

> [Steuergericht](#)

510 12 2 Grundstückgewinnsteuer bei parzellenweiser Veräusserung eines Grundstücks

Wird ein Grundstück (oder ein einheitliches Wirtschaftsgut) parzellenweise verkauft, werden gemäss Praxis der Steuerverwaltung die Verluste aus Teilveräusserungen nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Grundstücken anteilmässig zugerechnet.

Die Verlustverrechnungsmöglichkeit bei parzellenweiser Veräusserung eines Grundstücks beruht auf der Vorstellung, dass der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit eines einheitlichen Grundbesitzes Rechnung zu tragen sei, womit eine vom Gesetzgeber nicht gewollte Überbesteuerung vermieden wird.

In Erwägung:

- dass die Pflichtigen mit Schreiben vom 8. und 11. Januar 2012 gegen den Einsprache-Entscheid der Steuerverwaltung vom 15. Dezember 2011 betreffend Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 18. Juli 2011 unter Wahrung von Frist und Form Rekurs erhoben haben mit den sinngemässen Begehren, es seien die Kosten für den Wintergarten, sowie die Restschuld der A. AG bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen,
- dass das Steuergericht gemäss § 124 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (StG) für die Anhandnahme der vorliegenden Streitsache zuständig ist, wobei gemäss § 129 Abs. 3 StG Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 8'000.-- übersteigt, vom Präsidenten und vier Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt werden,
- dass die Pflichtigen im Jahre 1981 ein 6-Familien-Terrassenhaus in B. errichteten, im Jahre 1983 fünf der sechs Wohnungen (Stockwerkeinheiten W1, W2, W3, W4 und W6) verkauften und aus diesen Verkäufen ein Verlust gemäss damaliger Grundstückgewinnsteuer-Rechnung von insgesamt Fr. 690'200.-- resultierte,

- dass bei der Veräusserung der von den Pflichtigen selbstbewohnten Stockwerkeinheit W5 im August 2010 ein Verkaufspreis in Höhe von Fr. 1'250'000.-- erzielt wurde,
- dass den Pflichtigen für diesen Verkauf eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 32'745.-- auferlegt wurde,
- dass die mit Eingabe vom 31. Juli 2011 dagegen erhobene Einsprache von der Steuerverwaltung mit Einsprache-Entscheid abgewiesen wurde mit der wesentlichen Begründung, dass eine Verlustverrechnung aufgrund der zeitlichen Beschränkung von § 79 Abs. 1 StG auf ein Jahr nicht in Betracht komme, weil der Verlust aus den Jahren 1982 bzw. 1983 stamme,
- dass die Steuerverwaltung mit Vernehmlassung vom 2. März 2012 die Gutheissung des Rekurses beantragt hat,
- dass dem Steuergericht gemäss § 125 Abs. 2 StG die gleichen Befugnisse zustehen wie den Einschätzungsbehörden,
- dass gemäss § 75 Abs. 1 StG Grundstückgewinn der Betrag ist, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermindernde Aufwendungen) übersteigt, wobei bei Teilveräusserung die Gestehungskosten anteilmässig abzuziehen sind (§ 78 Abs. 3 StG),
- dass nach § 79 Abs. 1 StG Grundstückgewinne und -verluste, die sich innerhalb eines Jahres ergeben, zwar zusammengerechnet werden, diese zeitliche Grenze jedoch gemäss Praxis der Steuerverwaltung nur für verschiedene Grundstückveräusserungen gilt, d.h. Grundstücke an verschiedenen Orten während eines Jahres,
- dass, wenn ein Grundstück (oder ein einheitliches Wirtschaftsgut) - wie im vorliegenden Fall geschehen - parzellenweise verkauft wird, gemäss Praxis der Steuerverwaltung die Verluste aus Teilveräusserungen nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Grundstücken anteilmässig zuzurechnen sind (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage Zürich 2006, § 224 N 10),

- dass diese Verlustverrechnungsmöglichkeit bei parzellenweiser Veräusserung auf der Vorstellung beruht, dass der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit eines einheitlichen Grundbesitzes Rechnung zu tragen sei, als er am gleichen Wirtschaftsgut Teilverluste erleide und damit eine vom Gesetzgeber nicht gewollte Überbesteuerung vermieden werden soll (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 224 N 11),

- dass eine andere Betrachtungsweise zur Folge hätte, dass die Pflichtigen auf dem Verkauf der Wohnung W5, welche mit einem Gewinn veräussert worden ist, Grundstückgewinnsteuern entrichten müssten, obwohl die Veräusserung der Überbauung als Ganzes mit einem Defizit abgeschlossen worden ist, da die Wohnungen W1, W2, W3, W4 und W6 mit Verlust verkauft worden sind,

- dass dieses Ergebnis stossend ist und zudem dem Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widerspricht,

- dass die Pflichtigen, wie nachfolgende Aufstellung aufzeigt, keinen Grundstücksgewinn erzielten,

Landkauf W1,2,3,4,6 Fr. 547'500.--

Landkauf W5 (unindexiert) Fr. 90'478.--

Total Landkauf Fr. 637'978.--

Baukosten W1,2,3,4,6 Fr. 3'518'700.--

Baukosten W5 Fr. 710'848.--

Total Baukosten Fr. 4'229'548.--

Total Gestehungskosten Fr. 4'867'526.--

Veräusserungspreis W1,2,3,4,6 Fr. 3'376'000.--

Veräusserungspreis W5 Fr. 1'250'000.--

Total Veräusserungspreis Fr. 4'626'000.--

Total Grundstücksgewinn resp. -verlust Fr. -241'526.--

- dass es sich aus diesem Grund erübrigt, die von den Pflichtigen zum Abzug begehrten Kosten für den Wintergarten, sowie die Restschuld der A. AG zu beurteilen,

- dass der Rekurs demnach gutzuheissen ist,

- (...)

Entscheid des Steuergerichts vom 23.03.2012 (510 12 2)