

Ehepaar vom Steueramt als Immobilienprofis taxiert

Elf Jahre lang akzeptierte das Steueramt eine Liegenschaft als Privatvermögen eines Ehepaars. Doch beim Verkauf stufte die Behörde das Paar plötzlich als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler ein – mit gravierenden Folgen.

Liegenschaften sind eine sichere Anlage, sagte sich ein Ehepaar aus dem Kanton Zürich. Im Jahr 2008 bot ihnen ein Bekannter die Hälfte einer Immobilie zum Kauf an. Von den Hypotheken von insgesamt 2,1 Millionen Franken übernahm das Paar die Hälfte. Das Haus war vermietet.

In der Steuererklärung führte das Ehepaar seinen Anteil am Haus beim Privatvermögen auf. 2019 verkauften das Paar und der Miteigentümer das Haus für 7,4 Millionen Franken. Was nach Abzug von Hypotheken und Kosten übrig blieb, teilten die Verkäufer hälftig auf.

Darauf wurde das Steueramt hellhörig. Es taxierte das Ehepaar als professionelle Liegenschaft-

händler. Damit erhöhte sich das steuerbare Einkommen des Paares von 130 000 Franken auf 1,9 Millionen Franken. Die Steuerrechnung dürfte dadurch schätzungsweise von 20 000 Franken auf 750 000 Franken gestiegen sein. Das Ehepaar wehrte sich dagegen vergeblich. Das Steuerrekursgericht, das Zürcher Verwaltungsgericht und nun auch das Bundesgericht wiesen seine Beschwerden ab. Als verhängnisvoll entpuppten sich die Fremdfinanzierung zu nahezu 100 Prozent und die Fachkenntnisse des Ehemanns in Sachen Liegenschaftsverwaltung. **Thomas Müller**

Bundesgericht, Urteil 9C_613/2023 vom 22. Januar 2024



DOMINIQUE SCHÜTZ

Bundesgericht: Kauf und späterer Verkauf einer Liegenschaft kann vom Steueramt als gewerbsmässiger Immobilienhandel eingestuft werden



Retrozessionen: Wer verzichtet, hat darauf keinen Anspruch mehr

Ein Berner legte seine Ersparnisse bei einer Bank in verschiedenen Finanzprodukten an. Er erteilte der Bank Kaufaufträge für Wertchriften. Die Bank kassierte von den Fonds, die der Anleger gekauft hatte, jährlich Rückvergütungen von 1425 bis 8580 Franken. Der Kunde forderte diese Kickbacks für die letzten zehn Jahre zurück, nachdem er von diesen erfahren hatte. Das Berner Handelsgericht sprach ihm die Retrozessionen nur für die ersten

zwei Jahre zu. Für die restlichen Jahre habe er im Kleingedruckten auf die Vergütungen von 0,1 bis 0,4 Prozent des Vermögens gültig verzichtet. Die neuen Vertragsbedingungen seien genug klar formuliert, sodass der Kunde die Höhe der Retrozessionen der Bank habe abschätzen können. Das Bundesgericht bestätigte den Entscheid. **kk/tom**

Bundesgericht, Urteil 4A_496/2023 vom 27. Februar 2024

Von Bankdirektor betrogene Kunden gehen leer aus

Auf Anraten des Direktors einer Bank im Tessin steckte ein Ehepaar insgesamt 1,4 Millionen Dollar in zwei vermeintlich sichere Anlagen. Doch der Bankdirektor zweigte das Geld ab. Noch bevor ein Strafverfahren gegen ihn eingeleitet wurde, liess die Bank die Geprellten eine Erklärung unterschreiben, wonach die Investitionen gemäss ihren eigenen Instruktionen erfolgt seien und sie «die Bank voll und ganz entlas-

ten». Nach der Verurteilung des ehemaligen Bankdirektors wegen Betrugs unterlag das Ehepaar mit einer Schadenersatzklage gegen die Bank, weil es diese schriftlich von der Haftung entbunden hatte. Erfolglos blieb auch die Klage gegen den Anwalt, der die Entlastungserklärung nicht angefochten hatte. **tom**

Bundesgericht 4A_79/2022 vom 3. Januar 2024

Vorsorgekapital: Wohnsitz zum Zeitpunkt des Bezugs massgeblich

K-Geld zitierte in der letzten Ausgabe ein Urteil des Bundesgerichts vom 20. Dezember 2023, wonach Kapitalbezüge der zweiten und der dritten Säule dort steuerbar sind, wo die Steuerpflichtigen Ende Jahr wohnen (K-Geld 1/2024). Dieser Gerichts-

entscheid basiert auf einem Streit, der auf das Steuerjahr 2009 zurückgeht. Im Jahr 2014 wurde das Gesetz geändert. Seither sind Kapitalbezüge dort steuerbar, wo die Steuerpflichtigen zum Zeitpunkt des Bezugs der Leistung wohnten. **kk**