

Weshalb sich der Instanzenzug im Steuerrecht manchmal lohnt – Lehren aus dem Bundesgerichtsurteil 9C_126/2024



Von Dr. Julian Kläser
MLaw, Partner, MLL Legal

1. Einleitung

Mandanten stellen in steuerrechtlichen Verfahren regelmässig dieselbe Frage: «Lohnt es sich überhaupt zu rekurrieren?» Gemeint ist damit der Weg des Instanzenzuges – von der Veranlagungsbehörde über Einsprache- und Rekursverfahren bis manchmal letztlich hin vor Bundesgericht. Die Frage ist nachvollziehbar. Denn die Verfahren dauern oft mehrere Jahre, verursachen hohe Verfahrenskosten. Hinzu kommt die Unsicherheit, ob die nächsthöhere Instanz die Sache tatsächlich anders beurteilen wird.

In der Praxis zeigt sich jedoch immer wieder, dass gerade komplexe steuerrechtliche Sachverhalte von höheren

Gerichten differenzierter gewürdigt werden als im erstinstanzlichen Verfahren. Besonders deutlich wird dies in Fällen, in denen die Steuerbehörden wirtschaftliche Aktivitäten vorschnell als selbständige Erwerbstätigkeit oder als Geschäftsvermögen qualifizieren. Die finanziellen Konsequenzen einer solchen steuerlichen Einordnung sind oftmals erheblich.

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist das Urteil des Bundesgerichts 9C_126/2024 vom 9. Februar 2026. Das Verfahren zeigt exemplarisch auf, weshalb sich Hartnäckigkeit im Steuerverfahren auszahlen kann – und weshalb sich ein Weiterzug trotz zunächst negativer Entscheidung unter Umständen lohnen kann.

Das Bundesgericht hatte zu beurteilen, ob eine über Jahre gehaltene und vermietete Liegenschaft dem Privatvermögen oder dem Geschäftsvermögen eines Steuerpflichtigen zuzuordnen war. Während die kantonalen Behörden und die Vorinstanz von gewerbsmässigem Liegenschaftshandel ausgingen, gelangte das Bundesgericht letztlich zu einer gegenteiligen Würdigung. Entscheidend war dabei die Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände.

Der Entscheid verdeutlicht zweierlei: Erstens ist die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbsmässigem Liegenschaftshandel häufig schwierig. Zweitens zeigt der Fall, dass sich ein konsequentes Ausschöpfen des Instanzenzuges insbesondere dann lohnen kann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse von den Behörden nur unvollständig gewürdigt wurden.

2. Der Instanzenzug im Steuerrecht – eine Einordnung

Das schweizerische Steuerverfahrensrecht ist mehrstufig aufgebaut. Gegen Veranlagungsverfügungen der Steuerbehörden steht den Steuerpflichtigen zunächst die Einsprache offen. Wird diese abgewiesen, kann je nach Kanton Rekurs / Beschwerde an eine kantonale Rechtsmittelinstanz erhoben werden. Anschliessend steht regelmässig der Weg an ein Verwaltungsgericht offen. Erst danach kann die Angelegenheit ans Bundesgericht weitergezogen werden. In der Praxis endet ein grosser Teil aller Verfahren bereits auf Ebene der Steuerverwaltung oder der ersten steuergerichtlichen Instanz. Dies ist nachvollziehbar. Viele Steuerpflichtige scheuen den zusätzlichen Aufwand oder wollen die Angelegenheit möglichst rasch hinter

sich bringen. Gerade bei hohen Streitwerten oder bei grundsätzlichen Rechtsfragen kann ein Weiterzug jedoch zielführend sein.

Dabei ist zu beachten, dass höhere Instanzen häufig eine vertiefte rechtliche Analyse vornehmen. Während Veranlagungsbehörden naturgemäss eine grosse Anzahl von Fällen (sog. «Massenverfahren») effizient bearbeiten müssen, können gerichtliche Instanzen einzelne Sachverhalte detaillierter würdigen. Hinzu kommt, dass das Bundesgericht regelmässig Praxisleitlinien entwickelt und damit für eine einheitliche Anwendung des Bundesrechts sorgt.

Insbesondere bei der Frage des gewerbmässigen Liegenschaftshandels zeigt sich, wie stark die Würdigung vom konkreten Einzelfall abhängt. Die bundesgerichtliche Praxis stellt auf eine Vielzahl von Indizien ab. Dabei ist kein einzelnes Kriterium für sich allein ausschlaggebend. Entscheidend ist vielmehr die Gesamtheit aller Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

3. Der Sachverhalt des Urteils

9C_126/2024

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der ursprüngliche Steuerpflichtige hatte im Jahr 2016 verschiedene Vermögenswerte – darunter Liegenschaften und Unternehmensbeteiligungen – im Rahmen einer gemischten Schenkung auf seine Kinder übertragen. Eine der übertragenen Liegenschaften wurde später für rund 11 Mio. Franken veräussert. Der Verkaufserlös diente unter anderem dazu, Schulden des Familienunternehmens zu tilgen.

Die Zürcher Steuerbehörden vertraten die Auffassung, bei der betreffenden Liegenschaft habe es sich nicht um Privatvermögen, sondern um Geschäftsvermögen gehandelt. Entsprechend qualifizierten sie den erzielten Gewinn als steuerbaren Liquidationsgewinn aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Die steuerlichen Folgen für die Erben waren erheblich.

Aus Sicht der Steuerbehörden sprachen verschiedene Indizien für gewerbmässigen Liegenschaftshandel. Insbesondere wurde auf die Höhe des Gewinns, die wirtschaftliche Verbindung zum Familienunternehmen sowie einzelne Transaktionen verwiesen.

Die Steuerpflichtigen bestritten diese Sichtweise. Sie argumentierten, die Liegenschaft sei über Jahre hinweg primär als Vermögensanlage gehalten und vermietet worden. Ziel sei nie ein kurzfristiger Weiterverkauf gewesen. Vielmehr habe die Liegenschaft der langfristigen Altersvorsorge gedient.

Nachdem die kantonalen Instanzen die Sichtweise der Steuerbehörden im Wesentlichen bestätigt hatten, gelangte der Fall schliesslich ans Bundesgericht.

4. Die bundesgerichtliche Würdigung

Das Bundesgericht erinnerte zunächst an seine langjährige Praxis zum gewerbmässigen Liegenschaftshandel. Danach liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit insbesondere dann vor, wenn An- und Verkäufe von Liegenschaften systematisch und planmässig erfolgen, mit der Absicht, Gewinne zu erzielen.

Zur Beurteilung zieht die bundesgerichtliche Rechtsprechung verschiedene Indizien heran. Dazu zählen unter anderem:

- die Häufigkeit der Liegenschaftstransaktionen;
- die kurze Besitzdauer;
- der Einsatz spezieller Fachkenntnisse;
- der Umfang fremdfinanzierter Mittel;
- die enge Verbindung zur beruflichen Tätigkeit;
- planmässiges Vorgehen;
- die Entwicklung oder Parzellierung von Grundstücken;
- die Wiederanlage erzielter Gewinne in neue Immobilienprojekte.

Das Bundesgericht betonte erneut, dass keines dieser Kriterien für sich allein entscheidend ist. Massgeblich ist stets eine Gesamtwürdigung.

Im konkreten Fall kam das Gericht zum Schluss, dass die Vorinstanzen die vorhandenen Indizien zu einseitig gewichtet hatten. Zwar bestanden gewisse Elemente, die auf eine geschäftsmässige Tätigkeit hindeuten konnten. Insgesamt überwogen jedoch die Merkmale einer privaten Vermögensverwaltung.

Von besonderer Bedeutung war dabei die langfristige Haltedauer der Liegenschaft. Das Objekt wurde über viele Jahre vermietet und diente primär der Vermögensanlage. Das Bundesgericht

hielt ausdrücklich fest, dass umfangreiche Vermietungstätigkeiten nicht automatisch zu gewerbmässigem Liegenschaftshandel führen. Ebenso entscheidend war, dass keine eigentliche Handelstätigkeit nachgewiesen werden konnte. Die Liegenschaft war nicht mit der Absicht erworben worden, sie kurzfristig mit Gewinn weiterzuveräussern. Auch fehlte ein systematisches An- und Verkaufsmuster.

Der spätere Verkauf allein genügte nach Auffassung des Bundesgerichts nicht, um rückwirkend auf eine gewerbmässige Tätigkeit zu schliessen. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde daher gut und korrigierte die vorinstanzliche steuerrechtliche Qualifikation des Sachverhalts.

5. Weshalb der Entscheid praxisrelevant ist

Der Entscheid ist aus mehreren Gründen von grosser Bedeutung für die steuerliche Praxis.

a. Abgrenzung bleibt schwierig

Zunächst bestätigt das Urteil einmal mehr, wie anspruchsvoll die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbmässigem Liegenschaftshandel in der Praxis ist.

Gerade bei vermögenden Privatpersonen oder Unternehmerfamilien besteht häufig die Gefahr, dass umfangreiche Immobilienaktivitäten vorschnell als geschäftsmässig qualifiziert werden. Steuerbehörden tendieren mitunter dazu, aus einzelnen Indizien weitreichende Schlussfolgerungen zu ziehen.

Das Bundesgericht erinnert demgegenüber daran, dass eine isolierte Betrachtung einzelner Elemente unzulässig ist. Selbst hohe Gewinne oder komplexe Vermögensstrukturen genügen für sich allein nicht.

b. Langfristige Vermögensanlage bleibt geschützt

Besonders relevant ist die Klarstellung, dass langfristig gehaltene und vermietete Immobilien grundsätzlich weiterhin dem Privatvermögen zugeordnet werden können.

Dies ist wirtschaftlich bedeutsam. Die Vermietung von Immobilien gehört klassischerweise zur privaten Vermö-

gensverwaltung. Würde bereits eine professionelle Organisation oder ein grösseres Immobilienportfolio automatisch zur Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit führen, hätte dies erhebliche steuerliche Konsequenzen für zahlreiche private Investoren.

Das Bundesgericht setzt hier ein wichtiges Signal zugunsten der Rechtssicherheit.

c. Gesamtwürdigung statt schematische Betrachtungsweise

Der Entscheid verdeutlicht ausserdem, dass das Bundesgericht schematische Betrachtungsweisen ablehnt. In der Steuerpraxis der zuständigen Behörden besteht allerdings die Gefahr, dass einzelne Kriterien zu stark gewichtet werden.

Beispielsweise wird häufig argumentiert, eine hohe Fremdfinanzierung oder eine besonders gewinnbringende Veräusserung spreche zwingend für gewerbmässigen Handel. Das Urteil verdeutlicht jedoch, dass wirtschaftliche Realitäten differenzierter betrachtet werden müssen.

Gerade bei Unternehmerfamilien überschneiden sich private und geschäftliche Interessen oftmals. Hieraus sollte nicht automatisch auf Geschäftsvermögen geschlossen werden.

6. Wann sich ein Weiterzug typischerweise lohnt

Der vorliegende Entscheid illustriert auch, wann sich ein konsequenter Weiterzug eines strittigen Verfahrens lohnen kann.

a. Grundsatzfragen oder ungeklärte Rechtslage

Ein Weiterzug kann sinnvoll sein, wenn zentrale Rechtsfragen ungeklärt sind oder die Behördenpraxis uneinheitlich erscheint.

Gerade im Steuerrecht entwickeln sich viele Rechtsfragen durch die Rechtsprechung weiter. Wer bereit ist, einen Fall bis vor Bundesgericht zu ziehen, kann unter Umständen zur Klärung einer offenen Rechtsfrage beitragen.

b. Hohe wirtschaftliche Tragweite

Je höher der Streitwert, desto eher rechtfertigt sich eine vertiefte Analyse sowie gegebenenfalls die Beschreitung des Rechtswegs.

c. Sachverhaltsfragen mit Interpretationsspielraum

Viele Steuerverfahren hängen stark von der tatsächlichen Würdigung ab. Gerade dort lohnt sich ein Weiterzug oft besonders. Denn während die gesetzlichen Grundlagen häufig relativ abstrakt formuliert sind, entscheidet letztlich die konkrete Interpretation des individuellen Sachverhalts.

d. Unvollständige Würdigung durch Vorinstanzen

Ein Weiterzug sollte insbesondere dann geprüft werden, wenn relevante Tatsachen oder wirtschaftliche Zusammenhänge von den Vorinstanzen nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Das Urteil 9C_126/2024 zeigt beispielhaft auf, dass genau dieser Aspekt entscheidend sein kann.

7. Grenzen des Weiterzugs

Selbstverständlich ist nicht jeder Weiterzug sinnvoll. Steuerpflichtige sollten stets eine «Kosten-Nutzen-Analyse» vornehmen. Verfahren verursachen nicht nur direkte Kosten, sondern auch erheblichen Zeitaufwand. Zudem besteht stets das Risiko, dass höhere Instanzen die vorinstanzliche Sichtweise bestätigen.

Zu berücksichtigen ist ausserdem, dass das Bundesgericht grundsätzlich an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz gebunden ist, sofern diese nicht offensichtlich unrichtig erscheinen.

Entscheidend ist deshalb eine frühzeitige und sorgfältige Verfahrensstrategie. Relevante Tatsachen und Beweismittel müssen möglichst bereits im Einsprache- oder Rekursverfahren vollständig vorgebracht werden.

8. Praktische Lehren für Steuerpflichtige und ihre Berater

Das Urteil liefert mehrere praktische Erkenntnisse.

a. Dokumentation ist zentral

Die Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen hängt stark von der konkreten Ausgestaltung ab. Steuerpflichtige sollten daher ihre Investitionsabsichten und wirtschaftlichen Überlegungen sorgfältig dokumentieren. Gerade bei Immobilien empfiehlt sich

eine klare Trennung zwischen privater Vermögensverwaltung und allfälligen geschäftlichen Aktivitäten.

b. Verfahrensstrategie frühzeitig planen

Viele Fehler entstehen bereits im Anfangsstadium eines strittigen Verfahrens. Unvollständige Sachverhaltsdarstellungen oder unpräzise Argumentationen lassen sich später nur schwer korrigieren.

c. Nicht vorschnell aufgeben

Die vielleicht wichtigste Erkenntnis des Urteils ist jedoch: Ein negativer erstinstanzlicher Entscheid bedeutet nicht, dass man am Ende nicht doch Recht erhalten kann.

Gerade komplexe steuerrechtliche Fälle entwickeln sich über den Instanzenzug hinweg oft erheblich weiter. Höhere Gerichte betrachten wirtschaftliche Zusammenhänge teilweise differenzierter.

9. Fazit

Das Bundesgerichtsurteil 9C_126/2024 zeigt auf, weshalb sich der Instanzenzug im Steuerrecht manchmal lohnt. Steuerpflichtige sollten sich mit einem negativen steuerlichen Entscheid der Behörden nicht vorschnell abfinden. Bereits die Bereitschaft, ein Verfahren konsequent weiterzuführen, kann die Position von Steuerpflichtigen gegenüber den zuständigen Steuerbehörden stärken. Es ist daher empfehlenswert, rechtzeitig eine individuelle Analyse des vermeintlichen Streitfalls als Entscheidungsgrundlage in Anspruch zu nehmen, ob ein Weiterzug des strittigen Verfahrens angestrebt werden sollte.

julian.klaeser@mll-legal.com
www.mll-legal.com