



## Entscheid

19. April 2023

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Walter Balsiger, Steuerrichter Hans Heinrich Knüsli, Steuerrichter Christian Griesser und Gerichtsschreiber Sven Tschalèr

In Sachen

1. **A,**
2. **B,**

Nr. 1 vertreten durch C GmbH,  
Nr. 2 vertreten durch Nr. 1,

**Beschwerdeführer,**

gegen

**Kanton Zürich,**

vertreten durch das kant. Steueramt,  
Division Bau,  
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

**Beschwerdegegner,**

betreffend

**Direkte Bundessteuer 2019**

hat sich ergeben:

A. A (nachfolgend der Pflichtige bzw. gemeinsam mit seiner Ehefrau B die Pflichtigen) erwarb am ... 2013 die Wohnung Nr. ... inkl. Keller ... (152/10'000 Miteigentum) in der Liegenschaft ... 10-16 (+11-15) in D von der E AG. Am ... 2019 veräusserte er diesen Miteigentumsanteil zum Preis von Fr. 2'200'000.- an F.

Am 1. Oktober 2021 erging die Veranlagungsverfügung des kantonalen Steueramts für die Steuerperiode 2019. Darin qualifizierte es den Pflichtigen als gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler und rechnete den Pflichtigen den Gewinn aus der Veräusserung des oben erwähnten Miteigentumsanteils von Fr. 635'153.- als Ertrag aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf. Gleichzeitig wurde ein AHV-Abzug von Fr. 63'515.- gewährt.

B. Hiergegen liessen die Pflichtigen am 18. Oktober 2021 Einsprache erheben und beantragen, der Veräusserungsgewinn aus dem Verkauf des Stockwerkeigentums sei weder der direkten Bundessteuer noch der AHV zu unterstellen.

Mit Entscheid vom 20. Oktober 2022 wies das kantonale Steueramt die Einsprache ab. Es qualifizierte den Pflichtigen weiterhin als gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler und verwies insbesondere auf die kurze Haltedauer, die hohe Fremdfinanzierungsquote sowie den engen Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit des Pflichtigen.

C. Mit Beschwerde vom 15. November 2022 liessen die Pflichtigen beantragen, die Wohnung am ... nicht dem Geschäftsvermögen zuzuordnen und dementsprechend den Veräusserungsgewinn nicht der direkten Bundessteuer zu unterstellen. Der Pflichtige habe lediglich einmal ein Stockwerkeigentum veräussert. Es lägen keine kurze Haltedauer, keine hohe Fremdfinanzierungsquote und keine Fachkenntnisse im Bereich Kauf bzw. Verkauf von Immobilien vor.

Das kantonale Steueramt schloss mit Beschwerdeantwort vom 14. Dezember 2022 auf Abweisung des Rechtsmittels. Die Eidgenössische Steuerverwaltung liess sich nicht vernehmen.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, sofern rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. a) Der direkten Bundessteuer unterliegen gemäss Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte. Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen sind hingegen steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 DBG). Art. 18 DBG umschreibt die steuerbaren Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Dazu gehören gemäss Abs. 2 auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (Abs. 2 Satz 3).

b) Nach der Praxis des Bundesgerichts liegt steuerbarer Immobilienhandel im Sinn einer selbständigen Erwerbstätigkeit immer dann vor, wenn die steuerpflichtige Person An- und Verkäufe von Liegenschaften nicht nur im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung bei sich zufällig bietender Gelegenheit tätigt, sondern wenn sie dies systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung tut; erforderlich ist die Entwicklung einer Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist (BGE 125 II 113 = StE 1999 B 23.1 Nr. 41 = ASA 67, 644 = ZStP 1999, 70; BGr, 30. Oktober 2020, 2C\_1021/2019, E. 5.2; BGr, 25. Juli 2017, 2C\_966/2016, E. 3.3, je mit Hinweisen auch zum Folgenden). Als Indizien hierfür kommen in Betracht: Die systematische bzw. planmässige Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung usw.; Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen; Ausnützung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Liegenschaftengeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die kurze Besitzdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur

Finanzierung der Geschäfte oder die Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft (BGE 125 II 113 E. 6a; BGE 122 II 446 E. 3b; BGr, 1. März 2010, 2C\_403/2009 + 2C\_404/2009, E. 2.4).

c) Als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler gilt nicht nur derjenige, dessen eigentliche Tätigkeit auf den An- und Verkauf von Liegenschaften gerichtet ist, sondern auch jener, der sich in anderer Weise mit Liegenschaften befasst, die über die blosser Vermögensverwaltung hinausgeht; beispielsweise, wenn der Liegenschaftshandel einem Architekten, einem Baugeschäft oder einem Handwerksbetrieb zur Arbeitsbeschaffung dient (BGE 125 II 113; BGr, 10. September 2015, 2C\_27/2015, E. 1.4). Solche (Quasi-)Liegenschaftshändler, d.h. weder haupt- noch nebenberuflich tätige Liegenschaftshändler (BGr, 25. August 2014, 2C\_1048/2013, E. 1.4), führen regelmässig weder eine Buchhaltung noch eine Aufstellung eines Einzelunternehmens (Martin Arnold, Nichts Neues unter der Steuersonne? Zur Besteuerung von Liegenschaftsgewinnen nach dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, ASA 67, 610).

d) Keine selbständige Erwerbstätigkeit liegt hingegen vor, wenn Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften bei einer sich zufällig bietenden Gelegenheit (d.h. ohne auf Verdienst gerichtete Tätigkeit) erzielt werden, oder wenn bloss das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere, wenn eigene Liegenschaften vermietet werden. Dies gilt selbst dann, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und kaufmännische Bücher geführt werden (BGr, 25. August 2014, 2C\_1048/2013, E. 2.2; BGr, 13. Juni 2013, 2C\_1273/2012, E. 2.1).

e) Es macht grundsätzlich Sinn, bei Quasi-Liegenschaftshändler (vgl. oben, E. 1. c) erst beim Verkauf einer Liegenschaft zu prüfen, ob in Bezug auf die veräusserte Liegenschaft gewerbsmässiger Liegenschaftshandel vorliegt, oder nicht. Vor diesem Zeitpunkt und solange die steuerpflichtige Person keine über den privaten Vermögensbereich hinausgehenden, zweifelhaft erscheinenden steuermindernden Abzüge (z.B. überhöhte Schuldzinsen, Abschreibungen, Rückstellungen) vornimmt, besteht in der Regel kein Anlass, die Zugehörigkeit einer Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen zu ergründen. Die Praxis misst dem Umstand, dass eine streitbetroffene Liegenschaft in den Jahren vor dem Verkauf als Privatvermögen deklariert und vom kantonalen Steueramt als solches übernommen wurde (inkl. Gewährung des Pauschalabzugs für Unterhaltskosten), keine entscheidende Bedeutung zu (vgl. StRK III, 16. November 2010, DB.2010.164). Denn der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung

(Legalitätsprinzip) verlangt eine Übereinstimmung der Entscheidung mit dem Gesetz (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, Rz. 325); er geht der Rücksichtnahme auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 599; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3. A., 2016, VB zu Art. 109 - 121 N 10 ff. und N 99 ff. DBG, mit Verweisungen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Wenn das kantonale Steueramt die streitbetroffene Liegenschaft entsprechend den Deklarationen des Pflichtigen in vergangenen Steuerperioden im Privatvermögen belassen hat, steht dieser Umstand daher einer Überprüfung in einem späteren Verfahren nicht entgegen (StE 2015 B 23.1 Nr. 82, E. 3.4.3). Ebenso wenig liegt in einem solchen Vorgehen ein zur Begründung von schutzwürdigem Vertrauen geeignetes oder widersprüchliches Verhalten (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, VB zu Art. 109 - 121 N 50 und 80 DBG, mit zahlreichen Hinweisen auf die Gerichtspraxis).

f) Die Frage, ob eine einfache Gesellschaft eine gewinnorientierte Tätigkeit ausübt, muss anhand der Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls entschieden werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung trifft dies allerdings bereits zu, wenn sich wenigstens ein Gesellschafter in Ausübung seines Berufs an der Gesellschaft beteiligt und die Geschäftsführung für gemeinsame Rechnung besorgt. In diesem Fall stellt der den anderen Gesellschaftern zufließende Anteil am Reingewinn Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit dar, und zwar selbst dann, wenn sich die übrigen Gesellschafter nicht persönlich an der Geschäftsführung beteiligt haben. Die Gründung einer einfachen Gesellschaft kann praxismässig für sich allein ein Indiz für einen gewerbmässigen Liegenschaftshandel sein (BGr, 31. Oktober 2011, 2C\_948/2010, E. 3.1.1, auch zum Folgenden; BGr, 13. April 2005, 2A.433/2004, E. 3.3). In diesem Sinn ist eine selbständige Erwerbstätigkeit zu vermuten, wenn sich für ein bestimmtes Grundstücksgeschäft mehrere Personen zu einem Baukonsortium zusammenschliessen und darunter auch solche sind, welche sich im Rahmen ihres Berufs beteiligen und die Geschäftsführung für gemeinsame Rechnung im Einvernehmen mit den anderen besorgen.

2. Strittig ist vorliegend, ob der Verkauf der Wohnung Nr. ... (inkl. Keller ...) an der Liegenschaft ... 10-16 (+11-15) in D als gewerbmässiger Liegenschaftshandel zu qualifizieren ist. Diesbezüglich besteht zwischen dem kantonalen Steueramt und dem Pflichtigen Uneinigkeit betreffend Bewertung und Gewichtung der einzelnen Kriterien.

Wie bereits erwähnt, kommen für die Beurteilung der Streitfrage folgende Indizien in Betracht: Die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die kurze Besitzdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte, die Realisierung derselben im Rahmen einer Personengesellschaft oder die systematische bzw. planmässige Art und Weise des Vorgehens.

a) Im vorliegenden Fall steht eine einzige Liegenschaftentransaktion im Jahr 2019 zur Debatte. Damit liegt keine Häufung von Liegenschaftengeschäften vor, weshalb sich daraus keine Handelstätigkeit ableiten lässt.

b) aa) Das kantonale Steueramt macht geltend, der Pflichtige erfülle das Merkmal des liegenschaftsnahen Berufs. Er sei seit mehreren Jahren für die G GmbH (nachfolgend G GmbH) tätig. Letztere bezwecke laut dem Handelsregistereintrag die Vermittlung und das Management von Grundstücken. Beim Kauf des Stockwerkeigentums am ... von der E sei die mit der G GmbH verbandelte H GmbH als Maklerin aufgetreten. Darüber hinaus halte der Pflichtige die Hälfte der Anteile an der I GmbH (nachfolgend I GmbH) und habe er den Verkauf zweier Liegenschaften der J GmbH vermittelt. Das kantonale Steueramt geht zusammenfassend einerseits von einem liegenschaftsnahen Beruf und andererseits von einer umfassenden Vernetzung in der Immobilienbranche aus.

bb) Demgegenüber vertreten die Pflichtigen die Ansicht, der Pflichtige sei für die G GmbH im Bereich Verwaltung und Vermietung tätig. Er wickle für seine Arbeitgeberin keine Verkäufe und Käufe ab und habe auf privater Basis lediglich zwei Liegenschaften vermittelt.

cc) Das Bundesgericht verneinte bei einem Schreinermeister mit eigener Schreinerei die Berufsnähe. Zwar verfüge dieser über gewisse Kenntnisse der Baubranche, eine derartige Berufsnähe sei indessen jeder berufstätigen Person eigen, die in irgendeiner Form mit Liegenschaften zu tun habe, resp. Zulieferer des Baugewerbes sei (BGr, 21. März 2017, 9C\_591/2016, E. 6.1.4). Daraus lässt sich folgern, dass ein gewerbmässiger Liegenschaftenhändler u.a. in der Lage sein muss, potentielle Kaufobjekte zu bewerten, die Preisentwicklung im Auge zu behalten, Fremdfinanzierungsmöglichkeiten zu beurteilen, Sanierungskosten abzuschätzen oder rechtliche Möglichkeiten und Restriktionen (wie die mietrechtliche Situation, die Möglichkeit einer Parzellierung

oder einer Umwandlung in Stockwerkeigentum) zu beurteilen. Zu beachten ist ferner, dass die Rechtsprechung das Kriterium der beruflichen Nähe stark relativiert hat. Nicht jeder erfahrene Handwerker ist zwangsläufig ein Immobilienspezialist. Angesichts der Zinsbaisse würden sich auch Privatpersonen vermehrt mit Immobilieninvestitionen befassen, weshalb dem Merkmal eines liegenschaftsnahen Berufs nicht mehr die gleiche Relevanz wie früher beigemessen werden könne (vgl. BGr, 21. März 2017, 9C\_591/2016, E. 6.1.4).

In ihrer Steuererklärung geben die Pflichtigen keine Berufsbezeichnung an und es ist nichts über ihre berufliche Ausbildung bekannt. Die diesbezüglichen Sachdarstellungen der Parteien unterscheiden sich stark.

Der Einwand der Pflichtigen, wonach der Pflichtige als Immobilienverwalter tätig sei, vermag nicht zu überzeugen. Laut Handelsregister fungiert(e) dieser als Verwaltungsrat, Geschäftsführer oder Zeichnungsberechtigter zahlreicher Immobiliengesellschaften (z.B. der K AG, der G GmbH, der L GmbH, der I GmbH, der M AG oder der N AG). Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass der Pflichtige alleiniger Gesellschafter der L GmbH ist, welche den Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräusserung von Liegenschaften sowie die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten bezweckt. Weiter hält der Pflichtige 50% der Stammanteile an der I GmbH, die den Handel, das Halten und Verwalten sowie den Umbau und die Renovation von Immobilien bezweckt (vgl. [www.zefix.ch](http://www.zefix.ch)). Zudem war er einerseits als Makler bei zwei Liegenschaftsverkäufen der J GmbH tätig und trat andererseits als Bauherrenvertreter des O- und P-hauses an der ...strasse in D in Erscheinung.

Diese Nähe zum Immobiliensektor muss sich der Pflichtige anrechnen lassen. Er ist zweifellos nicht nur Immobilienbewirtschafter, sondern Immobilienfachmann. In dieses Bild passen nebenbei bemerkt auch verschiedene Q-Berichte, in welchen der Pflichtige sich als Vertreter der G GmbH bzw. mit ihr verbandelter Unternehmen zu diversen Bauprojekten äusserte.

c) Bezüglich des Einsatzes spezieller Fachkenntnisse kann auf die Ausführungen betreffend die berufliche Tätigkeit des Pflichtigen bzw. der Pflichtigen verwiesen werden (vgl. oben, E. 2. b). Der Pflichtige verfügt zweifelsohne über besondere Fachkenntnisse, die ihm auf dem Immobilienmarkt einen Vorteil verschaffen und förderlich sind, um mit Liegenschaften Gewinne zu erzielen.

d) Im vorliegenden Fall betrug die Besitzdauer rund sechs Jahre. Die Pflichtigen bezeichnen diese Besitzdauer als nicht kurz, währendem das kantonale Steueramt von einer kurzen Besitzdauer ausgeht.

Bei der Beurteilung der Besitzdauer kann auf die gesetzliche Regelung bei der Grundstückgewinnsteuer verwiesen werden (vgl. dazu: Gianfranco Gambaro, Die Qualifikation juristischer Personen als Liegenschaftenhändler bei der Grundstückgewinnsteuer, in ZStP 2022, Heft 4, S. 296 f.). Bei kurzfristig realisierten Grundstückgewinnen sind die Kantone laut (Art. 12 Abs. 5 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) verpflichtet, diese stärker zu besteuern. Bei der Ausgestaltung dieser stärkeren Besteuerung verbleibt den Kantonen ein erheblicher Spielraum. Spätestens ab einer Besitzdauer von fünf Jahren wird kein Zuschlag mehr erhoben (vgl. Besteuerung der Grundstückgewinne, Dossier Steuerinformationen der ESTV, auch zum Folgenden). Bei einer mittleren Besitzdauer sehen mit Ausnahme des Kantons Obwalden alle Kantone eine Ermässigung der Grundstückgewinnsteuer vor. Einige Kantone (z.B. Zürich, Bern oder Schwyz) gewähren ab fünf Jahren eine Ermässigung, andere sehen diese erst ab dem elften Besitzjahr (Aargau, Graubünden) vor. Der Kanton St. Gallen setzt sogar 16 Besitzjahre für eine Ermässigung voraus. Die Festlegung der maximalen Ermässigung ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Im Kanton Neuenburg wird diese bei einer Besitzdauer von 14 Jahren gewährt, währendem diese Schwelle im Kanton Jura erst nach 50 Jahren erreicht wird. Viele Kantone lassen den Maximalabzug bei einer Besitzdauer von 20 bis 25 Jahren zu (z.B. Zürich, Uri, Schwyz, Basel-Stadt, Aargau, Thurgau). Mit dem Erreichen dieser Schwelle liegt sodann zweifellos eine lange Besitzdauer vor. Eine Besitzdauer von unter fünf Jahren gilt somit als kurz (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 18 N 28 DBG), während von einer langen Besitzdauer erst ab etwa 20 Jahren gesprochen werden kann. Im vorliegenden Fall liegt also weder eine kurze noch eine lange, sondern eine mittlere Besitzdauer vor. Aus der Besitzdauer kann daher für die Beurteilung der strittigen Frage nichts abgeleitet werden.

e) aa) Zu prüfen bleibt die Fremdfinanzierungsquote. Das Kriterium des Einsatzes erheblicher Fremdmittel beruht auf der Überlegung, dass derjenige, der einen hohen Anteil an Fremdkapital einsetzt, ein höheres Risiko eingeht. Dieses Risiko besteht bei einer vermieteten Liegenschaft darin, dass unter Berücksichtigung des Mietrechts die Mietzinserhöhungsmöglichkeiten bei einer Hypothekarzinserhöhung detailliert geregelt

sind und dabei die konkrete Fremdkapitalquote nicht berücksichtigt wird (vgl. Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen). Infolgedessen kann bei einer hohen Fremdfinanzierungsquote die Zinserhöhung nicht vollständig auf die Mieter überwältigt werden, währendem dies bei einer tiefen Fremdfinanzierungsquote möglich ist. Des Weiteren existiert bei sinkenden Immobilienpreisen das Risiko, dass der Darlehensgläubiger eine teilweise Tilgung verlangt. Hiervon sind i.d.R. nur Personen mit einer hohen Fremdkapitalquote betroffen. Ein Eigentümer mit einer niedrigen Fremdfinanzierungsquote kann deshalb Hypothekarzins erhöhungen oder kurzfristigen Preissenkungen häufig gelassen entgegensehen. Allerdings fällt im Fall einer tiefen Fremdfinanzierungsquote die Eigenkapitalrendite häufig tiefer aus. Eine hohe Fremdfinanzierungsquote offenbart eine höhere Risikobereitschaft und deutet deshalb auf einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel hin. Verhältnismässig wenig Fremdkapital spricht hingegen für eine private Vermögensverwaltung. Bei einer sehr hohen Fremdfinanzierungsquote kann derweil nicht mehr von einer eigentlichen Verwaltung des privaten Vermögens gesprochen werden. Es wird vielmehr unter Einsatz fremder Mittel auf eine Wertsteigerung spekuliert.

Entsprechend wird bei nicht selbst genutzten Liegenschaften sowie Zweit- und Ferienwohnungen in der Regel bei einem Fremdfinanzierungsgrad von mehr als zwei Dritteln von unüblich hohen Fremdmitteln gesprochen. Dies im Gegensatz zu selbstbewohnten Liegenschaften, bei welchen üblicherweise bis zu rund 80% des Verkehrswerts fremdfinanziert werden (BGr, 30. Oktober 2020, 2C\_1021/2019, E. 6.5, mit weiteren Hinweisen).

bb) Das kantonale Steueramt ging in seiner Einspracheentscheid von einer Fremdfinanzierungsquote von 100% aus. Es stützte sich dabei auf den Kaufpreis von Fr. 1'235'000.- ohne Berücksichtigung des Innenausbau von Fr. 250'097.- und stellte diesem die Hypothek der R-Bank von Fr. 1'170'000.- sowie die Darlehen von S über Fr. 100'000.- und der G GmbH über Fr. 91'772.- gegenüber. Der Pflichtige habe nur dank dieser Darlehen die vermutlich zu leistenden Anzahlungen aufbringen können. Insgesamt geht das kantonale Steueramt somit von Fremdkapital in der Gesamthöhe von Fr. 1'361'772.- aus. Eventualiter sei bei Berücksichtigung des Kaufpreises inklusive dem Innenausbau und den Handänderungsabgaben von insgesamt Fr. 1'487'842.- zudem auch das im Jahr 2014 von der T AG (nachfolgend T AG) gewährte Darlehen von Fr. 100'000.- anzurechnen. Als Fremdkapital sei diesfalls Fr. 1'461'772.- zu berücksichtigen, weshalb die Fremdfinanzierungsquote mindestens 98.24% betrage.

cc) Die Pflichtigen bestreiten eine Fremdfinanzierung von über 80%. In ihrer Beschwerdeschrift gehen sie von einem Kaufpreis von Fr. 1'485'097.- (inklusive Sanierungskosten von Fr. 250'097.-) aus. Unter Berücksichtigung der Hypothek der R-Bank von Fr. 1'180'000.- betrage die Fremdfinanzierungsquote 79.5%.

dd) aaa) Zunächst ist festzuhalten, dass der Kaufvertrag zwischen dem Pflichtigen und der E nicht eingereicht wurde. Es bleibt somit unklar, was bezüglich Innenausbau vereinbart worden ist. Möglicherweise war vereinbart, dass der Pflichtige den Innenausbau ganz oder teilweise in Eigenregie vergibt und diese Kosten trägt. Andernfalls handelte es sich um Sonderwünsche des Pflichtigen, dieser wollte z.B. einen anderen Bodenbelag als vertraglich vereinbart. Unabhängig davon ist der Fall gleich zu beurteilen, wie wenn ein Bauherr einen Architekten mit dem Bau eines Einfamilienhauses beauftragt hätte und letzterer verschiedene Einzelaufträge an unterschiedliche Handwerker vergibt. Dabei würden sämtliche Sonderwünsche des Bauherrn in die Baukostenabrechnung aufgenommen und somit als Erstellungspreis bei der Berechnung der Fremdkapitalquote mitberücksichtigt werden. Die zeitnahen Investitionskosten sind somit einzuschliessen, d.h. im vorliegenden Fall ist von Erstellungskosten von Fr. 1'485'097.- (Fr. 1'235'000.- + Fr. 250'097.-) auszugehen.

bbb) Strittig ist ferner der Einbezug der Darlehen von S, der G GmbH und der T AG. Die Schuldenverzeichnisse der Jahre 2010 bis 2011 und zwei Darlehensverträge sind aktenkundig. Demgegenüber fehlen die vollständigen Steuererklärungen der Jahre 2009 bis 2013, der Kaufvertrag mit der E und der Darlehensvertrag mit der T AG. Der Argumentation des Kantonalen Steueramtes kann daher mangels Beweisen für den beschriebenen Sachverhalt nur teilweise gefolgt werden. Es fehlt der Nachweis der mutmasslichen Anzahlungen in den Jahren 2010 und 2011, der fehlenden Eigenmittel und des Darlehensvertrags mit der T AG. Die vorgelegten Darlehensverträge der Gläubiger S und G GmbH sind nicht vom Pflichtigen unterzeichnet. Es kommt ihnen daher die Qualität einer Darlehensbestätigung zu. Jeweils in Punkt 5 ist festgehalten, dass das Darlehen ausschliesslich zur Finanzierung der Eigentumswohnung im Projekt ... (... 10-16) gewährt wird. Somit stehen diese Darlehen in einem Zusammenhang mit dem Kauf des Stockwerkeigentums am .... Es ist deshalb von einem Fremdkapital von Fr. 1'361'722.- (Fr. 1'170'000.- + Fr. 91'772.- + Fr. 100'000.-) auszugehen. Das 2014 mit der T AG vereinbarte Darlehen ist insbesondere mangels Nachweis nicht zu berücksichtigen.

ee) Die Fremdkapitalquote beträgt somit 91.7%. Sie sprengt damit den Rahmen einer üblichen Fremdfinanzierung eines vermieteten Stockwerkeigentums (2/3 Quote) bei Weitem. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung (vgl. oben, E. 2.e.aa) stellt deshalb die vorliegende Fremdkapitalquote des Pflichtigen ein gewichtiges Indiz für dessen Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler dar. Zu demselben Ergebnis führt im Übrigen auch die vom Pflichtigen selbst vertretene Fremdkapitalquote von 79.5% (vgl. oben E. 2.e.cc).

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Pflichtige ein ausgewiesener Immobilienfachmann ist. Beleg dafür ist insbesondere seine leitende Funktion bei mehreren Immobiliengesellschaften, an welchen er zum Teil auch selbst beteiligt ist. Er erwarb ein nicht selbstbewohntes Stockwerkeigentum. Dieser Kauf wurde mit einer ausserordentlich hohen Fremdkapitalquote finanziert. Damit legte der Pflichtige eine Risikobereitschaft an den Tag, die eindeutig nicht mehr für eine private Vermögensverwaltung spricht. Eine private Vermögensverwaltung würde private Mittel voraussetzen. Diese fehlten im Erwerbszeitpunkt jedoch praktisch gänzlich, weshalb das kantonale Steueramt richtigerweise von einem gewerbsmässigen Liegenschaftenshandel ausging. Der Umstand, dass es sich um einen singulären Kauf bzw. Verkauf handelte, vermag – im Sinne einer Gesamtbetrachtung – an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

3. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Pflichtigen aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG) und steht diesen keine Parteientschädigung zu (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1-3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

[...]