



Liegenschafts- und Wertschriftenhandel

Wer gilt als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler?

Das ist eine Frage, die uns verschiedentlich gestellt wird und nicht einfach beantwortet werden kann, denn es kommt auf den Einzelfall an.

Im Kanton Zug wird gewerbsmässiger Liegenschaftshandel angenommen, wenn der Handel über eine bloss private Vermögensverwaltung hinausgeht. Entscheidend sind sowohl subjektive als auch objektive Kriterien gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung. Typische Indizien für gewerbsmässigen Liegenschaftshandel sind:

- Häufigkeit der Transaktionen
- Kurze Besitzdauer (Spekulationscharakter)
- Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel
- Planmässigkeit oder Systematik des Vorgehens
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Spezielle fachliche Kenntnisse
- Gewinnerhöhende Tätigkeiten (z. B. Erschliessung)
- Wiederanlage der Verkaufserlöse in gleichartige Anlagen
- Beteiligungen in Personengesellschaften

In seiner Rechtsprechung zum Liegenschaftshandel hat das Bundesgericht die Gewichtung der Indizien stets dem Einzelfall vorbehalten, was zu einer ausgeprägten individuellen Praxis geführt hat. Die Richtung ist dennoch klar und geht dahin, auch im nur gelegentlichen oder vereinzelt Kauf und Verkauf von Liegenschaften eine Erwerbstätigkeit zu sehen.

Wann besteht gewerbsmässiger Wertschriftenhandel?

Eine Schweizer Eigenheit stellen Kapitalgewinne auf Wertschriften des Privatvermögens dar, die in der Regel steuerfrei sind. Steuerbar werden die Kapitalgewinne erst, wenn sie im Rahmen einer selbständigen Erwerbstätigkeit erzielt werden. Kapitalgewinne unterliegen dann der direkten Bundessteuer, den kantonalen Steuern und auch der AHV-Beitragspflicht. Die Steuergesetze der Schweiz enthalten keine rechtliche Definition des Begriffs der selbständigen Erwerbstätigkeit. Unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Vorgehens der Steuerverwaltungen ergeben sich u.a. folgende

Kriterien, welche einzuhalten sind, um Gewerbsmässigkeit im Wertschriftenhandel auszuschliessen:

- Haltedauer der Wertschriften: mindestens 6 Monate
- Transaktionsvolumen: maximal das Fünffache des Anfangsbestands innerhalb des Kalenderjahres
- Kapitalgewinne: weniger als 50 % des Reineinkommens
- Fremdfinanzierung: möglichst keine – oder Erträge übersteigenden Schuldzinsen
- Derivateinsatz: nur zur Absicherung, nicht zur Spekulation
- Prüfung anhand der Einzelfallumstände – nicht zwangsläufig gewerblich, wenn ein Kriterium überschritten wird.

Konkret ist Gewerbsmässigkeit in der Regel im Kanton Zug (andere Kantone kennen ähnliches) auszuschliessen, wenn:

- der durchschnittliche Wertschriftenbestand (ohne flüssige Mittel) weniger als CHF 200'000.– beträgt,
- jährlich weniger als 100 Transaktionen stattfinden,
- der Umsatz (Käufe und Verkäufe) weniger als das Einfache des durchschnittlichen Wertschriftenbestandes beträgt und
- die Haltedauer in der Mehrzahl der Titelkategorien länger als sechs Monate ist.

Werden die obigen Bedingungen deutlich überschritten, ist Gewerbsmässigkeit anzunehmen. Falls mehrere Personen in einer einfachen Gesellschaft gemeinsam kaufen und verkaufen, dürfen die oben erwähnten Bedingungen insgesamt nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Ehegatten, sofern nicht jeder Ehegatte selbständig sein eigenes Vermögen verwaltet.

Bei Fragen empfehle ich Ihnen, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um alle steuerlichen Risiken zu managen.

Urs Odermatt
Partner AUDIT Zug AG

Zugelassener Revisionsexperte RAB
dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom FH



EDITORIAL

**Liebe Leserinnen,
liebe Leser**

Der Sommer klingt aus, und mit dem Herbstbeginn kehrt wieder neue Dynamik in den Berufsalltag. Genau diese Zeit ist ideal, um sich wichtigen Themen zu widmen, die oft zu kurz kommen.

In dieser Ausgabe werfen wir einen spannenden Blick auf den gewerbmässigen Liegenschafts- und Wertschriftenhandel. Was unterscheidet einen privaten Anleger von einem gewerbmässigen Händler? Die Antwort hat weitreichende steuerliche Folgen, die es zu verstehen gilt.

Unser Leitartikel beleuchtet die wichtigsten Kriterien und zeigt auf, welche Fallstricke Sie vermeiden können. Darüber hinaus erwarten Sie in diesem Newsletter noch weitere interessante Artikel zu aktuellen Themen aus der Wirtschaftsprüfung und Treuhand.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und einen erfolgreichen Start in den Herbst!

Herzliche Grüsse

Urs Henggeler



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

So funktioniert der Austritt aus einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Das Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) kann schwierig sein, da es oft Regeln und Konflikte gibt. Es gibt zwei Hauptwege:

- den Austritt eines Gesellschafters oder
- den Ausschluss eines ungewünschten Gesellschafters.

Austritt aus der GmbH

Ein Gesellschafter kann auf drei Arten austreten:

1. Verkauf der Anteile: Der Gesellschafter verkauft seine Stammanteile an jemanden, der sie übernehmen möchte.
2. Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung: Der Austritt wird durch die anderen Gesellschafter beschlossen.
3. Austrittsklage beim Gericht: Wenn es keine Einigung gibt, kann der Gesellschafter bei Gericht klagen, dass seine Mitgliedschaft nicht mehr zumutbar ist.

Wichtige Gründe für eine Austrittsklage:

- Machtmissbrauch oder Vertrauensbrüche durch andere Gesellschafter.
- Schwerwiegende Streitigkeiten, die die Zusammenarbeit unmöglich machen.
- Änderungen in der Gesellschaft (z. B. Ausweitung der Geschäftstätigkeit), die dem Gesellschafter nicht zugemutet werden können.

Das Gericht prüft den Fall individuell und legt eine Abfindung für den austretenden Gesellschafter fest, bzw. die anderen Gesellschafter übernehmen seine Anteile.

Ausschluss eines Gesellschafters

Falls ein Gesellschafter unerwünscht ist, kann die GmbH selbst eine Ausschlussklage einreichen. Dafür müssen jedoch alle anderen Gesellschafter zustimmen, was bei Konflikten oft schwierig ist. Besonders bei GmbHs mit nur zwei Gesellschaftern ist ein Ausschluss fast unmöglich.

Fazit

Der Austritt oder Ausschluss aus einer GmbH ist kompliziert und an strenge Voraussetzungen gebunden. Bevor rechtliche Schritte eingeleitet werden, sollten die Gesellschafter versuchen, gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu finden.

STEUERBERATUNG

Ein Abzug für Unternutzung ist nicht erlaubt, wenn die Liegenschaft freiwillig übernommen wurde

Wer eine Liegenschaft im Rahmen einer güterrechtlichen Auseinandersetzung freiwillig übernimmt, kann keinen Unternutzungsabzug geltend machen, auch wenn das Haus später zu gross erscheint.

Dabei reicht der alleinige Besitz eines zu grossen Hauses nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners nicht automatisch für einen Abzug.

Eine solche Übernahme gilt steuerlich wie ein Neukauf und schliesst den Abzug aus.

(Quelle: BGE 9C_609/2024 vom 4.3.2025)

Ermessensveranlagung bei den Steuern: Was nun?

Wenn jemand keine Steuererklärung einreicht oder unvollständige Unterlagen liefert, kann die Steuerbehörde den Steuerbetrag schätzen. Dabei wird meist ein höherer Betrag angesetzt als nötig, das nennt man eine Ermessensveranlagung.

Wer davon betroffen ist, kann sich dagegen wehren, indem er innert 30 Tagen eine Einsprache mit vollständiger Steuer-

erklärung und allen nötigen Belegen einreicht. Ohne diese Unterlagen wird die Einsprache in der Regel abgelehnt.

Praktischer Tipp: Wer merkt, dass er es nicht rechtzeitig schafft, sollte frühzeitig eine Fristverlängerung beantragen. Kommt es trotzdem zu einer Schätzung, zählt schnelles und vollständiges Handeln, um eine korrekte Berechnung zu erreichen.

Kein Steuerabzug kurz vor Ausreise ins Ausland

Kurz vor ihrem Wegzug ins Ausland zahlte eine Frau über 240'000 Franken in ihre berufliche Vorsorge ein. Die Steuerbehörden sahen darin eine **gezielte Steuerumgehung**, da die Einzahlungen nicht wirklich dem Vorsorgeaufbau in der Schweiz dienen. Deshalb wurde der Steuerabzug verweigert. Das Bundesgericht bestätigte diese Einschätzung und wies die Beschwerde ab; auch eine mögliche spätere Rückkehr in die Schweiz änderte daran nichts.

(Quelle: BGE 9C_349/2024 vom 21.2.25)

Wertschwankungsreserven dürfen steuerlich nicht abgezogen werden

Eine AG wollte bei ihrer Steuererklärung die Bildung von Wertschwankungsreserven abziehen. Diese Reserven bildete sie, indem sie Kursgewinne auf Aktien am Jahresende „neutralisierte“, also in eine Reserve steckte. Das Bundesgericht entschied aber, dass diese Art von Reserve nicht steuerlich **abgezogen** werden darf.

Begründung:

- Es gibt keinen politischen Willen, solche Reserven steuerlich zu erlauben.

- Die allgemeinen Regeln für Rückstellungen wurden nicht eingehalten.
- Nur tatsächlich eingetretene Risiken dürfen bei der Steuer berücksichtigt werden, nicht bloss mögliche zukünftige Kursverluste.

Allerdings sagt das Gericht auch:

- Kantone dürfen eigene Regeln machen und pauschale Wertschwankungsreserven zulassen, etwa für bestimmte Branchen.

Am Ende wies das Gericht die Beschwerde der AG ab, sie konnte die Wertschwankungsreserve also nicht von ihren Steuern abziehen.

(Quelle: BGE 9C_625/2023 vom 19.2.2025)

TREUHAND

Erbverzicht nicht paulianisch anfechtbar

Wer zu Lebzeiten auf ein zukünftiges Erbe verzichtet, kann dafür nicht belangt werden. Denn ein solcher Verzicht betrifft eine mögliche Erbschaft **in der Zukunft**, also etwas, das noch gar nicht existiert. Gläubiger haben darauf keinen Zugriff. Im konkreten Fall verzichtete ein Vater zugunsten seiner Kinder auf seinen Anteil am Erbe seiner Mutter. Die Stadt Chur, bei der er Schulden hatte, wollte eine Liegenschaft, die direkt an die Kinder ging, pfänden. Das Bundesgericht lehnte die Pfändung ab mit der Begründung: Nur bereits vorhandenes Vermögen kann im Vollstreckungsweg angefochten werden, ein Verzicht auf künftiges Erbe nicht.

(Quelle: BGE 5A_456/2024 vom 12.6.2025)



UNTERNEHMENSBERATUNG

Rechtsschutzversicherungen: Tipps im Überblick

Rechtsschutzversicherungen decken mögliche Kosten bei Rechtsstreitigkeiten, sind aber nicht für alle notwendig. Je nach Situation kann sich eine solche Versicherung lohnen.

Tipp 1: Prämien vergleichen

Die Prämien für Rechtsschutzversicherungen variieren stark. Ein Privatrechtsschutz für Einzelpersonen kostet zwischen 150 und 350 Franken pro Jahr, Verkehrsrechtsschutz zwischen 60 und 150 Franken. Kombipakete kosten meist 180 bis 500 Franken, Familien zahlen einen Aufpreis.

Tipp 2: Privatrechtsschutz

Dieser deckt verschiedene Rechtsbereiche wie Miet-, Vertrags- und Nachbarschaftsrecht ab. Prüfen Sie genau, ob die Versicherung die benötigten Bereiche abdeckt, da es Leistungsunterschiede gibt.

Tipp 3: Verkehrsrechtsschutz

Diese Versicherung betrifft Verkehrsstreitfälle, aber nicht alle Fälle sind gedeckt; etwa bei Fahren unter Alkoholeinfluss.

Tipp 4: Beratungsrechtsschutz

Viele Versicherungen übernehmen Beratungskosten nur bis zu einem geringen Betrag, z.B. 500 Franken. Manche bieten kostenlose Auskünfte durch interne Rechtsdienste an.

Tipp 5: Anwaltswahl

Die freie Anwaltswahl ist oft eingeschränkt. Sie können Anwälte vorschlagen, aber die Versicherung wählt aus.

Tipp 6: Deckungshöhen

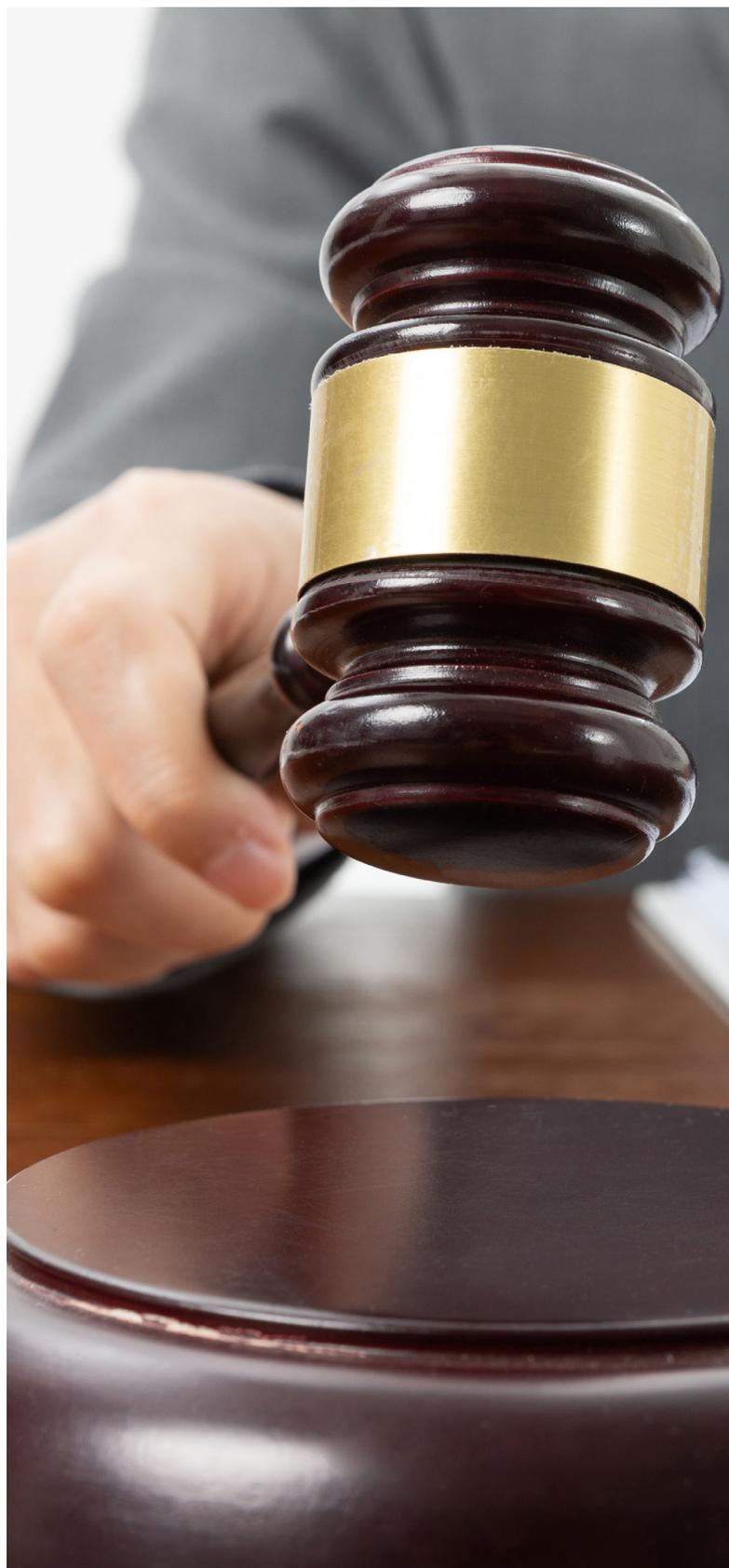
Je nach Region und Versicherung unterscheiden sich die maximalen Deckungssummen. Manche Versicherungen übernehmen Kosten bis zu 1 Million Franken, andere schränken diese stark ein.

Tipp 7: Mindestvertragslaufzeit

Bestehen Sie auf einer Mindestlaufzeit von einem Jahr, um flexibel zu bleiben und den Vertrag jährlich kündigen zu können.

Tipp 8: Karenzfristen

Bei bereits laufenden Streitigkeiten greift der Rechtsschutz nicht sofort. Oft gilt eine Wartefrist von 3 Monaten bis zu einem Jahr.



Das audit-info finden Sie auch digital und zum Download unter www.auditzug.ch.

Herausgeber

■ AUDIT ZUG AG

Kontakt

AUDIT Zug AG
Alte Steinhäuserstrasse 1
6330 Cham-Zug
+41 41 726 80 50
info@auditzug.ch

Office Schwyz
Schilfweg 20
6402 Merlischachen

Headoffice
Bahnhofstrasse 16
6300 Zug

 EXPERTSuisse Certified Company

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.