

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. Eine Verrechnung von Grundstückverlusten mit Grundstückgewinnen früherer Jahre ist dagegen nicht möglich.

Dies gilt für Grundstückverluste aus der Veräusserung von Liegenschaften des Privatvermögens natürlicher Personen sowie bei juristischen Personen, die gemäss § 75 Absatz 1 Ziffer 4 – 8 StG von der ordentlichen Gewinnsteuerpflicht befreit sind (vgl. StP 126 Nr. 1).

2. Verlustverrechnung bei Liegenschaften im Privatvermögen

Nur in der gleichen Thurgauer Gemeinde oder im interkommunalen Verhältnis (zwischen zwei Thurgauer Gemeinden) erlittene Grundstückverluste können mit im Kanton Thurgau erzielten Grundstückgewinnen verrechnet werden. Hingegen können auf ausserkantonalen Liegenschaften erlittene Grundstückverluste nicht mit Grundstückgewinnen auf Privatliegenschaften im Kanton Thurgau verrechnet werden.

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).

3. Verlustverrechnung bei Liegenschaften steuerbefreiter juristischer Personen

Erleidet eine gewinnsteuerbefreite juristische Person bei der Veräusserung eines im Kanton Thurgau der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Grundstückes einen Grundstückverlust, kann dieser innerhalb der für die Grundstückgewinnsteuer geltenden Verlustverrechnungsperiode mit Grundstückgewinnen verrechnet werden. Dies gilt sowohl im interkantonalen als auch im interkommunalen Verhältnis (zwischen Thurgauer Gemeinden).

4. Verlustverrechnung bei Geschäftsliegenschaften bis 31.12.2013

4.1. Allgemeines

Bis und mit der Steuerperiode 2013 unterlagen auch Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens natürlicher Personen der Grundstückgewinnsteuer. Grundstückverluste auf Geschäftsliegenschaften im Kanton Thurgau konnten innerhalb der für die Grundstückgewinnsteuer geltenden Verlustverrechnungsperiode mit Grundstückgewinnen im Kanton Thurgau verrechnet werden.

In Bezug auf die Verrechnung von Betriebsverlusten und Gewinnungskostenüberschüssen (inkl. Schuldzinsenüberschuss) mit Grundstückgewinnen war zu unterscheiden, ob ein interkommunales Verhältnis (zwischen zwei Thurgauer Gemeinden) oder ein interkantonales Verhältnis vorlag.

4.2. Im interkommunalen Verhältnis

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

Die vorgängigen Ausführungen galten auch für gewerbmässige Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer.

4.3. Im interkantonalen Verhältnis

Ein im gleichen Jahr entstandener Betriebsverlust oder ein Gewinnungskostenüberschuss (inkl. Schuldzinsenüberschuss) einer Kapitalanlageliegenschaft im Geschäftsvermögen war, soweit diese nicht mit übrigen Erträgen verrechnet werden konnten, zu Lasten des Veräusserungsgewinns einer Geschäftsliegenschaft zu übernehmen. Dies galt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch dann, wenn der Veräusserungsgewinn mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst wurde.

Noch nicht verrechnete Verlustvorträge aus den sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren mussten im interkantonalen Verhältnis - soweit sie der Kanton Thurgau zu tragen hatte - bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer ebenfalls berücksichtigt werden.

Die vorgängigen Ausführungen galten auch für gewerbmässige Liegenschaftenhändler und Generalbauunternehmer.