

Steuerausscheidung: Veräusserungsgewinne und -verluste von Grundstücken

1. Allgemeines

Auf Veräusserungsgewinne aus Grundstücken wird in der Schweiz entweder die monistische oder die dualistische Methode angewandt.

Bei der monistischen Methode wird der Wertzuwachsge Gewinn der Grundstückgewinnsteuer unterstellt. Im Kanton Thurgau wird bei natürlichen Personen für Wertzuwachsge Gewinne auf im Kanton gelegenen Privat- und Geschäftsgrundstücken ausschliesslich die monistische Methode angewandt.

Bei Veräusserungsgewinnen auf Grundstücken von juristischen Personen im Kanton Thurgau wird dagegen die dualistische Methode angewandt. Dabei unterliegen sowohl der Wertzuwachsge Gewinn als auch die wiedereingebrachten Abschreibungen der ordentlichen Gewinnsteuer (und somit nicht der Grundstückgewinnsteuer).

Ausgenommen davon sind Veräusserungsgewinne von Grundstücken von juristischen Personen, welche nach § 75 Abs. 1 Ziff. 4 bis 7 StG von der Steuerpflicht befreit sind. Diese Veräusserungsgewinne unterliegen im Kanton Thurgau der Grundstückgewinnsteuer.

Die massgebende Steuerart und somit die steuerliche Behandlung erfolgt im interkantonalen Verhältnis nach der jeweiligen Rechtsordnung des zur Besteuerung berechtigten Kantons.

2. Grundstücke im Privatvermögen

Das Besteuerungsrecht für Veräusserungsgewinne auf unbeweglichem Privatvermögen steht ausschliesslich dem Belegenheitskanton zu. Eine Verrechnung von Betriebsverlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens ist in jedem Fall ausgeschlossen (vgl. StP 2 Nr. 13 Ziff. 7.2).

Wird das Grundstück gegen unmittelbare Einräumung einer Rente veräussert (sogenannte Veräusserungsrente), ist die Rente nicht im Belegenheitskanton des Grundstückes, sondern am Hauptsteuerdomizil des Empfängers steuerbar. Dies schliesst aber eine Besteuerung des Veräusserers im Belegenheitskanton für den erzielten Grundstückgewinn nicht aus.

3. Grundstücke im Geschäftsvermögen

3.1. Allgemeines

Bei Veräusserungsgewinnen auf Geschäftsgrundstücken wird zwischen dem Wertzuwachs und dem Buchgewinn unterschieden (vgl. StP 2 Nr. 24).

Der Wertzuwachs ist die Differenz zwischen dem Erlös und dem Anlagewert (Kaufpreis plus wertvermehrnde Aufwendungen). Der Buchgewinn ist die Differenz zwischen dem seinerzeitigen Anlagewert und dem tieferen Einkommensteuerwert (sogenannte wiedereingebrachte Abschreibungen).

3.2. Unternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten

Bei Unternehmungen ohne ausserkantonale Betriebsstätten werden Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften ausschliesslich dem Belegenheitskanton zugeteilt. Diese objektmässige Zuweisung gilt sowohl hinsichtlich des Wertzuwachses als auch des Buchgewinns.

In den Liegenschaftenkantonen erfolgt die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstückgewinnen des Geschäftsvermögens, ungeachtet ob diese Gewinne mit der Einkommens-, der Gewinn- oder mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden. Dabei werden übernommene Verluste zuerst mit den wiedereingebrachten Abschreibungen und ein allenfalls verbleibender Rest mit dem Wertzuwachsgegninn verrechnet.

Veräusserungsverluste aus Kapitalanlageliegenschaften des Geschäftsvermögens werden in erster Linie mit dem Geschäftseinkommen verrechnet.

3.3. Interkantonale Unternehmungen

Veräusserungsgewinne auf Kapitalanlageliegenschaften ausserhalb des Sitzkantons werden ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugeteilt. Dies gilt sowohl für den Wertzuwachs als auch für den Buchgewinn. Bezüglich der Verrechnung von Verlusten mit Grundstückgewinnen des Geschäftsvermögens gelten die selben Ausführungen wie in Ziffer 3.2.

Bei Veräusserungsgewinnen auf Betriebsliegenschaften wird bei der Zuteilung zwischen Wertzuwachs und Buchgewinn unterschieden. Der Wertzuwachsgegninn wird ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugewiesen. Allfällige Geschäftsverluste aus anderen Kantonen müssen allerdings berücksichtigt werden (vgl. StP 2 Nr. 23 Ziff. 5.2). Der Buchgewinn wird dagegen dem Sitzkanton und den Betriebsstättekantonen nach der im Zeitpunkt der Veräusserung massgebenden Quote zugeteilt. Dies gilt sinngemäss auch für einen Buchverlust.

3.4. Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer

Bei Liegenschaftenhändlern und Generalbauunternehmern ohne ausserkantonale Betriebsstätten werden Veräusserungsgewinne von Geschäftsliegenschaften ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugeteilt. Dies gilt sowohl für den Wertzuwachs als auch für den Buchgewinn.

Bezüglich der Verrechnung von Verlusten und Gewinnungskostenüberschüssen gelten die Regelungen gemäss den Ziffern 3.2 und 3.3 dieser Weisung.

Die Besteuerung (Reineinkommen-, Gewinn- oder Objektsteuer) erfolgt gemäss dem kantonalen Recht des Belegenheitskantons.

Aufgrund der alten bundesgerichtlichen Rechtsprechung mussten Schuldzinsen- und Aufwandüberschüsse auf Grundstücken steuerrechtlich „aktiviert“ werden. Beim Verkauf der entsprechenden Grundstücke gelten solche „aktivierte“ Schuldzinsen- und Aufwandüberschüsse bei der Berechnung des Grundstückgewinnes als Anlagekosten und mindern den steuerbaren Grundstückgewinn.