

Sitten, 19. Januar 2021

Weisung Nr. 1.08

Gewerbmässiger Liegenschaftshandel / Überbauungsprojekte mit Verkauf der Wohnungen – Zeitpunkt des Erwerbs von Einkommen (Periodizität)

1. Allgemeines

Bei Immobilientransaktionen, die sich auf mehrere Steuerperioden erstrecken, müssen die Gewinne aus den gestaffelten Verkäufen von der Veranlagungsbehörde zeitlich aufgeteilt werden. Es kommt regelmässig zu Schwierigkeiten, wenn der endgültige Gewinn erst dann ermittelt werden kann, wenn sämtliche Rechnungen betreffend Baukosten dem Bauherrn zugestellt worden sind.

2. Grundsätze der Rechtsprechung

Einkünfte gelten nach steuerrechtlichen Gesichtspunkten dann als zugeflossen und damit als erzielt zu betrachten, wenn der Steuerpflichtige Leistungen vereinnahmt oder einen festen Rechtsanspruch darauf erwirbt, über den er tatsächlich verfügen kann. Von diesem Grundsatz wird nur abgewichen, wenn die Erfüllung der Forderung - die Leistung - als unsicher betrachtet werden muss; dann wird mit der Besteuerung bis zur Erfüllung zugewartet.

In seinem Urteil 2C_683/2013, Erw. 6.4.1 hielt das Bundesgericht fest, dass diese allgemeinen Grundsätze ebenfalls auf den gewerbmässigen Liegenschaftshandel Anwendung finden:

«Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts findet die Regel, dass der steuerrechtlich relevante Einkommenszufluss im Zeitpunkt der Begründung eines festen Anspruchs erfolgt, grundsätzlich auch Anwendung bei der Realisierung von Kapitalgewinnen, die aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen entstehen. Wenn ein solcher Veräusserungsvertrag rechtsgültig abgeschlossen worden ist und seine Erfüllung nicht unsicher erscheint, wird der daraus resultierende Kapitalgewinn im Zeitpunkt der Begründung des Anspruchs besteuert. Dies gilt auch für Kapitalgewinne, die sich bei der Veräusserung von Geschäftsgrundstücken ergeben. In diesen Fällen entsteht mit dem Vertragsabschluss in der Regel ein fester Anspruch, der einen steuerbaren Einkommenszugang darstellt. Es ist deshalb mit der Besteuerung nicht bis zur Vertragserfüllung, das heisst bis zur Eintragung der Handänderung im Grundbuch zuzuwarten. Die handelsrechtliche bzw. buchhalterische Behandlung der Gewinne ist ebenso wenig massgebend, da das steuerrechtliche Periodizitätsprinzip den buchhalterischen Bestimmungen vorgeht.»

3. Praxis der Kantonalen Steuerverwaltung des Kantons Wallis

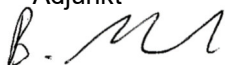
Um die vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze umzusetzen, hat die Veranlagungsbehörde bei Immobilientransaktionen, die sich auf mehrere Steuerperioden erstrecken, die Gewinne nach Massgabe der Daten der öffentlich beurkundeten Kaufverträge (und nicht nach Massgabe der Eintragsdaten im Grundbuch) zuzuordnen. In den Fällen, in denen der endgültige Gewinn noch nicht ermittelt werden kann, ist provisorisch zu veranlagern.

4. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt sofort in Kraft und findet Anwendung auf sämtliche noch nicht in Rechtskraft erwachsenen Veranlagungsverfügungen.

Bernard Morand

Adjunkt



Beda Albrecht

Dienstchef

