

---

# Interkantonale Verlustverrechnung bei Immobilien- gesellschaften

## Erfahrungen aus der Praxis – Anwendbarkeit des SSK-Kreisschreibens 27

### I Einleitung

Die Thematik der interkantonalen Verlustverrechnungsmöglichkeiten sorgt bei Immobiliengesellschaften nach wie vor für ein grosses Potenzial an Rechtsunsicherheit. Lange Zeit war eine Verrechnung von Verlusten mit Erträgen aus dem laufenden Geschäft bzw. aus der Veräusserung von Immobilien über die Kantonsgrenzen hinweg nicht möglich. Dies trotz explizitem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung sowie trotz des durch das Bundesgericht festgehaltenen Schlechterstellungsverbots. Eine Änderung der Rechtsprechung zeichnete sich erst in den letzten fünf Jahren ab, ausgelöst durch mehrere Bundesgerichtsentscheide zum Thema der interkantonalen Verlustverrechnung. Aufgrund dieser Entscheide sah sich die Schweizerische Steuerkonferenz dazu veranlasst, ein Kreisschreiben zu diesem Thema zu veröffentlichen. Dieses Kreisschreiben 27 vom 15. März 2007, welches durch Vertreter der Kantone erarbeitet wurde, sollte eigentlich eine klare Richtlinie vorgeben, wie bei interkantonalen Verlustverrechnungen vorzugehen ist.



**Reiner Denner**  
eidg. dipl. Steuerexperte,  
Partner Corporate Tax  
KPMG AG Zürich



**Christoph Frey**  
lic. oec. publ.,  
eidg. dipl. Steuerexperte  
Manager Corporate Tax  
KPMG AG Zürich

---

Die hier vorzustellende empirische Studie, bei der die Verantwortlichen der Steuerverwaltungen von 24 Kantonen teilgenommen haben, zeigt jetzt aber, dass in der Praxis sehr unterschiedliche Auffassungen bestehen, wie und ob überhaupt eine interkantonale Verlustverrechnung vorgenommen wird. Detailfragen, welche so nicht explizit im Kreisschreiben geregelt sind, sorgen für Uneinigkeit über die Anwendbarkeit des Kreisschreibens unter den Kantonen. In der Folge stellen sich z. B. für Immobiliengesellschaften folgende Fragen: Welche Verluste können verrechnet werden? Sind die Berechnungen der laufenden und latenten Steuerpositionen korrekt? Wie ist bei Grundstückgewinnsteuerdeklarationen vorzugehen?

### 2 Das Kreisschreiben 27 vom 15. März 2007 der Schweizerischen Steuerkonferenz

#### 2.1 Bundesgerichtsentscheide

Das Kreisschreiben 27 stützt sich primär auf vier Bundesgerichtsentscheide aus den Jahren 2004 bis 2006, welche nachfolgend kurz zusammengefasst werden<sup>1</sup>.