

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).