung

Jedes dieser Indizien kann grundsätzlich für sich allein, muss aber nicht, auf Erwerbstätigkeit im Sinne von § 24 lit. b StG hindeuten. Zudem kommt diesen Indizien je nach den Umständen ein unterschiedliches Gewicht zu. Vor allem die Höhe des Transaktionsvolumens, die Inanspruchnahme von erheblichen Fremdmitteln und der Einsatz von Derivaten, der über eine blossе Absicherung des Depots hinausgeht, stellen regelmässig gewichtige Indizien für die Annahme einer Erwerbstätigkeit dar (BGE vom 23.10.2009 2C\_868/2008). Sogenannte Day-Trader dürften in der Regel die Voraussetzungen für die Annahme des gewerbsmässigen Wertschriftenhandels erfüllen.

Termingeschäfte, namentlich systematisch betriebene Termindifferenzgeschäfte (z.B. Optionen, Futures), sprengen in der Regel aufgrund ihrer Natur den Rahmen einer reinen privaten Vermögensverwaltung (BGE vom 9. November 1990; BGE 2A.419/2001). In konkreten Einzelfällen sind ausnahmsweise Transaktionen denkbar, die aus anderen als primär gewerbsmässigen oder geschäftlichen Gründen durchgeführt werden: z.B. Beschaffung von Devisen auf Termin im Hinblick auf die Finanzierung einer auf einen späteren Zeitpunkt erworbenen ausländischen Liegenschaft oder auch die Absicherung von Depotpositionen.

Entscheidend für die Annahme der Gewerbsmässigkeit ist jedoch immer, dass eine steuerpflichtige Person sich bemüht, in der Art und Weise einer (nebenberuflichen) selbständigen Erwerbstätigkeit die Entwicklung des Wertpapiermarktes zur Gewinnerzielung auszunützen und nicht einfach bestrebt ist, ihr Vermögen «dynamisch» zu verwalten. In der Praxis wird nur dort, wo aufgrund der genannten Kriterien zweifelsfrei eine über das Verwalten des Wertschriftenbestandes hinausgeht, auf gewerbsmässigen Wertschriftenhandel geschlossen.

### Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- KS SSK Nr. 27 vom 15. März 2007 betreffend «Die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten»
- KS EStV Nr. 36 vom 27. Juli 2012 betreffend «Gewerbsmässiger Wertschriftenhandel»
- StGE Nr. 530 10 21 vom 10.9.2010 gewerbsmässiger Liegenschaftshandel / AHV-Beiträge als Gewinnungskosten / Rückstellungen StGE 10.09.2010
- StGE Nr. 530 09 37 vom 18.09.2009 Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel 18.09.2009
- StGE Nr. 530 09 23 vom 18.09. 2009 Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel 18.09.2009
- StGE Nr. 019/2008; Unternehmensbesteuerung bei Einzelfirmen, amtliche Veranlagung 08-019
- StGE Nr. 008/2008; Kauf einer Liegenschaft durch die Ehefrau eines Architekten - Qualifikation dieser Liegenschaft als Privat- oder als Geschäftsvermögen 08-108
- StGE Nr. 009/2008; Kauf einer Liegenschaft durch die Ehefrau eines Architekten - Qualifikation dieser Liegenschaft als Privat- oder als Geschäftsvermögen 08-109
- StGE Nr. 079/2007; Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel 07-079
- StGE Nr. 093/2006; Abgrenzung selbständige Erwerbstätigkeit - Liebhaberei 06-093
- StGE Nr. 158/2006; Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel 06-158
- StGE Nr. 011/2003; Interkantonale Liegenschaftshändlerin: Abzug von Aufwendungen, Beweislast 03-011
- StGE Nr. 124/2001; Liebhaberei: Kunstmalerin, Verrechnung von Verlusten 01-124
- StGE Nr. 140/2001; Abgrenzung Geschäfts- und Privatvermögen 01-140
- StGE Nr. 125/2001; Liebhaberei: Kunstmalerin, Verrechnung von Verlusten 01-125
- BStPra 4/2008 329-333 Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel BStPra 4/2008 329-333
- BStPra 7/2007 548-552; Selbstständiger Erwerb: Anerkennung von Geschäftsverlusten BStPra 7/2007 548-552
- BStPra 1/2002 48-56; Abgrenzung: Unselbständiger und selbständiger Erwerb BStPra 1/2002 48-56
- BStPra 4/2000 188-193; Direkte Bundessteuer: Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel BStPra 4/2000 188-193



- BStPra 7/1999 473-482, Gewerbsmässiger Wertpapierhandel: Voraussetzungen BStPra 7/1999 473-482
- BStPra 3/1998 121-124, Gewerbsmässiger Wertschriftenhandel (Autofahrlehrer): Voraussetzungen BStPra 3/1998 121-124
- KM 476 (gewerbsmässiger Wertschriftenhandel; Verteilung KS EStV Nr. 36/2012)
- KM 484