Urteilskopf

92 I 121

21. Auszug aus dem Urteil vom 18. Februar 1966 i.S. X. gegen Steuer-Rekurskommission des Kantons Aargau.
Regeste (de):
Wehrsteuer; Merkmale des nach Art. 21 Abs. 1 lit. a WStB steuerpflichtigen Einkommens aus Liegenschaftenhandel.

Regeste (fr):
Impôt pour la défense nationale; caractéristiques du revenu provenant du commerce des immeubles et imposable de par l'art. 21 al. 1 lit. a AIN.

Regesto (it):
Imposta per la difesa nazionale; caratteristiche del reddito proveniente dal commercio di immobili, imponibile secondo l'art. 21 cpv. 1 lett. a DIN.

BGE 92 I 121 S. 121

X. betreibt in N. ein Installationsgeschäft für Zentralheizungen und sanitäre Anlagen. Er ist seit 1949 verheiratet mit Hedwig geb. Y., die Fr. 20'000.– in die Ehe einbrachte. X. kaufte am 4. Januar 1952 von Z. einen hälftigen Miteigentumsanteil an 4 Parzellen mit insgesamt 82,93 a Land in Wettingen für Fr. 60'967.50. Am 12. September 1953 trat er diesen Miteigentumsanteil seiner Ehefrau ab. Im Jahre 1957 wurde das Grundeigentum unter die Miteigentümer aufgeteilt. Dabei erhielt die Ehefrau anstelle des bisherigen Miteigentumsanteils das Alleineigentum an zwei zusammenhängenden Landstücken von total 37,03 a. Sie verkaufte dieses Land 1958 für Fr. 320'000.– und erzielte einen Nettogewinn von Fr. 255'912.–. Frau X. kaufte ferner am 24. August 1954 in Widen eine Parzelle, die sie ungefähr acht Monate später mit einem Gewinn von rund Fr. 218'600.– veräusserte. Bei beiden Verkäufen hatte Frau X. dem Käufer die Pflicht auferlegt, ihrem Ehemann bei der Überbauung die Installationsarbeiten zu übertragen.

BGE 92 I 121 S. 122

Die Steuerkommission O. setzte im Einspracheentscheid vom 28. Oktober 1964 das wehrsteuerpflichtige Einkommen auf Fr. 149'800.– fest, da der Rechtsanspruch auf die Kaufpreisforderung Widen bereits 1955 entstanden sei und der damals erzielte Gewinn für die Steuer der Jahre 1959 und 1960 ausser Betracht falle. Die Einschätzungsbehörde hielt dagegen Art. 21 Abs. 1 lit. a WStB hinsichtlich des Liegenschaftsgewinns Wettingen für anwendbar. Die Steuer-Rekurskommission des Kantons Aargau wies eine Beschwerde des X. am 29. Juni 1965 ab und bestätigte die Auffassung der Einschätzungsbehörde, wonach der Gewinn durch geschäftliche

Tätigkeit erzielt worden sei. Gegen den Entscheid der kantonalen Rekurskommission führt X. Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Bundesgericht weist sie ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. .....

2. a) Gewerbsmässig ist der Liegenschaftshandel dann, wenn ein Steuerpflichtiger Grundstückskäufe und -verkäufe nicht bloss bei der Verwaltung seines Vermögens oder bei einer sich zufällig bietenden Gelegenheit vornimmt, sondern planmässig und mit der Absicht handelt, damit einen Verdienst zu erzielen. Die Gewerbsmässigkeit kann sich aus der Häufung der An- und Verkäufe (ASA 30 S. 373), aus der Inanspruchnahme bedeutender fremder Gelder sowie der Investition der Gewinne in neuem Grundbesitz (ASA 33 S. 44) ergeben, ferner aus dem Umstand, dass vereinzelte Umsatzgeschäfte im Zusammenhang mit einer beruflichen Tätigkeit erfolgen (BGE 82 I 174). b) Der Beschwerdeführer kaufte 1952 mit bloss einem Viertel eigenen Mitteln für Fr. 60'967.50 Wies- und Ackerland. Der landwirtschaftliche Ertrag des gekauften Landes konnte unmöglich den Zins für das eingesetzte Fremdkapital, geschweige denn für den ganzen Kaufpreis einbringen. Der Kauf war also einzig erklärbar aus der Voraussicht, dass der Boden im Zentrum der Gemeinde Wettingen Bauland werde, wobei die Wertsteigerung nicht nur den Zinsverlust ausgleichen, sondern einen zusätzlichen Erlös ermöglichen werde. Eben dieser Plan wurde durch die Veräusserung 1958 verwirklicht, indem die Ehefrau einen Gesamtgewinn von Fr. 255'912.– zu erzielen vermochte.



Aus dem 1954/55 in Widen getätigten Handel löste sie nach Abzug des Kaufpreises Fr. 218'600.–. Die Gewinne wurden wieder in Liegenschaften angelegt, wie die staatsrechtliche Kammer des Bundesgerichtes in einem die kantonale Einkommenssteuer betreffenden Urteil vom 17. Juni 1964 ausdrücklich festgestellt hat. Eine "Aufstellung über das Privatvermögen" des Beschwerdeführers zählt am 1. Januar 1959 acht Liegenschaften (unüberbaute Grundstücke, Miet- und Geschäftshäuser) auf, die zusammen einen Schätzungswert von über einer Million Franken aufweisen. Es ergibt sich daraus, dass der Beschwerdeführer in verhältnismässig kurzer Zeit mehrmals Grundstücke gekauft und weiterverkauft hat. Hinzu kommt, dass er sich in den Kaufverträgen, welche die Liegenschaften in Widen und Wettingen betrafen, die Ausführung der Heizungs- und sanitären Anlagen zusichern liess. Er verknüpfte somit den Landverkauf mit seiner Stellung als selbständiger Handwerker, um sich dergestalt weitere Einnahmen zu sichern. Eine solche Tätigkeit weist - wie oben ausgeführt - die Merkmale gewerbsmässigen Liegenschaftshandels auf. In diesem Rahmen haben der Beschwerdeführer und seine Ehefrau den Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft in Wettingen erzielt, weshalb er gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a WStB zu versteuern ist...