



Urs Clement

dipl. Steuerexperte und
dipl. Wirtschaftsprüfer,
Clement Wirtschafts- und
Steuerberatung, Hettlingen/Zürich
www.clement-steuerberatung.ch



Nadine Schönenberger

lic.iur.,
Clement Wirtschafts- und
Steuerberatung, Hettlingen/Zürich
www.clement-steuerberatung.ch

Interkantonale Steuerauscheidung: Neuerungen im Zusammenhang mit Ausscheidungsverlusten

Änderung der interkantonalen Verlustverteilung aufgrund neuester Rechtsprechung

1. Allgemeine Ausführungen

1.1 Einleitung

Die Erstellung einer interkantonalen Steuerauscheidung erscheint auf den ersten Blick oftmals kompliziert. Ist man mit den geltenden Zuteilungsnormen und Regeln der Verteilung der Überschüsse (Schuldzinsen- sowie Gewinnungskostenüberschuss) vertraut, entschärft sich die Problematik der Erstellung einer Ausscheidung sehr schnell. Fällt der Beginn oder das Ende einer Steuerpflicht unter dem Jahr an oder ändern sich die Verhältnisse für die interkantonale oder internationale Steuerauscheidung, muss diesen Aspekten noch zusätzlich Rechnung getragen werden¹. Der vorliegende Artikel befasst sich mit den Regeln der interkantonalen Verlustverteilung bzw. der Verteilung und Verrechnung allfälliger Überschüsse, welche durch die jüngste Rechtsprechung eine grundlegende Änderung erfahren haben². Für den Steuerpflichtigen stellen diese Änderungen eine – je nach Fall – markante Verbesserung dar.

1.2 Prinzipien des Doppelbesteuerungsverbots

Das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung ist an sich explizit und klar in Art. 127 Abs. 3 der Bundesverfassung geregelt³. Da

jedoch bis heute kein umfassendes Gesetz besteht, welches die Doppelbesteuerung durch die Kantone in praktischer Hinsicht beseitigt, hat das Bundesgericht den offen formulierten Artikel der Bundesverfassung durch eine Vielzahl von Entscheiden konkretisiert, indem es sowohl die effektive wie auch die virtuelle Doppelbesteuerung untersagt. Zudem hat das Bundesgericht ein Schlechterstellungsverbot ausgesprochen, welches besagt, dass Steuerpflichtige, die nur für einen Teil ihres Vermögens oder Einkommens in einem Kanton steuerpflichtig sind, nicht stärker oder anders belastet werden dürfen als Personen, welche ausschliesslich in einem Kanton steuerpflichtig sind. Diese vom Bundesgericht ausgearbeiteten Prinzipien stellen die Grundpfeiler der interkantonalen Doppelbesteuerung dar.

1.3 Allgemeine Zuteilungsnormen bei interkantonalen Sachverhalten Privatpersonen

Für Privatpersonen gilt, dass grundsätzlich alle beweglichen Vermögenswerte sowie alle daraus fliessenden Einkünfte im Wohnsitzkanton zu versteuern sind. Anders verhält es sich bei unbeweglichem Vermögen wie Liegenschaften: diese Vermögenswerte sowie deren Erträge und Aufwendungen sind dem Liegenschaftskanton zur Besteuerung zuzuweisen (Prinzip

der Besteuerung am Ort der gelegenen Sache). Demgegenüber werden Schulden und Schuldzinsen grundsätzlich proportional nach Lage der Aktiven auf die verschiedenen Steuerhoheiten verteilt.

Liegenschaftenhändler, Kommandit- und Kollektivgesellschaften

Eine Ausnahme von den genannten Grundregeln bilden die Kommandit- und Kollektivgesellschaften sowie die sogenannten Liegenschaftenhändler, beides Sachverhalte mit Geschäftsvermögen bzw. -einkünften. Grundsätzlich werden diese Vermögenswerte und Einkünfte objektmässig jenem Kanton zugewiesen, in welchem entweder die Gesellschaft ihren Sitz hat (Kommandit- und Kollektivgesellschaft) bzw. die Liegenschaften gelegen sind (Liegenschaftenhändler)⁴. Gleiches gilt für die Schulden und die Schuldzinsen. Diese Spezialfälle nehmen somit nicht an der sonstigen proportionalen Schuld- und Schuldzinsenverteilung teil.

Unternehmungen

Von einer interkantonalen Unternehmung wird gesprochen, wenn ausserhalb des Sitzkantons der Unternehmung (Hauptsteuerdomizil der juristischen resp. Geschäftsort einer natürlichen Person) in einer Betriebsstätte ein Teil der Unternehmenstätigkeit ausgeübt wird. Bei

interkantonalen Unternehmungen werden der Gesamtgewinn und das Gesamtkapital nach Quoten auf den Sitzkanton und die Betriebsstättenkantone verlegt⁵.

Die Gewinnausscheidung in Bezug auf Sitz- und Betriebsstättenkanton erfolgt entweder gemäss Buchhaltung (direkte Methode) oder mittels Hilfsfaktoren wie Umsatz- oder Erwerbsfaktoren (indirekte Methode). Zudem wird dem Sitzkanton meist ein Präzipium gewährt (Vorausanteil als Korrekturfaktor für gewisse zentrale Tätigkeiten des Hauptsitzes). Die Kapitalausscheidung wird ebenfalls entweder direkt aufgrund der Buchhaltung oder indirekt (Aufteilung in lokalisierte Aktiven, Sitz-Aktiven und Mobile Konti) vorgenommen.

In Bezug auf die Immobilien ist zwischen Kapitalanlagelienschaften und Betriebsliegenschaften zu unterscheiden:

Während bei Kapitalanlagelienschaften sowohl das Kapital wie auch der Gewinn objektiv dem Ort der gelegenen Sache zugewiesen werden⁶, sind Kapital und Ertrag einer Betriebsliegenschaft Teil der Quote der proportionalen Zuteilung. Lediglich der Wertzuwachsgegninn bei der Veräusserung einer Betriebsliegenschaft darf ausschliesslich vom Belegenheitskanton besteuert werden. Schulden und Schuldzinsen werden in beiden Fällen proportional nach Lage der Aktiven verteilt.

2. Bisherige Regeln und Praxis

Nach bisheriger Ausscheidungspraxis hatte der Grundsatz der Besteuerung am Ort der gelegenen Sache Vorrang vor dem Schlechterstellungsverbot. Steuerpflichtige, welche in mehreren Kantonen eine Steuerpflicht begründen, konnten Verluste aus dem Wohnsitzkanton/Sitzkanton im Liegenschaftskanton, welcher positive Nettoerträge auswies, nicht anrechnen lassen. Dies führte dazu, dass letztendlich mehr als das gesamte Reineinkommen bzw. Reingewinn zur Besteuerung gelangte. In Extremfällen mussten Steuerpflichtige sogar einen Gewinn versteuern, obwohl sie im Gesamtergebnis einen Verlust auswiesen. Diese stossende Praxis wurde in der Lehre immer wieder kritisiert, dennoch hielt das Bundesgericht bisher stets daran fest.

Als weitere Besonderheit galt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung insbesondere bei Liegenschaftshändlern die Möglichkeit der Verlustverrechnung in der Zeit. Schuldzinsen in Bezug auf gehandelte Liegenschaften wurden objektiv ausgeschieden und somit nur im Liegenschaftskanton zum Abzug zugelassen bzw. waren bei fehlenden Erträgen als Anlagekosten zu aktivieren. Diese Praxis stammte aus einer Zeit, in der man damit rech-

nen durfte, dass die «aktivierten» Schuldzinsen bei einer späteren Veräusserung in der Regel wieder eingebracht werden können. Bereits in den 90er-Jahren musste jedoch festgestellt werden, dass Immobilienpreise auch über längere Perioden rückläufig sein können und sich deshalb eine Verrechnung in der Zeit nicht mehr in allen Fällen rechtfertigt.

3. Bundesgerichtsentscheide 2004 bis 2006 – Kurzdarstellung

Von Ende 2004 bis Ende 2006 vollzog die zweite öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichts mit vier erfreulichen Entscheiden eine Praxisänderung in Bezug auf die Verlustübernahme durch den Liegenschaftskanton im interkantonalen Verhältnis mit der Begründung, dass Ausscheidungsverluste generell zu vermeiden und somit den effektiven Verhältnissen des Steuerpflichtigen Rechnung zu tragen sei.

3.1 Bundesgerichtsentscheid vom 19.11.2004 (BGE 131 I 249)

Sachverhalt

Eine juristische Person mit Sitz in Basel-Stadt, welche als Interkantonale Liegenschaftshändlerin qualifiziert wurde, wies in ihren Büchern einen Wertzuwachsgegninn aus der Veräusserung einer Betriebsliegenschaft im Kanton Zürich aus. Im Kanton Basel-Stadt lag zwar ein Gesamtergebnis vor, dieses wurde aber mit Verlustvorträgen aus früheren Jahren verrechnet, womit im Kanton Basel eine Veranlagung mit einem Gewinn von null resultierte. Die Kommission für die Grundsteuern der Stadt Zürich veranlagte aus der Veräusserung der Liegenschaft in Zürich einen steuerbaren Grundstückgegninn.

Entscheid

Das Bundesgericht hat entschieden, den Wertzuwachsgegninn aus der Veräusserung der Liegenschaft vollumfänglich dem Kanton der gelegenen Sache (Kanton Zürich) zuzuweisen. Der Liegenschaftskanton muss jedoch nach

der Übernahme des anteiligen Geschäftsverlusts der auf ihn entfallenden Quote zusätzlich den Geschäftsverlust der Unternehmung aus dem Sitzkanton und in weiteren Betriebsstättenkantonen übernehmen, und zwar auch dann, wenn der Wertzuwachsgegninn nicht mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer, sondern mit der Grundstückgegninnsteuer erfasst wird (der Kanton Zürich kennt das monistische System).

Kommentar

Mit diesem Entscheid legte das Bundesgericht den Grundstein für eine weitreichende Praxisänderung im Bereich der interkantonalen Ausscheidung. Das Bundesgericht führte explizit aus, dass diese Regel nicht nur auf Veräusserungsgewinne auf Betriebsliegenschaften von Liegenschaftshändlern und Generalunternehmern anzuwenden sei, sondern ebenfalls auf Betriebsliegenschaften von interkantonalen Unternehmungen im Sinne des Doppelbesteuerungsrechts generell. Ansonsten ergäben sich Ungleichbehandlungen, für welche sachlich keine Begründungen vorliegen. Die bis anhin geltende Praxis wurde mit diesem Entscheid um 180 Grad gedreht, vorerst aber lediglich in Bezug auf die Übernahme von Geschäftsverlusten durch den Liegenschaftskanton, welcher noch positive Nettoerträge aus Betriebsliegenschaften aufweist. Eine weitere Neuerung dieses Entscheids stellt der Grundsatz des Bundesgerichts dar, Geschäftseinkommen resp. -gegninn mit der Grundstückgegninnsteuer zu «vermischen». Verluste aus einer Geschäftstätigkeit sind mit Wertzuwachsgegninnen einer Liegenschaft zu verrechnen – und zwar auch in Kantonen mit monistischem System⁷. Stehen mehrere Liegenschaftskantone mit positiven Erträgen für die Verlustverrechnung zur Verfügung, drängt sich eine proportionale Verteilung des Verlusts auf. Gegen diese Lösung könnte eingewendet werden, sie begünstige die interkantonalen gegenüber den kantonalen Unternehmungen, da Unternehmen in Kantonen mit monistischem System innerkantonal beim Grundstückgegninn keinen Abzug für Geschäftsverluste zulassen,

Beispiel gemäss bisheriger Praxis

	Wohnsitzkanton	Liegenschaftskanton
Erträge aus Liegenschaften		150
Übrige Erträge	-50	
Total		150

Besteuerung im Liegenschaftskanton: 150 zum Satz von 100, obwohl die Gesamterträge lediglich 100 betragen – keine Verrechnung des Verlusts aus dem Wohnsitzkanton im Liegenschaftskanton.
Besteuerung im Wohnsitzkanton: 0.

solange das kantonale Recht dies nicht vorsieht. Dazu ist zu sagen, dass das Doppelbesteuerungsrecht keine Steueransprüche schafft, sondern die gegenseitigen Steuerhoheiten abgrenzt, was mitunter zu Eingriffen in die kantonalen Steuerhoheiten führen kann.

3.2 Bundesgerichtsentscheid vom 18.4.2005 (BGE 131 I 285)

Sachverhalt

X, wohnhaft in einer eigenen Liegenschaft (Privatvermögen) in Luzern, macht aufgrund von Renovationen grössere Unterhaltsaufwendungen geltend. Im Kanton Zürich besitzt X des Weiteren zwei Mehrfamilienhäuser, welche vermietet sind und im entsprechenden Jahr einen positiven steuerbaren Ertrag abwerfen.

Entscheid

Der Kanton Zürich wurde als Liegenschaftskanton vom Bundesgericht angewiesen, den Gewinnungskostenüberschuss aus dem Hauptsteuerdomizil (Kanton Luzern) zu übernehmen, um einen Ausscheidungsverlust zu vermeiden.

Kommentar

Dieser Entscheid erweiterte die Praxisänderung des Entscheids vom 19.11.2004 für Geschäftsvermögen insofern, als diese fortan auch für Privatvermögen gilt. Der Liegenschaftskanton wird in seinem bisherigen Besteuerungsrecht weiter eingeschränkt, indem auch Erträge aus Liegenschaften im Privatvermögen mit einem Gewinnungskostenüberschuss aus dem Hauptsteuerdomizil zu verrechnen sind. Das Bundesgericht lässt jedoch offen, wie ein Fall mit mehreren Liegenschaften in verschiedenen Nebensteuerdomizilen zu lösen wäre – eine proportionale Verteilung des Gewinnungskostenüberschusses auf die verschiedenen Nebensteuerdomizile mit positivem Einkommen drängt sich diesbezüglich auf.

3.3 Bundesgerichtsentscheid vom 8.5.2006 (BGE 132 I 220)

Sachverhalt

Eine juristische Person mit Sitz im Kanton Zürich besitzt eine Kapitalanlageliegenschaft

im Kanton Schwyz. Gesamthaft erwirtschaftet die Gesellschaft einen Verlust, die Kapitalanlageliegenschaft im Kanton Schwyz wirft jedoch einen positiven Nettoertrag ab.

Entscheid

Das Gericht stellt fest, dass nach den Regeln zur Abrenzung der Steuerhoheiten im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht die Kapitalanlageliegenschaften von juristischen Personen ausserhalb des Sitzkantons grundsätzlich dem Kanton der gelegenen Sache zur ausschliesslichen Besteuerung zuzuweisen sind.

Unter Bezugnahme auf den BGE 131 I 249 vom 19.11.2004 wird der Kanton Schwyz im aktuellen Fall angewiesen, der effektiven gesamthaften Situation der Gesellschaft, welche einen Verlust aufweist, Rechnung zu tragen und sich entsprechend den im Hauptsteuerdomizil ausgewiesenen Verlust anrechnen zu lassen. Als Resultat davon muss der Kapitalanlageliegenschaftskanton bei ausgewiesenem Gesamtverlust neu auf eine Besteuerung verzichten.

Kommentar

Mit diesem Entscheid wurde der Grundsatz der Vermeidung von Ausscheidungsverlusten anhand eines konkreten Falles auch auf Kapitalanlageliegenschaften ausgedehnt: Erträge einer Kapitalanlageliegenschaft sind mit Geschäftsverlusten aus dem Sitzkanton zu verrechnen. Obwohl der Liegenschaftskanton grundsätzlich allein befugt ist, den Grundstücksertrag und -gewinn (Wertzuwachs) zu besteuern, sind dem Liegenschaftskanton Grenzen gesetzt, als er nunmehr auf die Situation der Unternehmung resp. der Privatperson und deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Rücksicht nehmen muss.

3.4 Bundesgerichtsentscheid vom 3.11.2006 (BGE 133 I 19)

Sachverhalt

Y besitzt vier Liegenschaften im Kanton St. Gallen im Privatvermögen und vier weitere Liegenschaften in den Kantonen St. Gallen und Thurgau im Geschäftsvermögen. Y wird von beiden Kantonen als Liegenschaftenhändler besteuert.

Die Schuldzinsen auf den Geschäftsliegenschaften wurden in beiden Kantonen objektmässig ausgeschieden.

Demgegenüber wurden die Schuldzinsen auf den Privatliegenschaften im Kanton St. Gallen proportional nach Lage der Gesamtaktiven ausgeschieden, währenddem der Kanton Thurgau die Ausscheidung der Schuldzinsen «nur» nach Lage der Privataktiven vornahm. Die Geschäftsliegenschaftskantone übernahmen nach der Steuerauscheidung des Kantons Thurgau somit keine privaten Schuldzinsen, was zu einer Überbesteuerung führte.

Entscheid

Das Bundesgericht hat in diesem Fall entschieden, dass die Schuldzinsen bei Liegenschaftenhändlern neu proportional nach Lage der privaten und geschäftlichen Aktiven zu verteilen sind. Ausscheidungsverluste sind generell zu vermeiden und die Verlustübernahme erfolgt definitiv ohne spätere Neubeurteilung.

Kommentar

Dieser Entscheid bedeutet die definitive Abkehr der objektmässigen Zuweisung der Schuldzinsen auf die Liegenschaftskantone. Das System der Zuteilung der Schuldzinsen auf die Liegenschaftskantone stammte aus einer Zeit, in welcher der Immobilienhandel stets gewinnbringend war. Wirtschaftlich gesehen ging es um einen Vortrag bzw. eine Verrechnung in der Zeit zum Zeitpunkt des Abzugs, indem die Schuldzinsen während mehrerer Jahre bezahlt wurden, ehe sie abgezogen werden konnten. Die Marktentwicklung in den 90er-Jahren hat aber gezeigt, dass Immobilienpreise auch über längere Perioden hinweg rückläufig sein können. Dies führte in den letzten Jahren oft zu einem definitiven Ausscheidungsverlust, da aktivierte Schuldzinsen infolge der negativen Preisentwicklung im Immobilienmarkt letztendlich nicht mehr mit dem Veräusserungsgewinn verrechnet werden konnten.

Obwohl sich das Bundesgericht in diesem Bundesgerichtsentscheid lediglich für die Aufgabe der Aktivierung von Verlusten bei Liegenschaftenhändlern ausspricht, dürfte damit sinngemäss auch die generelle Aufgabe der Verlustverrechnung in der Zeit gemeint sein (Rückbelastung der von einem Kanton übernommenen Verluste an andere Kantone in Folgeperioden, in denen positive Ergebnisse im anderen Kanton erzielt werden).

Die Aufgabe der Verlustverrechnung in der Zeit, indem Überschüsse im selben Jahr definitiv zur Verrechnung kommen, ist auch eine notwendige Anpassung an veränderte Verhältnisse. Die Verlustverrechnung in der Zeit stand zudem seit der Umstellung im Jahr 2001

Beispiel gemäss neuer Rechtsprechung

	Wohnsitzkanton	Liegenschaftskanton
Erträge aus Liegenschaften		150
Übrige Erträge	-50	
Total		150

Besteuerung im Liegenschaftskanton: 100 zum Satz von 100 – volle Anrechnung des negativen Einkommens im Wohnsitzkanton durch den Liegenschaftskanton.
 Besteuerung im Wohnsitzkanton: 0.

von der Teilverlustverrechnungsmethode auf die Gesamtverlustverrechnungsmethode zu letzterer im Widerspruch, war also schon längere Zeit grundsätzlich nicht mehr haltbar.

Angemerkt sei noch, dass die Verlegung der Schuldzinsen nach Lage der Aktiven nicht nur leicht zu handhaben, sondern auch die Gefahr einer gesetzeswidrigen Bilanzierung durch laufende Aktivierung der Schuldzinsen beseitigt: Nach Gesetz sind Aktiven bei ihrer Errichtung nämlich höchstens nach dem Wert anzusetzen, der ihnen im Zeitpunkt, auf welchen die Bilanz errichtet wurde, für das Geschäft zukommt.

Aufgrund der ausgeführten Bundesgerichtsentscheide präsentiert sich das Beispiel unter Anwendung der neuen Regeln wie auf Seite 102.

4. Schlusswort

Aus der Entwicklung der neuen Rechtsprechung bzw. der mit jedem neuen Entscheid erweiterten Praxisänderung ergibt sich, dass nach Ansicht des Bundesgerichts jegliche Ausscheidungsverluste inskünftig zu vermeiden sind. Das heisst, es spielt grundsätzlich keine Rolle, welche Konstellation im fraglichen Fall vorliegt: ein negatives Gesamtergebnis haben die Kantone mit Kapitalanlageliegenschaften zu übernehmen, zuerst jene, in denen sich allfällige Betriebsstätten befinden, dann die reinen Liegenschaftskantone im Verhältnis der in den entsprechenden Belegenheitsorten ausgewiesenen positiven Ergebnisse.

Der neue übergeordnete Grundsatz, wonach ein Steuerpflichtiger in keinem Kanton mehr als das Gesamtergebnis zu versteuern hat, ist in jedem Fall zu beachten. Diese Änderung hin zur Fokussierung auf den verfassungsmässigen

Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen ist durchaus zu begrüssen, und es ist zu wünschen, dass das Bundesgericht weiterhin veraltete Praxen durch zeitgemässe Entscheide mit entsprechenden Regeln ersetzt. ■

¹ Zu diesem Themenbereich siehe auch «Weisung des kantonalen Steueramtes (Zürich) betreffend die Änderung der Besteuerungsgrundlagen von natürlichen Personen während der Steuerperiode im interkantonalen Verhältnis» vom 8. April 2002; «Weisung des kantonalen Steueramtes (Zürich) betreffend Änderungen der Besteuerungsgrundlagen von juristischen Personen während der Steuerperiode im interkantonalen Verhältnis» vom 8. April 2002.

² Im Nachgang zu diesen Bundesgerichtsentscheiden hat die Schweizerische Steuerkonferenz am 15. März 2007 das Kreisschreiben Nr. 27 «Vermeidung von Ausscheidungsverlusten» herausgegeben, welches die neue Praxis anhand von kurzen Erläuterungen und Zahlenbeispielen darstellt.

³ Art. 127 Abs. 3 BV: «Die interkantonale Doppelbesteuerung ist untersagt. Der Bund trifft die erforderlichen Massnahmen.»

⁴ Gilt nur für Liegenschaftenhändler ohne Betriebsstätte. Bei Liegenschaftenhändlern mit Betriebsstätte erfolgt die Zuteilung der Gewinne anteilmässig an den Sitz- sowie den Betriebsstattekanon.

⁵ Eine übersichtliche Darstellung ist in Höhn/Mäusli, Interkantonales Steuerrecht, 5. Auflage, S. 428, zu finden.

⁶ Eine Kapitalanlageliegenschaft im Sitzkanton wird aber wie eine Betriebsliegenschaft behandelt.

⁷ Kantone mit monistischem System: zuerst Verrechnung mit wiedereingebrachten Abschreibungen und erst dann Verrechnung mit Wertzuwachs-gewinnen.

→ Diverse umfassendere Beispiele finden sich im Kreisschreiben Nr. 27 vom 15. März 2007 der Schweizerischen Steuerkonferenz «Die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten», welches sich ausschliesslich mit den neuen Bundesgerichtsentscheiden befasst.

→ Kurzübersicht der Neuerungen

- Zuteilungsnormen bleiben: eine ausschliessliche Zuweisung an den Belegenheitskanton gilt weiterhin für
 - Ertrag und Gewinn aus Liegenschaften im Privatvermögen
 - Ertrag und Gewinn aus Kapitalanlageliegenschaften von Unternehmen ausserhalb des Sitzkantons
 - Wertzuwachs-gewinn aus Veräusserung von Betriebsliegenschaften interkantonaler Unternehmungen
 - Ertrag und Gewinn aus Handelsliegenschaften von Liegenschaftenhändlern ohne Betriebsstätten
- Schuldzinsenverlegung bei Liegenschaften eines Liegenschaftenhändlers erfolgen neu proportional nach Lage der Aktiven
- Überordnung des Schlechterstellungsverbots über den Grundsatz der Besteuerung am Ort der gelegenen Sache und dadurch
- Vermeidung von Ausscheidungsverlusten mittels Pflicht zur Verlustübernahme durch den Liegenschaftskanton
- Verlustübernahme ist definitiv
- Im Geschäftsvermögen Pflicht zur Verlustverrechnung mit Erträgen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen (die Verrechnung von Verlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens bleibt jedoch weiterhin ausgeschlossen).