

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2022 49

Entscheid vom 19. Oktober 2022

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

**Kantonale Steuerkommission/Kantonale Verwaltung für die
direkte Bundessteuer**, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232,
6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Einkommens- und Vermögenssteuer (Veranlagung 2017:
Liegenschaftsunterhalt)

Sachverhalt:

A. A.C._____ ist Architekt HTL. Zusammen mit seiner Frau B.C._____ besitzt er sämtliche 20 Stammanteile zu je Fr. 1'000.-- der am 27. Mai 1997 im Handelsregister eingetragenen D._____ GmbH mit Sitz in U._____/SZ, welche die Führung eines Architekturbüros mit Planung und Bauausführung bezweckt. Gleichzeitig ist er Vorsitzender der Geschäftsführung mit Einzelunterschrift.

Vom 30. August 2010 bis 6. Oktober 2017 hielt A.C._____ auch sämtliche 200 Stammanteile zu je Fr. 100.-- an der E._____ GmbH mit Sitz in U._____/SZ und war deren Geschäftsführer mit Einzelunterschrift. Diese GmbH bezweckt(e) den Kauf und Verkauf sowie die Verwaltung, Vermietung und Vermittlung von Liegenschaften. Infolge Übertragung sämtlicher Stammanteile per 6. Oktober 2017 an eine Drittperson firmiert diese Unternehmung seither als F._____ GmbH.

Des Weiteren hält A.C._____ (und seine Frau) 500 der 1'000 Aktien zu je Fr. 1'000.-- der am 8. Juni 2011 im Handelsregister eingetragenen G._____ AG mit Sitz in V._____/SZ. Diese Unternehmung bezweckt den Kauf und Verkauf sowie die Verwaltung, Vermietung und Vermittlung von Liegenschaften. Er amtiert als Präsident des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien; B.C._____ verfügt über Kollektivunterschrift zu zweien mit einem Drittmitglied des Verwaltungsrates.

Zudem hält er (und seine Frau) 50 der 100 Aktien zu je Fr. 1'000.-- der H._____ AG mit Sitz in U._____/SZ, im Handelsregister eingetragen am 9. Mai 2014. Diese Unternehmung bezweckt das Betreiben von Hotels und Businessappartements sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Gastronomiebereich. Als Mitglied des Verwaltungsrates zeichnet er mit Kollektivunterschrift zu zweien; seine Gattin verfügt über Kollektivunterschrift zu zweien gemeinsam mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates.

B. Mit Veranlagungsverfügung 2017 vom 18. Mai 2020 (Versand) veranlagte die kantonale Steuerverwaltung (StV)/Verwaltung für die direkte Bundessteuer (VdBSt) die Eheleute A.C._____ und B.C._____ (nachstehend: Steuerpflichtige) für das Steuerjahr 2017 kantonal mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 298'300.-- (satzbestimmend Fr. 162'400.--) sowie einem steuerbaren Vermögen von Fr. 3'030'000.-- sowie bundessteuerlich mit einem steuerbaren (und satzbestimmenden) Einkommen von Fr. 362'400.--. In Abweichung von den deklarierten Liegenschaftsunterhaltskosten von Fr. 12'811.-- wurden nur deren Fr. 9'188.-- berücksichtigt (Steuerakten 2017 act. 52 und act. 104). Unter ande-

rem wurde der hälftige Anteil des Steuerpflichtigen am Grundstück GB xxx W._____/SZ als Geschäftsvermögen qualifiziert und die geltend gemachten pauschalen Unterhaltskosten von Fr. 6'240.-- zur Hälfte (Fr. 3'120.--) nicht zum Abzug zugelassen (Steuerakten 2017 act. 3).

C. Mit Eingabe vom 16. Juni 2020 erhoben die Steuerpflichtigen Einsprache bei der kantonalen Steuerkommission (StK)/VdBSt. Sie beantragten unter anderem, das Grundstück GB xxx W._____/SZ sei vollumfänglich dem Privatvermögen zuzuweisen und folglich die Unterhaltskosten pauschal zuzulassen.

D. Mit Entscheid Nr. 53/2020 vom 29. April 2022 entschied die StK/VdBSt wie folgt:

1. Die Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung 2017 wird teilweise gutgeheissen.

Gemäss beiliegender Steuerauscheidung 2017 wird das steuerbare Einkommen kantonal auf CHF 263 200.- (satzbestimmend CHF 143 700.-) und das steuerbare Vermögen auf CHF 3 030 000.- festgesetzt (einfache Steuer CHF 11 027.65). Bundessteuerlich wird das steuerbare wie satzbestimmende Einkommen auf CHF 326 800.- festgesetzt (Steuerbetrag CHF 29 046.-).

2. Die Kosten des kantonalen Verfahrens von CHF 1200.- (Spruchgebühr inkl. Kanzleikosten) werden den Einsprechern unter solidarischer Haftbarkeit zu zwei Dritteln auferlegt; (...).
- 3.-4. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen Einspracheentscheid (Versand am 5.5.2022) erheben die Steuerpflichtigen mit Eingabe vom Pfingstdienstag, 7. Juni 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag), fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Die Liegenschaft GB xxx (...) in der Gemeinde W._____/SZ ist vollumfänglich dem Privatvermögen zuzuteilen.
2. Die Unterhaltskosten sind pauschal mit CHF 3'120 zum Abzug zuzulassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

F. Die Vorinstanzen beantragen am 20. Juni 2022 vernehmlassend unter Verweis auf die Erwägungen des angefochtenen Einsprachentscheides die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Strittig ist vor Verwaltungsgericht einzig, ob der hälftige Miteigentumsanteil des Beschwerdeführers am Grundstück GB xxx W. _____/SZ dem Geschäftsvermögen oder dem Privatvermögen zuzuordnen ist und als Folge dieser Zuordnung die Frage der steuerlichen Zulässigkeit des Pauschalabzuges beim Liegenschaftsunterhalt.

1.1 Bei Liegenschaften im Privatvermögen sind unter anderem die Unterhaltskosten abziehbar (§ 32 Abs. 2 lit. a des Steuergesetzes [StG; SRSZ 172.200] vom 9.2.2000; Art. 32 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] vom 14.12.1990). Der Regierungsrat regelt Pauschalabzüge, die an Stelle der tatsächlichen Kosten für die abziehbaren Liegenschaftskosten treten (§ 32 Abs. 3 lit. b StG). § 17 der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VvStG; SRSZ 172.211) vom 22. Mai 2001 verweist diesbezüglich auf die Ausführungsvorschriften des Bundessteuerrechts. Gemäss Art. 2 Abs. 2 der (alten) Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116) vom 24. August 1992 (in Kraft bis 31.12.2019) beträgt der Pauschalabzug 10 Prozent vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist (lit. a) bzw. 20 Prozent bei älteren Gebäuden (lit. b). Die inhaltlich gleichen Bestimmungen kennt Art. 5 Abs. 2 lit. a und b der revidierten Liegenschaftskostenverordnung vom 9. März 2018 (SR 642.116; in Kraft seit 1.1.2020).

Der Pauschalabzug kann nur geltend gemacht werden, sofern das unbewegliche Vermögen dem Privatvermögen zuzurechnen ist (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 30 N 27; Zwahlen/Lissi, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Art. 32 DBG N 31). Bei unbeweglichem Vermögen im Geschäftsvermögen gehören die effektiven Unterhaltskosten zum abziehbaren Raumaufwand, der als Geschäftsaufwand zu verbuchen ist (Art. 27 Abs. 1 DBG; § 29 Abs. 1 StG; vgl. Reich/Züger/Betschart, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Art. 27 DBG N 24).

1.2 Die selbständige Erwerbstätigkeit äussert sich in einem Vorgehen, bei welchem die natürliche Person auf eigenes Risiko, unter Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und gegebenenfalls Boden, in einer von ihr frei gewählten Arbeitsorganisation, dauernd oder vorübergehend, haupt- oder nebenberuflich, in jedem Fall aber gewinnstrebig am Wirtschaftsverkehr teilnimmt (Art. 18 Abs. 1 DBG). Die erforderliche Gewinnstrebigkeit setzt sich aus der

generellen Gewinngeeignetheit des Vorgehens (objektives Element) und der individuellen Gewinnerzielungsabsicht der betreffenden Person (subjektives Element) zusammen. Die Prüfung ist von Fall zu Fall aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Gesichtspunkte dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten (Urteil BGer 2C_431+432/2021 vom 17.2.2022 Erw. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen = StE 2022 B 23.1 Nr. 94).

1.3.1 Zum (gewerbsmässigen) Liegenschaftshandel besteht eine reichhaltige Rechtsprechung. In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung haben sich Merkmale (Indizien) herausgebildet, die entsprechend ihrer Ausprägung und im Gesamtzusammenhang eine Liegenschaftstätigkeit indizieren können (zur Kasuistik vgl. Urteil BGer 2C_1048/2013 vom 25.8.2014 [i.Sa. M. vs. VdBSt-SZ] Erw. 2.3 = StR 2015 S. 148).

1.3.2 Steuerbarer gewerbsmässiger Liegenschaftshandel im Sinne einer selbständigen Erwerbstätigkeit liegt gemäss bundesgerichtlicher Praxis dann vor, wenn die steuerpflichtige Person An- und Verkäufe von Liegenschaften systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung vornimmt. Erforderlich ist die Entwicklung einer Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist. Als Indizien kommen in Betracht: Die systematische bzw. planmässige Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung usw.; Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen; Ausnützung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die kurze Besitzesdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte, die Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände oder die Realisierung der Gewinne im Rahmen einer Personengesellschaft. Eine selbständige Erwerbstätigkeit kann haupt- oder nebenberuflich, dauernd oder temporär ausgeübt werden. Ob eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, ist stets nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.

Keine selbständige Erwerbstätigkeit im Bereich des Immobilienhandels liegt demgegenüber vor, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere etwa durch die Vermietung eigener Liegenschaften. Daran ändert nichts, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und

kaufmännische Bücher geführt werden (Urteil BGer 2C_431+432/2021 vom 17.2.2022 Erw. 3.3 f. mit zahlreichen Hinweisen = StE 2022 B 23.1 Nr. 94).

1.3.3 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss aber auch dann, wenn eine steuerpflichtige Person als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler zu qualifizieren ist, für jede Immobilie die Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen dargetan werden (Urteil BGer 2C_375/2010 vom 22.3.2011 Erw. 4.4). Denn es kommt vor, dass auch Liegenschaftenhändler gelegentlich ein Grundstück in der Absicht, es zu bewohnen, oder für sonstige private Zwecke (z.B. Übertragung an Nachkommen; Finanzierung der Altersvorsorge; vgl. Julia von Ah, in: Klöti-Weber/Siegrist/Weber, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri-Bern 2015, § 27 N 129) erwerben, tatsächlich dafür verwenden und nachher mit Gewinn veräussern. In solchen Ausnahmefällen kann es gerechtfertigt sein, den Verkauf als einen Akt der Verwaltung des privaten Vermögens zu betrachten, so dass der dabei erzielte Gewinn der direkten Bundessteuer nicht unterliegt (Urteil BGer vom 18.9.1986 publiziert in StE 1987 BdBSt B 23.1 Nr. 10 mit Hinweisen). Allerdings sind an die Zuordnung zum Privatvermögen hohe Anforderungen zu stellen. Die blossе Bezeichnung durch den Steuerpflichtigen genügt nicht als Nachweis; vielmehr bedarf es dazu äusserlich sichtbarer Handlungen und objektive Umstände, welche detailliert aufzuzeigen sind (Julia von Ah, a.a.O., ebenda).

1.4 In Bezug auf die Beweislast ist festzuhalten, dass der Nachweis für steuerbegründende oder -erhöhende Tatsachen der Steuerbehörde, der Beweis für steueraufhebende oder -mindernde Tatsachen grundsätzlich dem Steuerpflichtigen obliegt. Dies bedeutet, dass die Steuerbehörde die Tatsachen, die eine Qualifikation der Liegenschaften als Geschäftsvermögen rechtfertigen, nachweisen muss. Dies ist, wie gesagt, grundsätzlich für jede Immobilie darzutun.

1.5 Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts kommt einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu; die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse können daher in einem späteren Veranlagungszeitraum durchaus anders gewürdigt werden (BGE 140 I 114 Erw. 2.4.3; Urteil BGer 2C_1048/2013 vom 25.8.2014 [i.Sa. M. vs. VdBSt-SZ] Erw. 3.4.2 = StR 2015 S. 148).

2.1 Die Vorinstanzen anerkennen, dass ein Liegenschaftenhändler neben den selbstbewohnten Liegenschaften noch weitere Liegenschaften im Privatvermögen halten kann (Erw. 3.4). Es ergebe sich aus den Akten, dass die Qualifizierung des hälftigen Anteils am streitbetreffenen Grundstück GB xxx

W._____/SZ als Geschäftsvermögen in der Veranlagung 2011 einsprache-
weise am 9. Juli 2013 nicht beanstandet worden sei. Vertieft geprüft worden sei
die Zuordnung der Liegenschaft anlässlich der Einsprache gegen die Veranla-
gungsverfügung 2015 vom 30. Mai 2017. Die für die Zuordnung zum Geschäfts-
vermögen massgebenden Kriterien hätten bejaht werden können. Die geltend
gemachten privaten Gründe für den Kauf der Liegenschaft (Erwerb für eine Toch-
ter; mittlerweile Veräusserung an eine andere Tochter und deren Partner) könn-
ten die Liegenschaft nicht zu Privatvermögen machen (Erw. 3.5).

2.2 Die Beschwerdeführer machen beschwerdeweise geltend, sie hätten das
streitbetroffene Grundstück GB xxx W._____/SZ am 31. Oktober 2007 je zu
hälftigem Miteigentum käuflich erworben und seither konsequent als Privatver-
mögen behandelt und deklariert. Gegen die steuerliche Zuordnung zum Ge-
schäftsvermögen hätten sie sich aktenkundig bereits in der Vergangenheit ge-
wehrt, aber auf einen Weiterzug der Rechtsmittel aufgrund Kosten-
/Nutzenüberlegungen verzichtet.

Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung notwendigen Voraussetzungen
für eine Zuordnung zum Geschäftsvermögen seien nicht gegeben. Der Kauf der
Liegenschaft im Jahr 2007 von zwei mit den Eltern des Beschwerdeführers eng
befreundeten Schwestern sei infolge des Alters der beiden Schwestern erfolgt.
Es habe sich damals so "per Zufall die Gelegenheit" ergeben, für die damals 21-
jährige Tochter und ihren Partner, die nach einer Wohnung Ausschau gehalten
hätten, eine geeignete und verhältnismässig günstige Liegenschaft zu erwerben.
Im Jahr 2020 sei die Liegenschaft an eine andere Tochter veräussert worden. Es
fehle folglich am systematischen und in der Gesamtheit auf Erwerb ausgerichte-
ten Kauf der Liegenschaft. Eine Liegenschaft, die für einen Nachkommen erwor-
ben und gehalten werde, sei auch bei einem Liegenschaftenhändler dem Privat-
vermögen zuzuordnen. Mit einer Haltedauer von 13 Jahren fehle es auch an der
kurzen Besitzesdauer und der Absicht der Gewinnerzielung. Der Beschwerdefüh-
rer sei seit 2001 gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler. Der Kauf der strittigen
Liegenschaft habe jedoch nichts mit den damals mit einem Kompagnon in Form
einer einfachen Gesellschaft erstellten und verkauften Liegenschaften zu tun.
Der Grundbucheintrag laute auf ihn und seine Frau. Bei einer Fremdfinanzierung
des Kaufpreises von Fr. 640'000.-- mit Fr. 450'000.-- entsprechend 70 % könne
nicht von einer erheblichen Fremdfinanzierung gesprochen werden. Während der
Besitzesdauer habe es nur zwei Mieterwechsel gegeben: zwei Mietverträge sei-
en mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten abgeschlossen worden, beim
dritten Mietvertrag sei eine feste Laufzeit von mehr als zwei Jahren vereinbart
worden. Nebst der familieninternen Übergabe der Liegenschaft an die Töchter

sei auch das langfristige Erzielen von Vermögensertrag ein legitimes Ziel des Liegenschaftskaufs gewesen.

Die Liegenschaft sei stets als Privatvermögen deklariert worden. Entsprechend sei sie nie in einer Bilanz aufgeführt worden und darauf auch keine Abschreibungen getätigt worden. Einsprachen gegen die Veranlagungen 2007 und 2008 betr. die Zuweisung von 50 % der Liegenschaft zum Geschäftsvermögen seien zurückgezogen worden, weil die Zuordnung keinen materiellen Einfluss auf den Steuerbetrag gehabt habe; die Einsprache gegen die Veranlagung 2011 sei wegen Geringfügigkeit zurückgezogen worden bei einer Differenz der effektiven Unterhaltskosten von Fr. 1'222.-- im Vergleich mit dem Pauschalabzug von Fr. 2'880.-- entsprechend einer Steuerersparnis von nur Fr. 340.--. Damit sei keine Anerkennung der Qualifikation als Geschäftsvermögen verbunden gewesen. Auch bei der Rulinganfrage vom 17. Dezember 2013 sei eine wirtschaftliche Betrachtung zugrunde gelegen. Hieraus gehe klar hervor, dass die Beschwerdeführer von Privateigentum ausgegangen seien.

3.1.1 Den Akten (Steuerakten 2017 act. 8 ff. = Einspracheakten 2017 act. 31 ff.) lässt sich entnehmen, dass der Beschwerdeführer, hauptberuflich Architekt, seit 2001 als Liegenschaftenhändler im weiteren Sinne eingestuft wurde. Bezug wird hierbei auf die vom Beschwerdeführer mit einem Dritten gebildete einfache Gesellschaft "K._____" genommen. Die Wohnungen der Überbauung L._____/SZ seien per 1. Januar 2013 teils auf die Gesellschafter aufgeteilt worden.

3.1.2 Gemäss der "Liegenschaftsübersicht Steuerpflichtiger" der StV (Ausdruck vom 9.4.2020) für die Steuerperiode 2017 (Steuerakten 2017 act. 111) tätigte der Beschwerdeführer zwischen 2001 und 2013 (ohne die streitbetroffene Liegenschaft) 19 Käufe bzw. 22 gemäss der Liegenschaftsübersicht für die Steuerperiode 2015 (Steuerakten 2015 act. 91 f.). Diese Grundstücke, bei denen es sich grossmehrheitlich um als Stockwerkeinheiten ausgeschiedene Garagen handelt, befinden sich alle in der Gemeinde U._____/SZ mit einem Steuerwert von rund Fr. 3 Mio.; hiervon sind im Jahr 2017 fünf Abgänge zu verzeichnen zu einem Total von rund Fr. 150'000.--.

Unbestrittenermassen im Privateigentum (Alleineigentum) des Beschwerdeführers (seit 1.9.2015) befindet sich das Grundstück GB www U._____/SZ (Stockwerkeigentum und Garagen) im Steuerwert von Fr. 1'313'035.-- und im je hälftigen Privateigentum des Beschwerdeführers und seiner Frau (seit 26.6.2017) das Grundstück GB yyy U._____/SZ (Garage) im Steuerwert von total Fr. 30'550.-- (Steuerakten 2017 act. 104 und act. 109 f.). Seit dem 14. Dezember

2004 befindet sich im Privatvermögen der Beschwerdeführer auch das Grundstück GB zzz T._____/GR (Stockwerkeigentum und Garage) zu einem Steuerwert von insgesamt Fr. 321'000.-- (Steuerakten 2017 act. 105).

3.1.3 Für das Geschäftsjahr 2017 deklarierten die Beschwerdeführer einen Steuerwert der Geschäftsliegenschaften von Fr. 1'596'728.-- und einen Bruttomiettertrag von Fr. 90'136.-- (Steuerakten 2017 act. 85 ff.).

3.1.4 Gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 31. Oktober 2007 erwarben die Beschwerdeführer das streitbetreffene Grundstück von den Schwestern L._____ zum Preis von Fr. 640'000.-- (Bf-act. 4). Ein Mietvertrag mit der Tochter ist nicht aktenkundig. Mit Mietvertrag vom 22. Juni 2012 wurde die Wohnung ab 1. Juli 2012 auf unbestimmte Zeit mit erstmaliger Kündbarkeit per 31. März 2015 und einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu einem Mietzins von monatlich Fr. 2'400.-- zuzüglich Miete Garage/Abstellplatz von monatlich Fr. 200.-- vermietet (Bf-act. 7). Am 11. September 2020 erfolgte der Verkauf der streitbetreffenen Liegenschaft an die andere Tochter und deren Ehemann zum Veräusserungspreis von Fr. 640'000.-- (Bf-act. 6).

Als Nettoerträge für die streitbetreffene Liegenschaft ausgewiesen werden - je hälftiger Anteil - für das Jahr 2009 Fr. 13'000.--, 2010 und 2011 je Fr. 14'400.--, 2012 Fr. 5'200.--, 2013 bis 2017 je Fr. 15'600.-- (Steuerakten 2015 act. 21 ff. = Einspracheakten 2017 act. 36 ff. = Steuerakten 2017 act. 16 ff.).

3.2 Für eine Zuordnung zum Geschäftsvermögen einerseits können vorliegend die beim Beschwerdeführer zweifelsohne vorhandenen speziellen Fachkenntnisse im Bereich des Liegenschaftshandels und der Liegenschaftsverwaltung sprechen. Die Nähe zur hauptberuflichen Tätigkeit ist auch mit Blick auf die streitbetreffene Liegenschaft nicht übersehbar. Des Weiteren tätigte der Beschwerdeführer mehrere Transaktionen innert weniger Jahre. Das Transaktionsvolumen nimmt sich dabei allerdings relativ bescheiden aus (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2). Mit einer Fremdfinanzierung von 70.3 % (Hypothek von Fr. 450'000.-- bei einem Kaufpreis von Fr. 640'000.--) kann auch von einem Einsatz erheblicher Fremdmittel gesprochen werden. So hat das Bundesgericht im Urteil 2C_1021/2019 vom 30. Oktober 2020 Erw. 6.5.2 (= StR 2021 S. 124 ff.) festgehalten, dass üblicherweise bei nicht selbst genutzten Liegenschaften sowie Zweit- und Ferienwohnungen bei einem Fremdfinanzierungsgrad von mehr als zwei Dritteln von unüblich hohen Fremdmitteln gesprochen wird (mit Hinweis auf Urteil BGer 2C_966/2016 vom 25.7.2017 Erw. 4.1.1).

3.3.1 Andererseits kann zu Gunsten einer Zuordnung zum Privatvermögen allenfalls der Besitzdauer von dreizehn Jahren (2007 bis 2020) ein gewisses Gewicht beigemessen werden. Dies wird allerdings dadurch relativiert, dass sich die streitbetroffene Liegenschaft nicht erheblich von den anderen Liegenschaften im Geschäftsvermögen abhebt.

3.3.2 Vorliegend hat der Beschwerdeführer das streitbetroffene Grundstück nicht im Rahmen einer (bzw. der gewohnten) Personengesellschaft (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1) erworben, sondern gemeinsam mit seiner Ehefrau (vgl. VGE II 2015 57 vom 14.7.2016 betreffend fehlenden Konnex mit einem Baukonsortium, bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 2C_866/2016 vom 6.6.2017). Zwar ist es innerhalb einer Ehegemeinschaft für die Beurteilung, ob selbständiger Liegenschaftshandel vorliegt, von untergeordneter Bedeutung, welchem der beiden Ehegatten die Liegenschaft gehört (Urteil BGer 2C_431+432/2021 vom 17.2.2022 [= StE 2022 B 23.1 Nr. 94] Erw. 4.2.2). Bezüglich der vorinstanzlichen Zuordnung der je hälftigen Miteigentumsanteile zum Privat- bzw. Geschäftsvermögen erscheint dieser gemeinsame Erwerb im Lichte des Liegenschaftsportfolios des Beschwerdeführers gleichwohl atypisch und macht eine Aufteilung zum Privat- bzw. Geschäftsvermögen weder nachvollziehbar noch unternehmerisch/geschäftlich sinn-voll. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass in den vorerwähnten steueramtlichen Liegenschaftsübersichten (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2) jeweils auch der hälftige Miteigentumsanteil der Beschwerdeführerin unter "Geschäft" und nicht unter "Privat" bezeichnet wird. Dies mag als Indiz gewertet werden, dass auch der Steuerverwaltung an und für sich eine einheitliche Beurteilung bzw. Zuordnung der Liegenschaft angezeigt erschien. Dass der Miteigentumsanteil der Beschwerdeführerin als Geschäftsvermögen zu betrachten ist, wurde indes auch von den Vorinstanzen nie in Betracht gezogen.

3.3.3 Als atypisch kann weiter auch erachtet werden, dass das streitbetroffene Grundstück GB xxx W._____/SZ zum einen als einzige Liegenschaft - mit Ausnahme der Ferienwohnung in T._____/GR - nicht in U._____/SZ, sondern in W._____/SZ liegt. Zum andern weist sie mit Baujahr 1947 ein Alter auf, das sich von den übrigen Bauten, welche allesamt 2000 oder später errichtet wurden, abhebt. Auch wenn dieses Argument kaum (zwingend) gegen geschäftliche Überlegungen beim Erwerb der Liegenschaft und somit eine Zuordnung zum Geschäftsvermögen verwendet werden kann, bestätigt sich damit gleichwohl die Darstellung der Beschwerdeführer, dass die Beziehungsnähe zur Verkäuferschaft und eine absehbare familieninterne Nutzung des Hauses hauptsächlicher Beweggrund für den Erwerb war (vgl.

vorstehend Erw. 2.2) (vgl. VGE II 2016 23 Erw. 4.2 mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 2C_869/2008 vom 7.4.2009 Erw. 4.2 a.E. publiziert in StE 2009 DBG B 23.1 Nr. 66, wonach rein familieninterne Geschäfte nicht als Teilnahme am Wirtschaftsverkehr gewertet werden, sowie Urteil des Bundesgerichts 2C_1048/2013 vom 25.8.2014 Erw. 3.1 [i.Sa. M. vs. VdBSt-SZ] Erw. 2.3 = StR 2015 S. 148, wonach der Erwerb einer Wohnliegenschaft unter Verwandten zu Vorzugspreisen oder anrechnungsweise in der Regel eine private Angelegenheit darstellt). Dies bedeutet, dass die Fachkenntnisse für den Erwerb dieses Grundstückes nicht von besonderer - wenn überhaupt - Bedeutung waren. Ebenso lässt sich dieser Erwerb entsprechend kaum in ein systematisches und planmässiges Vorgehen einordnen. Es kann den Beschwerdeführern auch beigeplichtet werden, dass sich mit diesen besonderen Erwerbsumständen auch - anders bei den anderen Liegenschaften - die Begründung des je hälftigen Miteigentums erklären lässt. Die Absicht eines Erwerbs zu privater Nutzung findet schliesslich ihre Bestätigung im Verkauf der Wohnung durch die Beschwerdeführer an eine Tochter (zum Gestehungspreis). Eine geplante Übergabe an ein Kind kann gerade auch eher kurze Kündigungsfristen für allfällige Mieter rechtfertigen. Die Unterschreitung der Kündigungsfrist von drei Monaten bei einer Wohnung (Art. 266c OR) (vgl. angefochtener Einspracheentscheid Erw. 3.5 S. 7 unten), wofür vorliegend keine Anhaltspunkte sprechen, ist jedoch nicht zulässig. Abgesehen davon haben die Beschwerdeführer im Jahr 2012, als eine baldige Übergabe an eine Tochter wohl noch nicht oder vorläufig nicht (mehr) denkbar war, einen langfristigen Mietvertrag von beinahe drei Jahren abgeschlossen (vgl. vorstehend Erw. 3.1.4). Dass sich Kinder angesichts der heutigen Mobilität nicht allzu früh auf einen Wohnsitz festlegen und eine Wohnung/ein Haus erwerben wollen oder aber ihre diesbezüglichen Haltungen auch kurzfristig ändern können, entspricht der Lebenswirklichkeit und lässt auch die Haltedauer von dreizehn Jahren in anderem Licht - zu Gunsten der Zuordnung zum Privatvermögen - erscheinen.

3.3.4 Zu relativieren ist folglich auch der Fremdfinanzierungsgrad. Privatliegenschaften bzw. selbstbewohnte Liegenschaften sind üblicherweise bis zu rund 80 % des Verkehrswerts fremdfinanziert (zit. Urteil BGer 2C_1021/2019 vom 30.10.2020 Erw. 6.5.2 [= StR 2021 S. 124 ff.]). Dies gilt trotz der Vermietung des Hauses während einiger Jahre, nachdem die Beschwerdeführer glaubhaft darzulegen vermögen, dass der Kauf aus privaten Überlegungen erfolgte.

3.4 Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen kann aufgrund der Akten auch nicht gesagt werden, die Beschwerdeführer ihrerseits hätten eine Zuordnung zum Geschäftsvermögen akzeptiert. Die Akten legen das Gegenteil nahe.

3.4.1 Der vorinstanzlichen Auffassung ist vorab entgegenzuhalten - auch wenn dem nur Indizienkraft beigemessen werden kann -, dass die Beschwerdeführer das streitbetreffene Grundstück (bzw. der Beschwerdeführer seinen hälftigen Anteil der Liegenschaft) nie in die Geschäftsbuchhaltung aufgenommen und auch keine Abschreibungen darauf getätigt haben.

3.4.2 Die Beschwerdeführer hatten bereits mit Einsprache gegen die Veranlagungsverfügungen 2007 und 2008 die Qualifikation des Grundstücks GB xxx W._____/SZ als Geschäftsvermögen bestritten. Auf Mitteilung der Vorinstanzen vom 23. Dezember 2011, dass eine Gutheissung der Einsprache nicht zu einer Änderung der veranlagten Steuerbeträge führe und ein Antrag ohne Auswirkungen auf das Verfügungsdispositiv nicht Gegenstand eines Einspracheverfahrens bilden könne (Steuerakten 2015 act. 131 = Einspracheakten 2017 act. 27 f. = 47 f.), verfolgten die Beschwerdeführer diese Einsprache nicht weiter.

3.4.3 Mit E-Mail vom 18. Juli 2013 ersuchten die Beschwerdeführer beim "Liegenschaftsaufwand Geschäft" um Berücksichtigung des effektiven Unterhalts von Fr. 1'222.-- beim Grundstück GB xxx W._____/SZ in der Veranlagung 2011 (Einspracheakten 2017 act. 30). Mit der Rulinganfrage vom 17. Dezember 2013 (Steuerakten 2015 act. 72 = Steuerakten 2017 act. 80) haben die Beschwerdeführer wiederum explizit bestritten, dass es sich beim streitbetreffenen Grundstück um Geschäftsvermögen handelt. Wenn sie gleichwohl anfragten, ob es möglich sei, "den hälftigen Anteil (...) von A.C._____ aus dem Geschäftsvermögen ins Privatvermögen von B.C._____ zu übertragen", stellt dies keine Anerkennung der Qualifikation als Geschäftsvermögen dar, sondern ist als Versuch der Steuerpflichtigen zu werten, die strittige Frage einer pragmatischen Lösung zuzuführen.

3.4.4 Mit der Veranlagung 2015 vom 30. Mai 2017 wurde beim steuerbaren Einkommen ebenfalls eine (hälftige) Liegenschaftsunterhaltungspauschale von Fr. 3'120.-- nicht akzeptiert (vgl. Steuerakten 2015 act. 3, act. 41, act. 89). Gegen diese Veranlagung erhoben die Beschwerdeführer am 27. Juni 2017 wiederum Einsprache mit dem Antrag, das Grundstück GB xxx W._____/SZ sei vollumfänglich dem Privatvermögen zuzuweisen und folglich die Unterhaltskosten pauschal zuzulassen (Steuerakten 2015 act. 129 f.). Im Rahmen dieses Einspracheverfahrens legte die StV ihren Standpunkt ausführlich dar (Steuerakten 2015 act. 117 f., act. 107 ff.). Hierauf richteten die Beschwerdeführer am 25. September 2017 eine Rulinganfrage an die StV, wonach der Beschwerdeführer seinen hälftigen Anteil seiner Ehefrau verschenkt und die "entsprechende Privatentnahme aus dem Geschäftsvermögen (...) analog dem Vorgehen bei der Grunds-

tückgewinnsteuer" berechnet wird (Steuerakten 2015 act. 106). Die Einsprache wurde schliesslich zurückgezogen. Der Rückzug der Einsprache wird von den Beschwerdeführern plausibel mit den geringen Auswirkungen auf den Steuerbetrag erklärt. Eine Anerkennung der Zuordnung zum Geschäftsvermögen kann hierin nicht erkannt werden, zumal, wie die Vorinstanzen mit der vorerwähnten (Erw. 3.4.2) Mitteilung vom 23. Dezember 2011 dargelegt hatten, die Rechtsverbindlichkeit grundsätzlich nur das Verfügungsdispositiv, nicht aber die Begründungen und Erwägungen beschlagen kann.

3.4.5 Selbst wenn die Beschwerdeführer zwischenzeitlich und/oder vorübergehend auch von einer Zuordnung des streitbetroffenen Grundstücks GB xxx W._____/SZ zum Geschäftsvermögen ausgegangen wären, könnten hieraus grundsätzlich keine Rückschlüsse für die vorliegende Beurteilung zu ihren Ungunsten gezogen werden. Rechtliche Würdigungen von Sachverhalten sind Aufgabe der Steuerbehörden und Steuerjustizbehörden und nicht der Steuerpflichtigen. Abgesehen davon können die tatsächlichen wie rechtlichen Verhältnisse in einem späteren Veranlagungszeitraum durchaus anders gewürdigt werden (vgl. vorstehend Erw. 1.5).

4. Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Das streitbetroffene Grundstück GB xxx W._____/SZ ist auch im Umfang des auf den Beschwerdeführer entfallenden hälftigen Miteigentumsanteils als Privatvermögen zu qualifizieren. Der angefochtene Einspracheentscheid Nr. 53/2020 ist aufzuheben und die Sache zwecks Neuveranlagung im Sinne der Erwägungen an die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz zurückzuweisen.

5.1.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren von insgesamt Fr. 2'000.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) den Vorinstanzen bzw. dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 72 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974; Art. 144 Abs. 1 DBG).

5.1.2 Zudem haben die Vorinstanzen bzw. der Kanton Schwyz den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 74 Abs. 1 VRP; Art. 144 Abs. 4 DBG in Verb. mit Art. 64 Abs. 1-3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren [Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021] vom 20.12.1968). Die Parteientschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 GebTRA einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.--

vorsieht sowie in § 2 GebTRA die Bemessungskriterien erwähnt, auf Fr. 1'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

5.2.1 Die Kosten des kantonalen Einspracheverfahrens (Spruchgebühr inkl. Kanzleikosten) in der Höhe von insgesamt Fr. 1'200.-- sind ebenfalls dem Verfahrensausgang vollumfänglich den Vorinstanzen bzw. dem Kanton Schwyz aufzuerlegen.

5.2.2 Für das kantonale Einspracheverfahren betreffend die Kantonalen Steuern ist den Beschwerdeführern ebenfalls eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) zuzusprechen (vgl. § 154 Abs. 1 StG bzw. § 55 VVStG und § 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung der vorerwähnten Bemessungsgrundlagen und des Honorarrahmens von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- für die Vertretung in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden (§ 15 GebTRA) auf Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid Nr. 53/2020 vom 29. April 2022 im Sinne der Erwägungen aufgehoben. Das Grundstück GB xxx W. _____/SZ wird vollumfänglich dem Privatvermögen zugeordnet. Die Sache wird zwecks Neuveranlagung an die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz zurückgewiesen.
- 2.1 Die Kosten des Einspracheverfahrens (kantonal) von insgesamt Fr. 1'200.-- werden vollumfänglich dem Kanton auferlegt.
- 2.2 Den Beschwerdeführern wird für das Einspracheverfahren (kantonal) zu Lasten des Staates eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Kanton Schwyz auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführer haben am 20. Juni 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.
4. Den Beschwerdeführern wird für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren zu Lasten des Kantons Schwyz eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.
5. 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).
6. Zustellung an:
 - den Vertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Vorinstanzen (2/EB)
 - den Gemeinderat U. _____/SZ (A; im Dispositiv)
 - und die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung direkte Bundessteuer, 3003 Bern (A).

Schwyz, 19. Oktober 2022

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: 3. November 2022