

Grundstückgewinne und steuerliche Verluste

Grundstückgewinne – Das Bundesgericht hat am 7. Oktober 2011 ein Urteil zur Verrechnung von steuerlichen Verlusten mit Grundstückgewinn im innerkantonalen Verhältnis gefällt, das von der Immobilienbranche lange erwartet wurde.

VON MATHIAS HÄNI UND JÜRIG ALTORFER* – Dieses Urteil führt in der Praxis zu kuriosen und für den Steuerlaien teilweise unverständlichen Ungleichbehandlungen von Verlusten bei gleichzeitigen Gewinnen aus Liegenschaftsverkäufen.

Der Fall: Eine Gesellschaft mit Sitz im Kanton Zürich veräusserte mehrere Liegenschaften in verschiedenen Zürcher Gemeinden. Den Grundstückgewinn verrechnete sie mit steuerlichen Verlustvorträgen, welche in den Vorjahren angefallen und noch ungenützt waren. Da eine betroffene Gemeinde diese Verlustverrechnung nicht akzeptierte, ging die Steuerpflichtige auf dem Rechtsmittelweg bis vor das Bundesgericht.

Verrechnungsmöglichkeit

Der Fall wurde während seiner mehr als vierjährigen Behandlung vor den verschiedenen Instanzen nicht nur in der Steuerfachwelt, sondern auch von Immobilienkonzernen und Immobilienhändlern interessiert verfolgt. Allgemein erwartete man einen Präzedenzfall, welcher für viele ähnlich gelagerte Sachverhalte wegweisend sein würde. Das Bundesgericht hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob Ge-

winne aus dem Verkauf von Grundstücken des Geschäftsvermögens mit Betriebsverlusten verrechnet werden können, obschon dafür eine Grundlage im kantonalen Gesetz fehlte.

In fast allen Kantonen ist eine solche Verrechnungsmöglichkeit heute gesetzlich vorgesehen. Einerseits erfasst die Mehrheit der Kantone Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Geschäftsvermögens nicht mit einer speziellen Grundstückgewinnsteuer, sondern mit der ordentlichen, kantonalen Gewinn- beziehungsweise Einkommenssteuer (so genanntes dualistisches System), so dass Betriebsverluste wie bei der direkten Bundessteuer im Rahmen der Ermittlung des steuerbaren Reingewinns beziehungsweise Einkommens berücksichtigt werden. Andererseits ist in den meisten übrigen Kantonen, in welchen solche Grundstückgewinne der Grundstückgewinnsteuer unterliegen (so genanntes monistisches System), die Verrechnung mit Betriebsverlusten mittlerweile gesetzlich verankert. Im Steuergesetz des Kantons Zürich fehlt aber die Möglichkeit einer solchen Verrechnung.

Im interkantonalen Verhältnis (Sitz der veräussernden Unternehmung in einem anderen Kanton als das veräusserte Grundstück) hat das Bundesgericht in mehreren

Urteilen seit 2006 entschieden, dass Liegenschaftskantone solche Verluste zu übernehmen haben (Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung). Seither ist auch der Kanton Zürich trotz fehlender kantonalen Gesetzesgrundlage bei interkantonalen Sachverhalten verpflichtet, im Kanton Zürich realisierte Grundstückgewinne mit Betriebsverlusten zu verrechnen.

Dass dies nicht nur bei Vorliegen von ausserkantonalen Verlusten gilt, hat das Bundesgericht in einem Urteil vom 4. April 2011 festgehalten: Einer interkantonalen Liegenschaftenhändlerin mit Sitz in Luzern wurde die Möglichkeit zugestanden, die im Kanton Zürich erlittenen Betriebsverluste an die in Zürcher Gemeinden erzielten Grundstückgewinne anzurechnen.

Als Objektsteuer angelegt

Durch das Urteil vom 7. Oktober 2011 wurde vom Bundesgericht erstmals ein Fall im rein innerkantonalen Verhältnis entschieden (Sitz der veräussernden Unternehmung sowie veräussertes Grundstück im gleichen Kanton). Die Steuerpflichtige machte geltend, dass die fehlende Verrechnungsmöglichkeit einen Verstoß gegen die Bundesverfassung darstelle, da die ▶

Besteuerung des Grundstückgewinns dem Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widerspreche und den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletze. Dieser Argumentation ist das Bundesgericht jedoch nicht gefolgt, indem es festhält, dass aus der Rechtsprechung zur Besteuerung im interkantonalen Verhältnis nicht abgeleitet werden könne, dass die innerkantonale Verlustverrechnung von Bundesrechts wegen zugelassen werden müsse. Vielmehr sei die kantonale Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer ausgestaltet, was zur Folge habe, dass es auf die Person des Steuerpflichtigen nicht ankomme. Entsprechend wurde die Beschwerde abgelehnt und die Gemeinde kann den Grundstückgewinn ohne die Anrechnung von Betriebsverlusten besteuern.

Der Präzedenzfall wurde somit zugunsten des Kantons Zürich entschieden. Rechtlich scheint das Urteil zumindest nicht unum-

stritten zu sein, denn die Vorinstanzen haben das Steuergesetz des Kantons Zürich im fraglichen Punkt im Gegensatz zum Bundesgericht als verfassungswidrig beurteilt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist das Urteil unbefriedigend, da ein systematischer und sachlich nicht gerechtfertigter Standortnachteil für Steuerpflichtige mit Sitz beziehungsweise Wohnsitz im Kanton Zürich bestehen bleibt.

Die Konsequenz des Urteils zeigt das Beispiel einer Immobiliengesellschaft in Zürich: Bei einer rein zürcherischen Tätigkeit führt ein Liegenschaftsverkauf auch dann zur Besteuerung des Grundstückgewinns, wenn die Gesellschaft aus der gesamten Geschäftstätigkeit einen Verlust erleidet. Falls die Gesellschaft jedoch in einem anderen Kanton eine Liegenschaft dazu kauft und mit Gewinn weiterveräussert, kann sie dort den Betriebsverlust anrechnen. Unklar ist die Besteuerung, wenn sie in

verschiedenen Kantonen tätig ist und eine Zürcher Liegenschaft verkauft. Aufgrund des erwähnten Urteils könnte man zum Schluss kommen, dass die Verlustverrechnung im Kanton Zürich nicht zugelassen wird. Dies könnte aber dazu führen, dass andere Kantone den Verlust übernehmen müssten.

Die Verrechnung von steuerlichen Verlusten bleibt bei Grundstücken also uneinheitlich und schwer überblickbar. Es ist ratsam, Transaktionen von Zürcher Grundstücken und Strukturierungen von Immobilienprojekten im Kanton Zürich möglichst frühzeitig auch aus steuerlicher Sicht zu planen. ▲

* Mathias Häni, lic. iur., dipl. Steuerexperte, Altorfer Duss & Beilstein AG, Zürich / Jürg Altorfer, Dr. oec. HSG, dipl. Steuerexperte, Altorfer Duss & Beilstein AG, Zürich