

Baryon



Liebe Leserinnen und Leser

Am 28. Juni 2012 beschloss die UN-Hauptversammlung einen Weltglückstag auszurufen und seit 2013 wird dieser jeweils am 20. März begangen. Eigentlich ärgere ich mich über diese Aktionstage, weil ich der Überzeugung bin, dass solche Tage von supranationalen Organisationen überflüssig sind. Als ich aber heute Morgen, am Weltglückstag, aufgestanden bin und den Tag mit einem Sonnenstrahl und Vogelgezwitzchen begonnen habe, habe ich mich gefragt, wieso wir eigentlich unser Glück und letztlich unsere Zufriedenheit nicht etwas mehr leben und auch einfordern.

Wenn ich die täglichen Schlagzeilen auf mich wirken lasse, stelle ich schnell fest, dass mir kaum Zeit bleibt, glücklich zu sein. Neben Kriegen, politischen Streitereien und Verbrechen lese ich in den Schlagzeilen selten von guten Neuigkeiten, die mich glücklich machen. Ich lege deshalb nachfolgend gerne ein gutes Wort für das Glück ein, das mir in meinem Leben immer wieder gut gesinnt war.

Glück bedeutet für mich: Gemeinsame Stunden mit Freunden zu verbringen, mit meiner Schwester über Politik zu diskutieren und manchmal sogar darüber zu streiten, am Wochenende einen Mittagsschlaf abzuhalten und mit einem Freund den Garten zu pflegen, die Natur zu geniessen, und die Weiden für die Pferde zu unterhalten, mit meinem Pferd durch die Landschaft zu reiten, in einer grossen Familie immer wieder Geborgenheit zu finden, Verantwortung zu übernehmen, jeden Mittwoch den Hund von Irene im Büro zu knuddeln, das Glück mit anderen Menschen zu teilen und Gutes zu tun. Während ich all diese Momente des Glücks niederschreibe, stelle ich fest, dass das Glück viel präsenter ist, als man es im Leben oft wahrnimmt, man muss sich nur dessen bewusst werden. Letztlich ist jeder seines Glückes Schmied.

Verantwortung tragen als Unternehmer bedeutet mir auch sehr viel und macht mich jeden Tag glücklich, weil ich damit Menschen Sicherheit und Zuversicht geben kann. Die Herausforderungen, vor denen ich als Unternehmer immer wieder stehe, anzunehmen, ist manchmal anstrengend, aber letztlich findet man das Glück im eigenen Tun und nicht darin, auf dieses zu warten.

Wenn diese Zeilen Sie dazu bewegt haben, auch über das Glücklichsein nachzudenken, so habe ich das erreicht, was ich mir heute Morgen vorgenommen habe: Nämlich, dass wir nicht nur die materiellen Werte erkennen und pflegen, sondern auch jene Werte, die uns jeden Tag unerkannt begleiten und uns glücklich machen. In diesem Sinne schenke ich der Welt jeden Tag ein Lächeln und werde dafür reich belohnt!

Martin Wipfli

Geschäftsführender Partner der Baryon AG

INHALT

- Editorial
 - Gewerbsmässiger Liegenschaftenshandel – Navigieren im Nebel des Steuerrechts
 - Die Anlagestrategie im 2. Quartal 2024
-

GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTENHANDEL – NAVIGIEREN IM NEBEL DES STEUERRECHTS

Walter Jakob, Dr. oec. HSG, Konsulent

Wer genug von Nebel und Kälte im Unterland hat, folgt dem Ruf der Kult-Steinböcke Gian und Giachem aus Graubünden und fährt für einige Tage für Sonne und Schnee in die Berge. Nebelbänke, d.h. die Zusammenballung von Nebel in einem bestimmten Bereich, beeinträchtigen auch im Steuerrecht ab und zu die klare Sicht. Klassisches Beispiel ist die Auslegung des Begriffs des gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels durch Rechtsprechung und Verwaltungspraxis.

Ob ein gewerbsmässiger Liegenschaftenshandel vorliegt, ist unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Massgebliche Indizien sind die systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens verbunden mit der Absicht der Gewinnerzielung, die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, die kurze Besitzesdauer, ein enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, spezielle Fachkenntnisse, der Einsatz erheblicher finanzieller Mittel zur Finanzierung der Geschäfte und die Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände wie Immobilien. Hervorgehoben wird stets, dass jedes dieser Indizien zusammen mit anderen, unter Umständen jedoch auch allein zur Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit ausreichen kann. Falls einzelne typische Elemente einer selbständigen Erwerbstätigkeit im Einzelfall nicht erfüllt sind, kann dies durch andere Elemente kompensiert werden, sofern diese besonders ausgeprägt vorliegen.

Keine selbständige Erwerbstätigkeit bzw. kein gewerbsmässiger Immobilienhandel liegt vor, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere etwa durch die Vermietung eigener Liegenschaften. Daran ändert nichts, wenn das Vermögen

umfangreich ist, professionell verwaltet wird und eine kaufmännische Buchführung besteht.

Allein schon dieser sehr umfangreiche und begrifflich nicht klar abgegrenzte Indizienkatalog zeigt, wie breit die «Spielwiese» für Verwaltung und Rechtsprechung ausgestaltet ist, um in einem konkreten Fall das Vorliegen eines gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels festzustellen. Die Erfahrung zeigt, dass bei einer systematischen, technischen Prüfung aller massgeblichen Indizien in vielen Konstellationen ein möglicher Ansatzpunkt für das Vorliegen einer selbständigen Liegenschaftenshandelstätigkeit festgestellt werden kann. Problematisch ist vor allem der vielfach zitierte Hinweis, dass gemäss Praxis des Bundesgerichts jedes dieser Indizien zusammen mit anderen, unter Umständen jedoch auch allein, zur Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit ausreichen.

Daraus folgt in der Theorie, dass der sorgfältigen Beurteilung der gesamten Umstände des Einzelfalls entscheidendes Gewicht zukommt. Ein rein technisches Abarbeiten der massgeblichen Indizien im Sinne eines Abarbeitens einer Check-the-box-Liste ohne Einbettung der einzelnen Indizien in die tatsächlichen Gesamtumstände im konkret vorliegenden Fall genügt nicht. Wohlbegründete, alle relevanten Aspekte beleuchtende und bewertende Entscheide sind im Bereich des gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels eher selten. Zu häufig machen bestehende Textbausteine zu den allgemeinen Voraussetzungen den überwiegenden Teil der Urteilsbegründung aus. Ebenso wenig werden allgemein gehaltene Vermutungen wie beispielsweise, dass bei der Beurteilung der beruflichen Tätigkeit auch bei einem Bauhandwerker oder einem Inhaber eines Elektroinstallationsbetriebs per se eine Nähe zum Immobilienhandel anzunehmen sei,

dem Erfordernis einer differenzierten Beurteilung des Kriteriums Berufsnähe nicht gerecht.

Keine klare Sicht verschafft des Weiteren der von den Steuerbehörden und Gerichten regelmässig zitierte Grundsatz, dass nach konstanter Praxis des Bundesgerichts bei periodischen Steuern der Veranlagung nur für die betreffende Steuerperiode Rechtskraft zukommt und dass die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse daher in einem späteren Veranlagungszeitraum durchaus anders gewürdigt werden können. Wörtlich wird in einem neueren Entscheid des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich dazu ausgeführt: «Dem Umstand, dass streitbetroffene Liegenschaften in den Jahren vor der Veräusserung als Privatvermögen deklariert worden sind und die Steuerbehörden die Deklaration übernommen haben, kommt daher keine Bedeutung zu. Ein solches Vorgehen führt weder zur Begründung von schutzwürdigem Vertrauen noch stellt es ein widersprüchliches Verhalten dar.» (*Entscheidung vom 22. August 2023, " DB.2022.43*). Frühere Lehrmeinungen, z.B. diejenige von Peter Locher in seinem DBG-Kommentar zu Art 18 N 114, wo es noch hiess «nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ist eine von der Steuerbehörde während längerer Zeit akzeptierte Qualifikation – gleichbleibende Verhältnisse vorbehalten – verbindlich», haben offenbar an Bedeutung verloren. Einmal mehr wird bei dieser Streitfrage offensichtlich, wie sehr sich in den letzten Jahren die Gewichte zulasten des Steuerpflichtigen und zugunsten der Steuerbehörde verschoben haben. Von einem fairen Gleichgewicht bzw. von gleich langen Spiessen für Steuerpflichtige und Steuerbehörde kann bei dieser Rechtslage nicht mehr gesprochen werden. Für den Steuerpflichtigen bedeutet diese unbefriedigende Praxis, dass er mit einer längeren Zeitspanne von Unsicherheit zu leben hat, weil sich die Steuerbehörden erst im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft festlegen müssen, ob Privat- oder Geschäftsvermögen vorliegt.

Eine weitere Erschwernis für eine verlässliche Beurteilung der Erfolgchancen in einem Rechtsmittelverfahren zum Thema gewerbsmässiger Liegenschaftshandel bildet die Tatsache, dass die Steuergerichte in den meisten Fällen, in denen die Frage der Qualifikation von gewerbsmässigem Liegenschaftshandel

Streitgegenstand bildet, die Auffassung der Verwaltungspraxis bestätigen. Zu selten sind die Gerichtsfälle, in denen ein Richtergremium den Mut hat und den Aufwand nicht scheut, die Argumente, welche die Verwaltung für das Vorliegen eines gewerbsmässigen Liegenschaftshandels vorbringt, kritisch zu hinterfragen und eigenständig eine andere Beurteilung vorzunehmen.

Die dargestellten Unsicherheitsfaktoren erfordern deshalb, dass Kunden frühzeitig auf das schwebende Damoklesschwert der Unterstellung als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler aufmerksam gemacht werden. Eine Steuerplanung mit Immobilien verspricht in der Beratung vor allem dann Erfolg, wenn sie umsichtig und vorausschauend mit langem Zeithorizont vorgenommen wird. Prozessieren führt nur in Ausnahmefällen zum gewünschten Erfolg.

DIE ANLAGESTRATEGIE IM

2. QUARTAL 2024

Die Wirtschaftsentwicklung wird bis Jahresmitte noch schwach bleiben. Im laufenden Quartal erwarten wir den Start des Zinssenkungszyklus in den USA. Die Inflation wird im Jahresverlauf den Zielkorridor um 2% erreichen und die Wirtschaft dürfte gegen Jahresende wieder Fahrt aufnehmen. Die Zeichen für die Börsen stehen gut und der Aufwärtstrend dürfte sich nach einer kurzen Pause bei den Technologiewerten fortsetzen.

Wirtschaftliches Umfeld

Die US-Wirtschaft entwickelt sich weiterhin bemerkenswert gut, im Juni könnte die FED den Zinssenkungszyklus lancieren. Die Resistenz der Wirtschaft hat zu einer Verlangsamung des Abwärtstrends bei der Inflationsrate geführt. Das Rennen um die Präsidentschaft in den USA ist inzwischen voll im Gange, unabhängig vom Ausgang erwarten wir eine spürbare Beschleunigung der Wirtschaftsleistung gegen Ende Jahr und den Beginn eines mehrjährigen neuen Zyklus, getragen durch die Fortschritte in der Digitalisierung und der Automation sowie durch die hohen Investitionen in neue Technologien. Europa hinkt den USA 1-2 Quartale hinterher. Die EZB wird sich schwertun, die Zinsen schnell genug zu senken, um eine Kehrtwende in der wirtschaftlichen Entwicklung herbeizuführen. Wir erwarten zwar auch in Europa eine Erholung gegen Jahresende, diese wird aber unterdurchschnittlich ausfallen. Zudem reduzieren die hohen Energiepreise die Konkurrenzfähigkeit der international agierenden Unternehmen. In China ist der grosse Befreiungsschlag bisher ausgeblieben, die Regierung bemüht sich mit kleinen Schritten eine Kehrtwende herbeizuführen. Die Resultate sind bisher bescheiden, auch wenn es scheint, dass die Phase der Deflation beendet werden konnte.

Aktienmärkte

Die Entwicklung der Börsen im zurückliegenden Quartal hat uns positiv überrascht. Die erwartete

Konsolidierung ist ausgeblieben. Die Märkte stehen in vielen Sektoren auf Jahreshöchst. Die hohe Nachfrage nach Chips im Bereich der Künstlichen Intelligenz (KI) hat zu einer Vervielfachung der Umsätze bei einzelnen Technologieunternehmen geführt, in diesem Fahrwasser konnten auch weitere Aktien deutlich zulegen. Die allgemeine Entwicklung verschleiert aber die Tatsache, dass die Mehrheit der Aktien immer noch deutlich unterhalb der Höchststände von 2021 notiert. Der Aufwärtstrend an den Märkten wird sich durch den Einbezug weiterer Marktsektoren verbreitern, aber gleichzeitig bei einzelnen, inzwischen stattlich bewerteten Technologieunternehmen zu einer Konsolidierungsphase führen. Der technologische Vorsprung der USA gegenüber Europa und China wird sich weiter ausweiten. Wir bleiben deshalb bei der starken Übergewichtung der US-Anlagen und selektiv im Technologiesektor.

Anleihenmärkte

Das Zinsniveau bei längeren USD-Anleihen erachten wir als noch attraktiv. Im CHF und EUR bevorzugen wir mittlere Laufzeiten. Die Zinssenkungen der Notenbanken werden zu einer insgesamt tieferen, aber auch steileren Zinskurve führen.

Währungen

Die Schwäche des CHF gegenüber dem USD und EUR erachten wir als vorübergehend.

Daniel Waldmeier, Partner

Baryon AG

Weisses Schloss, General Guisan-Quai 36, CH-8002 Zürich

Telefon +41 44 206 20 50, Telefax +41 44 201 90 89

baryon@baryon.com, www.baryon.com