

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2023 80

Entscheid vom 22. Juli 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

Parteien

X. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch ...

gegen

Kantonale Steuerkommission/Kantonale Verwaltung für die di-
rekte Bundessteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Gewinn- und Kapitalsteuer
(Veranlagungsverfügung 2018: geldwerte Leistung)

Sachverhalt:

A.a. Die X._____ AG (nachfolgend auch: die Steuerpflichtige) wurde am 18. Dezember 2017 mit Sitz in U._____/SZ im Handelsregister des Kantons Schwyz eingetragen. Sie bezweckt den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und den Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, Beteiligung an Gesellschaften, welche im Immobilienbereich tätig sind sowie die Erstellung, Instandhaltung und Renovation von Gebäuden und Anlagen. Alleinaktionäre und im Verwaltungsrat als Präsident bzw. Mitglied vertreten sind die Ehegatten A.A._____ und B.A._____. Anlässlich der Eintragung der Gesellschaft wurde zugleich eine beabsichtigte Sachübernahme im Handelsregister eingetragen ("Die Gesellschaft beabsichtigt, nach der Gründung das Grundstück GB Nr. xxxx U._____ zum Preis von höchstens CHF 7'000'000.00 zu übernehmen.").

A.b. Am 29. November 2017 unterbreitete der damalige Treuhänder (C._____) der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz einen Rulingantrag um (grundstückgewinn-) steuerneutrale Einbringung/Verkauf der Liegenschaft (Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen) zu den Anlagekosten von CHF 6'098'356 (Kostenkontrolle der D._____ per 27.11.2017; vgl. Steuerakten act. A 214 – A 236) und des Grundstücks zum anteiligen Landwert gemäss Antritt resp. Erwerb im Jahr 1989 mit CHF 300'000 in die neu zu gründende Gesellschaft. Die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz erklärte am 30. November 2017 ihr Einverständnis mit dem Rulingantrag (vgl. Steuerakten act. A 3 – A 4 und A 200 – A 201 = Bf-act. 7). Per 31. Dezember 2017 betrug der Buchwert der Liegenschaft gemäss Bilanz CHF 6'325'000 (Zugänge CHF +6'398'356 abzüglich Abschreibung CHF -73'356 [-1.1 %]; vgl. Einspracheakten act. E 7 – E 18 = Jahresabschluss 2017 der X._____ AG; vgl. auch Steuerakten act. A 5 – A 34 = Unterlagen zur Veranlagung der Steuerperiode 2017).

A.c. Mit am 2. März 2020 bei der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz eingegangener Steuererklärung 2018 deklarierte die Steuerpflichtige einen Verlust gemäss Saldo der Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres von CHF -103'329 und ein steuerbares Eigenkapital im Kanton Schwyz von CHF 100'000 (vgl. Steuerakten act. A 237 – A 252). Zur Behandlung der Steuererklärung verlangte die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz von der neu mit der Erstellung der Jahresrechnung und Steuererklärung beauftragten Firma (E._____) die Kontoblätter sämtlicher Bilanz- und Erfolgskonti für das Jahr 2018 (vgl. Steuerakten act. A 43 – A 153) und daran anschliessend ergänzende Unterlagen bzw. Beweismittel (vgl. Steuerakten act. A 154 – A 153). Nach einer mündlichen Besprechung bei der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz (vgl. Steuerakten act. A 171) wurde

von der Steuerpflichtigen ein neuer Steuervertreter (F. _____) beauftragt (vgl. Steuerakten act. A 172), woraufhin weitere Schriftenwechsel folgten (vgl. Steuerakten act. A 174 – A 177, A 190 – A 194, A 195 – A 205) und eine abschliessende mündliche Besprechung bei der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz stattfand (vgl. Steuerakten act. A 178).

B. Mit Veranlagungsverfügung 2018 vom 17. November 2020 (Versand) veranlagte die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz die Steuerpflichtige kantonal und bundessteuerlich mit einem steuerbaren Reingewinn von CHF 68'900 sowie kantonal mit einem steuerbaren Eigenkapital von CHF 100'000. Abweichend zur Selbstdeklaration der Steuerpflichtigen wurden beim steuerbaren Reingewinn CHF 172'267 (CHF 161'896 zzgl. CHF 10'371) aufgerechnet sowie beim steuerbaren Kapital eine versteuerte stille Reserve von CHF 10'371 und eine "Minusreserve Liegenschaft" von CHF -1'133'104 gebildet (vgl. Steuerakten act. A 1 – A 2). Begründet wurde dies damit, dass es sich bei den aktivierten Beträgen von CHF 1'150'000 (Hypothek) und CHF 145'000 (Eigenleistung) um Nonvaleurs handle und Abschreibungen/Wertberichtigungen aufgrund der Nonvaleurs nicht zulässig seien. Die Korrekturen stellten sich folgendermassen dar:

Korrekturen Reingewinn

CHF	10'371	(fehlerhaft resp. falsch verbuchte Sozialabgaben/Lohn zweier Anteilhaber)
CHF	161'896	(Abschreibungen/Wertberichtigungen CHF 121'540 und CHF 40'356 wegen Nonvaleurs nicht anerkannt)

Eigenkapital – Minusreserve Liegenschaft (nach Korrektur Abschreibungen)

CHF	-1'150'000	(aktivierte „Hypothek“)
CHF	-145'000	(aktivierte „Eigenleistungen“)
CHF	121'540	(Abschreibung / Wertberichtigung von 2% auf Liegenschaft CHF 6'077'000)
CHF	40'356	(Abschreibung / Wertberichtigung auf „mobile Sachanlagen“ CHF 400'000)
CHF	-1'133'104	

C. Gegen diese Veranlagungsverfügung 2018 liess die Steuerpflichtige mit Eingabe vom 17. Dezember 2020 Einsprache erheben mit folgenden Anträgen (vgl. Einspracheakten 2018 act. E 49 – E 56):

Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben. Der steuerbare Reingewinn sei auf für die Zwecke der direkten Bundessteuer sowie der Staats- und Gemeindesteuer auf CHF -26'641.94 (Jahresverlust) festzusetzen. Die Bilanzkorrektur ist zu akzeptieren und im Resultat festzustellen, dass keine geldwerte Leistung vorliegt. Die ordentliche Abschreibung auf der Immobilie ist zuzulassen.

Die Korrektur von CHF 10'371 in Ziffer 206 wird akzeptiert.

Folgende Bilanzkorrekturen wurden vorgenommen:

Storno der Aktivierung Hypothek (Hypotheken werden nicht aktiviert. Hypothek auch nicht existent)	2979 *)	1602	1'150'000.00
Storno Aktivierung der Eigenleistung Bauphase / Keine Eigenleistung nach Einbringung der Liegenschaft	2979 *)	1600	145'000.00
Korrektur Lohn B.A. _____ brutto statt netto verbucht	2500	5000	50.00
Korrektur Lohn G.A. _____ (Privat als Lohn verbucht)	2500	5000	10'321.00
Reversal „Einrichtung“	1600	1605	440'000.00
Reversal Abschreibung MFH	1601	7511	121'540.00
Reversal Abschreibung Einrichtungen	1606	7511	40'356.00
Abschreibung MFH 1.5%	7511	1601	95'580.00
Ausgleich Differenz ER	9000	2979	76'687.05

*) recte wohl: Konto 2500 KK-Darlehen A.A. _____ & B.A. _____ (vgl. dazu auch Steuerakten act. A 202 – A 205)

D. Mit Einspracheentscheid Nr. 28/2021 vom 4. August 2023 (Versand: 23.8.2023) wies die Kantonale Steuerkommission bzw. Kantonale Verwaltung für die direkte Bundessteuer des Kantons Schwyz (KStK/VdBSt) die Einsprache ab (vgl. Einspracheakten 2018 act. E 1).

E. Mit Eingabe vom 21. September 2023 lässt die Steuerpflichtige fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid der Vorinstanz sowie die angefochtene Veranlagungsverfügung 2018 seien aufzuheben.
2. Die beantragten Bilanzkorrekturen seien zu akzeptieren und im Resultat sei festzustellen, dass keine geldwerte Leistung vorliegt.
3. Der steuerbare Gewinn der Beschwerdeführerin sei für die Zwecke der direkten Bundessteuer sowie der Staats- und Gemeindesteuer für das Jahr 2018 auf CHF 0.00 (CHF -26'641.94 Jahresverlust) festzusetzen.
4. Die ordentliche Abschreibung auf der Immobilie sei zuzulassen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Beschwerde im Wesentlichen damit, dass die Aktivierung der "alten Hypothek" und der Eigenleistung handelsrechtswidrig gewesen sei und damit vor Eintritt der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung ohne Weiteres berichtigt werden könne. Sofern die genannten Bilanzkorrekturen für unzulässig befunden würden, seien diese dennoch nicht als geldwerte Leistung aufzurechnen, weil die Veränderung auf dem Kontokorrent resp. die Aufwertung des Grundstückes und vor allem deren Charakter und Folgen für die Organe der Gesellschaft nicht erkennbar gewesen seien. Durch die Bilanzberichtigung entfalle auch das Erfordernis der Berichtigung einer Überbewertung und damit die Grundlage für die Streichung der ordentlichen Abschreibung auf der Liegenschaft.

F. Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 10. Oktober 2023 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Sie begründet ihren Antrag zunächst damit, dass der Sachverhalt über weite Teile unbewiesen sei. So sei praktisch unbewiesen, was zur Buchung von CHF 145'000 zugunsten von B.A. _____ geführt habe. Alsdann wird ausgeführt, dass es sich nach Praxis des Bundesgerichts beim Kriterium der Erkennbarkeit bei geldwerten Leistungen um eine verobjektivierte Erkennbarkeit handeln müsse. Es komme mit anderen Worten nicht darauf an, was die individuellen Personen aufgrund ihrer subjektiven/persönlichen Umstände (Wissen, Intelligenz, Aufmerksamkeit, Umsicht etc.) tatsächlich erkannt hätten. Gegen die Bilanzberichtigungen wird eingewendet, dass bei jeder geldwerten Leistung gleichzeitig auch eine handelsrechtswidrige Bilanz vorliege. Könnten Bilanzberichtigungen immer vorgenommen werden, solange keine rechtskräftigen Veranlagungen vorliegen würden, gäbe es im Veranlagungsverfahren keine geldwerten Leistungen mehr, weil diese allesamt folgenlos durch eine Bilanzkorrektur korrigiert werden könnten. Richtig sei lediglich, dass Bilanzberichtigungen, welche keine geldwerten Leistungen zum Gegenstand hätten, bis zur Rechtskraft einer Veranlagungsverfügung korrigiert werden könnten.

G. Mit Schreiben (Replik) vom 2. November 2023 lässt die Beschwerdeführerin zur Vernehmlassung Stellung nehmen. Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Replik an ihren Anträgen und Rechtsauffassungen fest. Massstab der Erkennbarkeit sei, ob die Parteien wussten (oder hätten wissen müssen), dass sie mit einer Disposition einen Gesellschafter begünstigt haben. Dass hierbei den jeweiligen Umständen Rechnung zu tragen sei, verstehe sich von selbst. In der Beschwerdeschrift sei durch die detaillierte Umschreibung des Sachverhalts und umfangreiche Beilagen anhand von zahlreichen Indizien dargelegt worden, wieso das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung für die Ehegatten A.A. _____ und B.A. _____ eben gerade nicht erkennbar gewesen sei und ihnen ihre Begünstigung nicht bewusst gewesen sei. Selbst wenn man davon ausgehe, dass subjektive Komponenten bei der Beurteilung der Erkennbarkeit einer geldwerten Leistung unerheblich seien – was entschieden bestritten werde –, berücksichtige das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung zur Zulässigkeit einer Bilanzänderung im Veranlagungsverfahren durch das Erfordernis eines entschuldbaren Irrtums ausdrücklich eben gerade eine solche subjektive Komponente.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss Art. 58 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) vom 14. Dezember 1990 (bzw. § 64 Abs. 1 Bst. a des Steuergesetzes des Kantons Schwyz [StG; SRSZ 172.200] vom 9.2.2000) setzt sich der steuerbare Reingewinn aus dem Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldo vortrages des Vorjahres zusammen. Es gilt somit das Prinzip der Massgeblichkeit der nach den Regeln des Handelsrechts aufgestellten Handelsbilanz auch für die Steuerbilanz unter Vorbehalt der steuerrechtlichen Korrekturvorschriften sowie der zwingenden handelsrechtlichen Vorschriften (BGE 141 II 83 E. 3.1 S. 85; BGE 137 II 353 E. 6.2 S. 359 f.; BGE 136 II 88 E. 3.1 S. 92; BGE 133 I 19 E. 6.3 S. 26; BGE 132 I 175 E. 2.2 S. 177 f.; BGE 119 Ib 111 E. 2c S. 115).

1.2 Der Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz wirkt sich auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht aus: Die steuerpflichtige Gesellschaft muss sich nach diesen Vorschriften grundsätzlich bei der von ihr in ihren ordnungsgemäss geführten Büchern erscheinenden Darstellung der Vermögenslage des Jahresergebnisses behaften lassen (Urteil 2C_515/2010 vom 13.9.2011 E. 2.2, in: StE 2011 B 23.41 Nr. 5, mit Hinweis; vgl. Urteil 2C_29/2012 vom 16.8.2012 E. 2.1). Unter welchen Voraussetzungen eine bei der Steuerverwaltung mit der Steuererklärung eingereichte Bilanz dennoch korrigiert werden kann, ergibt sich nicht aus dem DBG, sondern ist durch Auslegung unter Berücksichtigung des Massgeblichkeitsprinzips und des Grundsatzes von Treu und Glauben zu ermitteln (Urteil 2A.275/1998 vom 6. März 2000 E. 3 a/bb; vgl. BGE 141 II 83 E. 3.2 S. 86; Urteil 2C_24/2014 vom 29.01.2015 E. 2.1).

1.3 Zu den Bilanzkorrekturen wird im Steuerrecht zwischen Bilanzberichtigungen und Bilanzänderungen unterschieden. Bei der Bilanzberichtigung geht es um den Ersatz einer handelsrechtswidrigen durch eine handelsrechtskonforme Buchung (vgl. Urteile 2C_737/2021 vom 27.7.2022 E. 3.1.2; 2C_576/2020 vom 17.8.2020 E. 2.2.2). Von einer Bilanzänderung ist zu sprechen, wenn die buchführende Person eine handelsrechtskonforme Buchung durch eine andere handelsrechtskonforme Buchung ersetzen will (vgl. Urteile 2C_737/2021 vom 27.7.2022 E. 3.1.1; 2C_576/2020 vom 17.8.2020 E. 2.2.1; 2C_515/2010 vom 13.9.2011 E. 2.2).

Bilanzberichtigungen können – solange keine rechtskräftigen Veranlagungen vorliegen – immer vorgenommen werden und sind von Amtes wegen durchzuführen, weil damit die Richtigstellung einer Bilanzposition erreicht wird, welche gegen zwingende handelsrechtliche Vorschriften verstösst (BGE 144 II 427 E. 6.5.1

S. 447). Sie werden von den Steuerbehörden in der Steuerbilanz von Amtes wegen berücksichtigt. Bilanzberichtigungen können sich zu Gunsten oder zu Ungunsten steuerpflichtiger juristischer Personen auswirken (BGE 141 II 83 E. 3.3 S. 86 mit weiteren Hinweisen; vgl. Urteile 2C_737/2021 vom 27.7.2022 E. 3.1.2; 2C_102/2018 vom 15.11.2018 E. 3.2.3; 2C_958/2016 vom 2.8.2018 E. 5.4; 2C_24/2014 vom 29.1.2015 E. 2.2).

Anders verhält es sich bei *Bilanzänderungen*. Auszugehen ist hier vom Grundsatz, dass die Bilanz von einem gewissen Zeitpunkt an endgültig ist und nachträgliche Änderungen nicht mehr vorgenommen werden können. Nach der Rechtsprechung ist eine Änderung der Bilanz nur bis zur Einreichung der Steuererklärung zulässig. Eine Änderung der Bilanz durch die steuerpflichtige Gesellschaft im Laufe des Veranlagungsverfahrens ist grundsätzlich nur noch zulässig, wenn sich zeigt, dass sie in einem entschuldbaren Irrtum über die steuerlichen Folgen gewisse Buchungen vorgenommen hat. In der Regel ausgeschlossen sind hingegen Bilanzänderungen, mit denen Wertänderungen zum Ausgleich von Aufrechnungen im Veranlagungsverfahren erfolgen oder die lediglich aus Gründen der Steuerersparnis vorgenommen werden (BGE 141 II 83 E. 3.4 S. 87 mit weiteren Hinweisen; vgl. Urteile 2C_737/2021 vom 27.7.2022 E. 3.1.1; 2C_958/2016 vom 2.8.2018 E. 5.4; 2C_24/2014 vom 29.1.2015 E. 2.2). "Bilanzberichtigungen" aus solchen Motiven sind gleichfalls nur mit äusserster Zurückhaltung anzuerkennen (Urteil 2C_29/2012 vom 16.8.2012 E. 2.1 in fine; vgl. BGE 141 II 83 E. 3.4 in fine S. 87; Urteil 2C_958/2016 vom 2.8.2018 E. 5.4).

1.4 Fraglich kann sein, ob die Steuerfolgen einer verdeckten Gewinnausschüttung durch die Geltendmachung einer Bilanzberichtigung verhindert oder rückgängig gemacht werden können. In diesem Fall ist zu prüfen, ob sich die steuerpflichtige Person treuwidrig verhält und ein Fall des Rechtsmissbrauchs vorliegt. Grundsätzlich haben die Steuerbehörden eine falsche Bilanz von Amtes wegen zu korrigieren, da ansonsten die Veranlagung falsch und damit rechtswidrig ist. Das heisst, falls sich die steuerpflichtige Person auf eine falsche Handelsbilanz beruft und diese im steuerlichen Korrekturverfahren korrigieren möchte, ist dem grundsätzlich Folge zu leisten und die Bilanz von Amtes wegen zu korrigieren. Allerdings ist die steuerpflichtige Person in jenen Fällen nicht zu schützen, in denen die Voraussetzungen einer Steuerumgehung, verstanden als rechtsmissbräuchliche Berufung auf das Recht zur Bilanzberichtigung, vorliegt (vgl. zum Ganzen: Peter Hongler / Jan-Marius Hüweler, Die Bilanzberichtigung, in: IFF Forum für Steuerrecht 2022, S. 440 ff.).

2.1 Bei der geltend gemachten Korrektur der Aktivierung der früher von der H._____ gewährten (alten) Hypothek von CHF 1'150'000 handelt es sich rich-

tigerweise um die Geltendmachung einer Bilanzberichtigung. Die Aktivierung der (alten) Hypothek bei der H. _____ von CHF 1'150'000 war (eindeutig) handelsrechtswidrig. Diese Hypothek war schon mit dem Beginn des Neubaus des Mehrfamilienhauses gemäss ZKB Rahmenvertrag für Hypotheken als Darlehens-teilbetrag (Rahmenlimite für Hypothekendarlehen) abgelöst und nach dem Bezug als ZKB Hypothek bei der Einbringung der Liegenschaft in die Gesellschaft durch Vertragsübernahme von der Beschwerdeführerin übernommen worden.

Die neu mit der Erstellung der Jahresrechnung und Steuererklärung beauftragte Firma ging offensichtlich irrtümlich davon aus, dass die früher von der H. _____ gewährte (alte) Hypothek noch bestand und von der Beschwerdeführerin bei der Einbringung der Liegenschaft in die Gesellschaft (zusätzlich) übernommen werden musste, was zu dem Bilanzierungsfehler (doppelte Berücksichtigung der Hypothekarschuld) führte. Unter den gegebenen Umständen lässt sich nicht sagen, dass eine rechtsmissbräuchliche Berufung der Beschwerdeführerin auf das Recht zur Bilanzberichtigung vorliegen würde. Entgegen der Vorinstanz werden dadurch weder die gesetzliche Basis noch die Rechtsprechung zu geldwerten Leistungen unterlaufen. Das Recht zur Bilanzberichtigung steht – wie jedes Recht – unter dem allgemeinen Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Eine böse Absicht wollte auch die Steuerverwaltung der Beschwerdeführerin bzw. den handelnden Organen nicht unterstellen. Die Berücksichtigung einer verdeckten Gewinnausschüttung bzw. geldwerten Leistung an die Aktionäre fällt hier ausser Betracht.

2.2 Aber auch wenn hier die Aktivierung der früher von der H. _____ gewährten (alten) Hypothek von CHF 1'150'000 im steuerlichen Korrekturverfahren korrigiert werden kann, führt dies im vorliegenden Fall nicht dazu, dass die Beschwerde gutgeheissen werden kann.

Bei der geltend gemachten Korrektur der Aktivierung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" von CHF 145'000 geht es bei richtiger Betrachtung nicht um die Geltendmachung einer Bilanzberichtigung, sondern um eine Bilanzänderung. Die Aktivierung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" von CHF 145'000 war als solches grundsätzlich möglich und von daher auch nicht handelsrechtswidrig. Dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Leistungserbringung noch nicht gegründet und auch nicht im Handelsregister eingetragen war, steht der Berücksichtigung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" bei der Einbringung der Liegenschaft in die Gesellschaft nicht entgegen.

Angeblich soll die Eigenleistung erbracht worden sein, ohne einen Anspruch auf Gegenleistung zu erheben, und der von der zuständigen Baufirma gewährte Abschlag bei den Baukosten soll von der neu mit der Erstellung der Jahresrechnung

und Steuererklärung beauftragten Firma ohne vorgängige Rücksprache als "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" verbucht und dem Kontokorrent der Ehegatten A.A. _____ und B.A. _____ gutgeschrieben worden sein. Was allerdings genau zu der Buchung geführt hat, ist jedoch in der Tat nicht bekannt. Tatsache ist, dass die Korrektur der Aktivierung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" erst nach Einreichung der Steuererklärung und Beanstandung durch die Steuerverwaltung erfolgte. Hier kann nicht gesagt werden, dass ein entschuldbarer Irrtum über die steuerlichen Folgen vorliegen würde. Die Bilanzänderung erscheint hier vielmehr insgesamt als steuerlich motiviert. Unter den gegebenen Umständen kann sich die Beschwerdeführerin auch nicht darauf berufen, dass der Charakter dieser Leistung als verdeckte Gewinnausschüttung für die handelnden Organe nicht erkennbar gewesen sei. Das spricht deshalb gegen die beantragte Korrektur im steuerlichen Korrekturverfahren und für die Qualifikation als Nonvaleur (Bildung einer Minusreserve im Kapital der Steuerbilanz) und verdeckte Gewinnausschüttung.

2.3 Damit steht fest, dass die Immobilie jedenfalls im Umfang der Aktivierung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" von CHF 145'000 von der Beschwerdeführerin mit einem zu hohen Anschaffungspreis bilanziert worden ist. Folgerichtig hat die Steuerverwaltung im Umfang der Aktivierung der "Eigenleistung Bauphase / Bauleitung" im Kapital der Steuerbilanz der Beschwerdeführerin eine Minusreserve von CHF 145'000 gebildet. Bis die Minusreserve nicht vollumfänglich gegen Abschreibungen auf der Immobilie ausgebucht ist, können Abschreibungen von vornherein nicht geschäftsmässig begründet sein (vgl. Urteil 2C_385/2017, 2C_386/2017 vom 7.9.2017 vom E. 5.1). Entsprechend ist auch die von der Beschwerdeführerin beantragte ordentliche Abschreibung auf der Immobilie im Betrag von CHF 95'580 (Abschreibung MFH 1.5% von CHF 6'372'000) als geschäftsmässig nicht begründeter Aufwand dem Gewinn hinzuzurechnen. Im Ergebnis erweist sich damit die Festsetzung der Steuerfaktoren (Gewinn und Kapital) in der Veranlagungsverfügung 2018 als korrekt und die dagegen erhobene Einsprache ist von der Vorinstanz insofern auch zu Recht abgewiesen worden.

3. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang sind der Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen und besteht auch kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 72 Abs. 2 und § 74 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974; Art. 144 Abs. 1 und 4 DBG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von insgesamt CHF 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 26. September 2023 einen Kostenvorschuss von CHF 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
4. Zustellung an:
 - den Vertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - die Vorinstanz (2/EB)
 - den Bezirksrat U. _____ (A; im Dispositiv)
 - und die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung DVS, 3003 Bern (A).

Schwyz, 22. Juli 2024

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: 7. August 2024