



79 Nr. 1 Zusammenrechnung

1. Zusammenrechnung

Grundstückgewinne und -verluste, die sich innert eines Jahrs ergeben, werden zusammengerechnet (§ 79 Absatz 1 StG). Die Bestimmung wirkt sich dann zugunsten der steuerpflichtigen Person aus, wenn ein steuerbarer Grundstücksgewinn mit einem nominalen Grundstückverlust verrechnet werden kann. Die Bestimmung kann jedoch auch zu einer Mehrbelastung führen, wenn zwei oder mehrere Grundstücksgewinne eines Jahrs zusammengezählt werden und durch die Progression ein höherer Steuersatz resultiert (Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 199 ff.). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts werden auch Grundstücksgewinne, die sich innerhalb eines Jahres aus der Veräusserung von Grundstücksanteilen, wie z.B. Stockwerkeigentumsanteilen ergeben, zusammengerechnet (VGer BL vom 26. Januar 1994, BStP Band XII [1994/95] S. 77).

Für die Bestimmung der Jahresfrist, innert welcher eine Zusammenrechnung von Gewinnen und Verlusten vorgenommen wird, ist gemäss konstanter Praxis der Steuerverwaltung immer auf die jeweiligen Grundbucheinträge abzustellen. Diese Praxis stützt sich auf eine analoge Anwendung von § 20 des Dekrets zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 (SGS 331.1; vgl. auch Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 200; Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 21 N 6).

Zur Verrechnung gemäss § 79 StG zugelassen sind lediglich die sog. nominalen oder echten Grundstückverluste, d.h. diejenigen Grundstückverluste, die nicht aufgrund einer Indexierung entstanden sind. Liegt bereits ein solcher Grundstückverlust nominal – also ohne Indexierung – vor, so schliesst § 21 Absatz 2 StG eine Berücksichtigung der Geldwertveränderung aus. Ein solcher «echter» Grundstückverlust kann somit nicht erhöht werden, was bei einer Verrechnung mit allfälligen Grundstücksgewinnen eben von Bedeutung sein kann. Ebenso wenig kann ein «unechter» Grundstückverlust mit einem andern Grundstücksgewinn verrechnet werden (vgl. dazu VGer BL vom 28. Februar 2001, BStPra Band XV (2000/01) S. 390 E. 5; vgl. Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 21 N 7).

Die Verlustverrechnungsmöglichkeit widerspricht an sich dem Wesen einer streng gehandhabten Objektsteuer, ist aber gemäss dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen so anzuwenden (vgl. Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 201).

Bei der Veranlagung von Grundstücksgewinnen und -verlusten innert Jahresfrist geht die kantonale Steuerverwaltung wie folgt vor: Ist der Grundstücksgewinn bereits veranlagt und die Steuer bezahlt, verrechnet die Steuerverwaltung anlässlich der zweiten Veranlagung den Grundstückverlust mit dem bereits veranlagten Grundstücksgewinn bzw. addiert den zweiten Grundstücksgewinn zum ersten. Aufgrund der Differenz bzw. der Summe wird sodann die Grundstückgewinnsteuer berechnet und der bereits bezahlte Steuerbetrag abgezogen. Bei einer positiven Differenz erstellt die Steuerverwaltung eine Ergänzungsrechnung. Bei einer negativen nimmt sie eine Rückerstattung vor (Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 202).

Hiervon ausgenommen sind Gewinne, die aufgrund einer durchgeführten Enteignung oder aus Veräusserung wegen drohender Enteignung erzielt werden (§ 79 Absatz 2 StG).

2. Verrechnung mit Geschäftsverlusten

Schliesst das Geschäftsjahr einer steuerpflichtigen Person im Steuerjahr, in der ein Grundstücksgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, mit einem Verlust ab, so kann dieser vom betreffenden steuerbaren Grundstücksgewinn abgezogen werden (§ 79 Absatz 3 StG). Die Verrechnung eines allfälligen einkommens- bzw. gewinnsteuerlichen Verlustes mit Grundstücksgewinnen kann nach Rechtskraft der Veranlagung für das Steuerjahr, in welcher die grundstückgewinnsteuerauslösende Veräusserung liegt, mittels Revision geltend gemacht werden.

Die Bestimmungen über die Verlustverrechnung bei der Einkommens- bzw. Ertragssteuer (§§ 89 bzw. 57 StG) sind sinngemäss anwendbar (§ 79 Absatz 4 StG). Bei Liegenschaften, die Gegenstand der Steuerbilanz sind (juristische Personen, Geschäftsvermögen natürlicher Personen), ist die Reihenfolge der Ver-



lustverrechnung zu beachten. Primär sind Gewinn und Verlust innerhalb desselben Steuersystems zu verrechnen und erst sekundär systemübergreifend. Überlagert werden diese BL-internen Regeln allerdings durch Verlusttragsregeln bei der interkantonalen und internationalen Steuerauscheidung. Grundstückgewinne und -verluste des Geschäftsvermögens bilden in der interkantonalen und internationalen Steuerauscheidung Teil des auf die beteiligten Steuerhoheiten zu verteilenden Substrats.

Siehe dazu die Ausführungen mit Beispiel unter [89 Nr. 1](#)