

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2021 37

Entscheid vom 19. November 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

Parteien

A.A._____ und **B.A.**_____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch ...,
gegen

Kantonale Steuerkommission, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Einkommens- und Vermögenssteuer (Veranlagungen 2012 bis
2014: Vermögenssteuerwert von Unternehmungen)

Sachverhalt:

A. Die bis Ende Oktober 2017 in U._____/SZ wohnhaften Eheleute A.A.______ und B.A.______ sind Eigentümer sämtlicher Aktien der nicht börsenkotierten X.______ AG und Y.______ AG beide Gesellschaften mit Sitz in U._____/SZ.

Die X.______ AG bezweckt statutengemäss die Führung eines Architektur- und Planungsbüros; kann im Auftrag Dritter als auch auf eigene Rechnung als General- und Totalunternehmerin tätig werden; kann mit Liegenschaften handeln sowie alle mit Liegenschaften bzw. dem Baunebengewerbe zusammenhängenden Dienstleistungen erbringen, wie Vermietung, Verwaltung sowie Schätzungen.

Die Y.______ AG wurde am 11.09.2008 im Handelsregister eingetragen und übernahm gemäss Spaltungsvertrag vom 29.06.2009 von der X.______ AG einen Teil des Vermögens. Ihr Zweck besteht gemäss Handelsregistereintrag in Erwerb, Verwaltung und Veräusserung von Liegenschaften, Erbringung von Total- und Generalunternehmerleistungen sowie Erbringung von Dienstleistungen bezüglich Landerschliessung und Bebauung.

A.A.______ arbeitet als Architekt und B.A.______ als kaufmännische Angestellte in der X.______ AG.

B. Mit Veranlagungsverfügungen vom 8. März 2016 veranlagte die Kantonale Steuerverwaltung die Eheleute A.A.______ und B.A.______ für die Steuerperioden 2012, 2013 und 2014 unter Festsetzung des Steuerwerts der Aktien der X.______ AG (Stückzahl 300.00 Namenaktien zum Nennwert von Fr. 1'000.--) auf Fr. 35'300.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 10'590'000.-- (Steuerperiode 2012), Fr. 38'100.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 11'430'000.-- (Steuerperiode 2013) und Fr. 39'700.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 11'910'000.-- (Steuerperiode 2014).

Den Steuerwert der Aktien der Y.______ AG (Stückzahl 300.00 Namenaktien zum Nennwert von Fr. 1'000.--) setzte die Kantonale Steuerverwaltung auf Fr. 31'200.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 9'360'000.-- (Steuerperiode 2012), Fr. 73'100.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 21'930'000.-- (Steuerperiode 2013), und Fr. 30'000.-- pro Aktie / Unternehmenswert insgesamt Fr. 9'000'000.-- (Steuerperiode 2014) fest (vgl. Steuerakten 2012 act. 1 ff.; Steuerakten 2013 act. 1 ff.; Steuerakten 2014 act. 1 ff.).

Die Bewertung richtete sich nach der von der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) herausgegebenen "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne

Kurswert für die Vermögenssteuer" (abgekürzt "Wegleitung") bzw. dem "Kreisschreiben Nr. 28 vom 28.08.2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz" (abgekürzt "KS Nr. 28") (vgl. Vermögenswerte X. _____ AG und Y. _____ AG 2009 bis 2015 act. 1 - 42).

C. Am 8. April 2016 erhoben die Eheleute A.A. _____ und B.A. _____ Einsprache gegen die Veranlagungsverfügungen und machten (u.a.) geltend, die Steuerwerte der Aktien der X. _____ AG und der Y. _____ AG würden mit der üblichen formelmässigen Bewertungsmethode des KS Nr. 28 eine systematisch völlig unrealistische, stark überschliessende Wertentwicklung zeigen. Die Bewertung dieser Gesellschaften habe sich am vorhandenen Substanzwert zu orientieren. Zum Substanzwert sei zusätzlich der Barwert der zukünftigen Gewinne aus den am Bilanzstichtag vorhandenen, voraussichtlichen Projekten hinzuzuzählen (vgl. Einspracheschrift 2012-2014 act. 1 - 14).

D. Mit Entscheid vom 9. März 2021 hiess die Kantonale Steuerkommission die Einsprachen teilweise gut (Berücksichtigung der Steuerschulden bei erfolgter Aufrechnung der ausstehenden Guthaben aus der Verrechnungssteuer), erachtete die Einsprachen indessen hinsichtlich der Bewertung der Aktien der X. _____ AG und der Y. _____ AG als unbegründet. In den Erwägungen wurde darauf hingewiesen, dass die Kantonale Steuerverwaltung die bemängelten Aktienwerte nach den Richtlinien gemäss KS Nr. 28 festgelegt habe. Aufgrund der Erfahrungstatsache, dass die Wegleitung alle wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtige, welche den Wert einer Beteiligung bestimmten, und es den Einsprechern nicht gelinge, eine andere taugliche Bewertungsmethode vorzuschlagen, bleibe es bei der erfolgten Bewertung. Die Aktienwerte seien deshalb zu bestätigen (vgl. Einspracheentscheid 2012-2014 act. 1 - 15).

E. Mit Eingabe vom 12. April 2021 erheben die Eheleute A.A. _____ und B.A. _____ fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht Schwyz mit den Anträgen:

1. Der Entscheid sei aufzuheben und die steuerbaren Vermögen (Ziffer 990) seien in der Veranlagungsverfügung 2012 mit CHF 14'237'000, in der Veranlagungsverfügung 2013 mit CHF 15'959'000 und in der Veranlagungsverfügung 2014 mit CHF 17'106'000 festzusetzen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

In ihren Ausführungen halten die Beschwerdeführer daran fest, dass durch die Anwendung der formelmässigen Standardmethode im vorliegenden Fall krasse systematische, völlig unrealistische Überbewertungen erfolgen würden. Die bessere Erkenntnis des hier vorliegenden Einzelfalls gebiete es von der Standard-

methode abzuweichen. Die Methode gemäss Antrag sei nicht nur systematisch korrekt, sondern bilde die Besonderheiten des Einzelfalls (insbesondere Vorliegen von zwei einmaligen, ausserordentlichen Grossprojekten; fehlende Nachfolgeregelung mit damals schon geplanter schrittweiser Liquidation / Pensionierung) auch zuverlässig ab. Zudem sei sie pragmatisch, einfach und werde insbesondere auch durch die (künftige) Entwicklung schlüssig nachgewiesen.

F. Mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2021 beantragt die Kantonale Steuerkommission (Vorinstanz), die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen.

Die Parteien nehmen in weiteren Eingaben nochmals ergänzend Stellung (vgl. Replik der Beschwerdeführer vom 26.5.2021 und Duplik der Kantonalen Steuerkommission vom 2.6.2021).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Streitig ist das steuerbare Vermögen für die Steuerperioden 2012, 2013 und 2014, beziehungsweise die für den Vermögenssteuerwert massgeblich Bewertung der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Aktien der X. _____ AG und der Y. _____ AG.

Die Vorinstanz hat die Verfahren betreffend die Veranlagungsverfügungen 2012, 2013 und 2014 vereinigt und in einem einzigen Entscheid beurteilt. Die Beschwerdeführer haben nur eine Beschwerde eingereicht.

Es rechtfertigt sich, die Anfechtung mit einer einzigen Beschwerde zuzulassen und diese in einem gemeinsamen Verfahren mit einem einzigen Urteil zu erledigen, da die einzelnen Sachverhalte in einem engen zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang stehen und sich die gleichen Rechtsfragen stellen.

2.1 Gemäss Art. 13 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14) vom 14. Dezember 1990 unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen (Art. 13 Abs. 1 StHG), bewertet zum Verkehrswert (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 StHG), wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 StHG).

Unter dem Verkehrswert ist im Steuerrecht der objektive Marktwert eines Vermögensobjekts zu verstehen. Dieser Wert entspricht dem Preis, welcher bei einer Veräusserung des Vermögensobjektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist, den also ein unbefangener Käufer unter normalen Umständen zu zahlen bereit ist (vgl. Urteile BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020

Erw. 4.1; 2C_1057//2018 vom 7.4.2020 Erw. 4.1; 2C_450/2013 vom 5.12.2013 Erw. 2.1; Dzamko-Locher/Teuscher, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG, 3. Aufl. 2017, N. 4 zu Art. 14 StHG).

Die Bewertung zum Verkehrswert ist für die Kantone bindend. Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, schreibt das Steuerharmonisierungsgesetz indessen nicht vor. Ebenso wenig wird die Kann-Vorschrift der angemessenen Berücksichtigung des Ertragswertes näher geregelt. Den Kantonen steht daher ein weiter Gestaltungsspielraum ("marge de manoeuvre importante") offen (vgl. Urteile BGer 2C_953/2019 vom 14.4.2020 Erw. 4.1; 2C_277/2018 vom 6.5.2019 Erw. 4.1; 2C_328/2019 vom 16.9.2019 Erw. 4.3). Jedoch kann der Ertragswert gegebenenfalls nur "angemessen" berücksichtigt werden. Er kann keine beliebige Abweichung vom Verkehrswert rechtfertigen (vgl. Urteil BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020 Erw. 4.1).

2.2 Gemäss §§ 40 und 41 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz (StG/SZ; SRSZ 172.200) vom 9. Februar 2000 unterliegt das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer und wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet, soweit die nachfolgenden Bestimmungen nicht etwas anderes vorsehen. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

Die Regelung im Schwyzer Steuergesetz (vgl. §§ 40 und 41 Abs. 1 StG/SZ) wurde entsprechend Art. 13 f. StHG formuliert und steht insoweit im Einklang mit dem Steuerharmonisierungsgesetz (vgl. BGE 131 I 291 Erw. 2.5 S. 299 f.).

Die nachfolgenden Bestimmungen sehen vor, dass für Forderungs- und Beteiligungsrechte mit Kurswert dieser für die Besteuerung gilt (vgl. § 44 Abs. 1 StG/SZ). Für Forderungs- und Beteiligungsrechte ohne Kurswert ist der Steuerwert zu schätzen, wobei für Beteiligungsrechte der Ertrags- und Substanzwert des Unternehmens angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. § 44 Abs. 2 StG/SZ).

Das Schwyzer Steuerrecht enthält zudem eine ausdrückliche Regelung zur Bemessung des Steuerwertes von nicht börsenkotierten Wertpapieren, indem § 41 Abs. 2 StG/SZ die Bewertungsgrundsätze an den Regierungsrat delegiert, welcher wiederum in § 25 Abs. 1 Bst. c der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VVStG/SZ; SRSZ 172.211) vom 22. Mai 2001 verankert hat, dass der Verkehrswert von Wertpapieren für nicht kotierte Wertpapiere nach der von der Schweizerischen Steuerkonferenz herausgegebenen "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" zu ermitteln ist (vgl. Urteile BGer 2C_321/2019 vom 1.10.2019 Erw. 2.3 und 2C_450/2013 vom 5.12.2013 Erw. 2.2).

Es handelt sich dabei um das Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008, gültig für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab dem 1. Januar 2008 (in der Folge "KS Nr. 28" genannt).

2.3 Die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK), in der die kantonalen Steuerverwaltungen und die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) zusammengeschlossen sind, hat die vorgenannten Richtlinien herausgegeben, um für die Vermögenssteuer eine schweizweit einheitliche Bewertung von inländischen und ausländischen Wertpapieren, die an keiner Börse gehandelt werden, zu fördern.

Das Dokument ist seit den 1940er Jahren in mehreren Auflagen erschienen, zuletzt am 28. August 2008 (KS Nr. 28 abrufbar im Internet unter der Adresse <www.steuerkonferenz.ch>, Rubrik "Dokumente/Kreisschreiben").

Im Übrigen hat die Schweizerische Steuerkonferenz am 16. Dezember 2010 auch einen Kommentar zur Wegleitung herausgegeben, der seither jährlich in ergänzter Fassung veröffentlicht wird (siehe <www.steuerkonferenz.ch>, a.a.O.).

Als reine Verwaltungsverordnung stellt das Kreisschreiben jedoch kein Bundes- oder interkantonales Recht dar, begründet keine Rechte und Pflichten, sondern enthält bloss verwaltungsinterne Regeln für das Verhalten der Steuerbeamten, und bindet daher die richterlichen Behörden nicht (vgl. Urteil BGer 2C_953/2019 vom 14.4.2020 Erw. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

Indessen gilt die Wegleitung nach ständiger Praxis des Bundesgerichts als zuverlässige Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes, da darin die Überlegungen, die für die Preisbildung bei den nicht an der Börse kotierten Aktien im Allgemeinen massgebend sind, zum Ausdruck kommen.

Jedenfalls in Bezug auf die Vermögenssteuer wird davon ausgegangen, dass die Wegleitung bei der Verkehrswertermittlung nicht kotierter Wertpapiere grundsätzlich zur Anwendung gelangen soll, aber eine Abweichung von dieser Verwaltungsverordnung gerechtfertigt ist, wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswertes dies gebietet (vgl. Urteil BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020 Erw. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen).

2.4 Der Wert nicht kotierter Aktien wird insbesondere durch deren bisherigen und erwarteten Ertrag, die Ertragsintensität der Gesellschaft sowie durch weitere Faktoren wie das Vermögen der Gesellschaft, die Liquidität des Unternehmens und die Stabilität des Geschäftsbetriebes bestimmt (Urteil vom 25. März 1974 Erw. 2, in: ASA 44 S. 310 f.). Die Ermittlung des Verkehrswertes von Aktien hat daher grundsätzlich aufgrund des Substanz- und des Ertragswertes zu erfolgen (vgl. Urteil BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020 Erw. 4.2.2).

In Einklang damit sieht die Wegleitung als Standardmethode vor, dass der für den Verkehrswert von Aktien von Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften sowie von Domizil- und gemischten Gesellschaften massgebende Unternehmenswert bei Fehlen einer Handänderung unter unabhängigen Dritten grundsätzlich durch zweimalige Gewichtung des Ertragswertes und einfache Gewichtung des Substanzwertes zu ermitteln ist (KS Nr. 28 RZ 34; vgl. dazu auch Urteil BGer 2C_1082/2013, 2C_1083/2013 vom 14.1.2015 Erw. 5.3). Als Ertragswert ist der kapitalisierte ausgewiesene Reingewinn der zwei letzten vor dem massgebenden Bewertungsstichtag abgeschlossenen Jahresrechnungen heranzuziehen, wobei der Reingewinn des letzten Geschäftsjahrs doppelt gewichtet wird (KS Nr. 28 RZ 7 und 8). Diese Methode wird im Allgemeinen "Praktikermethode" genannt (vgl. Urteil BGer 2C_309/2013, 2C_310/2013 vom 18.9.2013 Erw. 3.6).

Davon kann gemäss Wegleitung während des Gründungsjahres und der Zeit der Aufbauphase des Unternehmens abgewichen werden, oder wenn diese eine reine Holdinggesellschaft, eine Vermögensverwaltungs- oder Finanzierungsgesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft darstellt. Unter diesen Umständen werden die Wertpapiere aufgrund des Substanzwertes des Unternehmens bewertet (KS Nr. 28 RZ 32 und 38; vgl. dazu auch Urteil BGer 2C_953/2019 vom 14.4.2020 Erw. 4.3). Befindet sich die Gesellschaft schliesslich in Liquidation, richtet sich ihr Wert nach dem mutmasslichen Liquidationsergebnis (KS Nr. 28 RZ 48; vgl. dazu auch Urteil BGer 2C_328/2019 vom 16.9.2019 Erw. 4.5).

Eine Ausnahme von der strikten Anwendung der Praktikermethode sieht die Praxis auch für Unternehmungen mit nicht bzw. schwer veräusserbarem, weil von der individuellen Leistung des Aktionärs abhängigem Ertragswert vor. Das kann dann der Fall sein, wenn der Ertrag einer Gesellschaft ausschliesslich oder praktisch ausschliesslich auf der Leistung einer an der Gesellschaft ganz oder mehrheitlich beteiligten Einzelperson beruht. Der Kommentar zum KS Nr. 28 RZ 5 sieht vor, wenn die Wertschöpfung allein vom Mehrheitsbeteiligten erzielt wird und mit Ausnahme von wenigen Hilfskräften für die Administration und Logistik kein weiteres Personal beschäftigt wird, dass dann die Bewertungsstelle dies auf Antrag der Unternehmung berücksichtigen kann, indem der Ertragswert und der Substanzwert je einfach gewichtet werden (vgl. dazu auch Urteile BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020 Erw. 4.5; 2C_1057/2018 vom 7.4.2020 Erw. 4.2.2).

2.5 In zeitlicher Hinsicht ist das Vermögen am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht massgebend (Art. 17 Abs. 1 StHG; § 52 Abs. 1 StG/SZ; sog. "Stichtagsprinzip").

Die Berechnung des Verkehrswerts von nichtkotierten Wertschriften per Ende der Steuerperiode verlangt in der Regel die aktuelle Jahresrechnung der zu bewertenden Gesellschaft. Da die für die Berechnung des Verkehrswerts von nichtkotierten Wertpapieren erforderliche aktuelle Jahresrechnung im Zeitpunkt der Veranlagung der natürlichen Person oft noch nicht vorliegt, kann ausnahmsweise auf den Verkehrswert der vorherigen Steuerperiode abgestellt werden, sofern die Gesellschaft in der Zwischenzeit keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat (KS Nr. 28 RZ 4).

2.6 Die Wegleitung beschränkt sich beim Ertrag auf die Berücksichtigung der bisher erzielten Gewinne und lässt zukünftige Ertragsaussichten ausser Acht, was zulässig ist. Immerhin ist gleichwohl vorgesehen, dass ausserordentliche, am Stichtag bereits ersichtliche zukünftige Verhältnisse bei der Ermittlung des Ertragswerts angemessen berücksichtigt werden können (vgl. KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3). Die Beurteilung dieser künftigen Verhältnisse hat dabei immer aus Sicht des Bewertungsstichtags zu erfolgen und nicht aus einer späteren Sicht, zum Beispiel der zeitlich verzögerten Einschätzung (vgl. dazu und auch zum Folgenden: VGer ZH, 29.5.2015, publiziert in: StE 2015 ZH B 52.42 Nr. 9 Erw. 1c mit Hinweisen).

Substantiierung und Nachweis dieser Verhältnisse ist dabei Sache des Steuerpflichtigen, da die Bewertung aufgrund der Wegleitung (= Mittel aus dem gewichteten Ertrags- und Substanzwert des Unternehmens) für die zutreffende Vermutung streitet, sie gebe den Verkehrswert richtig wieder, sodass der von der Steuerbehörde für diesen Wert zu leistende Nachweis als erbracht gilt und es am Steuerpflichtigen liegt, den Gegenbeweis anzutreten.

3. Die Ausgangslage stellt sich im vorliegenden Fall zunächst wie folgt dar:

3.1 Die Beschwerdeführer führen in tatsächlicher Hinsicht aus, dass die Y._____ AG im Jahr 2009 aus einer Abspaltung von der X._____ AG hervorgegangen sei. Gründe für die Abspaltung seien die Risikodiversifikation bzw. Haftungsbegrenzung insbesondere wegen dem stark risikoträchtigen GU-Bereich gewesen (zu dieser Zeit sei die Grossüberbauung C._____ mit rund 200 Wohneinheiten schon in Planung gewesen), und weil die X._____ AG mittelfristig einem Nachfolger verkauft werden sollte und bei Abwicklung GU-Bereich über die X._____ AG diese für eine Nachfolge zu "schwer" werden könnte (weshalb die Y._____ AG nicht verkaufbare Immobilien halten und damit bei Aufgabe GU-Tätigkeit zur reinen Immobiliengesellschaft werden sollte).

Aufgrund einer im Jahre 2009 vorgenommenen Unternehmensbewertung der X._____ AG, welche einen Unternehmenswert von rund Fr. 3.1 Mio. ergeben

habe, sollte die X._____ AG einem ehemaligen Mitarbeiter für maximal Fr. 3 Mio. verkauft werden. Dieser Preis habe insbesondere auch das zukünftige Umsatzpotential, das heisst die prognostizierten Gewinne aus gesicherten zukünftigen Honorareinnahmen (insbesondere Grossüberbauung C._____) berücksichtigt. Das Angebot sei jedoch als zu hoch eingestuft und deshalb abgelehnt worden. Danach habe sich immer klarer abgezeichnet, dass die X._____ AG kaum verkäuflich sei.

Daher sei schon im Zeitpunkt der Einspracheerhebung im Jahre 2016 klar gewesen, dass es zu einer schrittweisen Einstellung der Tätigkeiten kommen werde und schliesslich nur noch die Y._____ AG als reine Immobiliengesellschaft übrig bleibe, welche eigene Immobilien als Renditeobjekte halten werde. Dabei sei beabsichtigt gewesen, dass die Tätigkeiten im Jahr 2021 eingestellt sein würden. Aufgrund von Einsprachen und Bauverzögerungen in diversen Projekten dürfte die Einstellung der Aktivitäten nun wohl erst Mitte 2022 verwirklicht sein. Jedoch sei die schrittweise Reduktion der Arbeiten nach Plan vorgenommen worden.

Die Beschwerdeführer verweisen auch darauf, dass es sich schon immer um einen stark personenbezogenen Betrieb mit einem absolut minimalen Mitarbeiterbestand gehandelt habe. Während den Jahren 2012-2014 seien nur gerade 3 Hochbauzeichner/Bauleiter als eigentliche Fachkräfte und dazukommend 3 administrative MitarbeiterInnen beschäftigt gewesen. Wirtschaftlich betrachtet würden die beiden AG's eine Einheit darstellen, da einerseits der grösste Teil des Umsatzes der X._____ AG aus GU-Projekten der Y._____ AG erzielt werde. Ebenso sei die X._____ AG die interne Dienstleistungsgesellschaft der Y._____ AG. Das heisst die Y._____ AG beschäftigte keine Mitarbeiter. Dafür würden jedoch für die Zurverfügungstellung des Personals der Y._____ AG Rechnung gestellt gemäss dem steuerlichen Vorbescheid im Rahmen der Abspaltung (z.B. im Jahr 2012 rund Fr. 120'000.--).

3.2 Die Kantonale Steuerverwaltung setzte die Steuerwerte in Anwendung der Praktikermethode gemäss KS Nr. 28 fest.

Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Einspracheentscheid vom 9. März 2021, dass die X._____ AG und die Y._____ AG gemäss der im KS Nr. 28 vorgesehenen allgemeinen Bewertungsmethode (so genannte "Praktikermethode") bewertet werden müssen, das heisst unter Berücksichtigung des doppelten Ertragswerts und des einfachen Substanzwerts.

Nach gängiger Praxis und Rechtsprechung sind ausserordentliche Umstände, die eine vom KS Nr. 28 abweichende Bewertung gebieten, aus Gründen der

Rechtsgleichheit nur sehr restriktiv anzunehmen und eine abweichende Bewertung ist nur innerhalb des Grundprinzips möglich, dass eine technisch- bzw. rechtlich-objektive und nicht eine subjektiv-wirtschaftliche Betrachtungsweise massgeblich ist (vgl. zum Ganzen: VGer ZH, 4.12.2019, SB.2019.00087 Erw. 3.5 mit weiteren Hinweisen).

3.3 Die Beschwerdeführer kritisieren, mit der üblichen Bewertungsmethode - Grundlage der angefochtenen Veranlagungsverfügungen - würde sich im vorliegenden Einzelfall eine systematisch völlig unrealistische, stark überschliessende Wertentwicklung zeigen.

Bei gleicher Bewertungsmethode würden sich für zwei Kleinbetriebe mit Total rund 6 Mitarbeitern und einem nicht veräusserbaren Ertragswert Werte von rund Fr. 20 Mio. bis Fr. 33 Mio. (Jahre 2012 bis 2014) bzw. sogar von fast Fr. 50 Mio. im Jahr 2015 ergeben. Auch die relativen Schwankungen von rund Fr. 12 Mio. (Jahre 2012 bis 2014) bzw. von rund Fr. 30 Mio. (Jahr 2012 bis 2015) seien absolut unrealistisch.

Auch die - wiederum sehr pauschale - Möglichkeit von RZ 5 des KS Nr. 28 (vgl. Kommentar 2015) bei einem nicht oder schwer veräusserbarem Ertragswert den Ertragswert nur einfach zu gewichten, führe im vorliegenden Fall immer noch zu einer systematisch stark überschliessenden Bewertung.

Die Beschwerdeführer bringen gegen die Angemessenheit der Praktikermethode in ihrem Fall verschiedene Argumente vor. Nachfolgend ist auf diese Einwendungen im Einzelnen einzugehen und zu prüfen, ob diese eine Abweichung vom KS Nr. 28 und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung rechtfertigen.

4. Vorab ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten können aus der aufgrund unternehmerischer Initiative erfolgten ("unge-regelten") Unternehmensbewertung im Jahre 2009, welche für die X. _____ AG einen Unternehmenswert von rund Fr. 3.1 Mio. ergeben habe (infolge Berücksichtigung des zukünftigen Umsatzpotentials, das heisst die prognostizierten Gewinne aus gesicherten zukünftigen Honorareinnahmen insbesondere wegen der Grossüberbauung C. _____).

4.1 Nur wenn eine massgebliche Handänderung unter unabhängigen Dritten stattgefunden hat, dann gilt als Verkehrswert grundsätzlich der entsprechende Kaufpreis. Dieser Wert wird solange berücksichtigt, als sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht wesentlich verändert hat (KS Nr. 28 RZ 2 Abs. 5). Fehlt es an einer massgeblichen Handänderung unter unabhängigen Dritten, ist die Bewertung der Aktien der Beschwerdeführer grundsätzlich gestützt auf die

Wegleitung vorzunehmen (vgl. VGer ZH, 14.5.2008, publiziert in: StE 2009 ZH B 52.42 Nr. 5 Erw. 3).

4.2 Vorliegend fehlt es an einer Handänderung unter unabhängigen Dritten. Der nicht erfolgreiche Verkauf im Jahre 2009 an einen ehemaligen Mitarbeiter für maximal Fr. 3 Mio., weil dieses Angebot dem potentiellen Interessenten und Nachfolger zu hoch gewesen sei, lässt keine Rückschlüsse auf den (objektivierten) Verkehrswert des Unternehmens bzw. objektiven Marktwert der Aktien am Ende der hier zu beurteilenden Steuerperioden zu. Ebenso wenig lässt sich daraus ableiten, dass die Unternehmensbewertung im Jahre 2009 sich im Ergebnis als sachgerecht erweisen würde.

4.3 Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kann es deshalb, weil das Verkaufsangebot im Jahre 2009 für maximal Fr. 3 Mio. dem potentiellen Interessenten und Nachfolger offenbar zu hoch erschien, auch nicht als erwiesen gelten, dass die Aktiensteuerwerte der X. _____ AG und Y. _____ AG schon in den Jahren 2009 bis 2011 mit zwischen Fr. 5.3 Mio. und Fr. 8.6 Mio. viel zu hoch gewesen seien (vgl. Beschwerde, S. 3, 7 u. 9; Replik, Zu Ziffer 2.2).

5. Zur Hauptsache bringen die Beschwerdeführer vor, aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles (insbesondere Vorliegen von zwei einmaligen, ausserordentlichen Grossprojekten; fehlende Nachfolgeregelung mit damals schon geplanter schrittweiser Liquidation / Pensionierung) müsse von der Standardmethode des Kreisschreibens Abstand genommen und eine andere Bewertungsmethode herangezogen werden, da sich deren Anwendung als gesetzeswidrig erweisen würde bzw. eine bessere Erkenntnis des Verkehrswerts dies gebiete.

5.1 Die Beschwerdeführer machen dazu geltend, dass normalerweise bei Architekturbüros schlicht der Substanzwert gekauft werde. Dies gelte auch bei Generalunternehmungen in dieser Grösse, da mit dem Abschluss der eigenen Projekte kein weiterer zukünftiger Ertrag fliesse. Es gebe diesbezüglich auch keinen Kundenstamm oder Goodwill. Entsprechend sei es sachgerecht, dass sich die Bewertung am vorhandenen Substanzwert orientiere.

Im vorliegenden Fall sei noch zusätzlich der Barwert der zukünftigen Gewinne aus den am Bilanzstichtag vorhandenen, voraussichtlichen Projekten hinzugezählt worden. Das bedeute, der Verkehrswert bzw. hier vorgeschlagene Vermögenssteuerwert entspreche der Summe des Substanzwertes und der zukünftigen Gewinne aus vorhandenen Projekten (was der DCF-Methode sehr nahe komme, die Besonderheiten des hier vorliegenden Falls jedoch berücksichtige).

Es sei Im vorliegenden Fall durchaus sachgerecht Elemente der DCF-Methode anzuwenden. Die Beurteilung der zukünftigen Gewinne fusse auf vorhandenen Projekten und mit einer aus den Vorjahren bekannten (hohen) Gewinnmarge (welche sich im Nachhinein als zu hoch erwiesen habe). Im vorliegenden Fall sei der Beweis durch die tatsächlich erzielten zukünftigen Gewinne angetreten worden, dass es sich nicht um subjektive Einschätzungen handle, welche nur schwer überprüfbar seien.

Ebenso sei der Vorinstanz zu widersprechen, dass das Bundesgerichtsurteil 2C_309/2013, 2C_310/2013 vom 18. September 2013 für Vermögenssteuerzwecke nicht massgebend sei. Denn auch in diesem BGE sei es - im Zusammenhang mit der handelsrechtlichen Bewertung - um die Frage des Verkehrswertes gegangen. Wieso für Vermögenssteuerzwecke die Verkehrswertermittlung grundsätzlich eine andere sein solle als bei Fragen des Handelsrechts, sei nicht ersichtlich.

Bei der vorgeschlagenen Methode handle es sich zudem um eine pragmatische Methode, welche - auch im Nachhinein - leicht überprüfbar sei. Die Beschwerdeführer wären auch bereit gewesen, einen Revers zu unterzeichnen, sollte sich nachträglich herausstellen, dass die so berechneten Aktiensteuerwerte zu tief ausgefallen wären (z.B. bei einem - unwahrscheinlichen - Verkaufsfall), oder auch andere praktische Lösungen zu akzeptieren, welche bei der Steuerverwaltung keinen grösseren Aufwand verursacht hätten als die standardmässige Vornahme der Aktiensteuerwertberechnung.

Auch gemäss Bewertungslehre sei nur der Zukunftserfolg sachgerecht, mit dem Ertragswert gemäss Praktikerverfahren werde demgegenüber der Vergangenheitserfolg formal ewig fortgeschrieben, was insbesondere im vorliegenden Fall falsch sei, da es faktisch keine übertragbare (vom Eigentümer unabhängige) Ertragskraft gebe, es sich um einmalige, ausserordentliche Grossprojekte gehandelt habe und die begrenzte Lebensdauer des Unternehmens zu berücksichtigen sei, da die Einstellung der Unternehmenstätigkeit bzw. Pensionierung bereits beschlossen worden sei.

Die Beschwerdeführer kommen deshalb zum Schluss, die bessere Erkenntnis des hier vorliegenden Einzelfalls gebiete es von der Standardmethode abzuweichen. Die vorgeschlagene Methode sei nicht nur systematisch korrekt, sondern bilde die Besonderheiten dieses Einzelfalls (insbesondere Vorliegen von zwei einmaligen, ausserordentlichen Grossprojekten; fehlende Nachfolgeregelung mit damals schon geplanter schrittweiser Liquidation / Pensionierung) auch zuverlässig ab. Zudem sei sie pragmatisch, einfach und werde insbesondere auch durch die Entwicklung schlüssig nachgewiesen.

5.2 Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Einspracheentscheid darauf, dass gemäss § 44 Abs. 2 StG/SZ der Steuerwert für Forderungs- und Beteiligungsrechte ohne Kurswert zu schätzen sei, wobei für Beteiligungsrechte der Ertrags- und Substanzwert des Unternehmens angemessen zu berücksichtigen seien. Nicht Gegenstand der Schätzung würden zukünftige Gewinne aus voraussichtlichen Projekten bilden.

Bei der DCF-Methode würden jeweils die Gewinne der nächsten sechs Jahre und im siebten Jahr alle weiteren Gewinne in der Zukunft berücksichtigt. Dass diese Bewertungsmethode im Hinblick auf eine verlässliche künftige Gewinnbeurteilung erhebliche Unsicherheiten in sich berge, sei offensichtlich. In diesem Zusammenhang könne auch auf den Kommentar zum KS Nr. 28 RZ 1 (Seite 3) verwiesen werden. Danach sei die DCF-Methode auf zukünftige Ereignisse ausgerichtet und basiere auf weitgehend subjektiven und deshalb nur schwer überprüfbaren Einschätzungen. Dieses Bewertungsverfahren erweise sich für Steuerzwecke deshalb als unbrauchbar.

Der Hinweis auf das Bundesgerichtsurteil 2C_309/2013, 2C_310/2013 vom 18. September 2013 gehe im vorliegenden Fall zudem fehl. Die DCF-Methode sei im erwähnten bundesgerichtlichen Verfahren in Zusammenhang mit der handelsrechtlichen Bewertung eines Unternehmens als mögliche Bewertungsmethode erwähnt. Vorliegend gehe es jedoch nicht um eine handelsrechtliche Bewertung, sondern um die Ermittlung des Vermögenssteuerwerts.

Ergänzend wird von der Vorinstanz darauf hingewiesen, dass es sich bei einer schrittweisen Einstellung der Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die Pensionierung um keine atypische Konstellation oder Struktur handle. Schon aus diesem Grund rechtfertige es sich nicht, von den Vorgaben der Praktikermethode gemäss § 25 Abs. 1 Bst. c VVStG/SZ abzuweichen (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 1.1). Weder die schrittweise Einstellung der Geschäftstätigkeit noch das Vorliegen von Grossprojekten rechtfertige eine vom KS Nr. 28 abweichende Einzelfallbewertung für die Jahre 2012 bis 2014 (vgl. Duplik, Ziffer 1).

Die Aktienbewertung sei ein "Nebenprodukt" der Arbeit eines Revisors der Veranlagungsabteilung juristische Personen der Steuerverwaltung. Aus verwaltungsökonomischen Gründen sei deshalb eine einfache, zeitsparende und damit zwangsläufig schematische Bewertung gemäss § 25 Abs. 1 Bst. c VVStG/SZ vorzunehmen (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 1.4). Demgegenüber sei die vorgeschlagene Methode schon im Grundsatz nicht durchführbar, weil dieses Bewertungsverfahren auf zukünftige Ergebnisse ausgerichtet sei und auf weitgehend subjektiven und deshalb nur schwer überprüfbaren Einschätzungen basiere (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 6.2). Da es keinen Grund gebe, von der Praktikermetho-

de abzuweichen, erübrige es sich, weitere wohl noch kompliziertere und aufwändigere Methoden (z.B. Revers) auf ihre Brauchbarkeit zu überprüfen (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 6.3).

5.3 Der Argumentation der Beschwerdeführer, dass normalerweise bei (personenbezogenen) Architekturbüros (und auch Generalunternehmungen in dieser Grösse) schlicht der Substanzwert gekauft werde, kann nicht gefolgt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Methode für Dienstleistungsunternehmen wie z.B. Architektur- und Ingenieurbüros grundsätzlich ungeeignet ist, weil die wertvollsten Aktiven dieser Art von Unternehmen vor allem immaterieller Natur sind: Know-how der Mitarbeiter, Renommee im Markt und Beziehungsnetz der Geschäftsleitung. Würde man Architektur- und Ingenieurbüros nach den Bilanzpositionen bewerten, würden sich meistens Werte ergeben, die weit unter den wirklichen Werten liegen würden (vgl. Kim Ludvigsen, Bewertung von Architektur- und Ingenieurbüros, in: Schweizer Ingenieur und Architekt [SI+A], Nr. 8/1997, S. 19 ff.).

Ausgenommen hiervon sind Büros, deren Fortführung nicht beabsichtigt ist, z.B. bei Auflösung oder Liquidation. In diesem Fall müssen alle Aktiven und Passiven zu ihrem Liquidationswert bewertet werden (vgl. Ludvigsen, a.a.O.). Da jedoch prinzipiell von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit auszugehen ist, hat die Bewertung grundsätzlich zum Fortführungswert zu erfolgen. Im vorliegenden Fall behaupten die Beschwerdeführer denn auch gar nicht, dass die Gesellschaft(en) bereits in Liquidation gestanden habe(n), weil sie den statutarischen Gesellschaftszweck nicht mehr verfolgte(n), sondern nur noch die Verwertung der Aktiven und die Erfüllung der Verbindlichkeiten angestrebt hätte(n). Eine Gesellschaft ist nur dann nach den Grundsätzen einer Liquidationsbilanz zu bewerten, wenn eine Liquidation in nächster Zukunft durchgeführt wird (vgl. VGer ZH, 26.9.2007, publiziert in: StE 2008 ZH B 52.42 Nr. 4 Erw. 3.2). Ist dies nicht der Fall, hat die Bewertung von den Grundsätzen auszugehen, die bei Fortführung der Gesellschaft massgebend sind (vgl. Kommentar zu KS Nr. 28 RZ 47). Deshalb ist hier im vorliegenden Fall bei der Bewertung richtigerweise auch noch von den Grundsätzen auszugehen, die bei Fortführung der Gesellschaft massgebend sind (vgl. KS Nr. 28 RZ 2 Abs. 4 Satz 2; siehe hierzu auch bereits Entscheid VGer SZ VGE II 2020 119 vom 19.4.2021 Erw. 3.3).

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts erscheint es auch bei personenbezogenen Unternehmen nicht unrealistisch, dass diese sich im Markt Reputation und Kundenstamm aufbauen können, welche unabhängig von der Persönlichkeit des Mitarbeiters einen Marktwert darstellen und ein potenzieller Käufer bereit wäre, hierfür einen erheblichen Preis zu bezahlen (vgl. insb. Urteile BGer

2C_277/2018 vom 6.5.2019 Erw. 5.1 und 2C_93/2020 vom 9.3.2020 Erw. 5 [stark personenbezogene Finanz- und Steuerberatungsgesellschaft]). Insofern kann nicht gesagt werden, dass sich bei der Veräusserung einer personenbezogenen Gesellschaft in keinem Fall ein Goodwill über dem Substanzwert erzielen liesse. Eine Bewertung zum reinen Substanzwert scheint auch vor diesem Hintergrund nicht angemessen (vgl. dazu auch VGer ZH, 26.8.2020, SB.2020.00024 Erw. 4.6 [Anwaltskanzlei]; BGer Urteil 2C_866/2019 vom 27.8.2020 Erw. 6.2.3 [étude d'avocat]).

An dieser Beurteilung vermag sodann auch nichts zu ändern, dass von den Beschwerdeführern zusätzlich zum Substanzwert der Barwert der zukünftigen Gewinne aus den am Bilanzstichtag vorhandenen, voraussichtlichen Projekten hinzugezählt wird. Soweit die Beschwerdeführer der Meinung sind, dass es im vorliegenden Fall durchaus sachgerecht sei Elemente der DCF-Methode anzuwenden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die wesentlichen Bemerkungen der Beschwerdeführer sind nicht geeignet, die von der Vorinstanz gegenüber der DCF-Methode geäusserten Bedenken hinsichtlich deren Brauchbarkeit für Steuerzwecke auszuräumen.

Indem die Beschwerdeführer einfach davon ausgehen, dass die übliche Bewertungsmethode gemäss Wegleitung im vorliegenden Fall zu eindeutig, systematisch überschüssenden Bewertungen führe, wird von ihnen etwas vorausgesetzt, was es erst zu beweisen gilt. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer sind die im Nachhinein feststellbaren tatsächlich erzielten Gewinne kein Beweis dafür, dass es sich bei der Beurteilung der zukünftigen Gewinne aus der Sicht des Bilanzstichtags nicht um subjektive Einschätzungen handelt, welche schwer überprüfbar sind.

Weshalb es im vorliegenden Fall sachgerecht wäre, von der Praktikermethode abzuweichen, lässt sich auch den von den Beschwerdeführern zitierten Aussagen im Bundesgerichtsurteil vom 18. September 2013 (Urteil BGer 2C_309/2013, 2C_310/2013, <www.bger.ch>) nicht entnehmen. Die Beschwerdeführer übersehen, dass es im angesprochenen Bundesgerichtsurteil nicht wie hier um die Erhebung des Vermögenssteuerwerts einer natürlichen Person, sondern um die Beteiligungsbewertung einer juristischen Person für die Gewinn- und Kapitalsteuer gegangen ist. Das Bundesgericht hielt für die vorliegend allein interessierende erstere Kategorie von Steuerpflichtigen unter Verweis auf seine Rechtsprechung zudem fest (vgl. insb. Erw. 3.6 und 3.8 des Bundesgerichtsurteils), dass es sich für diese Bewertung stets an der streitigen Wegleitung orientiere (vgl. dazu auch StRK ZH, 29.5.2015, publiziert in: StE 2015 ZH B 52.42 Nr. 9 Erw. 2b).

Mithin besteht auch für das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall kein Anlass, von dieser Bewertungsmethodik abzuweichen. Dies insbesondere auch deshalb, weil eine Methode, die – wie die DCF-Methode – von den Zukunftserwartungen der zu bewertenden Unternehmung ausgeht, weitgehend auf subjektiven und deshalb nur schwer überprüfbaren Einschätzungen basiert und daher für das Massenveranlagungsgeschäft mit den in jeder Steuerperiode zu treffenden unzähligen Bewertungen der deklarierten Wertpapiere geradezu als untauglich erscheint.

Entsprechend der Rechtsprechung ist deshalb jedenfalls in Bezug auf die Erhebung des Vermögenssteuerwerts davon auszugehen, dass die Wegleitung bei der Verkehrswertermittlung nicht kotierter Wertpapiere grundsätzlich zur Anwendung gelangen soll und Abweichungen nur bedingt möglich sind.

6. Unter den gegebenen Umständen bleibt zu prüfen, ob die Beschwerdeführer ausserordentliche, am Stichtag bereits vorhersehbare zukünftige Verhältnisse geltend machen können, die nach KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3 bei der Ermittlung des Ertragswertes angemessen berücksichtigt werden können.

Dass aufgrund einer starken Personenbezogenheit die Voraussetzungen für die bloss einmalige Gewichtung des Ertragswerts oder alternativ eine Ertragswertkürzung gegeben sind (vgl. Kommentar zu KS Nr. 28 RZ 5), wird von den Beschwerdeführern nicht (mehr) geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. angefochtener Einspracheentscheid Erw. 5).

6.1. Die Beschwerdeführer verweisen darauf, dass es sich um einmalige, ausserordentliche Gewinnsituationen gehandelt habe, die hohen Gewinne – und damit die hohen Ertragswerte – sowohl bei der X. _____ AG als auch bei der Y. _____ AG auf nur zwei einmalige, ausserordentliche Grossprojekte (Überbauung C. _____ mit rund 200 Wohneinheiten aufgeteilt in drei Etappen und die erfolgreiche Überbauung D. _____) zurückzuführen seien, und infolge fehlender Nachfolgeregelung, mit dem Auslaufen der beiden ausserordentlichen Grossprojekte und dem damit verbundenen schrittweisen Zurückfahren der Aktivitäten sich die Umsätze und die Gewinne reduziert hätten, zuerst bei der X. _____ AG und mit zeitlicher Verzögerung bei der Y. _____ AG, womit schon damals die Liquidation absehbar und geplant gewesen sei, und diese in den nachfolgenden Jahren durch Personalabbau und schrittweise Pensionierung auch erfolgt sei.

Die Auffassung der Vorinstanz, dass der Ertrags- und Gewinneinbruch aus subjektiven Gründen entstanden sei und deshalb für die Vermögenssteuerwerte nicht massgebend sei, stelle einen unzulässigen Methodendualismus dar. Dem-

nach sollen die ausserordentlichen Gewinne, welche dank den subjektiven Fähigkeiten und Bemühungen entstanden seien, in die "Ewigkeit" projiziert werden, währenddem subjektive Entscheide/Fähigkeiten/Verhältnisse etc., welche den künftigen Gewinn schmälern, ausgeklammert werden sollen (vgl. Replik, Zu Ziffer 2.1 und 2.3). Wollte man diesen Methodendualismus verhindern, so wären entweder alle Gewinne aus den beiden ausserordentlichen Grossprojekten zu eliminieren oder gemäss der vorgeschlagenen Methode vorzugehen (vgl. Replik, Zu Ziffer 3.1).

Entgegen der Behauptung der Vorinstanz entspreche es nicht der Realität, dass die Aktiensteuerwerte angemessen erscheinen und sich die Werte der Y._____ AG "glätten" würden. Die hohen Werte – kumuliert im Jahr 2013 von rund Fr. 33 Mio. oder im Jahr 2015 sogar von fast Fr. 50 Mio. – fussten einzig und allein auf der Abwicklung von zwei ausserordentlichen, einmaligen Grossprojekten (C._____ und D._____). Die dadurch (mit der üblichen Bewertungsmethode) resultierenden überschüssenden Bewertungen über mindestens 5 Jahre würden dabei weder vorher noch nachher durch tiefere Bewertungen "geglättet". Die tieferen Bewertungen vorher und nachher resultierten einfach daher, dass vorher wie nachher keine Grossprojekte vorhanden gewesen seien. Somit müsse bei Anwendung der Standardmethode über mindestens 5 Jahre ein Ertragswert, das heisst ein nachhaltiger und zukünftiger Ertrag versteuert werden, welcher nicht existiere (vgl. Beschwerde, S. 6; Replik, Zu Ziffer. 7.1 und Ziffer 7.2).

Die Beschwerdeführer bestreiten zudem, dass der Lohn zu tief ausgefallen sei und überhaupt kein Lohnbezug von der Y._____ AG erfolgte, und sie sich aufgrund der gewählten Bezugsstrategie die hohen Aktiensteuerwerte selber zuschreiben müssen, das heisst ein Selbstverschulden vorliege. Die Beschwerdeführer weisen erstens darauf hin, dass die X._____ AG auch als interne Dienstleistungsgesellschaft der Y._____ AG fungiere und daher anstelle einer Aufspaltung der Löhne eine Management-Fee gemäss steuerlichem Vorbecheid in Rechnung gestellt werde, d.h. die Y._____ AG sehr wohl einen Lohnanteil trage. Zweitens sei der Lohn sowohl im internen wie auch im externen Vergleich ausserordentlich hoch. Es habe der Lohnstrategie entsprochen, ein sehr grosszügiges, hohes Fixgehalt zu beziehen, dafür keinen Bonus zu erhalten. Dies sei gerade im KMU-Bereich alles andere als unüblich. Abschliessend wird darauf hingewiesen, dass selbst wenn zum sehr hohen Gehalt noch ein Bonus von z.B. 100% des Lohnes ausbezahlt worden wäre, an einer stark überschüssenden Bewertung bei Anwendung der Standardmethode nichts ändern würde (vgl. Beschwerde, S. 5 f.). Es könne zudem auch kein Korrektiv für ir-

gendwelche Boni geben, da das Aktionärsgehalt sowohl im internen wie auch im externen Vergleich ausserordentlich hoch sei (vgl. Replik, Zu Ziffer 1.3).

6.2. Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Einspracheentscheid darauf, dass sich der Gewinn der X. _____ AG in den hier zu beurteilenden Steuerjahren 2012 bis 2014 konstant zwischen Fr. 1.2 Mio. und Fr. 1.34 Mio. bewegt habe, und auch der Substanzwert mit Fr. 1.779 Mio., Fr. 1.826 Mio. und Fr. 1.762 Mio. relativ konstant geblieben sei. Eine Änderung habe sich erst im Jahr 2015 eingestellt. Ab diesem Jahr würden Gewinn und Substanzwert kontinuierlich abnehmen. Insbesondere für das Jahr 2014 bedeute dies, dass der per 31.12.2014 auf Fr. 11.910 Mio. ermittelte Unternehmenswert angemessen erscheine.

Bei der Y. _____ AG seien die Gewinne und Substanzwerte deutlich volatiler. Im Jahr 2014 sei mit Fr. 0.182 Mio. ein im Vergleich zu den Vorjahren 2013 (Fr. 2.606 Mio.) und 2012 (Fr. 2.327 Mio.) zwar deutlich tieferes Gewinnergebnis ausgewiesen worden, im Jahr 2015 mit Fr. 6.148 Mio. aufgrund der Verkäufe einer grösseren Überbauung dafür ein Höchstergebnis. Eine merkliche Gewinnabnahme zeige sich erst ab dem Jahr 2016. Bei einer Generalunternehmung, die wie vorliegend Immobilien erwerbe, überbaue und veräussere, liessen sich solche Schwankungen nicht verhindern. Dennoch seien die entsprechenden Gewinne und Aufwände als ordentlich zu betrachten und bei der Unternehmensbewertung zu berücksichtigen. Starke Schwankungen im Umsatz und Erfolg würden nicht gegen ein repräsentatives Geschäftsergebnis sprechen, wenn dies wie vorliegend auf den Unternehmenszweck bzw. das Geschäftsmodell (Geschäftskonzept) zurückzuführen sei, was bei der Y. _____ AG der Fall sei. Hier zeige sich besonders, dass durch die Mittelwertmethode (Praktikermethode) die teilweise stark schwankenden Ergebnisse und Werte "geglättet" würden, was im Hinblick auf eine möglichst kontinuierliche und auf Erfahrungszahlen (der Vergangenheit) basierende Bewertung grundsätzlich positiv zu beurteilen sei. Aus dieser Sicht würden sich die nach KS Nr. 28 ermittelten Unternehmenswerte ebenfalls als angemessen erweisen.

Im Weiteren ergänzte die Vorinstanz, dass sowohl die Einmaligkeit von Grossprojekten wie auch die an die Hand genommene schrittweise Pensionierung keine zukünftigen Verhältnisse im Sinne von KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3 darstellten, die eine Abweichung von der vergangenheitsbezogenen Bewertung nach der Praktikermethode rechtfertigten (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 3.1). Die Bestimmung der Vermögenssteuerwerte könne nicht davon abhängen, dass die X. _____ AG und die Y. _____ AG infolge Pensionierung des Beschwerdeführers schrittweise der Auflösung zugeführt werden sollen. Der in den Folgejahren aufgezeigte Ertrags- und Gewinneinbruch sei aus subjektiven Gründen des Beschwerde-

führers entstanden und deshalb für die Vermögenssteuerwerte nicht massgebend (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 2.1). Der Vermögenssteuerwert bilde den Wert der Unternehmungen in den Veranlagungsjahren ab. Nicht abgebildet werden solle ein von den Eigentümern gesteuerter zukünftiger Wert aufgrund individueller Umstände wie Pensionierung und schrittweise Auflösung der Gesellschaften durch Annahme von weniger Aufträgen mit der Folge des Gewinneinbruchs (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 2.3; Duplik, Ziffer 3). Inwieweit die Gewinne in der Vergangenheit (nur) durch die Fähigkeit des Beschwerdeführers entstanden seien (Subjektivität der Gewinne), sei dabei nicht erheblich (vgl. Duplik, Ziffer 4).

Sodann erscheine es auch unter dem Gesichtspunkt der gewählten Bezugsstrategie nicht angezeigt, die ermittelten Unternehmenswerte als unangemessen zu betrachten. Die X. _____ AG habe in den massgebenden Steuerjahren den Lohn des Geschäftsleiters und Verwaltungsratsmitglieds in Anbetracht der Geschäftsergebnisse sehr moderat angesetzt, zumal auf die Auszahlung eines Bonus verzichtet worden sei. Dies habe sich notorisch auf den Gewinn der X. _____ AG ausgewirkt. Im Gegenzug seien hohe Dividendenausschüttungen vorgenommen worden. Konsequenz dieser Dividendenstrategie sei ein höherer Unternehmenswert (vgl. Einspracheentscheid, Erw. 8). Bei hohen Gewinnen einer juristischen Person müssten betriebswirtschaftlich entsprechend hohe Personalkosten (Boni für die ausgezeichnete Leistung des Managements) anfallen. In eigentümergeführten Betrieben werde jedoch häufig im Sinn einer steueroptimierten Bezugsstrategie (privilegierte Dividendenbesteuerung) auf Boni verzichtet. Als kleines Korrektiv sei eine entsprechend höhere Vermögenssteuer hinzunehmen und für den Aktionär steuerlich immer noch vorteilhafter (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 1.3).

6.3 Bereits das KS Nr. 28 selbst sieht vor, dass ausserordentliche Situationen berücksichtigt werden können, indem der kapitalisierte ausgewiesene Reingewinn der massgebenden Geschäftsjahre, welcher der Berechnung des Ertragswerts zugrunde gelegt wird, um Aufrechnungen vermehrt oder Abzüge vermindert werden kann (vgl. KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 1). So sind einmalige und ausserordentliche Erträge (z.B. Kapitalgewinne, Auflösung von Reserven sowie Auflösung von Rückstellungen im Rahmen der bisher in der Bewertung korrigierten, nicht anerkannten Aufwendungen) gemäss KS Nr. 28 RZ 9 Abs. 2 vom Reingewinn in Abzug zu bringen und können ausserordentliche, am Stichtag bereits vorhersehbare zukünftige Verhältnisse (z.B. Umstrukturierungen mit nachhaltigen Folgen für den Ertragswert) nach KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3 bei der Ermittlung des Ertragswerts angemessen berücksichtigt werden (vgl. dazu etwa VGer ZH, 4.12.2019, SB.2019.00087, Erw. 5.3; VGer ZH, 15.8.2019, SB.2018.00101, Erw. 3.2). Die

Beurteilung dieser künftigen Verhältnisse hat dabei immer aus Sicht des Bewertungsstichtags zu erfolgen und nicht aus einer späteren Sicht, zum Beispiel der zeitlich verzögerten Einschätzung (vgl. StRK ZH, 29.5.2015, publiziert in: StE 2015 ZH B 52.42 Nr. 9 Erw. 1c).

Praxisgemäss rechtfertigen starke Gewinnschwankungen für sich alleine grundsätzlich keine Abweichung vom KS Nr. 28. Allfälligen Schwankungen in den Betriebsergebnissen wird bei der Ermittlung des Ertragswertes durch die entsprechenden Reinerträge und einen Risikoabzug Rechnung getragen. Zudem findet bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwerts über längere Zeit hinweg ein Wertausgleich statt. Angesichts der periodisch stattfindenden Vermögensbesteuerung beinhaltet der Wert nur für einen relativ kurzen Zeitraum Gültigkeit und eine Anpassung an den Geschäftsverlauf ist gewährleistet (vgl. StKE SZ, 14.2.2006, publiziert in: StPS 2/06, S. 81 ff., S. 84 Erw. 3b mit Hinweis auf VGer SG, 22.8.1994, publiziert in: StR 49/1994, S. 548 ff. Erw. 4; vgl. auch VGer FR, 8.6.2001, publiziert in: StE 2002 FR B 52.42 Nr. 3 Erw. 2; VGer ZH, 4.12.2019, SB.2019.00087 Erw. 5.4; VGer ZH, 15.8.2019, SB.2018.00101 Erw. 3.3).

Die Beschwerdeführer machen geltend, die hohen Gewinne - und damit die hohen Ertragswerte - sowohl bei der X. _____ AG als auch bei der Y. _____ AG seien auf das Vorliegen von nur zwei einmaligen, ausserordentlichen Grossprojekten (Überbauung C. _____ mit rund 200 Wohnungen, Überbauung D. _____) zurückzuführen. Aus ihren Ausführungen geht jedoch nicht hervor, dass diese guten Resultate auf einzelne bestimmte, in den Geschäftsjahren erzielte, einmalige ausserordentliche Erträge im Sinn von KS Nr. 28 RZ 9 Abs. 2 oder auf ausserordentliche zukünftige Verhältnisse zurückzuführen wären. Nicht nachhaltige Ertragsschwankungen, die nicht auf bestimmte einmalige und ausserordentliche Erträge im Sinne von KS Nr. 28 RZ 9 Abs. 2 zurückzuführen sind, sind - vorbehältlich anderweitiger Nachweise - konjunkturell bedingt und kennzeichnen die übliche Bandbreite des unternehmerischen Erfolgs. Sie werden in der Praxis nicht als ausserordentliche Umstände, die eine vom KS Nr. 28 abweichende Bewertung rechtfertigen, anerkannt. Demzufolge sind allfällige (lediglich ertragswertbedingte) starke Schwankungen der Steuerwerte der Aktien in der Tat als systemimmanent hinzunehmen, auch wenn die Beschwerdeführer dies kritisieren. Bei den Ergebnissen des Ertragswerts handelt es sich auch nicht um fiktive Werte; vielmehr resultiert der Ertragswert aus der Tatsache, dass das Unternehmen im Geschäftsjahr tatsächlich einen hohen Gewinn erzielt hat (vgl. VGer ZH, 15.8.2019, SB.2018.00101 Erw. 3.3).

Immerhin ist in der Wegleitung gleichwohl vorgesehen, dass ausserordentliche, am Stichtag bereits ersichtliche zukünftige Verhältnisse bei der Ermittlung des Er-

tragswerts angemessen berücksichtigt werden können (vgl. KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3). Dazu, was weiter daneben noch als ausserordentliche Umstände, die eine vom KS Nr. 28 abweichende Bewertung rechtfertigen könnten, zu gelten vermag, gibt es kaum Rechtsprechung. Immerhin hat das Bundesgericht in einem frühen Entscheid festgehalten: "Ein Abweichen von den ordentlichen Kapitalisati-onssätzen, die der Schätzung des Steuerwertes nichtkotierter Wertpapiere zu-grunde gelegt werden, rechtfertigt sich dann, wenn ausserordentliche Verhältni-se die Fortführung und Entwicklung eines Geschäftsbetriebes als bedroht oder als wesentlich beeinträchtigt erscheinen lassen" (ASA 12 1943/44 184 f. zitiert in: StR 49/1994 548, 551). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts St. Gallen dürfen ausserordentliche Umstände aber nicht erst angenommen werden, wenn der Fortbestand der Unternehmung bedroht oder wesentlich beeinträchtigt er-scheint. Nachhaltige, strukturell bedingte und im Ausmass ungewöhnliche Ge-winnschwankungen oder Verlustperioden könnten die Annahme ausserordentli-cher Umstände rechtfertigen, ohne dass das Unternehmen bereits im Bestand gefährdet sein müsse (vgl. VGr SG, 22.8.1994, StR 49/1994, S. 548 Erw. 4d; siehe auch StKE SZ, 14.2.2006, publiziert in: StPS 2/06, S. 81 ff., S. 85 Erw. 3b).

Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdeführer geltend, dass sich mit dem Auslaufen der beiden Grossprojekte, der fehlenden Nachfolge und dem damit verbundenen schrittweisen Zurückfahren der Aktivitäten die Umsätze und die Gewinne reduziert hätten. Die fehlende bzw. ungeklärte Nachfolgeregelung oder Möglichkeit eines Verkaufs bilden allerdings keine aussergewöhnlichen Risiken, sind doch solche Vorgänge in der Geschäftswelt und in der Branche nicht aus-sergewöhnlich (vgl. dazu auch VGer ZH, 26.09.2007, publiziert in: StE 2008 ZH B 52.42 Nr. 4 Erw. 4.2). Ebenfalls keine ausserordentliche zukünftige und abseh-bare Entwicklung betrifft die von den Beschwerdeführern bereits geplante schrittweise Pensionierung und Einstellung der Geschäftsaktivitäten. Hierbei handelt es sich um subjektive Bewertungselemente, welche in der Person des Beteiligungsinhabers liegen und grundsätzlich keine Rolle bei der Ermittlung von Steuerwerten spielen dürfen. Es liegen insbesondere keine ausserordentlichen, am Stichtag bereits ersichtliche zukünftigen Verhältnisse vor, welche die Fort-führung und Entwicklung des Geschäftsbetriebs bedrohten oder wesentlich be-einträchtigt erscheinen liessen (vgl. entsprechend auch VGer ZH, 27.8.2014, SB.2014.00078 Erw. 2.6).

Es ist der Vorinstanz daher beizupflichten, dass ein von den Eigentümern ge-steuerter zukünftiger Wert aufgrund individueller Umstände wie Pensionierung und schrittweise Auflösung der Gesellschaften durch die Annahme von weniger Aufträgen mit der Folge des Gewinneinbruchs nicht durch den Vermögenssteu-erwert in den Veranlagungsjahren abgebildet werden soll (vgl. Vernehmlassung,

Ziffer 2.3; Duplik, Ziffer 3). Das entspricht auch der Rechtsprechung, wonach die Bewertung nach objektiv-technischen Grundsätzen zu erfolgen hat. Es darf daher nicht darauf ankommen, welcher Wert einem Vermögensrecht für die betreffende Person aufgrund ihrer individuellen Umstände zukommt, da dies Ausfluss der subjektiv-wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist, die für die Bewertung nicht massgebend ist, weil sonst die Bewertung alleine den Steuerpflichtigen anheimgestellt würde. Der Berücksichtigung der (künftigen) schrittweisen Pensionierung und Einstellung der Geschäftsaktivitäten steht dabei auch das Stichtagsprinzip entgegen. Weil es bei der Vermögenssteuer um die Ermittlung von (objektivierten) Verkehrswerten geht, unterstellt dies eine Veräusserung auf den Bewertungsstichtag. Die (spätere) schrittweise Pensionierung und Einstellung der Geschäftsaktivitäten darf daher bei der Vermögenssteuer auf diesen (früheren) Stichtag nicht berücksichtigt werden. Die Vorinstanz verfiel deshalb insbesondere auch in keinen Methodendualismus, indem sie bei der Ermittlung des Ertragswerts auf die bisher erzielten Gewinne abstellte und die subjektiven Einschätzungen über die künftigen Ertragsaussichten ausser Acht liess.

Entgegen der Bestreitung der Beschwerdeführer findet bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwerts über längere Zeit hinweg ein Wertausgleich statt. Dies zeigen auch die Aufstellungen der Vorinstanz betreffend Entwicklung der Steuerwerte der beiden Gesellschaften in den Jahren 2009 bis 2015 (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 7). Dass bei der vergangenheitsbezogenen Bewertung nach der Praktikermethode die Entwicklungen nur verzögert aufgezeigt werden, ist als systemimmanent hinzunehmen und kann sich sowohl zu Gunsten des Fiskus als auch des Steuerpflichtigen auswirken. Bei sinkenden Überschüssen zehrt der Wert von den guten Jahren der Vergangenheit, steigende Überschüsse werden noch nicht berücksichtigt. Angesichts der periodisch stattfindenden Vermögensbesteuerung behält der Wert nur für einen relativ kurzen Zeitraum Gültigkeit und eine Anpassung an den Geschäftsverlauf ist gewährleistet. Die Vorinstanz weist zudem zurecht darauf hin, dass in gewissen Branchen – wie im vorliegenden Fall – der (Grossteil eines) Gewinn(es), der effektiv über mehrere Jahre (Laufzeit eines Projektes) erzielt wurde, aus buchhalterischen und/oder Risikogründen erst im Jahre der Fertigstellung des Projektes anfallen kann (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 2.2). Dass dies im betreffenden Jahr entsprechend zu einem hohen Steuerwert führt, rechtfertigt jedoch keinen Methodenwechsel. Bei einer periodengerechten Abgrenzung des wirtschaftlichen Erfolgs hätten in den Vorjahren entsprechend auch höhere Steuerwerte resultieren müssen. Entsprechend wären die Steuerwerte in den Vorjahren zu tief gewesen. Vor diesem Hintergrund müssen auch die Schwankungen der Steuerwerte gesehen werden.

Die Bewertungen hängen zudem auch mit der Bezugsstrategie der Beschwerdeführer als mitarbeitenden Aktionäre bei der Wahl zwischen Lohn (bzw. variablen Lohnbestandteilen wie Gratifikation, Gewinnbeteiligungen usw.) oder Dividende zusammen. Je höher der ausgewiesene Gewinn einer Firma, desto höher dürfte aufgrund der Bewertungsrichtlinien der Steuerwert der Beteiligungen des Unternehmens und damit die Vermögenssteuern ausfallen. Es ist deshalb eine Tatsache, dass die durch die Unternehmenssteuerreform II eingeführten Erleichterungen (Teilbesteuerung von Dividenden) durch höhere Vermögenssteuern teilweise kompensiert werden. Hätten die Beschwerdeführer eine dem realisierten Gewinn in den Geschäftsjahren angemessene Vergütung erhalten, wären der Ertragswert und damit auch der Steuerwert gesunken, was sich auf die Besteuerung der Beteiligungen im Vermögen der Beschwerdeführer ausgewirkt hätte (vgl. dazu auch Urteil BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020 Erw. 6.2.4).

7. Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer auch noch den angewandten Kapitalisierungssatz bzw. die Risikoprämie von einheitlich 7.0% gemäss KS Nr. 28 RZ 10 Abs. 3.

7.1 Es wird von den Beschwerdeführern darauf hingewiesen, dass gerade bei sehr ertragsstarken, kleinen KMU's mit vergleichsweise geringen Substanzwerten wie sie in Dienstleistungsunternehmen typisch seien, der Kapitalisierungssatz von 7.0% (bzw. gemeint wohl die Risikoprämie von einheitlich 7.0% gemäss KS Nr. 28 RZ 10 Abs. 3) gemäss Bewertungslehre klar zu tief sei. Dies treffe insbesondere auch auf den vorliegenden Fall zu. Denn die überdurchschnittlich hohe (Branchen-) Rendite wie im vorliegenden Fall sei auch mit einem entsprechenden hohen Risiko verbunden. Dies müsste nach Ansicht der Beschwerdeführer durch eine Erhöhung des Kapitalisierungszinsfusses berücksichtigt werden.

7.2. Der massgebende Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Zinssatz für risikolose Anlagen und einer festen Risikoprämie und wird jährlich in der Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) publiziert (vgl. KS Nr. 28 RZ 10 Abs. 1 und Abs. 4).

Der ordentliche Kapitalisierungssatz für Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften, Banken und Versicherungsgesellschaften betrug gemäss Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung 7.5% (Stichtag 31.12.2012), 8.0% (Stichtag 31.12.2013) und 7.5% (Stichtag 31.12.2014).

Der von den Beschwerdeführern befürwortete "korrekte" Kapitalisierungssatz liegt bei minimal 12% (X. _____ AG) bis 18% (Y. _____ AG mit viel höherem Risiko) und würde den massgebenden Kapitalisierungssatz gemäss Weglei-

tung um beinahe das Doppelte oder sogar noch mehr übersteigen (vgl. auch VGer ZH, 26.9.2007, StE 2008 ZH B 52.42 Nr. 4 Erw. 4.3).

7.3. Indem das KS Nr. 28 für den risikolosen Zinssatz und den Risikozuschlag (Marktprämie) auf Annäherungs- und Durchschnittswerte abstellt, führt es in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle zu einem sachgerechten bzw. adäquaten Ergebnis, auch wenn nicht zu verkennen ist, dass gerade der Risikozuschlag je nach Grösse, Branche und individuellen Umständen des Unternehmens variieren kann. Praxisgemäss ist das jedoch noch kein Grund, den Kapitalisierungssatz generell in Frage zu stellen (vgl. auch bereits Entscheid VGer SZ VGE II 2020 120 vom 18.3.2021 Erw. 3.3 mit Hinweis auf VGE II 2015 82 vom 19.10.2016 Erw. 2.5; vgl. dazu auch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz RRB Nr. 348/2018 vom 15.5.2018 zur Beantwortung der Interpellation I 27/17 "KMU-Nachfolgeregelungen: Vernünftiger Kapitalisierungszinssatz bei Aktienbewertung?").

7.4. Auch die ergänzenden Ausführungen der Beschwerdeführer (Beta-Faktoren, Illiquiditätsabschlag) sind nicht geeignet, im vorliegenden Fall den ordentlichen Kapitalisierungssatz gemäss Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Frage zu stellen.

Dass gemäss einer empirisch bestätigten Studie aus den USA der Beta-Faktor im Immobilienbereich bei 1.24 (Entwicklung) bzw. bei 1.63 (generell bzw. diversifiziert) liegt, vermag weder allgemein ("Peer Group") noch vorliegend unter Anpassung der Beta-Faktoren an die spezifische Situation für die Bewertung des konkreten Unternehmens den Nachweis zu erbringen, dass (und inwiefern) sich vorliegend eine Abweichung von dem durchschnittlich marktgewichteten Beta rechtfertigen würde.

Auch dem Umstand, dass in der Regel kleineren Gesellschaften noch zusätzliche Risiken gegenüberstehen (z.B. "Small Cap Premium" bzw. eingeschränkte Marktfähigkeit kleinerer nichtkotierter Gesellschaften), wird bereits mit der Festsetzung der festen Risikoprämie auf 7.0% Rechnung getragen (vgl. KS Nr. 28 RZ 10 Abs. 3; VGer ZH, 15.8.2019, SB.2018.00101 Erw. 3.3.2).

7.5. Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer aus dem Hinweis, dass auch der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) aufgrund des Bewertungsgutachtens der Universität Zürich (vgl. Gutachten zur Überprüfung des Kapitalisierungszinssatzes KS 28 vom 25.9.2019; siehe <www.steuerkonferenz.ch> Rubrik "Dokumente/Kreisschreiben") und der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz im Merkblatt Übergang zum STAF (vgl. Übersichtstabelle der Massnahmen inkl. Fragekatalog - Umsetzung der Steuerreform

und AHV-Finanzierung [STAF] bei der Steuerverwaltung Schwyz; abrufbar unter <www.sz.ch> Rubrik "Unternehmen/Steuern/Steuerreform und AHV-Finanzierung [STAF]") bewusst gewesen sei, dass der Kapitalisierungssatz im Generellen zu tief gewesen sei.

Erst dadurch, dass die Berechnung des Kapitalisierungssatzes zur Ermittlung des Ertragswertes für die Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2021 angepasst wird (vgl. dazu Hinweise bei KS 28 RZ 10, 60 und 63; Aktualisierte Fassung vom 27.10.2020; siehe <www.steuerkonferenz.ch> a.a.O.), werden sich ab 2021 leicht höhere Kapitalisierungssätze ergeben (vgl. auch bereits Entscheid VGer SZ VGE II 2020 120 vom 18.3.2021 Erw. 3.3). Betreffend Umsetzung des STAF finden die geänderten Bestimmungen erstmals auf die im Kalenderjahr 2020 zu Ende gehende Steuerperiode Anwendung (vgl. § 250f StG/SZ neu eingefügt am 22.5.2019).

8. Folglich muss die Kritik der Beschwerdeführer an der angewandten Bewertungsmethode und den erzielten Ergebnissen zurückgewiesen werden.

8.1. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Anwendung der von den Beschwerdeführern vertretenen Bewertungsmethode zu einer besseren Erkenntnis über den Verkehrswert führen sollte als die Methode gemäss KS Nr. 28. Es liegen damit keine Voraussetzungen vor, um vom KS Nr. 28 sowie der diesbezüglichen Rechtsprechung abzuweichen.

8.2. Es handelt es sich bei den auf zwei Grossprojekte zurückzuführenden hohen Gewinnen nicht um einmalige und ausserordentliche Erträge im Sinne von KS Nr. 28 RZ 9 Abs. 2, die vom Reingewinn der Geschäftsjahre abzuziehen sind. Die fehlende Nachfolgeregelung mit geplanter schrittweiser Liquidation / Pensionierung stellt ebenfalls keine ausserordentlichen, am Stichtag bereits vorhersehbaren zukünftigen Verhältnisse im Sinne von KS Nr. 28 RZ 8 Abs. 3 dar, die bei der Ermittlung des Ertragswertes angemessen berücksichtigt werden können.

8.3. Der angewandte Kapitalisierungssatz bzw. die feste Risikoprämie gemäss KS Nr. 8 RZ 10 ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

9. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde im Sinne der Erwägungen.

Bei diesem Ausgang sind den Beschwerdeführern die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen und besteht auch kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 128 StG/SZ in Verb. mit § 72 Abs. 2 und § 74 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung für die gesamten Kosten. Sie haben am 22. April 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Vorinstanz (2/EB)
 - und den Gemeinderat ... (A; im Dispositiv).

Schwyz, 19. November 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die

sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 9. Dezember 2021