



PRAGER
DREIFUSS

Tax Newsletter / Dezember 2019

Steuerliche Verlustumlage bei Immobiliengesellschaften – eine höchstgerichtliche Klarstellung

Erzielt eine in mehreren Kantonen steuerpflichtige Immobiliengesellschaft in einem oder mehreren Kantonen Verluste, stellt sich die Frage, ob diese Verluste in erster Linie vom Hauptsteuerdomizil oder quotal von allen Nebensteuerdomizilen mit positiven Ergebnissen übernommen werden müssen.

1. Sachverhalt

Eine Immobiliengesellschaft mit Sitz und Hauptsteuerdomizil im Kanton Aargau und Nebensteuerdomizilen (Spezialsteuerdomizilen) in diversen Kantonen erzielte in der Steuerperiode 2013 einen Gesamtgewinn von rund CHF 9.5 Mio. Dabei hatte sie an ihrem Hauptsteuerdomizil Aargau, an ihrem Spezialsteuerdomizil Thurgau und in vier weiteren Kantonen einen Gewinn von insgesamt rund CHF 11 Mio. erzielt, in drei Kantonen (allesamt Spezialsteuerdomizile) hingegen einen Verlust von total CHF 1.5 Mio.

Bei der Veranlagung der Steuerperiode 2013 verlegte das Steueramt des Kantons Aargau die Verluste von CHF 1.5 Mio. quotal auf sämtliche Kantone mit positivem Ergebnis.

Prager Dreifuss AG ist eine der führenden Schweizer Kanzleien für Wirtschaftsrecht. Wir suchen für unsere Klientinnen und Klienten ganzheitliche, innovative, den rechtlichen und ökonomischen Gegebenheiten angepasste Lösungen. Unser Augenmerk gilt gleichermaßen den rechtlichen Fragen als auch der Kontrolle geschäftlicher Risiken.



Dr. Roland Böhi
Partner, Head of Tax
roland.boehi@prager-dreifuss.com



Nicole Fröhlich
Associate Tax
nicole.froehlich@prager-dreifuss.com



Die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, hingegen, lehnte eine quotale Übernahme der zugewiesenen Verluste ab und stellte sich auf den Standpunkt, der Kanton Aargau als Hauptsteuerdomizil habe die Verluste vollumfänglich zu übernehmen. Dieser Entscheid wurde denn auch von allen kantonalen Thurgauer Instanzen bestätigt.

Das Bundesgericht hatte nun auf Beschwerde der Immobiliengesellschaft hin zu prüfen, ob ein bei quotaler Verlustumlage (d.h. Umlage nach Massgabe der positiven Ergebnisse der Kantone) rechnerisch auf den Kanton Thurgau entfallender Anteil von diesem oder vom Hauptsteuerdomizil Aargau getragen werden müsse.

2. Entscheid Bundesgericht

Das Bundesgericht hält im Urteil vom 5.11.2019 (2C_285/2018) fest, dass die Praxen der Kantone zur Anwendung des Kreisschreibens Nr. 27 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 15. März 2007 auf Immobiliengesellschaften uneinheitlich seien. Sowohl die Praxis der Thurgauer als auch diejenige der Aargauer Steuerbehörde verstosse für sich alleine betrachtet nicht gegen das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung. Würden jedoch wie im vorliegenden Fall verschiedene Berechnungsweisen angewandt, entstünden Ausscheidungsverluste und damit ein Verstoß gegen das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung.

Die Praxis der Thurgauer Behörden (primäre Übernahme der Verluste durch das Hauptsteuerdomizil) bleibe näher am Grundsatz, wonach Liegenschaftsgewinn am Ort der gelegenen Sache zu versteuern ist. Ein Methodenmix (objektmassige Ermittlung der Gewinne bei gleichzeitiger quotaler Verlegung der Verluste) sei soweit möglich zu verhindern. Bei der "Thurgauer Praxis" entstehe ein solcher Methodenmix nur dann, wenn der am Hauptsteuerdomizil

ausgewiesene Gewinn tiefer sei als die kumulierten Verluste der einzelnen Kantone. Dieser Praxis sei demnach der Vorrang zu geben.

Das Bundesgericht zieht daraus also den Schluss, dass Verluste von Immobiliengesellschaften in erster Linie mit den Gewinnen am Hauptsteuerdomizil zu verrechnen seien; nur wenn der Gesamtverlust höher sei als der Gewinn am Hauptsteuerdomizil, sei der überschüssende Teil quotale auf die Gewinne der anderen Kantone umzulegen.

3. Fazit und Empfehlung

Das Bundesgericht kassiert die von einigen Kantonen angewandte Praxis, wonach bei Immobiliengesellschaften Verluste von Nebensteuerdomizilen quotale auf alle Steuerdomizile verlegt werden ("Aargauer Praxis"), wenn dadurch eine interkantonale Doppelbesteuerung entsteht. Stattdessen hat in erster Linie das Hauptsteuerdomizil die Verluste zu übernehmen ("Thurgauer Praxis").

Für eine zuverlässige Berechnung der voraussichtlich anfallenden Steuern ist es für eine Immobiliengesellschaft zentral zu wissen, wie der steuerbare Gewinn auf die einzelnen Steuerdomizile verteilt wird. Daher ist dieser Entscheid zur Verlustumlage bei den Berechnungen in Zukunft zu berücksichtigen.



Prager Dreifuss AG
www.prager-dreifuss.com

Mühlebachstrasse 6	Schweizerhof-Passage 7
CH-8008 Zürich	CH-3001 Bern
Tel: +41 44 254 55 55	Tel: +41 31 327 54 54
Fax: +41 44 254 55 99	Fax: +41 31 327 54 99

Gotthardstrasse 26	Avenue Louise 235
CH-6300 Zug	B-1000 Bruxelles
Tel: +41 44 254 55 55	Tel: +32 2537 09 49
Fax: +41 44 254 55 99	Fax: +32 2537 21 16