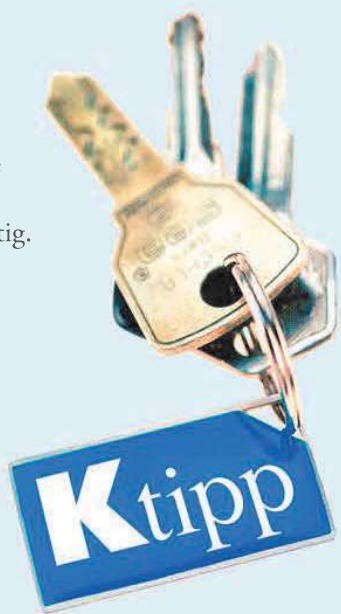


# Schlüssel verloren? Der K-Tipp schickt sie Ihnen zurück.

Ein konkurrenzlos  
gutes Angebot:  
Die Schlüsselmarke  
des «K-Tipp» ist  
zehn Jahre lang gültig.  
Und das für nur  
28 Franken.

**Bestellen Sie  
mit dem Talon  
auf dieser Seite.**



## BESTELLTALON

**So kommen Sie zur K-Tipp-Schlüsselmarke**

**Ich bestelle .....Stück à Fr. 28.– (gültig 10 Jahre)**

Vorname: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

KG 5/19

**Falls Geschenk, Lieferung an folgende Adresse:**

Vorname: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Datum/Unterschrift: \_\_\_\_\_

Talon einsenden an:

**K-Tipp, Leseraktionen, Postfach 431, 8024 Zürich**

Eine Bestellung ist auch möglich unter [www.ktipp.ch](http://www.ktipp.ch) oder  
per Telefon 044 253 90 90 / Fax 044 253 90 91

## STEUERN

# Immobilienhand

**Wer systematisch Liegenschaften kauft und verkauft,  
muss aufpassen: Statt der günstigen Grundstück-  
gewinnsteuer drohen die volle Einkommenssteuer und  
Sozialabgaben.**

► Urs und Elisabeth Herzog (Namen geändert) aus Adliswil ZH standen kurz vor der Pensionierung und machten sich Gedanken, ob die Renten von AHV und Pensionskasse künftig reichen würden. Vor allem fragte sich das Ehepaar, wie gross der Unterhaltsbedarf ihres Einfamilienhauses mit zunehmendem Alter sein wird. Eine Renovation war absehbar. Und der Garten bereitete zwar Freude, aber auch viel Arbeit.

Die Lösung ergab sich fast von alleine, als in der Nachbarschaft ein Vierfamilienhaus zum Verkauf stand. Herzogs beabsichtigten, ihr Haus zu verkaufen und mit dem Erlös und einer Hypothek der Bank die Liegenschaft zu erwerben. Die Attikawohnung wollten sie selbst bewohnen, die drei anderen Wohnungen vermieten.

Doch die Bank stellte sich quer: Sie erklärte, das künftige Renteneinkommen sowie die erwarteten Mietzinseinnahmen würden kaum ausreichen, um die Tragbarkeitskriterien zu erfüllen. Die Bank riet dem Ehepaar, die Liegenschaft in Stockwerkeigentum aufzuteilen und die drei unteren Wohnungen zu verkaufen.

Davon riet der Treuhänder des Ehepaars ab. In ähnlichen Fällen hätten die Steuerbehörden die Verkäufer schon als professionelle Liegenschaftshändler eingestuft. Und das hätte gravierende Steuerfolgen. Dabei wird statt der kantonalen Grundstückgewinnsteuer die Einkommenssteuer auf den Verkaufsgewinn fällig – inklusive

Bundessteuer. Zudem wird der Verkaufsgewinn auf das übrige Einkommen geschlagen, also zum höchsten Progressionssatz besteuert. Und letztlich werden darauf auch AHV- und IV-Abgaben erhoben.

## 19-Jähriger wurde als professioneller Händler taxiert

Damit ein Liegenschaftsgeschäft als professionell taxiert wird, braucht es einige Voraussetzungen. So muss es «systematisch und planmässig» betrieben werden, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten (Kasten). Was das genau heisst, muss im Einzelfall geprüft werden.

So taxierte das Bundesgericht kürzlich einen 19-jährigen Basler als professionellen Liegenschaftenhändler. Der junge Mann hatte mit dem Geld seiner Eltern und einer Hypothek von der Bank ein Mehrfamilienhaus erworben. Dort bewohnte er das Dachgeschoss, verkaufte aber nach der Umwandlung der Liegenschaft in Stockwerkeigentum alle sechs Wohnungen und erwarb eine neue Immobilie. Die Steuerbehörden rechneten ihm 800 000 Franken Gewinn als selbständigen Erwerbserlös auf. Ungünstig für ihn war, dass sein Vater Immobilienmakler ist und er selbst sich im Wirtschaftsstudium mit den Immobilienmärkten befasste (Urteil 2C\_551/2018 vom 11.6.19).

# el: Vorsicht, Zusatzsteuern



**Immobilien:** Stuft die Steuerbehörde einen Verkäufer als professionellen Händler ein, drohen hohe Steuern

Herzogs entschieden sich für ein klügeres Vorgehen: Nach dem Erwerb des Vierfamilienhauses verkauften sie nur eine Wohnung. Das reichte, um die Anforderungen der Bank zu erfüllen. «Wenn weiterer Liquiditätsbedarf besteht, können wir immer noch eine der zwei anderen Wohnungen verkaufen», sagt Elisabeth Herzog. Um sicher zu gehen, wollen sie zwischen den einzelnen Verkäufen mehrere Jahre verstreichen lassen. Fredy Hämmerli

## Professioneller Handel

An- und Verkäufe von Liegenschaften gelten laut Bundesgericht als professionell, wenn sie «systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung» erfolgen. Kriterien dafür sind:

- Wertvermehrende Parzellierung, Überbauung, Werbung
- Erwerb mit der Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen
- Häufige Immobiliengeschäfte
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Einsatz spezieller Fachkenntnisse
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung
- Verwendung der Gewinne zur Wiederanlage in andere Immobilien

Keine selbständige Erwerbstätigkeit und kein gewerbmässiger Handel liegen vor, wenn nur das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere durch die Vermietung einer Liegenschaft. Daran ändert sich auch nichts, wenn das Vermögen umfangreich ist und professionell verwaltet wird.