

Verlustverrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer

1. Allgemeines

Gemäss § 134 StG können Grundstückverluste, welche die steuerpflichtige Person im Kalenderjahr und in den dem Steuerjahr vorausgegangenen vier Kalenderjahren bei Veräusserungen von im Kanton Thurgau gelegenen Grundstücken erlitten hat, mit Grundstückgewinnen verrechnet werden. Dies gilt für natürliche Personen sowie für juristische Personen, die gemäss § 75 Absatz 1 Ziffern 4 - 8 StG von der Steuerpflicht befreit sind (vgl. StP 126 Nr. 1). Eine Verrechnung von Grundstückverlusten mit Grundstückgewinnen früherer Jahre ist dagegen nicht möglich.

Gemäss aktueller bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen bei Unternehmen im interkantonalen Verhältnis im gleichen Jahr in anderen Kantonen entstandene

- Betriebsverluste;
- Gewinnungskosten- und Schuldzinsenüberschüsse von Geschäftsliegenschaften;
- Veräusserungsverluste von Geschäftsliegenschaften.

vom Liegenschaftskanton zu Lasten eines dort angefallenen Veräusserungsgewinns einer Geschäftsliegenschaft übernommen werden (StP 2 Nr. 13 Ziff. 7, StP 2 Nr. 20 Ziff. 3). Dies gilt ungeachtet davon, ob der Veräusserungsgewinn der Einkommens-, der Gewinn- oder der Grundstückgewinnsteuer untersteht.

Noch nicht verrechnete Verlustvorträge aus den sieben der Steuerperiode vorangegangenen Jahren müssen im interkantonalen Verhältnis vom Liegenschaftskanton ebenfalls zu Lasten eines dort angefallenen Veräusserungsgewinns einer Geschäftsliegenschaft übernommen werden.

2. Verlustverrechnung bei Liegenschaften im Privatvermögen

2.1. Im interkantonalen Verhältnis

Die Bestimmung von § 134 StG gilt nur für Thurgauer Liegenschaften, weshalb Grundstückverluste auf ausserkantonalen Liegenschaften nicht mit Grundstückgewinnen auf Privatliegenschaften im Kanton Thurgau verrechnet werden können.

Eine Verrechnung von Betriebsverlusten und Gewinnungskostenüberschüssen (inkl. Schuldzinsenüberschüssen) mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens ist in jedem Fall ausgeschlossen (vgl. StP 2 Nr. 13 Ziff. 7.2; StP 2 Nr. 20 Ziff. 2).

2.2. Im interkommunalen Verhältnis

Gemäss § 134 StG können in der gleichen Thurgauer Gemeinde oder im interkommunalen Verhältnis (zwischen zwei Thurgauer Gemeinden) Grundstückverluste, welche die steuerpflichtige Person im Kalenderjahr und in den dem Steuerjahr vorausgegangenen vier Kalenderjahren bei der Veräusserung von im Kanton Thurgau gelegenen Grundstücken erlitten hat, mit Grundstückgewinnen verrechnet werden.

Eine Verrechnung von Betriebsverlusten und Gewinnungskostenüberschüssen (inkl. Schuldzinsenüberschüssen) mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens ist aber in jedem Fall ausgeschlossen (vgl. StP 2 Nr. 13 Ziff. 7.2; StP 2 Nr. 20 Ziff. 2).

3. Verlustverrechnung bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen

3.1. Im interkantonalen Verhältnis

Ein im gleichen Jahr entstandener Betriebsverlust oder ein Gewinnungskostenüberschuss (inkl. Schuldzinsenüberschuss) einer Kapitalanlageliegenschaft im Geschäftsvermögen ist, soweit diese nicht mit übrigen Erträgen verrechnet werden können, zu Lasten des Veräusserungsgewinns einer Geschäftsliegenschaft zu übernehmen. Dies gilt auch dann, wenn der Veräusserungsgewinn mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst wird (vgl. StP 2 Nr. 13 Ziff. 7; StP 2 Nr. 20 Ziff. 3.2).

Noch nicht verrechnete Verlustvorträge aus den sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren müssen im interkantonalen Verhältnis - soweit sie der Kanton Thurgau zu tragen hat - bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer berücksichtigt werden.

Dabei werden die übernommenen Verluste, Gewinnungskostenüberschüsse oder Verlustvorträge in erster Linie mit den dem Liegenschaftskanton zugeteilten Betriebseinkünften und Erträgen von Kapitalanlageliegenschaften und in zweiter Linie mit den wiedereingebrachten Abschreibungen verrechnet. Ein allfällig verbleibender Rest wird mit dem Wertzuwachsgegninn verrechnet und schmälert somit (im Kanton Thurgau) die Grundstücksgewinnsteuer.

Die vorgängigen Ausführungen gelten auch für gewerbsmässige Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer.

3.2. Im interkommunalen Verhältnis

Betriebsverluste und Gewinnungskostenüberschüsse können in der gleichen Thurgauer Gemeinde oder im interkommunalen Verhältnis (zwischen zwei Thurgauer Gemeinden) nicht mit Gewinnen, welche der Grundstücksgewinnsteuer unterstehen, verrechnet werden.

Grundstückverluste, welche die steuerpflichtige Person im Kalenderjahr und in den dem Steuerjahr vorausgegangenen vier Kalenderjahren bei Veräusserungen von im Kanton Thurgau gelegenen Grundstücken erlitten hat, können mit Grundstücksgewinnen verrechnet werden.

Die vorgängigen Ausführungen gelten auch für gewerbsmässige Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer.

4. Verlustverrechnung bei Liegenschaften steuerbefreiter juristischer Personen

Gemäss § 134 StG können Grundstückverluste, welche eine nach § 75 Absatz 1 Ziffern 4 - 8 StG gewinnsteuerbefreite juristische Person im Kalenderjahr und in den dem Steuerjahr vorausgegangenen vier Kalenderjahren bei der Veräusserung von im Kanton Thurgau gelegenen, der Grundstücksgewinnsteuer unterliegenden Grundstücken erlitten hat, mit (steuerbaren) Grundstücksgewinnen verrechnet werden. Dies gilt sowohl im interkantonalen als auch im interkommunalen Verhältnis (zwischen Thurgauer Gemeinden).