

Datum der letzten Änderung: 01.01.2017

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_verlustausgleich.html

Verlustausgleich

Der Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung schliesst eine (generelle) Verrechnung von Grundstücksgewinnen und -verlusten aus. Ein Verlustausgleich ist nur bei Teilveräusserungen ab einer Stammparzelle bzw. bei Veräusserung von Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit (§ 2 Abs. 2) bildeten, vorgesehen, nicht jedoch bei Veräusserung mehrerer, voneinander unabhängiger Grundstücke (Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstücksgewinne in der Schweiz, S. 285 ff.). 1

Die Veräusserung von Stockwerkeigentum stellt dann eine Teilveräusserung im Sinne dieser Vorschrift dar, wenn von derselben Stammparzelle mehrere Stockwerkeigentums-einheiten veräussert werden.

Erleidet die Verkäuferschaft durch den Verkauf eines Grundstücks, bei dem die Besteuerung nach § 4 aufgeschoben wird, einen Verlust, so kann sie diesen Verlust nicht vom Gewinn einer späteren Teilveräusserung in Abzug bringen (vgl. auch § 7 N 4). 2

Der nach Abzug des Verlusts aus früheren Teilveräusserungen verbleibende Gewinn ist zu dem Satze zu besteuern, der für diesen Gewinn allein massgebend ist. 3

(weggefallen) (4)

Die in einem früheren Zeitpunkt erfolgte Landabtretung für die Erschliessung des Grundstücks stellt eine Teilveräusserung dar, die grundsätzlich im Rahmen des Verlustausgleichs gemäss § 21 berücksichtigt werden kann (VGE vom 28.10.1987 i.S. L.) 5

Von der Gewinnsteuer befreite juristische Personen (insbesondere Pensionskassen, kirchliche und gemeinnützige Institutionen) können Verluste aus Grundstücksverkäufen des gleichen Jahres sowie der 7 vergangenen Jahre mit Grundstücksgewinnen zur Verrechnung bringen (BGE 2C_1080/2014 vom 5.7.2016). 6