

**ST 25 5**

Beschwerde beim BGer hängig

**Entscheid vom 27. Oktober 2025**  
**Steuerabteilung**

**Besetzung**

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,  
Verwaltungsrichter Hansruedi Schleiss,  
Verwaltungsrichter Christian Waser,  
Gerichtsschreiberin Helene Reichmuth.

**Verfahrensbeteiligte**

1. A. \_\_,
2. B. \_\_,

vertreten durch Cédric Bär, MLaw, dipl. Steuerexperte und  
Olivier Sangalli, dipl. Steuerexperte, Egger Dommer Bär AG,  
Aeschenplatz 6, Postfach 210, 4010 Basel,

**Beschwerdeführer,**

gegen

**Kantonales Steueramt Nidwalden,**  
Bahnhofplatz 3, Postfach 1241, 6371 Stans,

**Beschwerdegegner,**

und

**Eidg. Steuerverwaltung,**  
**Abteilung Direkte Bundessteuer,**  
Eigerstrasse 65, 3003 Bern,

**Beschwerdegegnerin.**

**Gegenstand**

**Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit**

Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Kantonalen  
Steueramtes Nidwalden vom 24. April 2025 betreffend Kan-  
tons- und Gemeindesteuern 2017 sowie Direkte Bundessteuer  
2017 (PID-Nr. 48094).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Mit definitiven Veranlagungsverfügungen betreffend Kantons- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundessteuer vom 1. Oktober 2024 rechnete das Kantonale Steueramt Nidwalden («Steueramt») A.\_\_\_ und B.\_\_\_ («Beschwerdeführer») für die Steuerperiode 2017 Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit in Höhe von Fr. 905'241.– aufgrund eines Aktienerlöses auf.

### **B.**

Gegen diese Veranlagungsverfügungen 2017 reichten die Beschwerdeführer am 31. Oktober 2024 Einsprache ein. Sie begründeten die Einsprache im Wesentlichen damit, dass der Verkaufserlös aus den Aktien der C.\_\_\_AG nicht als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu qualifizieren sei, sondern steuerfreien privaten Kapitalgewinn darstelle.

### **C.**

Mit Einspracheentscheid vom 24. April 2025 hiess das Steueramt die Einsprache teilweise gut. Im Wesentlichen wurde sowohl betreffend Kantons- und Gemeindesteuern wie auch betreffend Direkte Bundessteuer in einer gemeinsamen Begründung festgestellt, dass der Aktienerlös weiterhin die Voraussetzungen für selbstständiges Erwerbseinkommen erfülle. Von den nachträglich geltend gemachten Gewinnungskosten für die Steuerperiode 2017 wurde pauschal ein Betrag von Fr. 10'000.– ermessensweise und ohne Präjudiz anerkannt. Zudem wurden die transitorischen AHV-Beiträge in Höhe von Fr. 119'001.– als Aufwand berücksichtigt.

### **D.**

Gegen diesen Einspracheentscheid vom 24. April 2025 erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. Mai 2025 Beschwerde an das Verwaltungsgericht Nidwalden mit folgendem Rechtsbegehren:

1. **Keine Selbständige Erwerbstätigkeit:** Der Einspracheentscheid des kantonalen Steueramts vom 24. April 2025 sowie die dazugehörigen angepassten Veranlagungsverfügungen ordentliche Steuern 2017 für die direkte Bundessteuer sowie für die Kantons- und Gemeindesteuern sei aufzuheben und die Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf Fr. 0.00 zu reduzieren. Der SVA des Kantons Nidwalden sei keine Meldung betreffend Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit für das Jahr 2017 zu melden bzw. die erfolgte Meldung zu korrigieren.
2. **Kein Vermögensstandsgewinn:** Eventualiter sei, bei Festhalten an der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler, das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf

Fr. 0.00 zu reduzieren. Analog sei der SVA des Kantons Nidwalden eine Meldung über den korrigierten Wert des steuerbaren Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu machen.

3. **Anrechnung von Gewinnungskosten:** Subeventualiter sei, sofern ein Vermögensstandsgewinn angenommen wird, das steuerbare Erwerbseinkommen um die privat durch den von A. \_\_ eingebrachten Mittel in Höhe von Fr. 400'000 sowie die verrechnete Kontokorrentforderung von Fr. 100'000 zu kürzen. Zusätzlich seien durch das Steueramt die Verluste der letzten sieben vorangegangenen Geschäftsjahre vom steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen. Es seien zudem die Anwaltskosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen, welche direkt mit der unternehmerischen Tätigkeit in direktem Zusammenhang stehen. Analog sei der SVA des Kantons Nidwalden eine Meldung über den korrigierten Wert des steuerbaren Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu machen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin (zzgl. MWST).»

#### **E.**

Das Steueramt beantragte mit Vernehmlassung vom 11. Juli 2025 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter solidarischer Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Eidgenössische Steuerverwaltung liess sich nicht vernehmen.

#### **F.**

Die Beschwerdeführer und das Steueramt hielten mit Replik vom 5. August 2025 bzw. Duplik vom 27. August 2025 vollumfänglich an ihren Anträgen fest. Damit war der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen.

#### **G.**

Die Steuerabteilung des Verwaltungsgerichts Nidwalden hat die vorliegende Beschwerdesache an der Sitzung vom 27. Oktober 2025 abschliessend beraten und beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird – sofern erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen; die Relevanz aller übrigen Vorbringen wird vom Gericht verneint.

## **Erwägungen:**

### **1.**

#### **1.1**

Angefochten ist der Einspracheentscheid des Steueramtes vom 25. April 2025, mit welchem die Einsprache der Beschwerdeführer gegen die Veranlagungsverfügungen vom 1. Oktober 2024 betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2017 sowie Direkte Bundessteuer 2017 teilweise gutgeheissen wurde.

Als Rechtsmittel gegen einen Einspracheentscheid der Veranlagungsbehörde ist in Bezug auf die Kantons- und Gemeindesteuern gemäss Art. 206 StG (NG 521.1) und in Bezug auf die Direkte Bundessteuer gemäss Art. 140 DBG (SR 642.11) die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegeben.

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Einspracheentscheid offensichtlich berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, sodass sie beschwerdelegitimiert sind. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 54 VRG (NG 265.1) gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden.

#### **1.2**

Sind sowohl Entscheide bezüglich der Kantons- und Gemeindesteuern als auch der Direkten Bundessteuer angefochten, so muss das Verwaltungsgericht zwei Urteile fällen, zumal es sich um verschiedene Steuern handelt, die unterschiedlichen Gemeinwesen zustehen und in getrennten Verfahren veranlagt werden. Diese können allerdings in ein und derselben Urteilschrift getroffen werden (vgl. BGE 142 II 293 E. 1.2; 135 II 260 E. 1.3.1; 130 II 509 E. 8.3).

Vorliegend sind dieselben Tat- und Rechtsfragen streitig. Da die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts im vorliegenden Fall weitgehend gleich lauten, rechtfertigt sich die gemeinsame Beurteilung der Streitigkeit hinsichtlich der Kantons- und Gemeindesteuern 2017 sowie der Direkten Bundessteuer 2017.

#### **1.3**

Praxisgemäss werden die vorinstanzlichen Akten beigezogen.

## **1.4**

Gemäss Art. 206 Abs. 2 StG können mit der Beschwerde alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden. Damit werden die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt, wonach im kantonalen Rekurs- und Beschwerdeverfahren betreffend die Direkte Bundessteuer gemäss Art. 140 Abs. 3 DBG in Verbindung mit Art. 145 Abs. 2 DBG alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden können. Somit kann das Verwaltungsgericht vorliegend auch die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids überprüfen. Eine weitere Besonderheit findet sich in Art. 207 StG, wonach das Verwaltungsgericht bei Beschwerden in Steuersachen nicht an die Begehren der Parteien gebunden ist, sondern ihm die gleichen Befugnisse zustehen wie der Veranlagungsinstanz im Veranlagungsverfahren und nach Anhörung der steuerpflichtigen Person die Veranlagung auch zu ihrem Nachteil abändern kann.

## **1.5**

In Bezug auf die Beweislast gilt: Der Nachweis für steuerbegründende oder steuererhöhende Tatsachen obliegt der Steuerbehörde, der Nachweis für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen der steuerpflichtigen Person; diese hat die entsprechenden Tatsachen nicht nur zu behaupten, sondern auch zu belegen (BGE 140 II 248 E. 3.5).

## **2.**

Strittig und zu prüfen ist, ob der Erlös aus dem Verkauf der 50 Namenaktien der C.\_\_AG zu Recht als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und nicht als steuerfreier privater Kapitalgewinn qualifiziert und den Beschwerdeführern für die Steuerperiode 2017 in Höhe von Fr. 876'823.– aufgerechnet wurde (vgl. STA-act. 194, 196; je Ziffer 110).

### **2.1**

Das Steueramt erwog im Wesentlichen, die Beteiligung des Beschwerdeführers an der C.\_\_AG sei in Anwendung des Urteils ST 21 3 des Verwaltungsgerichts Nidwalden vom 25. Oktober 2021, welches dessen selbständige Erwerbstätigkeit festgestellt habe, als Geschäftsvermögen zu qualifizieren. Der Erlös aus dem Verkauf der Aktien stelle folglich steuerpflichtiges Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (gewerbsmässiger Liegenschaftshandel) dar und nicht steuerfreien Kapitalgewinn. Es liege kein gewerbsmässiger Wertschriftenhandel vor. Die Beteiligung an der C.\_\_AG stehe in enger Beziehung zur beruflichen Tätigkeit des Beschwerdeführers. Er sei seit 2005 als Selbständigerwerbender im Immobilienbereich tätig.

Im Jahre 2011 habe er zusammen mit D. \_\_ Anteile an der Garage E. \_\_ SA erworben und kurz darauf die C. \_\_ AG gegründet, deren Zweck Immobiliengeschäfte aller Art umfasse. Zudem bestehe eine enge Geschäftsbeziehung mit D. \_\_. Seit 2005 habe der Beschwerdeführer für dessen Architekturbüro F. \_\_ GmbH Beratungsmandate im Auftragsverhältnis ausgeübt. Die Beteiligung an der C. \_\_ AG stehe somit in einem engen Zusammenhang mit der selbständigen Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers und ergänze diese zielgerichtet. Es sei unzweifelhaft eine mehrjährige ausgedehnte selbständige Erwerbstätigkeit im Immobilienbereich gegeben, weshalb die Bezeichnung des gewerbsmässigen Liegenschaftshandel nicht in Frage stehe. Entscheidend für die Zuordnung der Beteiligung zum Geschäftsvermögen sei die überwiegend enge Beziehung zur selbständigen Erwerbstätigkeit im Immobilienbereich. Die Finanzierung der Gründungskosten könne zudem nicht einseitig dem Privatvermögen zugeordnet werden, da 2011 aus dem gewerbsmässigen Liegenschaftshandel ein Zufluss von Fr. 2'868'705.– erzielt worden sei. Da die Vorgänge in Bezug auf das Immobiliengeschäft mit den Anteilen an der Garage E. \_\_ SA und der G. \_\_ AG dem Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zugewiesen worden seien, sei auch die Beteiligung an der C. \_\_ AG als Geschäftsvermögen zu qualifizieren. Ermessensweise und ohne Präjudiz seien «übrige Unkosten» (Gewinnungskosten) von pauschal Fr. 10'000.– in Abzug gebracht worden. Ausserdem habe das Steueramt die transitorischen AHV-Beiträge in Höhe von Fr. 119'001.– als Aufwand berücksichtigt.

## **2.2**

Die Beschwerdeführer wenden dagegen zusammengefasst ein, mit dem Verkauf der Anteile an der C. \_\_ AG seien die Voraussetzungen zur Begründung einer selbständigen Erwerbstätigkeit nicht gegeben. Die einschlägigen Kriterien des Bundesgerichts seien nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer sei nicht als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler zu qualifizieren. Da es sich bei der C. \_\_ AG um Privatvermögen handle, und keine weiteren Umqualifizierungstatbestände erfüllt seien, resultiere durch die Veräusserung der Aktien der C. \_\_ AG für den Beschwerdeführer ein steuerfreier Kapitalgewinn.

Eventualiter sei – sofern an der Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler bzw. der selbständigen Erwerbstätigkeit festgehalten werde – das steuerbare Einkommen für die Steuerperiode 2017 auf Fr. 0.– festzusetzen bzw. seien die getätigten Privateinlagen gemäss Aufstellung (vgl. Beilage 11 und 12) zu berücksichtigen. Das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit sei nach dem Vermögensstandsgewinn zu bemessen. Eine Gesamtbetrachtung der Investitionen sei geboten, da die C. \_\_ AG und die H. \_\_ AG unweigerlich miteinander verbunden gewesen seien. Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Aktien der C. \_\_ AG per

23. März 2017 habe der Beschwerdeführer 1 bereits höhere Investitionen in das Grossprojekt der H.\_\_AG getätigt (ca. Fr. 1.15 Mio.), sodass kein Vermögensstandsgewinn und damit kein steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit entstanden sei. Analog sei der SVA des Kantons Nidwalden eine Meldung über den korrigierten Wert des steuerbaren Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu machen.

Subeventualiter sei, sofern ein Vermögensstandsgewinn angenommen werde, das steuerbare Erwerbseinkommen um die Privateinlagen von Fr. 400'000.– und die verrechnete Kontokorrentforderung von Fr. 100'000.– zu kürzen. Zusätzlich seien durch das Steueramt die Verluste der letzten sieben vorangegangenen Geschäftsjahre vom steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen. Zudem seien Anwalts- und Beratungskosten in Höhe von pauschal Fr. 50'000.– zu berücksichtigen, da diese im direkten Zusammenhang mit den Investitionen in die Immobilienprojekte stünden. Das steuerbare Einkommen sei entsprechend neu zu veranlagen und analog dazu sei der SVA eine korrigierte Meldung über das steuerbare Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu machen.

### **3.**

#### **3.1**

Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte mit Ausnahme der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen (Art. 19 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 Ziff. 3 StG bzw. Art. 16 Abs. 1 und Abs. 3 DBG). Steuerbar sind gemäss Art. 21 Abs. 1 StG bzw. Art. 18 Abs. 1 DBG alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor, wenn eine Person auf eigenes Risiko, unter Einsatz von Arbeit und Kapital, in frei gewählter Organisation und mit der Absicht der Gewinnerzielung am Wirtschaftsverkehr teilnimmt. Eine solche Tätigkeit kann haupt- oder nebenberuflich sowie dauernd oder nur vorübergehend ausgeübt werden (Urteile des Bundesgerichts [BGer] 2C\_102/2019 vom 25. November 2019 E. 3.1; 2C\_389/2018 vom 9. Mai 2019 E. 2.1).

Ob eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, ist stets nach den gesamten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Die einzelnen Merkmale des Begriffs der selbständigen Erwerbstätigkeit dürfen nicht isoliert betrachtet werden und können in unterschiedlicher Intensität auftreten. Das Fehlen einzelner Kriterien schliesst eine selbständige Erwerbstätigkeit nicht aus, sofern

das Gesamtbild auf eine über die schlichte Vermögensverwaltung hinausgehende Tätigkeit schliessen lässt (BGE 138 II 251 E. 2.4; 125 II 113 E. 5b; 122 II 446 E. 5a; Urteil des BGer 2C\_102/2019 vom 25. November 2018 E. 3.1; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Handkommentar zum DBG, 4. Aufl. 2023, N. 6 zu Art. 18 DBG).

Die Steuerfreiheit privater Kapitalgewinne gemäss Art. 27 Abs. 1 Ziff. 3 StG bzw. Art. 16 Abs. 3 DBG beschränkt sich auf Fälle der schlichten Verwaltung privaten Vermögens. Gewinne aus Veräusserungsgeschäften sind hingegen steuerbar, wenn sie im Rahmen einer Tätigkeit erzielt werden, die nach ihrem Gesamtbild über eine gewöhnliche Vermögensverwaltung hinausgeht (vgl. BGE 125 II 113 E. 5e). Mit Blick auf das Leistungsfähigkeitsprinzip ist der Begriff der selbständigen Erwerbstätigkeit weit zu fassen respektive ist der Begriff des privaten Kapitalgewinns jedenfalls nicht ausdehnend zu interpretieren (MARKUS REICH/MARKUS WEIDMANN, in: Zweifel/Besuch [Hrsg.], Kommentar über die direkte Bundessteuer [DBG], 3. Aufl. 2017, N. 52 zu Art. 16 DBG).

### **3.2**

Mit Datum vom 30. November 2011 gründete der Beschwerdeführer zusammen mit seinem langjährigen Geschäftspartner D.\_\_ die C.\_\_AG, mit je 50 % Beteiligung (vgl. STA-act. 121-131, 208; Beschwerde Rz. 10). Gemäss Handelsregistereintrag hat bezweckt die Gesellschaft: «Immobilien­geschäfte aller Art, wie Erwerb, Verwaltung, Vermietung und Veräusserung von Grundeigentum; Erwerb, Verwaltung und Veräusserung von Patenten und Lizenzen; Beteiligungen» (STA-act. 208). Am 23. März 2017 veräusserte der Beschwerdeführer seinen Aktienanteil von 50 % (50 Namenaktien) an die K.\_\_GmbH zum Preis von Fr. 1'081'298.–. Der Kaufpreis wurde getilgt durch die Abtretung einer Darlehensforderung der C.\_\_AG gegenüber der H.\_\_AG in Höhe von Fr. 440'000.–, der Übernahme von unbezahlten Darlehenszinsen der H.\_\_AG in Höhe von Fr. 41'298.– und der Überweisung von flüssigen Mitteln in Höhe von total Fr. 600'000.– abzüglich des bestehenden Kontokorrentguthabens in Höhe von Fr. 100'000.– (STA-act. 47-50; unterzeichneter Kaufvertrag vom 23. März 2017). Der von den Beschwerdeführern aufgelegte (zweite) Kaufvertrag über Fr. 981'298.– ist undatiert (vgl. BF-Bel. 6). Er ist daher lediglich als Entwurf zu werten und bleibt unberücksichtigt.

Aufgrund des im Handelsregister verankerten Gesellschaftszwecks ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Tätigkeit der C.\_\_AG schwer­gewichtig im Immobilienbereich liegt. Die Bilanz per 31. Dezember 2016 weist entsprechend ein Grundstück in [ ] im Wert von Fr. 2'512'500.– aus (BF-Bel. 4) und die Beschwerdeführer machen geltend, die Gesellschaft habe nach der Gründung im Jahr 2012 bzw. 2013 mit einem Bauprojekt in [ ] begonnen (vgl. Beschwerde Rz.

6). Die Beteiligung des Beschwerdeführers stellt damit wirtschaftlich eine Immobilienbeteiligung dar. Die Einordnung des Veräusserungserlöses ist daher unter dem Gesichtspunkt des gewerbsmässigen Liegenschaftshandels und nicht des Wertschriftenhandels zu prüfen. Diese Qualifizierung dient lediglich der Bestimmung der einschlägigen Indizien und begründet keinen eigenständigen Anspruch auf eine bestimmte steuerliche Qualifikation; die konkreten Indizien werden im Folgenden näher erläutert und bilden die Grundlage für die Prüfung der selbständigen Erwerbstätigkeit sowie der steuerlichen Zuordnung des Erlöses (vgl. Urteil des BGer 2C\_1131/2015 vom 9. Mai 2016 E. 3.1.2; 2C\_948/2010 vom 31. Oktober 2011 E. 2.3).

### 3.3

Der gewerbsmässige Liegenschaftshandel stellt – ebenso wie der gewerbsmässige Wertschriftenhandel – eine besondere Erscheinungsform der selbständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 21 StG bzw. Art. 18 DBG dar. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind für die Beurteilung insbesondere die Häufigkeit und Regelmässigkeit der Transaktionen, die Besitzdauer der Vermögenswerte, die Finanzierung, ein Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, besondere Fachkenntnisse, ein planmässiges oder systematisches Vorgehen sowie die Gewinnerzielungsabsicht zu berücksichtigen. Diese Kriterien sind nicht abschliessend und im Rahmen einer Gesamtwürdigung zu beurteilen; je nach Sachverhalt kann bereits ein einzelnes besonders ausgeprägtes Indiz für die Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit genügen (vgl. BGE 125 II 113 E. 6a; Urteile des BGer 2C\_1131/2015 vom 9. Mai 2016 E. 3.1.2; 2C\_948/2010 vom 31. Oktober 2011 E. 2.3; 2C\_869/2008 vom 7. April 2009 E. 2.4).

Die im Kreisschreiben Nr. 36 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) enthaltenen Kriterien zum gewerbsmässigen Wertschriftenhandel, einschliesslich der sogenannten Pearl-Harbor-Kriterien, finden auf den vorliegenden Fall keine Anwendung. Es handelt sich dabei um Verwaltungspraxis zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbsmässigem Wertschriftenhandel, die keine normative Wirkung entfaltet und die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 18 DBG nicht ersetzt. Da es sich beim streitigen Vorgang um Aktien einer Immobiliengesellschaft handelt, ist für die Einordnung die bundesgerichtliche Praxis zum gewerbsmässigen Liegenschaftshandel massgebend. Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften können die Indizien jedoch ähnlich wie in der Wertschriftenpraxis beurteilt werden. Doch selbst wenn der Verkauf der Beteiligung als reine Wertschriftenveräusserung zu qualifizieren wäre, würde dies an der rechtlichen Beurteilung nichts ändern: Entscheidend bleibt das Gesamtbild des Verhaltens des Steuerpflichtigen und die Frage, ob dieses über die schlichte Verwaltung privaten Vermögens hinausgeht und damit eine selbständige Erwerbstätigkeit

begründet. Für die Gesamtwürdigung sind auch frühere Transaktionen des Steuerpflichtigen zu berücksichtigen, um die fortlaufende, systematische und gewerbsmässige Tätigkeit zu beurteilen, selbst wenn sich der aktuelle Streitfall nur auf den Verkauf der Aktien der C.\_\_\_AG beschränkt (vgl. PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, 2015, N. 4 ff. zu Art. 18).

## **4.**

### **4.1**

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist nun zu prüfen, ob der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem Verkauf seiner 50 % Beteiligung an der C.\_\_\_AG nach dem Gesamtbild als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler zu qualifizieren ist. Ist dies zu bejahen, liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor.

Für die Beurteilung ist nicht entscheidend, ob die Beteiligung formell dem Privat- oder Geschäftsvermögen zugeordnet wurde. Massgebend ist vielmehr, ob die Tätigkeit nach ihrem Gesamtbild über die blossе Verwaltung privaten Vermögens hinausgeht und eine gewerbsmässige, auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit darstellt (BGE 125 II 113 E. 6a; 122 II 446 E. 3b-c; Urteil des BGer 2C\_868/2008 vom 23. Oktober 2009 E. 2.2).

### **4.2**

Der Beschwerdeführer bezeichnet sich selbst als Unternehmer und deklariert seit mehreren Jahren Einkünfte bzw. Verluste aus selbständiger Erwerbstätigkeit im Bereich Marketing und Unternehmensberatung. Darüber hinaus ist er an verschiedenen Gesellschaften beteiligt, die im Immobilienbereich tätig sind (vgl. STA-act. 26-32; 119 E. 4.2.2; BF-Bel. 13).

Aus den Akten ergibt sich weiter, dass der Beschwerdeführer bereits in früheren Verfahren im Zusammenhang mit Immobilien- und Beteiligungsgeschäften als selbständig erwerbend qualifiziert wurde. So wurden etwa Gewinne aus Beteiligungsverkäufen sowie Verluste aus einem Konkurs als Einkommen bzw. Aufwand aus selbständiger Erwerbstätigkeit berücksichtigt (vgl. Urteil des BGer 2C\_869/2018 vom 20. September 2019 «Golfprojekt»; Entscheide des Verwaltungsgerichts ST 21 3 vom 25. Oktober 2021 «Aktiengeschäft/Fusion E.\_\_\_SA und G.\_\_\_AG» [STA-act. 119] sowie ST 23 8 vom 6. November 2023 «Verluste aus dem Konkurs der I.\_\_\_AG»).

Diese frühere steuerliche Behandlung und die wiederholte Einbindung in Immobilien- und Beteiligungsstrukturen sprechen dafür, dass der Beschwerdeführer über eine entsprechende Erfahrung verfügt und diese systematisch einsetzt. Dies unterstreicht die Kontinuität seiner Tätigkeit und verstärkt die Indizwirkung für künftige Transaktionen.

### 4.3

Im Zusammenhang mit der hier streitbetroffenen Beteiligung hielt der Beschwerdeführer 50 % der Aktien der C.\_\_AG. Gleichzeitig war er Verwaltungsratspräsident bzw. später einziges Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift (vgl. STA-act. 208, 119 E. 4.2.2). Damit verfügte er über eine massgebliche Einflussmöglichkeit auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die Beteiligung erschöpfte sich nicht nur in einer passiven Kapitalanlage, sondern war mit einer aktiven unternehmerischen Stellung verbunden. In seiner Funktion konnte der Beschwerdeführer die strategische Ausrichtung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen, weshalb der Einwand, er habe die Beteiligung nicht aktiv bewirtschaftet (vgl. Beschwerde Rz. 24), nicht überzeugt.

### 4.4

Die Gründung der C.\_\_AG im November 2011 erfolgte, laut der Beschwerdeführer, unter Einsatz von Eigenmitteln des Beschwerdeführers. Dieser stellte der Gesellschaft sowohl Aktienkapital (Fr. 50'000.–) als auch Kontokorrentguthaben (Fr. 100'000.–) zur Verfügung (vgl. BF-Bel. 4, 6, 9; Beschwerde Rz. 5; Replik Rz. 11). Diese Gelder stammten nach Angabe der Beschwerdeführer aus dem Erlös der im Frühjahr 2011 verkauften Aktien der Garage E.\_\_SA und der G.\_\_AG (vgl. STA-act. 119 E. 4.2.1) sowie aus angeblichen Pensionskassengeldern (vgl. Beschwerde Rz. 5 und 6; Replik Rz. 11).

Darüber hinaus wurden im Jahr 2014 offenbar weitere Mittel in Höhe von Fr. 400'000.– als Darlehen an die J.\_\_AG weitergeleitet (vgl. BF-Bel. 4 und 5). Diese Mittel wurden weder als Eigenkapital noch als Fremdkapital (Darlehen oder Kontokorrent Aktionär) verbucht. Ohne belastbare Buchungsnachweise behaupten die Beschwerdeführer an anderer Stelle, dass diese Mittel als Kapitaleinlagen bzw. Zuschüsse in die C.\_\_AG eingebracht worden seien. Das spricht gegen eine blosse private Vermögensanlage. Die Vermögensstruktur zeigt zudem, dass die Mittel gezielt in Finanzierungs- und Beteiligungsstrukturen im Immobilienbereich eingesetzt wurden. Entscheidend ist dabei weniger die Herkunft der Mittel, sondern ihre konkrete Verwendung im Rahmen einer planmässigen, auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tätigkeit (vgl. Urteil des BGer 9C\_427/2016 vom 22. Mai 2017 E. 4.2.5). Dass keine Fremdfinanzierung vorliegt, vermag diese Würdigung nicht in Frage zu stellen.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, es seien Pensionskassengelder eingesetzt worden, ist dies nicht näher belegt. Unabhängig davon ist die Herkunft einzelner Mittel nicht

entscheidend, sofern sie wirtschaftlich zielgerichtet im Rahmen von Immobilienaktivitäten eingesetzt werden.

Angesichts der bereits früher festgestellten selbständigen Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers im Immobilienbereich erscheint dieses Gesamtbild als Ausdruck einer organisierten, immobilienbezogenen Tätigkeit; für sich allein sind die einzelnen Elemente nicht ausschlaggebend, in ihrer Gesamtheit fallen sie jedoch zulasten der Beschwerdeführer ins Gewicht.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer auch an einer weiteren Gesellschaft, der H.\_\_AG beteiligt war (vgl. STA-act. 8 und [https://\\_\\_\\_.ch](https://___.ch)), welcher im Rahmen von Darlehensgewährungen ebenfalls Mittel zuflossen. Dieser Umstand zeigt eine wiederholte Verwendung von Mitteln im unternehmerischen Kontext und fügt sich in das Gesamtbild einer über die blossе Vermögensverwaltung hinausgehenden Tätigkeit ein. Für sich allein ist dieser Aspekt nicht entscheidend, unterstreicht jedoch den insgesamt erwerblichen Charakter der Mittelverwendung.

Unter Berücksichtigung der erheblichen Eigenmittel, der systematischen Mittelweitergabe sowie des damit verbundenen wirtschaftlichen Risikos spricht die Finanzstruktur insgesamt für eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit im Sinne des gewerbsmässigen Liegenschaftshandels. Dass ein Teil der Mittel aus früheren, bereits als selbständige Erwerbstätigkeit qualifizierten Transaktionen stammt, verstärkt diese Würdigung zusätzlich. Buchhalterische Darstellung oder die behauptete Herkunft aus Pensionskassengeldern treten demgegenüber in den Hintergrund. Insgesamt erweist sich die Finanzstruktur als gewichtiges Indiz für eine selbständige, gewerbsmässige Tätigkeit.

#### **4.5**

Die Beteiligung an der C.\_\_AG steht sodann in engem Zusammenhang mit der bisherigen Tätigkeit des Beschwerdeführers im Immobilienbereich. Die Gesellschaft ist selbst im Immobiliensektor tätig und begann zumindest nach der Gründung im Jahr 2012 bzw. 2013 mit einem entsprechenden Bauprojekt in [ ] (vgl. Beschwerde Rz. 7).

Zudem bestanden geschäftliche Beziehungen zu weiteren im Immobilienbereich tätigen Personen, mit denen der Beschwerdeführer über Jahre hinweg teils eng zusammenarbeitete und auch beratend tätig war, namentlich zu dem ursprünglichen Mitaktionär D.\_\_. Diese Geschäftsbeziehung besteht seit 2005 in Form von Beratungsmandaten, die der Beschwerdeführer für das Architekturbüro F.\_\_ GmbH im Auftragsverhältnis ausübte (vgl. STA-act. 119, E. 4.2.2).

Dem Einwand der Beschwerdeführer, dass das Projekt in [ ] nie umgesetzt worden sei, ist entgegenzuhalten, dass hierfür bloss die Honorarvereinbarung vom 18. Juni 2009 (Replik- Beilage 5) beigebracht wurden. Die Behauptung der Beschwerdeführer bleibt somit unbewiesen und ist unbeachtlich. Hinzu kommt, dass eine Qualifizierung als selbständige Erwerbstätigkeit ohnehin nicht allein davon abhängen würde.

Die Beteiligung ist damit nicht isoliert zu betrachten, sondern ist in eine bestehende Tätigkeit im Immobilienbereich eingebettet, was den vorliegenden Fall denn auch vom vorgetragenen Fall des gewerbsmässigen Weinhändlers unterscheidet (vgl. Beschwerde Rz. 18). Es ist daher davon auszugehen, dass die Beteiligung an der C.\_\_AG in engem Zusammenhang mit der selbständigen Erwerbstätigkeit steht und diese zielgerichtet ergänzt. Die erwähnten Geschäftsbeziehungen zu Dritten, die ihrerseits im Immobilienbereich tätig sind und über einschlägige Erfahrung verfügen, unterstreichen zudem die Professionalität und Vernetzung seiner Aktivitäten.

#### **4.6**

Der Beschwerdeführer verfügt über Erfahrung und Fachkenntnisse im Immobilien- und Unternehmensbereich. Diese ergeben sich aus seinen bisherigen Tätigkeiten sowie aus seiner Einbindung in entsprechende Projekte und Mandate. Seine Kenntnisse beruhen insbesondere auf vielfältigen Tätigkeiten in verschiedenen Gesellschaften sowie auf Erfahrungen aus früheren Transaktionen im Immobilienbereich. Diese Kenntnisse ermöglichen ihm eine gezielte Steuerung von Investitionen und sprechen für ein planmässiges Vorgehen mit Gewinnerzielungsabsicht. Dabei ist festzuhalten, dass solche Fachkenntnisse typischerweise mit der Fähigkeit einhergehen, Investitionsentscheide aktiv zu steuern und Marktchancen gezielt zu nutzen, was auf eine professionelle und nicht bloss private Herangehensweise hindeutet.

#### **4.7**

Die Beteiligung wurde des Weiteren über mehrere Jahre gehalten. Eine Haltedauer von rund sechs Jahren ist für sich allein für Beteiligungen im Immobilienbereich nicht aussergewöhnlich und erlaubt keinen abschliessenden Schluss. In Verbindung mit der Möglichkeit der aktiven Einflussnahme sowie der gezielten Mittelverwendung fügt sich die Haltedauer jedoch in ein Gesamtbild einer auf Dauer angelegten und planmässigen Tätigkeit ein.

#### **4.8**

Nach dem Gesagten ergibt sich ein Gesamtbild, wonach die Beteiligung an der C.\_\_AG eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit ist und nicht lediglich der privaten Vermögensverwaltung

dient. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen nicht sämtliche Indizien erfüllt sein; fehlende Elemente können durch andere Merkmale kompensiert werden. Entscheidend ist, dass die Tätigkeit gesamthaft betrachtet auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist. Vor diesem Hintergrund ist der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der streitbetroffenen Beteiligung als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler zu qualifizieren.

#### **4.9**

Der Erlös aus dem Verkauf der Beteiligung an der C.\_\_AG ist daher als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu erfassen; der Hauptantrag ist abzuweisen.

### **5.**

#### **5.1**

Die Beschwerdeführer tragen eventualiter vor, dass das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit nach dem Vermögensstandsgewinn zu bemessen sei.

#### **5.2**

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer ist für die Beurteilung der steuerbaren Einkünfte nicht eine übergreifende Vermögensstands-betrachtung über verschiedene Investitionen oder Gesellschaften hinweg massgeblich, sondern die konkrete wirtschaftliche Tätigkeit als solche (BGE 132 II 169 E. 4.2; 133 II 429 E. 3.2). Wie bereits festgestellt, ist der Beschwerdeführer als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler und damit als Selbständigerwerbender zu qualifizieren. Die Höhe der Investitionen oder allfällige Verluste einzelner Gesellschaften, namentlich der H.\_\_AG, vermögen daran nichts zu ändern.

Auch die erneut behauptete projektbezogene Verflechtung zwischen der C.\_\_AG und der H.\_\_AG sowie die geltend gemachten wiederholten internen Darlehensgewährungen bestätigen vielmehr das Vorliegen einer planmässigen, erwerbsorientierten und wirtschaftlich organisierten Tätigkeit. Eine Saldierung von Gewinnen und Verlusten über verschiedene Gesellschaften oder Investitionen hinweg ist im System der Einkommensbesteuerung nicht vorgesehen. Die Argumentation, wonach aufgrund der Investitionshöhe zum Zeitpunkt des Aktienverkaufs kein Vermögensstandsgewinn erzielt worden sei, vermag die steuerliche Qualifikation und die Zurechnung des Einkommens nicht zu beeinflussen. Das Einkommen aus der selbständigen Erwerbstätigkeit ist daher entsprechend der steuerlichen Vorschriften zu erfassen.

Soweit die Beschwerdeführer ergänzend sinngemäss geltend machen, es seien gemäss BF-Bel. 11 und 12 «Privateinlagen» getätigt worden, die bei späteren Verlusten der H.\_\_AG zu berücksichtigen seien, ist festzuhalten, dass die eingereichten Unterlagen ausdrücklich und ausschliesslich von gewährten Darlehen sprechen und keinen Nachweis von Kapitaleinlagen enthalten. Darlehen stellen Fremdkapital dar und begründen keine eigenkapitalbezogene Verlustzuordnung.

Ebenso fehlt es an einer buchhalterische Zuweisung über freie Reserven; entsprechende Unterkonten oder Belege, welche eine Privateinlage ausweisen würden, liegen nicht vor (vgl. BF-Bel. 4). Mangels Nachweises können die behaupteten Privateinlagen steuerlich nicht berücksichtigt werden. Die geltend gemachte Berücksichtigung von Verlusten der H.\_\_AG findet damit weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung eine Grundlage. Das Eventualbegehren ist daher abzuweisen.

## **6.**

### **6.1**

Die Beschwerdeführer beantragen subeventualiter, es seien Gestehungskosten der Beteiligung an der C.\_\_AG zu berücksichtigen.

### **6.2**

Der streitgegenständliche Verkauf der Aktien der C.\_\_AG ist dem Geschäftsvermögen und der selbständigen Erwerbstätigkeit zuzurechnen. Im Rahmen des Eventualantrags wurde bereits festgehalten, dass die geltend gemachte Saldierung von Investitionen im Sinne eines Vermögensstandsgewinns im System der Einkommensbesteuerung keine Grundlage findet und die Höhe von Investitionen oder Verlusten anderer Gesellschaften für die Besteuerung des hier massgeblichen Veräusserungserlöses ohne Bedeutung ist.

Auch die Verrechnung mit dem Kontokorrentguthaben in Höhe von Fr. 100'000.– ist als realisierter Verkaufserlös zu erfassen (STA-act. 49), denn durch die Übernahme der Schuld durch die K.\_\_GmbH entstand für den Beschwerdeführer ein wirtschaftlicher Vorteil.

Ebenso kann die geltend gemachte «Privateinlage» in Höhe von Fr. 400'000.–, die als Darlehen an die J.\_\_AG weitergeleitet wurde, nicht als Gestehungskosten der Aktien berücksichtigt werden. Ein Nachweis, dass es sich dabei um tatsächlich vom Aktionär eingebrachte Privateinlagen handelt, liegt nicht vor. Mangels entsprechender Nachweise ist eine Zuordnung als Gestehungskosten ausgeschlossen.

Eine Verrechnung mit den Gestehungskosten oder die Qualifikation als «Umschichtung des Privatvermögens» ist daher nicht zulässig. Die entsprechenden Positionen sind weder als Aufwand noch als Korrektur des steuerbaren Erlöses zu berücksichtigen. Der gesamte Erlös ist dem steuerbaren Einkommen aus der selbständigen Erwerbstätigkeit zuzurechnen.

### 6.3

Der von den Beschwerdeführern vorgetragene Zusammenhang zwischen den behaupteten Beratungskosten in Höhe von Fr. 100'887.– gemäss BF-Bel. 13 – von denen pauschal Fr. 50'000.– geltend gemacht werden – und den zu beurteilenden steuerbaren Einkünften der Steuerperiode 2017 ist nicht nachgewiesen. Wie bereits das Steueramt festgestellt hat, stellen diverse Rechnungen keine in der Steuerperiode 2017 abzugsfähigen Kosten dar.

Nach dem Periodizitätsprinzip sind Einkommen und die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten jener Steuerperiode zuzuordnen, in der sie wirtschaftlich angefallen sind; eine Verschiebung zwischen Steuerperioden ist grundsätzlich unzulässig (vgl. BGE 137 II 353 E. 6.4.4). Massgeblich ist dabei nicht das Rechnungs- oder Zahlungsdatum, sondern die wirtschaftliche Verursachung des Aufwands. Wird eine Rechnung erst später ausgestellt, betrifft die zugrunde liegende Leistung jedoch die betreffende Steuerperiode, ist der Aufwand grundsätzlich dieser Periode zuzuweisen (vgl. Urteil des BGer 2C\_534/2018 vom 27. September 2019 E. 3.5). Entsprechend hält auch die Lehre fest, dass Gewinnungskosten derjenigen Periode zuzuordnen sind, in der sie wirtschaftlich verursacht worden sind (vgl. PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, 2. Aufl. 2019, Art. 25 N. 6 ff.).

Die bei der «A. \_\_Marketing» im Konto \_\_ „Buchführungs-/Beratungsaufwand“ im Jahr 2017 verbuchten Aufwendungen in Höhe von Fr. 100'887.– sind nicht näher spezifiziert; insbesondere werden die einzelnen Geschäftsfälle nicht bestimmt. Mangels hinreichender Substantiierung und Nachvollziehbarkeit ist eine weitergehende Berücksichtigung dieser Aufwendungen nicht möglich.

Die Beschwerdeführer machen stattdessen einen pauschalen Anteil von Fr. 50'000.– als Gewinnungskosten geltend. Da die Pauschale aufgrund der vorliegenden Belege nicht plausibel ist, wird nur der vom Steueramt festgelegte Betrag von Fr. 10'000.– anerkannt. Einerseits wurden Rechnungen aus der Steuerperiode 2016 vorgelegt (vgl. STA-act. 166, 178), andererseits mehrere Rechnungen eingereicht, die sich inhaltlich eindeutig auf Nach- und Strafsteuerverfahren aus den Jahren 2005 und 2006 beziehen und daher keinen Bezug zu den steuerbaren Einkünften des Jahres 2017 aufweisen (vgl. STA-act. 167, 168, 170, 172-174 und

177). Der Beleg STA-act. 164 (\_\_\_ Treuhand, Zahlung Fr. 10'000.– der CS vom 19. Mai 2017) ist im Konto \_\_\_ nicht verbucht (vgl. STA-act. 180).

Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, die relevanten Belege vollständig und geordnet vorzulegen, sodass eine Prüfung des Abzugs möglich ist; es können nicht willkürlich ausgewählte Unterlagen geltend gemacht werden. Es ist daher mit dem Steueramt einig zu gehen, dass über die im Einspracheverfahren bereits ohne Präjudiz anerkannten Kosten von Fr. 10'000.– hinaus keine weiteren Beratungskosten in Abzug gebracht werden können.

Die geltend gemachten weiteren Abzüge sind weder hinreichend nachgewiesen noch steuerlich begründet und daher nicht zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen ist auch das Subeventualbegehren abzuweisen.

## **7.**

Die Beschwerdeführer machen schliesslich einen Abzug nach Art. 21b Abs. 1 StG bzw. Art. 18b DBG geltend (vgl. Replik Rz. 15 und 19). Diese Vorschrift regelt die Teilbesteuerung von Dividendenerträgen natürlicher Personen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Erlöse aus der Veräusserung von Aktien, nicht um Dividendenausschüttungen. Da Art. 21b Abs. 1 StG bzw. Art. 18b DBG auf Dividenden beschränkt ist, ist die geltend gemachte Anspruchsgrundlage nicht einschlägig. Der Antrag wird daher vollständig abgewiesen.

## **8.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist.

## **9.**

### **9.1**

Nach Art. 188 StG bzw. Art. 144 Abs. 1 DBG in Verbindung mit Art. 122 Abs. 1 VRG werden die Gerichtskosten im Rechtsmittelverfahren in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt; wird die Beschwerde teilweise gutgeheissen, so werden sie anteilmässig aufgeteilt. Die Kosten richten sich gemäss Art. 188 StG bzw. Art. 144 Abs. 5 DBG i.V.m. Art. 78 GerG (NG 261.1) und Art. 116 Abs. 3 VRG nach dem kantonalen Prozesskostengesetz (PKoG; NG 261.2).

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die ordentliche Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 PKoG). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Gebühr nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG).

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Beschwerdeführer sowie des mit dem gerichtlichen Verfahren verbundenen Aufwands wird die Gerichtsgebühr auf Fr. 5'000.– festgesetzt. Diese geht ausgangsgemäss vollumfänglich und zu gleichen Teilen zu Lasten der Beschwerdeführer, die solidarisch haftbar sind. Die Gebühr ist mit dem bereits geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 4'000.– zu verrechnen und gilt in diesem Umfang als bezahlt.

Die Beschwerdeführer sind anzuweisen, der Gerichtskasse den Restbetrag von Fr. 1'000.– innert 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids zu bezahlen.

## **9.2**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird in der Regel ebenfalls keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

**Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr beträgt Fr. 5'000.– und geht ausgangsgemäss zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird mit dem von den Beschwerdeführern geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 4'000.– verrechnet und ist in diesem Umfang bezahlt.

Die Beschwerdeführer haben der Gerichtskasse den Restbetrag von Fr. 1'000.– innert 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids zu bezahlen.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung].

Stans, 27. Oktober 2025

**VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN**

**Steuerabteilung**

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Die Gerichtsschreiberin

lic. iur. HSG Helene Reichmuth

Versand: \_\_\_\_\_

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.