

URS SCHÜPFER

SEREINA MADER

STEFAN VONWYL

QUALIFIKATION JURISTISCHER PERSONEN ALS GEWERBSMÄSSIGE LIEGENSCHAFTENHÄNDLER

Das Bundesgericht setzt neue Akzente

Juristische Personen in monistischen Kantonen (insbesondere im Kanton Zürich), welche als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler qualifizieren, können bei der Grundstückgewinnsteuer von weitergehenden Abzugsmöglichkeiten profitieren. Nach Auffassung der Verfasserin und Verfasser wird von diesem Potenzial in der Praxis noch zu wenig Gebrauch gemacht.

1. EINLEITUNG

Anders als bei natürlichen Personen ist die Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler bei juristischen Personen in monistischen Kantonen eine steuerliche Optimierungsmöglichkeit. Zu den Voraussetzungen hat das Bundesgericht in einem Leitentscheid im Jahr 2021 [1] wegweisende Abgrenzungen vorgenommen und dadurch neue Akzente gesetzt. Daraus ergeben sich einige Neuerungen für die Praxis, welche sich insbesondere an Immobilienhändler, Total- und Generalunternehmer sowie an Immobilienentwicklungsgesellschaften richten.

2. BESTEUERUNG VON REALISIERTEN GRUNDSTÜCKGEWINNEN

2.1 Allgemeines. Die Mehrheit der Kantone besteuert Grundstückgewinne von juristischen Personen nach dem dualistischen System. Die übrigen Kantone (ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU) wenden das monistische System an. Innerhalb der beiden Besteuerungsmodelle sind ausserdem zusätzlich diverse kantonale Eigenheiten bzw. Sonderregelungen zu beachten [2].

2.2 Das dualistische System. Für realisierte Grundstückgewinne fällt in dualistischen Kantonen bei juristischen Personen die ordentliche Gewinnsteuer an. Die Gewinnsteuersätze sind dabei i. d. R. linear und nicht von der Haltedauer der Liegenschaft abhängig. Folglich ist den Liegenschaftsverkäufen

in dualistischen Kantonen in Bezug auf die nachfolgend behandelte Thematik keine Beachtung zu schenken.

2.3 Das monistische System. In monistischen Kantonen unterliegen realisierte Grundstückgewinne (d. h. die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten) juristischer Personen der Grundstückgewinnsteuer. Die Steuerbelastung ist dabei im Wesentlichen von der Haltedauer der Liegenschaft abhängig und gerade bei einer kurzen Haltedauer wesentlich höher (im Kanton Zürich bis zu 60% [3]), als sie bei der ordentlichen Gewinnsteuer wäre (im Kanton Zürich rund 16% exkl. direkter Bundessteuer).

3. AUFWENDUNGEN BEI DER GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER (AM BEISPIEL DES KANTONS ZÜRICH)

3.1 Allgemeine Aufwendungen. Einige im Steuergesetz abschliessend genannte Aufwendungen, wie u. a. die üblichen Maklerprovisionen sowie allgemein die Handänderungskosten, sind bei sämtlichen juristischen Personen beim Grundstückgewinn anrechenbar [4].

3.2 Weitere Aufwendungen. Gemäss § 221 Abs. 2 StG ZH können weitere, im Zusammenhang mit der veräusserten Liegenschaft stehende Aufwendungen ausschliesslich von gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Den übrigen juristi-



URS SCHÜPFER,
DIPL. WIRTSCHAFTSPRÜFER,
DIPL. STEUEREXPERTE,
PARTNER, BEETAX



SEREINA MADER,
DIPL. STEUEREXPERTIN,
MLAW, PARTNERIN, BEETAX

schon Personen bleibt hierzu grundsätzlich lediglich die Anrechnung beim ordentlichen Betriebsgewinn [5].

Solche weiteren Aufwendungen [6] sind insbesondere:

- Unterhaltskosten,
- Hypothekar-, Baurechts- und Landkreditzinsen,
- Steuern,
 - Grundstückgewinnsteuer,
 - Gewinn- und Kapitalsteuern (während der Haltedauer),
- Anwalts- und Prozesskosten.

Aufgrund der unterschiedlichen Steuersätze (Grundstückgewinnsteuer vs. ordentliche Gewinnsteuer) kann es für juristische Personen mit Liegenschaftenbesitz in monistischen Kantonen [7] erstrebenswert sein, vom Steueramt als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden, um weitere Abzüge mit einem höheren Steuereffekt vornehmen zu können [8].

3.3 Exkurs: Geltendmachung. Damit eine juristische Person die weiteren, im Zusammenhang mit der veräusserten Liegenschaft stehenden Aufwendungen beim Grundstückgewinn anrechnen lassen kann, muss sie auf die Geltendmachung bei der ordentlichen Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben [9].

Gemäss aktueller Veranlagungspraxis im Kanton Zürich muss der ausdrückliche Verzicht spätestens vor der Rechtskraft der entsprechenden Staatssteuereinschätzung angezeigt werden. Diese restriktive Auslegung führt in vielen Fällen zu unbefriedigenden Fallkonstellationen und ist zu hinterfragen, zumal auch bei einer weniger engen Auslegung kein Steuersubstrat verloren ginge [10]. Bisher musste sich das Bundesgericht zu dieser Thematik jedoch noch nicht äussern.

4. GWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTENHÄNDLER

Die Rechtsprechung zu den Voraussetzungen bei juristischen Personen in Sachen gewerbsmässiger Liegenschaftshandel basiert im Wesentlichen auf jener bei natürlichen Personen, bei welchen sich eine ähnliche Abgrenzungsproblematik ergibt (selbstständige Erwerbstätigkeit vs. private Vermögensverwaltung) [11].

In langjähriger Praxis und Rechtsprechung haben sich einige Indizien herauskristallisiert, welche herangezogen werden, um festzulegen, ob eine Gesellschaft (bzw. eine natürliche Person) als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin qualifiziert. Diese Indizien werden unterschiedlich gewich-

tet und müssen nicht kumulativ erfüllt werden [12]. Wie die nachfolgende Analyse des Bundesgerichtsentscheids 2C_1031/202 vom 25. Februar 2021 beispielhaft zeigt, hängt die Qualifikation letztendlich von der Würdigung der gesamten Umstände ab, wobei diverse Kriterien gezwungenermassen auch ineinandergreifen. Nicht selten kann im Streitfall (aus Sicht der steuerpflichtigen Person) eine sorgfältige Dokumentation und damit der Nachweis der entsprechenden Sachlage für die Gewährung des Status entscheidend sein.

Folgende, nicht abschliessende Indizien (in Bezug auf Liegenschaften) sprechen hauptsächlich für einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel einer juristischen Person:

- systematischer An- und Verkauf,
- häufige Transaktionen,
- kurze Besitzesdauer und
- Bilanzierung im Umlaufvermögen.

Einige weitere Indizien (wie bspw. die Gewinnabsicht oder die Inanspruchnahme bedeutender Fremdmittel) werden in der Praxis vorwiegend für die Qualifikation von natürlichen Personen herangezogen. Dies v. a., weil Gesellschaften diese Kriterien (unabhängig von einem potenziell gewerbsmässigen Liegenschaftshandel) häufig erfüllen und die Berücksichtigung dieses Kriteriums deswegen regelmässig zu keinem zweckmässigen Ergebnis führt. Sofern sich ein Indiz jedoch besonders abhebt, kann es nichtsdestotrotz auch in die Argumentation bei juristischen Personen miteinfließen.

5. ENTWICKLUNG IN DER RECHTSPRECHUNG – ANALYSE DES BUNDESGERICHTSENTSCHEIDS

5.1 Einleitung. Die oben genannten Indizien für die Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler eröffnen naturgemäss einen wesentlichen Interpretations- und Argumentationsspielraum seitens der involvierten Parteien. Aufgrund der wesentlichen steuerlichen Konsequenzen zwischen An- und Aberkennung des Status führt dies nicht selten (wie auch im folgenden Beispiel) zu Uneinigkeit zwischen der steuerpflichtigen Person und dem veranlagenden Steueramt im Zeitpunkt der steuerauslösenden Handänderung.

5.2 Sachverhalt. Die A AG erwarb im Jahr 2009 ein unbebautes Grundstück im Kanton Zürich (hier streitbetroffen). Die Anschaffungskosten wurden im Anlagevermögen bilanziert. Der statutarische Zweck der A AG bestand im Ankauf, Verkauf und in der Verwaltung von Grundstücken sowie dem Erstellen von Bauten.

Die A AG plante und projektierte zusammen mit der B AG (nicht nahestehend) auf dem Grundstück einen Bürokomplex und vermietete während dieser Zeit einen Teil des Grundstücks als Parkplatz. Im Jahr 2015 reichte die A AG das Baugesuch ein, welches rund ein halbes Jahr später bewilligt wurde. Im Jahr 2018 veräusserte die A AG das noch unbebaute Grundstück an die C AG (nicht nahestehend). Im gleichen Vertrag veräusserte die A AG zusammen mit der B AG ausserdem die Rechte am Bauprojekt inkl. der rechtskräftigen Baubewilligung.



STEFAN VONWYL,
BSC ZFH WIRTSCHAFTS-
RECHT, ASSOCIATE,
BEETAX

Die A AG hatte bereits im Jahr 2007 ein weiteres Grundstück im Kanton Zürich (hier nicht streitbetroffen) inkl. rechtskräftiger Baubewilligung erworben und realisierte kurz darauf das entsprechende Bauprojekt. Die Anschaffungskosten wurden ebenfalls im Anlagevermögen bilanziert. Nach Abschluss der Erstellung veräusserte die A AG im Jahr 2009 das nunmehr bebaute Grundstück mit einem ausgewiesenen Verlust.

Die A AG betrachtete sich selbst als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin und deklarierte für die Veräusserung im Jahr 2018 in der Grundstückgewinnsteuererklärung weitere, mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehende Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 2 StG ZH. Namentlich machte sie den Kapitalzinsaufwand, die Staats- und Gemeindesteuern, die direkte Bundessteuer sowie die Grundstückgewinnsteuer geltend.

5.3 Streitgegenstand. Das Steueramt aberkannte der A AG bei der Veranlagung den Status als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin und akzeptierte die zusätzlich geltend gemachten Aufwendungen nicht. Für die Aberkennung des Status wurden u. a. folgende Argumente genannt:

- Die A AG hätte lediglich zwei Liegenschaftsverkäufe getätigt, weshalb es an der Häufigkeit von Transaktionen fehle.
- Die Funktion der A AG beschränke sich (bei beiden Grundstücken) lediglich auf das Halten, weshalb kein systematischer An- und Verkauf vorliege.

- Bei einer Haltedauer von rund neun Jahren (beim streitbetroffenen Grundstück) liege keine kurze Besitzesdauer vor.
- Beide Grundstücke würden im Anlage- und nicht im Umlaufvermögen bilanziert.
- Die A AG würde Erträge aus der Vermietung von Parkplätzen erzielen, mithin handle es sich beim streitbetroffenen Grundstück nicht um ein Handelsobjekt, sondern um eine Kapitalanlage.

Gegen die Veranlagung erhob die A AG Rekurs beim Steuerrekursgericht des Kantons Zürich, welches (anders als das Steueramt) zum Schluss kam, dass die Steuerpflichtige die Voraussetzungen für die Geltendmachung der zusätzlichen Abzüge erfüllt [13]. Das Steueramt zog daraufhin das Urteil an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich weiter, welches sich analog dem Steuerrekursgericht auf den Standpunkt stellte, dass vorliegend die Voraussetzungen für gewerbsmässigen Liegenschaftshandel erfüllt sind. Die durch das Steueramt erfolgte Beschwerde an das Bundesgericht wurde ebenfalls abgewiesen.

5.4 Würdigung der wesentlichen Indizien in den Gerichtsentscheiden

5.4.1 Systematisches Vorgehen/Häufigkeit der Transaktionen. Um ein (erkennbares) systematisches (d. h. planmässiges und nachhaltiges) Vorgehen einer juristischen Person beim Liegen-

schaftenhandel zu bejahen, müssen aus diesem systematisch Gewinne erzielt werden. Insbesondere dürfen sich realisierte Grundstücksgewinne nicht bloss aufgrund einer sich zufällig bietenden Gelegenheit ergeben. Konkret hält das Bundesgericht dazu Folgendes fest:

«Die bereichsspezifischen Merkmale des gewerbsmässigen Grundstückshandels bestehen im systematischen bzw. planmässigen Vorgehen (durch aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Realisieren eines Projekts oder durch Erwerb eines bereits realisierten Projekts, um es baldmöglichst unter Ausnützung der Marktlage gewinnbringend zu veräussern) ...» [14]

Das Bundesgericht führt dazu weiter aus, dass allgemein eine Tätigkeit erforderlich ist, welche sich in ihrer Gesamtheit auf den Erwerb ausrichtet. Gerade die Planung von Überbauungen im Rahmen eines Baukonsortiums kann ein gewichtiges Indiz für den Grundstückshandel darstellen, und zwar

«auch wenn nur einzelne Objekte betroffen sind und diese über längere Zeit gehalten werden» [15].

Für das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich war vorliegend ausserdem relevant, inwiefern das Verhalten der A AG auch beim nicht streitbetroffenen Grundstück auf einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel schliessen liess. Das Gebäude wurde nach rund zwei Jahren wieder veräussert, was grundsätzlich klar für eine Händlertätigkeit spricht. Für das Verwaltungsgericht war es nicht entscheidend, dass bei dieser Liegenschaft zwischenzeitlich (nachweislich) die Verkaufsabsichten – aufgrund einer absehbaren, wesentlichen Verlustrealisierung während der Finanzkrise – aufgegeben wurden, zumal die A AG die Liegenschaft letztendlich effektiv veräusserte [16].

Für die Darlegung des systematischen Vorgehens einer steuerpflichtigen Person kann eine quantitativ hohe Anzahl von Liegenschaftstransaktionen hilfreich sein. Im Gesetz wird dazu jedoch keine fixe, minimale Anzahl von Liegenschaftstransaktionen pro Jahr oder pro Gesellschaft genannt (auch nicht im Verhältnis zum entsprechenden Liegenschaftsbestand).

Zur Häufigkeit von Transaktionen hielt das Bundesgericht bereits früher fest, dass im Bereich des Immobilienhandels die Bewirtschaftung der Anlageobjekte vielfach auf längere Zeit angelegt ist, weshalb ein systematisches Vorgehen auch bei einer geringen Anzahl von Transaktionen vorliegen kann. U. U. kann sogar bereits eine einzige Transaktion genügen, um die Voraussetzungen zu erfüllen, sofern diese durch erkennbare, planmässige Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr zustande kommt [17].

Sofern (wie vorliegend) quantitativ nur wenige Transaktionen getätigt wurden, kann einer steuerpflichtigen Person folglich allein deswegen der Status als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler nicht abgesprochen werden. Vielmehr müssen diese Transaktionen in Verhältnis zur allgemeinen Tätigkeit der betroffenen Gesellschaft gesetzt werden, damit eine korrekte Würdigung erfolgen kann. Vorliegend erwägt das Verwaltungsgericht zugunsten der A AG, dass es sich bei den beiden Transaktionen um äusserst komplexe und umfangreiche Projekte handelte, welche zudem

von substanzieller Bedeutung für die Gesellschaft waren (konkret machte die streitbetroffene Liegenschaft im Geschäftsjahr 2017 rund 45 %, die nicht streitbetroffene Liegenschaft in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 über 99 % der Gesamtaktiven aus) [18].

5.4.2 Kurze Besitzesdauer. Eine kurze Besitzesdauer bei Liegenschaften weist grundsätzlich auf gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel hin. Im Gesetz wird jedoch keine fixe, maximale Besitzesdauer vorgeschrieben, welche für die Gewährung des Status erfüllt werden muss.

Zwar bestätigt das Verwaltungsgericht, dass eine kurze Besitzesdauer auf gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel hindeutet, relativiert jedoch auch, dass eine lange Besitzesdauer im Gegenzug nicht zwingend gegen Gewerbsmässigkeit spricht. Im Liegenschaftenhandel kommt es häufig vor, dass Grundstücke aus verschiedenen Gründen (insbesondere je nach einer günstigen oder ungünstigen Marktentwicklung) bis zum Verkauf über Jahre gehalten werden. Sofern gemäss Verwaltungsgericht einer quantitativ langen Besitzesdauer sodann ein unternehmerisches Interesse gegenübersteht und insbesondere die künftige gewinnbringende Veräusserung von Anfang an geplant war, spricht dies für den Status [19].

Vorliegend konnte die A AG gemäss Verwaltungsgericht überzeugend darlegen, dass nachvollziehbare Gründe vorhanden waren, weshalb die streitbetroffene Liegenschaft erst nach rund neun Jahren Haltedauer veräussert wurde. Konkret wurden u. a. die Komplexität der Entwicklungstätigkeiten, die Überwindung von baurechtlichen Hürden sowie die Suche nach einer geeigneten Käuferin, welche bereit war, für das Projekt einen angemessenen Preis zu bezahlen, gewürdigt [20].

5.4.3 Bilanzierung im Umlaufvermögen. Liegenschaften von Immobilienhändlern stellen normalerweise Umlaufvermögen dar und sind dementsprechend im Umlaufvermögen zu bilanzieren [21]. Das Zürcher Verwaltungsgericht relativiert auch dies (unter Würdigung der gesamten Umstände) und hält für den vorliegenden Fall fest, dass die A AG die beiden Liegenschaften nicht nur kaufte und wieder verkaufte, sondern dazwischen ausserdem weiterentwickelte. Da die Entwicklung solcher Grossprojekte mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann, war die Bilanzierung im Anlagevermögen vorliegend für das Gericht nachvollziehbar und somit auch für die Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler nicht schädlich. [22]

Das Bundesgericht hält zur Bilanzierung fest, «dass es jedenfalls nicht als zwingend erscheint, im Bau befindliche Objekte bzw. in der Entwicklung stehende Projekte, die aus eigenem Antrieb realisiert werden, im Umlaufvermögen zu aktivieren» [23].

Bei dem entstehenden Vermögen handle es sich, im Gegensatz zu in schlüsselfertigem Zustand jederzeit veräusserbaren Objekten, noch nicht um ein Handelsobjekt im eigentlichen Sinn. Zur potenziellen Handänderung könne es sodann erst kommen, wenn ein Meilenstein erreicht werde (vorlie-

gend war dies für A AG der Abschluss der Bauarbeiten bzw. das Erlangen der Baubewilligung). In der Folge kann es gemäss Bundesgericht unter Berücksichtigung aller Umstände vorliegend für die Qualifikation nicht entscheidend sein, ob das noch nicht vollständig realisierte Objekt als Umlauf- oder Anlagevermögen behandelt wurde [24].

5.4.4 Gewinnabsicht durch Zwischenerträge. Das Vorliegen von wesentlichen, regelmässigen Erträgen aus einer Liegenschaft kann bedeuten, dass die betroffene Liegenschaft durch die steuerpflichtige Person primär zwecks Erträgen (Anlageliegenschaft) und nicht zwecks Weiterveräusserung (Liegenschaftshandel) erworben wurde. Vorliegend mussten die Gerichte in Bezug auf den Mietertrag aus Parkplätzen beurteilen, ob dieser Umstand für eine Anlageliegenschaft (und somit gegen den gewerbsmässigen Liegenschaftshandel) spricht.

Das Zürcher Verwaltungsgericht erwägt dazu im Detail, weshalb es sich bereits aus übrigen Gründen vorliegend um keine Anlageliegenschaft gehandelt haben kann. In Bezug auf die Mieterträge aus der Parkplatzvermietung führt es aus, dass es offensichtlich ist, dass die A AG die Grundstücke nicht aufgrund des Ertrags aus Parkplätzen erworben hat, sondern dies hier lediglich als Zwischenertrag anzusehen ist. Ferner sei ausser diesem Ertrag kein weiterer Mietertrag generiert worden (auch nicht aus der zweiten, nicht streitbetroffenen Liegenschaft) [25].

Das Bundesgericht folgt den Erwägungen des Verwaltungsgerichts und ergänzt dahingehend, dass die während der Haltedauer generierten Mieterträge aus dem Parkplatz (CHF 200 000) in keinem Verhältnis zu den Anfangsinvestitionen (CHF 7 500 000) standen. Die so berechnete Bruttorendite von rund 2,7% verdeutlicht im vorliegenden Fall gemäss Bundesgericht, dass es sich kaum ernstlich um ein Anlageobjekt gehandelt haben kann und die Nutzung lediglich vorübergehender Natur war (welche mit der Ausführung des Projekts endete) [26].

6. FAZIT

Die ausführlichen Auslegungen der drei Rechtsinstanzen setzen wichtige neue Akzente, welche Indizien für die Qualifikation einer juristischen Person als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin anwendbar und vor allem wie diese zu gewichten sind. Gerade die vom Steueramt lediglich isoliert betrachtete Besitzesdauer und die Häufigkeit von Transaktionen sind stets unter Berücksichtigung der gesamten Umstände und insbesondere im Zusammenhang mit einem systematischen Vorgehen sowie einem aktiven, wertvermehrenden Tätigwerden zu beurteilen.

Die neuen Akzente helfen ausserdem juristischen Personen, welche Immobilienhändler, Total- und Generalunternehmen sowie Immobilienentwicklungsgesellschaften sind, sich präziser von klassischen Immobilienanlagegesellschaften abzugrenzen.

Besonders hervorzuheben ist:

→ Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel ist allgemein auch dann zu bejahen, wenn lediglich eine einzige Transaktion vorliegt, die Grundstücke/Liegenschaften aus nachvollziehbaren Gründen über längere Zeit gehalten werden und die Veräusserung von Anfang an geplant ist.

→ Immobilienentwicklungsgesellschaften qualifizieren grundsätzlich als gewerbsmässige Liegenschaftshändler, da sie durch aktives, wertvermehrendes Tätigwerden bzw. durch Realisierung oder Erwerb eines Projekts systematisch versuchen, einen Gewinn zu erzielen. Eine lange Haltedauer sowie die nicht vorhandene Häufigkeit von Liegenschaftstransaktionen sind dabei für die Qualifikation nicht schädlich.

Nach Auffassung der Verfasserin und Verfasser führen diese neuen Akzente zu einer namhaften Erhöhung potenzieller Nutzniessender der weiteren Abzugsmöglichkeiten bei der Grundstückgewinnsteuer. Diese Erkenntnis mag für das Steueramt auch der ausschlaggebende Grund gewesen sein, den Entscheid bis ans Bundesgericht weiterzuziehen. ■

Fussnoten: 1) BGer, 25. Februar 2021, 2C_1031/2020. 2) Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK), Besteuerung der Grundstückgewinne, März 2020. 3) § 225 StG ZH. 4) § 221 Abs. 1 StG ZH. 5) Vgl. § 224a StG ZH zum Abzug von nicht verrechenbaren Verlusten beim Grundstückgewinn. 6) Vgl. Richner F./Frei W./Kaufmann S./Rohner T., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 221 StG ZH N 134 ff. 7) Die weiteren monistischen Kantone kennen z. T. ähnliche Regelungen (vgl. u. a. Art. 148 Abs. 2 StG NW). 8) Schüpfer U./Mader S., Qualifikation juristischer Personen als gewerbsmässige Lie-

genschaftshändler, in: Expert Focus 2015/9, S. 699, Abbildung 1. 9) § 221 Abs. 2 StG ZH. 10) Schüpfer U./Mader S., Qualifikation juristischer Personen als gewerbsmässige Liegenschaftshändler, in: Expert Focus 2015/9, S. 700, Abbildung 2. 11) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.3.3. m. w. H. 12) Vgl. Richner F./Frei W./Kaufmann S./Rohner T., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 18 StG ZH N 28. 13) StRG ZH, 29. Juni 2020, GR.2019.34 nicht publ. 14) BGer 2C_1031/2020 (25.02.2021), E.2.3.1. 15) BGer 2C_1031/2020 (25.02.2021), E.2.3.1. 16) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.1. 17) Vgl. VGr ZH, 21.10.2020,

SB.2020.00065, E.4.3.3. m. w. H. 18) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.3. 19) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.2. m. w. H. 20) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.2. 21) Richner F./Frei W./Kaufmann S./Rohner T., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 221 StG ZH N 156 ff. 22) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.4. 23) BGer 2C_1031/2020 (25.02.2021), E.2.3.6. 24) BGer 2C_1031/2020 (25.02.2021), E.2.3.6. 25) VGr ZH, 21.10.2020, SB.2020.00065, E.4.3.4. 26) 2C_1031/2020 (25.02.2021), E. 2.3.3.