

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



---

II 2024 14

## Entscheid vom 26. September 2025

---

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
Dr.iur. Frank Lampert, Richter  
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**Korporation X.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

**gegen**

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

---

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer (Diskontsatz auf Zahlungsaufschub  
[2/7 des Kaufpreises])

## **Sachverhalt:**

**A.** Mit Grundbucheintrag vom 31. März 2021 veräusserte die Korporation X.\_\_\_\_\_ das Y.\_\_\_\_\_ Areal (GB-Nr. xxx, Gemeinde U.\_\_\_\_\_/SZ, 51 548 m<sup>2</sup>) zum Preis von CHF 70'000'000.--. Gemäss vertraglicher Regelung waren CHF 50'000'000.-- mit Valuta der grundbuchlichen Eigentumsübertragung (31. März 2021) zu bezahlen. Für die übrigen CHF 20'000'000.-- wurde vereinbart:

"Die restlichen Fr. 20'000'000.00 werden zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Bewilligung des Gestaltungsplanes oder gegebenenfalls der Gestaltungspläne einschliesslich der Bewilligungen der hierfür erforderlichen Erschliessung für das zu überbauende Kaufobjekt, spätestens jedoch in jedem Fall, namentlich auch unbesehen der Erfüllung der vorstehenden Bedingung, am 30.06.2026, ohne Zinsvergütung zur Zahlung durch Banküberweisung (...) fällig (...)."

**B.** Für diesen Zahlungsaufschub deklarierte die Korporation X.\_\_\_\_\_ in der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer vom 31. August 2021 eine Kaufpreisminderung von CHF 5'250'000.-- (= CHF 20'000'000.-- zu 5% für 5 1/4 Jahre). Dazu führte sie aus, dass aufgrund des risikobehafteten Zahlungsaufschubs, der relativ langen Dauer des Aufschubs und der schmalen Eigenkapitalbasis der Schuldnerin von einem Zinssatz von mindestens 5% (analog ungedeckter Privatkredite) auszugehen sei.

**C.** Mit Veranlagungsverfügung VO-2021-0560 vom 26. Oktober 2021 wurde die Korporation X.\_\_\_\_\_ mit einem steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 28'839'514.-- und einem Steuerbetrag von CHF 2'853'696.-- veranlagt. Dabei wurde die deklarierte Kaufpreisminderung von CHF 5'250'000.-- für die aufgeschobene Bezahlung der CHF 20'000'000.-- aufgerechnet. Begründet wurde dies damit, dass der anwendbare Diskontsatz seit 2017 bei 0.0% liege.

**D.** Gegen die Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung VO-2021-0560 liess die Korporation X.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 22. November 2021 Einsprache erheben mit dem Antrag, der veranlagte Grundstücksgewinn von Fr. 28'839'514.-- sei um Fr. 4'516'030.-- zu reduzieren und neu auf CHF 24'323'484.-- festzulegen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

**E.** Mit Einspracheentscheid Nr. 16/2022 vom 1. Februar 2024 wies die Kantonnale Steuerkommission die Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung betreffend Grundstückgewinnsteuer VO-2021-0560 ab.

**F.** Dagegen lässt die Korporation X. \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 8. März 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen und folgende Anträge stellen:

1. Der ergangene Einspracheentscheid der Kantonalen Steuerkommission vom 1. Februar 2024 samt die diesem zugrunde liegende Veranlagungsverfügung VO-2021-0560 vom 26. Oktober 2021 betr. Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer seien aufzuheben.
2. Der veranlagte Grundstücksgewinn von Fr. 28'839'514.00 sei um Fr. 4'516'030.00 zu reduzieren und neu auf Fr. 24'323'484.00 festzulegen; eventuell in wesentlichem Umfang zu reduzieren.
3. Die Vorinstanz sei aufzufordern, den beim seinerzeitigen Erwerb im Jahre 1996 angewendeten Diskontierungssatz vollständig offenzulegen (...) und in der Folge sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

**G.** Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 30. April 2024 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Mit Bezug auf den Beschwerdeantrag Ziffer 3 erklärt die Vorinstanz, dass der damalige Diskont noch nicht mit dem Vorauszahlungszinssatz der Direkten Bundessteuer berechnet worden sei.

**H.** Die Beschwerdeführerin hält mit Replikschrift vom 8. Juli 2024 an den Beschwerdeanträgen Ziffer 1 und 2 sowie Ziffer 4 gemäss Beschwerdeschrift vom 8. März 2024 vollumfänglich fest.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Im Kanton Schwyz unterliegen alle Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens der (als Objektsteuer ausgestalteten) Grundstückgewinnsteuer (sog. monistisches System; vgl. § 104 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz [StG; SRSZ 172.200] vom 9. Februar 2000). Der Grundstücksgewinn entspricht dabei nach § 113 Abs. 1 StG dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt, wobei als Veräusserungserlös der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers gilt (vgl. § 114 Abs. 1 StG).

**1.2** In der Wegleitung zur Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer Ausgabe 10.2018 wird dazu Folgendes festgehalten (siehe II. Deklaration / Gewinnbemessung > B. Gewinnberechnung > Ziffer 1 Veräusserungserlös):

### **1.2 Erlös erhöhende Leistungen**

(...)

- Bezahlt die erwerbende Partei den Kaufpreis (oder einen Teil desselben) vor der Eigentumsübertragung, führt dies zu einer Erlöserhöhung, sofern die veräussernde Partei die Nutzung des Grundstücks behält, ohne dass sie gleichzeitig zur marktkonformen Verzinsung der Zahlungen verpflichtet ist. Der anwendbare Zinssatz bestimmt sich nach dem durchschnittlich üblichen Zinsniveau; in der Praxis werden die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt, da sie sowohl aus der Sicht der veräussernden wie auch aus der Sicht der erwerbenden Person praktikabel sind.

(...)

### **1.3 Erlös mindernde Leistungen**

#### **1.3.1 Allgemein**

(...)

Bezahlt die erwerbende Partei den Kaufpreis (oder einen Teil desselben) nach der Eigentumsübertragung, führt dies zu einer Erlösminderung, sofern die erwerbende Partei die Nutzung des Grundstücks mit der Eigentumsübertragung erhalten hat und den Kaufpreis (oder den restlichen Teil desselben) nicht marktkonform verzinsen muss.

(...)

**1.3** Demgemäss gilt auch nach der schwyzerischen Praxis im Bereich der Grundstückgewinnsteuer der Zinsvorteil auf Vorauszahlungen des Grundstückspreises (oder eines Teils davon) vor der Eigentumsübertragung, den der Veräusserer dem leistenden (künftigen) Erwerber nicht verzinsen muss, als weitere Leistung, wenn dem Veräusserer die volle Nutzungsbefugnis am Grundstück einstweilen noch verbleibt (zur entsprechenden zürcherischen Praxis siehe Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021, § 220 N 48 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Urteil BGer 2C\_603/2010 vom 15.11.2011 E. 3.1). Die Vorauszahlung des Kaufpreises vor der Eigentumsübertragung (ohne gleichzeitige Nutzungseinräumung) bewirkt damit eine Erhöhung des Kaufpreises (Richner et al., § 220 N 88). Im Gegenzug führt das Hinausschieben der Zahlungspflicht über den Zeitpunkt der Übertragung von Eigentumsrecht und Nutzung hinaus zu einer Erwerbspreisminderung, sofern der Erwerber das Eigentum (bzw. die Nutzung) über das Grundstück mit der Handänderung erhält, ohne dass er gleichzeitig zur Leistung des Kaufpreises (bzw. einer allfälligen marktkonformen Verzinsung) verpflichtet ist (Richner et al., § 220 N 88).

**1.4** In der schwyzerischen Praxis werden die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt, da sie sowohl aus der Sicht der veräussernden wie auch der erwerbenden Person praktikabel sind (Wegleitung, S. 14, II. Bst. B Ziff. 1.2). Strittig und zu prüfen ist, ob dem Antrag der Beschwerdeführerin entsprechend bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns ein Einschlag (Diskont) beim Veräusserungserlös von 5% pro Jahr auf dem aufgeschobenen Kaufpreisanteil von CHF 20'000'000.-- für die Dauer des Zahlungsaufschubs (hier bei Nichteintreten der vereinbarten Bedingung bis spätestens am 30.6.2026) zu berücksichtigen ist (oder eventuell eine Reduktion in wesentlichem Umfang), oder ob sich der Kanton Schwyz innerhalb seines harmonisierungsrechtlichen Gestaltungsspielraums und auch im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben bewegt, wenn er bei der Diskontierung als anwendbaren Zinssatz die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer anwendet und aufgrund der Verhältnisse am Tag der Handänderung keinen Einschlag (0.0%) vornimmt (gemäss Zinssatzverordnung EFD [SR 631.014] betragen in den Jahren 2017-2021 und 2022-2023 die Zinssätze für die direkte Bundessteuer 0 Prozent für Vergütungszinsen auf Vorauszahlungen).

**2.1** Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, es sei unbestritten, dass gemäss Art. 12 StHG den Kantonen punkto Festlegung der unbestimmten Rechtsbegriffe "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" ein gewisser Gestaltungsspielraum zustehe, aber eben nur ein beschränkter Freiraum (vgl. BGE 143 II 382 ff., namentlich E. 3 und 4). Die Beschwerdeführerin ist der Meinung, mit der Anwendung des Vergütungszinssatzes für freiwillige Vorauszahlungen bei der direkten Bundessteuer werde der harmonisierungsrechtliche Gestaltungsraum gleich in zweifacher Hinsicht überzogen:

Zum einen sei dieser Diskontierungssatz insoweit sachfremd, als es sich bei dem im vorliegenden Fall gewährten Zahlungsaufschub nicht um eine freiwillige Leistung handle, sondern vielmehr um ein wirtschaftlich notwendiges Entgegenkommen gegenüber der mit dem Grundstückkauf ein grosses Risiko übernehmenden Käuferschaft. Wenn dagegen ein Steuerpflichtiger freiwillig Bundessteuern vorauszahle, dann habe er keine Risiken zu tragen, weil ihm ja der Bund als Erstklassschuldner die freiwillige Vorauszahlung samt Zins ohne weiteres zurückzahlen könne und auch werde. Zum anderen sei es im vorliegenden Fall geradezu sachwidrig, die zweifellos bestehende Erwerbspreisminderung mit dem Zinssatz für freiwillige Vorauszahlungen bei der direkten Bundessteuer zu bemessen. Denn dieser "administrative Zinssatz" werde dem unbestrittenen Tatbestand der wirtschaftlich beachtlichen Erwerbspreisminderung in keiner Art und Weise ge-

recht, wie das Niveau der Bankzinsen für solche von der Bonität her alles andere als risikolose Kredite deutlich zeige.

Die Beschwerdeführerin ist von daher auch der Meinung, die Aushebelung der an sich unbestrittenen Erwerbspreisminderung mit einem sachfremden Diskontierungssatz von 0.0% widerspreche dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 127 Abs. 2 BV. Auch wenn diese im monistischen System des schwyzerischen Grundstückgewinnsteuerrechts gerade bei der Gewinnermittlung eine spezifisch objektbezogene sei, müsse der hier vorliegenden und steuerlich anerkannten Erwerbspreisminderung mit einer wirtschaftlich sachgerechten Diskontierung Rechnung getragen werden (vgl. auch VGE II 2018 105 vom 17.6.2019 E. 2.5), weil sonst das verfassungsmässige Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht eingehalten werde. Jedenfalls sei die rein formale Betrachtungsweise der Vorinstanz, wonach sie den Diskontierungssatz festlegen könne, selbst wenn dieser sachfremd sei und dem gegebenen Sachverhalt wirtschaftlich in keiner Weise entspreche, verfassungsrechtlich unhaltbar.

**2.2** Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, selbst wenn der Vorauszahlungszinssatz für die direkte Bundessteuer anwendbar wäre, müsste zumindest ab 1. Januar 2024 die Diskontierung auf 1.25% mit Anpassungsvorbehalt einer weiteren Erhöhung dieses Satzes festgelegt werden (gemäss Zinssatzverordnung EFD beträgt im Jahr 2024 für die direkte Bundessteuer der Zinssatz 1.25 Prozent für Vergütungszinsen auf Vorauszahlungen; gemäss Anhang gilt für die Kalenderjahre ab 2025 der Zinssatz 0.75 Prozent für Vergütungszinsen auf Vorauszahlungen). Bei der Aufrechnung von Vorausleistungen der Käuferschaft werde nämlich praxisgemäss zu Recht auf die ganze Dauer vom Zeitpunkt der Vorausleistung bis zur Eigentumsübertragung abgestellt. Diese Praxis sei selbstverständlich auch auf die Berechnungsweise der Steuermilderung zufolge Zahlungsaufschub anzuwenden, indem die ganze mögliche Dauer des Zahlungsaufschubs als Berechnungszeitraum einbezogen werde. Alles andere würde zu einer rechtsungleichen Behandlung der beiden Sachverhalte führen und damit das verfassungsmässige Gebot der Rechtsgleichheit verletzen.

**2.3** Zudem macht die Beschwerdeführerin geltend, der von der Vorinstanz angewandte Zinssatz für Vorauszahlungen bei der direkten Bundessteuer verstosse aber auch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. In der Wegleitung zur Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer sei der Vorauszahlungszinssatz für die direkte Bundessteuer nicht erwähnt. Vielmehr werde dort festgehalten, dass Erwerbspreisminderung u.a. auch die nicht marktkonforme Verzinsung des Zahlungsaufschubs voraussetze. Im Umkehrschluss heisse dies, dass der zur An-

wendung kommende Diskontierungssatz an der Schwelle des marktkonformen Zinssatzes für den Zahlungsaufschub anzusetzen sei. Exakt damit habe sie gerechnet, als sie den von der Käuferin vorgeschlagenen und unverzinslichen Zahlungsaufschub bis maximal 30. Juni 2026 akzeptiert habe. Sie habe in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass ihr bei der Grundstückgewinnsteuer auf dem gewährten Zahlungsaufschub eine Steuermilderung im Umfang des erlittenen marktüblichen Zinsnachteils und nicht im Ausmass eines sachfremden Vergütungszinssatzes für freiwillige Vorauszahlungen bei den direkten Bundesteuern zugestanden werde. Die Beschwerdeführerin weist dabei auch darauf hin, dass die Zürcher Steuerverwaltung diesen marktkonformen Zinssatz dem im Mietrecht üblichen Referenzzinssatz gleichsetze (Richner et al., § 220 N 49). Es könne aber auch auf die von der ESTV gelisteten Zinssätze für Vorschüsse und Darlehen in Schweizer Franken abgestellt werden, weil es sich ja beim gewährten Zahlungsaufschub gewissermassen um die Einräumung eines Betriebskredites an den Erwerber handle.

**2.4** Mit Bezug auf die Festlegung der angemessenen Höhe des Diskontierungssatzes beruft sich die Beschwerdeführerin auf das Luzerner Steuerbuch (LU StB Bd. 3 Weisungen GGStG § 18 N 7), in welchem exakt die hier strittige Frage des Zinssatzes beantwortet und ein Diskontierungssatz von 5% festgelegt werde. Dieser Diskontierungssatz gelte sowohl bei der Aufrechnung von Vorauszahlungen als Steuererhöhungsgrund wie aber auch bei der Steuermilderung im Falle eines Zahlungsaufschubs. Hierbei handle es sich um eine unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Betrachtungsweise angemessene und sachdienliche Praxis. Diese dürfte offensichtlich aus dem allgemeinen Teil des Schuldrechts von Art. 104 Abs. 1 OR (Verzugszinssatz) hergeleitet sein, was ja insofern auch durchaus Sinne mache, weil es sich bei den aufgeschobenen Zahlungen gewissermassen um verspätete oder säumige Zahlungen des Erwerbers handle. Jedenfalls werde damit auf den wirtschaftlichen Parameter abgestellt und nicht auf "administrierte Zinssätze" im Steuerbezugsbereich, die nicht einschlägig seien, weil damit andere Ziele verfolgt würden. Nur nebenbei sei hier erwähnt, dass die AHV für Nachzahlungsforderungen (Verzugszins) wie aber auch bei Rückvergütung für zu viel bezahlte AHV-Beiträge (Vergütungszins) durchgehend den Zinssatz von 5% anwende.

**3.1** Die Vorinstanz ist dagegen der Auffassung, dass sich die schwyzerische Praxis als sachgerecht erweise und im Rahmen des den Kantonen harmonisierungsrechtlich zugestandenen Regelungsspielraums bewege. Im Kanton Schwyz werde die Erlösminderung infolge Eigentumsübertragung vor der vollständigen Kaufpreiszahlung praxisgemäss seit vielen Jahren mittels des Vorauszahlungs-

zinssatzes resp. Vergütungszinses auf freiwilligen Vorauszahlungen der direkten Bundessteuer berechnet. Dieser betrage gemäss Zinssatzverordnung EFD seit 2017 0.0%. Infolgedessen ergebe sich für den vorliegenden Fall eine Erlösmin- derung von CHF 0.--.

**3.2** Gegen die Anwendung zukünftiger Zinssätze ab 2024 ff. wendet die Vor- instanz ein, der Kaufpreis müsse zum Zeitpunkt der Grundstückgewinnsteuer- Veranlagung festgestellt werden können. In anderen Bereichen würden sehr viel weitreichendere Kapitalisierungen mit standardisierten Ansätzen rechtsgenügend berechnet/bewertet und besteuert (z.B. Nutzungsrechte auf Lebenszeit). Jeder publi- zierte und anwendbare Zinssatz für ein laufendes Jahr beinhalte eine gewisse Zinsentwicklung in der Zukunft. Die Herleitung solcher Zinssätze – wie vorliegend der Vorauszahlungszinssatz für die direkte Bundessteuer, aber auch ein Ver- gütungs- oder Verzugszins – werde nicht bekanntgegeben. So könne nicht vor- weg abgeleitet/berechnet werden, wie der Zinssatz für das Jahr 2025 und fol- gende aussehe. Im Zeitpunkt des Versands (26.10.2021) der hier zu beurteilen- den Verfügung sei der Vorauszahlungszinssatz der direkten Bundessteuer für das Jahr 2024 noch nicht bekannt gewesen. Da ausserdem der Restbetrag im vorliegenden Fall zu jeder Zeit beglichen werden könne, müsste die Grundstück- gewinnsteueranwendung bei Anwendung des Vorauszahlungszinses für die direk- te Bundessteuer ab 2024 ff. in letzter Konsequenz so lange offengehalten oder revidiert werden, bis der gesamte Kaufpreis endgültig bezahlt worden sei. Erst zu diesem Zeitpunkt könnte der Zinslauf korrekt berechnet werden. Ein Rechtsmittel habe jedoch die Richtigkeit der Entscheidung/Veranlagung zum Zeitpunkt der Verfügung zu beurteilen. Die Berücksichtigung des publizierten Zinssatzes zum Zeitpunkt des Grundbucheintrages sei daher nicht nur die praktikabelste, son- dern auch die richtige Lösung. Abgesehen davon sei die Beschwerdeführerin in ihrer Argumentation nicht konsistent. Der marktwirtschaftliche Zins setze sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich dem risikolosen Zinssatz und einer Risi- koprämie. Zum Zeitpunkt des Grundbucheintrages sei der risikolose Zinssatz (für 5-jährige Kredite) negativ gewesen. Somit beziehe sich die gesamte Argumenta- tion der Beschwerdeführerin von vornherein nur auf die Risikoprämie, also die Bonität der Schuldnerin. Auch die Abzinsung dürfte (wenn überhaupt sachge- recht) nur noch für die restliche Laufzeit berücksichtigt werden. Eine periodische Nachrechnung wäre aber weder möglich noch praktikabel, weil sie eine wieder- kehrende Risikobeurteilung brächte.

**3.3** Zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin bezüglich der Wegleitung zur Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer, worin indirekt von einer marktkonfor- men Verzinsung die Rede sein solle, entgegnet die Vorinstanz, dass in der Weg-

leitung festgehalten werde, eine nicht marktkonforme Verzinsung des Restkaufpreises bei Zahlungsaufschub stelle eine Erlösminderung dar (Wegleitung, S. 14, II. Bst. B Ziff. 1.3.1). Im vorliegenden Fall habe zum Zeitpunkt der Transaktion ein negatives Zinsumfeld bestanden. Bei Zinsen von 0.0% resp. in einem negativen Zinsumfeld könne sich die Frage der Erlösminderung von vornherein nicht stellen, weil sowohl eine marktkonforme als auch eine nicht marktkonforme Verzinsung des Kaufpreises die anrechenbare Erlösminderung von CHF 0.-- ergebe. Im Weiteren falle der Widerspruch auf, dass die Beschwerdeführerin den Zahlungsaufschub einerseits als "stark risikobehaftet", die "Bonität fraglich" und als "beachtliches Risiko" bezeichne. Andererseits sei in der Jahresrechnung der Beschwerdeführerin zum ausstehenden Betrag von CHF 20'000'000.-- lediglich ein Delkredere von 0.325% gebucht worden. Was die Beschwerdeführerin zur Erreichung einer Grundstückgewinnsteuerreduktion als besonders risikoreich hinstelle und mit 5% abgegolten haben wolle, sei für sie bei der ordentlichen Gewinnsteuer quasi risikolos. Ein solch hohes Risiko hätte – wenn es denn bestünde – zwingend in der Jahresrechnung berücksichtigt, die Forderung entsprechend höher wertberichtigt und im Anhang der Jahresrechnung kommentiert werden müssen (Vorsichtsprinzip).

**3.4** Der Diskontberechnung im Luzerner Steuerbuch zum Satz von 5% hält die Vorinstanz entgegen, dass die Regelung im Kanton Luzern für den Kanton Schwyz nicht verbindlich sei. Im Weiteren werde vom Kanton Luzern nicht hergeleitet, wie der Zinssatz von 5% zustande komme. Das sei jedoch auch nicht notwendig, zumal jeder Kanton selbst bestimmen könne, ob er einen Abschlag gewähren wolle und wie hoch der Zinssatz dabei sei. Das zeige sich anschaulich am Beispiel des Kantons Thurgau, der gemäss seiner Steuerpraxis (StP 132 Nr. 1 Ziff. 3.5) überhaupt keinen Diskont gewähre. Der Kanton Schwyz befinde sich mit seiner Praxis demnach sozusagen in der Mitte, indem er einerseits nicht wie der Kanton Luzern einen festen Diskontzinssatz anwende, andererseits jedoch grundsätzlich einen Diskont gewähre. Ob ausserdem in anderen Bereichen (wie z.B. bei der AHV) andere Zinssätze bestünden, sei für den vorliegenden Fall nicht massgebend.

**4.1** Wie die Beschwerdeführerin zunächst richtig bemerkt, haben die Kantone bei der Umschreibung des Steuerobjekts und dessen Bemessung den harmonisierungsrechtlichen Rahmen zu beachten. Entsprechend wird der Gestaltungsspielraum eingeschränkt, besonders mit Blick darauf, dass Grundstückgewinn- und Einkommens- bzw. Gewinnsteuer eng miteinander verbunden sind. Namentlich müssen der Teil des Gewinns aus einer Geschäftsliegenschaft, welcher der Einkommenssteuer (bzw. Gewinnsteuer) unterliegt, und derjenige Teil, welcher

der Grundstückgewinnsteuer untersteht, genau abgegrenzt werden (vgl. Urteil BGer 2C\_1058/2018 vom 26.9.2019 E. 3.3.1).

Im Bereich des Grundstückgewinnsteuerrechts geht auch die schwyzerische Praxis davon aus, dass eine Kaufpreiszahlung, die ohne Zinsvergütung erst nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr zu leisten ist, nicht den vollen Wert einer Zug-um-Zug-Zahlung hat. Eine zum Voraus vertraglich vereinbarte Hinausschiebung der Kaufpreisleistung ohne Zinspflicht bewirkt einen Minderwert der Kaufpreisleistung. Umgekehrt ist in der vorzeitigen Bezahlung des Kaufpreises, wenn der Veräusserer bis zum Besitzesantritt keine Zinsvergütung zu leisten braucht, eine Nebenleistung des Erwerbers zu erblicken. Weil der Erlös die (wertmässige) Gegenleistung des Erwerbers für die Übertragung des Grundeigentums durch den Veräusserer darstellt, ist er aufgrund der Verhältnisse am Tag der Handänderung festzusetzen. Erfolgen die gegenseitigen Leistungen nicht in diesem Zeitpunkt, muss der nominelle Kaufpreis und damit der Erlös gegebenenfalls durch Berücksichtigung eines Minder- bzw. Mehrwerts berichtigt werden (vgl. dazu bereits Xaver Mettler, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Schwyz, Diss. Zürich 1990, S. 151 mit Hinweisen).

In der Wegleitung zur Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer wird ausgeführt, dass sich der anwendbare Zinssatz nach dem durchschnittlich üblichen Zinsniveau bestimmt; in der Praxis werden die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt, da sie sowohl aus Sicht der veräussernden wie auch aus der Sicht der erwerbenden Person praktikabel sind (Wegleitung, S. 14, II. Bst. B Ziff. 1.2). Die Zinssätze werden anhand einer regelgebundenen Methode jährlich festgelegt. Neu wird diese Methode in der Verordnung des EFD aufgeführt (vgl. dazu zuletzt die Erläuterungen vom 19.9.2024 zur aktuellen Zinssatzverordnung EFD vom 25.6.2021 [Stand am 1.1.2025]). Der Zinssatz für Vergütungszinsen auf Vorauszahlungen vor Eintritt der Fälligkeit basiert auf dem arithmetischen Mittel der Renditen der Bundesobligationen mit 1-, 2- und 3-jähriger Laufzeit gemäss Stand von Ende Juni des Vorjahres, wobei der Durchschnitt auf einen Viertelprozentpunkt gerundet wird (vgl. Art. 1a Abs. 3 Zinssatzverordnung EFD).

Es kann nicht gesagt werden, dass der in der schwyzerischen Praxis angewandte Zinssatz für Vergütungszinsen auf freiwilligen Vorauszahlungen sachfremd wäre. Der von der Beschwerdeführerin gezogenen Analogie zu den Verzugszinsen oder Vergütungszinsen auf Rückerstattungen kann nicht gefolgt werden. Es liegt keine mit dem Schuldnerverzug oder auch der Rückerstattung von zuviel bezahlten Steuern oder anderen öffentlich-rechtlichen Abgaben vergleichbare Situation vor. Vielmehr konnten die Vertragsparteien die Fälligkeit und Verzinsung

des Kaufpreises (Art. 213 Abs. 1 OR) im Rahmen der Privatautonomie und Vertragsfreiheit (Art. 19 Abs. 1 OR) grundsätzlich frei vereinbaren. Das spricht deshalb vielmehr für einen Analogieschluss zu den Vergütungszinsen auf freiwilligen Vorauszahlungen. Dadurch, dass der angewandte Zinssatz für Vergütungszinsen auf Vorauszahlungen der direkten Bundessteuer den Zinssatz für Bundesobligationen mit einer Laufzeit von 1 bis 3 Jahren berücksichtigt, erscheint er auch insofern als sachgerecht, als damit der erzielbare Zinssatz für die Anlage der finanziellen Mittel am Kapitalmarkt (als entgangene Zinsen, Opportunitätskosten) berücksichtigt wird.

Damit wird auch dem Grundsatz der Besteuerung nach der (bei der Grundstücksgewinnsteuer spezifisch objektbezogenen) wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass die Vertragsparteien der Unverzinslichkeit und dem Hinausschieben der Fälligkeit der Zahlung des aufgeschobenen Kaufpreisanteils auch bei der Festlegung der Höhe des vereinbarten Kaufpreises bereits Rechnung tragen konnten. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin den aufgeschobenen Kaufpreisanteil vollständig als Forderung (ohne Diskont) in der Bilanz aktiviert hat und diese Forderung auch als werthaltig erachtet hat, indem sie lediglich ein Delkredere von 0.325% berücksichtigt hat. Unter diesem Gesichtswinkel ist im Übrigen auch davon auszugehen, dass es der Beschwerdeführerin grundsätzlich offenstand bzw. offenstehen würde, die Forderung ertragsbildend anzulegen bzw. als Sicherheit für ertragsbildende Anlagen zu verwenden. Eine Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegt auch deshalb nicht vor.

Gründe für eine Änderung der schwyzerischen Praxis sind nicht ersichtlich. Ob auch andere Lösungen vertretbar oder sogar vorzuziehen wären, ist hier nicht zu beurteilen. Es ändert deshalb nichts, dass nach der zürcherischen Praxis der anwendbare Zinssatz mit dem Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittssatz) gleichgesetzt werden kann (Richner et al., § 220 N 49), oder dass gegebenenfalls auch die Zinssätze angewendet werden könnten, auf welche die ESTV im Rundschreiben zu den steuerlich anerkannten Zinssätzen für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken für die Bemessung einer angemessenen Verzinsung von Vorschüssen oder Darlehen in Schweizerfranken jährlich abstellt.

**4.2** Der Veräusserungserlös ist aufgrund der Verhältnisse am Tag der Handänderung festzusetzen. In der schwyzerischen Praxis werden sowohl bei Vorauszahlung als auch bei Hinausschieben der Zahlung die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt. Die Zinspflicht beginnt

grundsätzlich im Zeitpunkt der Vorleistung. Dadurch, dass sich der Zinssatz an den Renditen der Bundesobligationen orientiert, widerspiegelt dieser nicht die aktuelle Zinslage, sondern die Erwartungen für zukünftige Zinsentwicklungen. Hier betrug zu Beginn der Zinspflicht bei Hinausschieben der Zahlung der anwendbare Zinssatz 0.0% und gilt für die gesamte Dauer bis zur Zahlung der restlichen CHF 20'000'000.--. Später eingetretene Änderungen des Zinssatzes fallen grundsätzlich ausser Betracht. Dass im Jahr 2024 der Zinssatz 1.25% beträgt und für die Kalenderjahre ab 2025 als Zinssatz 0.75% gilt, ist deshalb unbeachtlich. Inwiefern dadurch eine rechtsungleiche Behandlung gegenüber der Zinsberechnung bei Vorauszahlung vorliegen soll, ist nicht ersichtlich. Der anwendbare Zinssatz berücksichtigt die gesamte Dauer bis zur Zahlung der restlichen CHF 20'000'000.--.

**4.3** Die Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben scheidet bereits daran, dass in der Wegleitung für die Steuererklärung Grundstückgewinnsteuer ausdrücklich erwähnt wird, dass in der Praxis für die Bestimmung des anwendbaren Zinssatzes nach dem durchschnittlich üblichen Zinsniveau die Vorauszahlungszinssätze der direkten Bundessteuer angewandt werden (Wegleitung, S. 14, II. Bst. B Ziff. 1.2). Die Berufung auf den Vertrauensschutz geht aber auch deshalb fehl, weil grundsätzlich nur individuelle und konkrete behördliche Auskünfte Vertrauensgrundlage bilden können (vgl. BGE 134 I 23 E. 7.5 mit Hinweisen). Inhaltlich zu unbestimmt, um überhaupt eine Vertrauensgrundlage abgeben zu können, sind beispielsweise Rundschreiben, Merkblätter, Kreisschreiben und dergleichen, mithin blossе Verwaltungsverordnungen (vgl. Urteil BGer 2C\_591/2015 vom 5.2.2016 E. 4.3 mit Hinweisen).

**4.4** Die Regelung im Steuerbuch des Kantons Luzern (Diskontberechnung zum Satz von 5%) kann für die schwyzerische Praxis keine Gültigkeit beanspruchen. Der Analogieschluss zu Art. 104 Abs. 1 OR (Verzugszinse) kann nicht bestätigt werden. Die Verzugszinsen bezwecken, unbekümmert um den tatsächlichen Nutzen und Schaden, den Zinsverlust des Gläubigers und den Zinsgewinn des Schuldners in pauschalisierter Form auszugleichen (vgl. Urteile BGer 2C\_473/2022 vom 17.11.2022 E. 3.2.2; 9C\_86/2021 vom 14.6.2021 E. 7 mit weiteren Hinweisen). Ein Analogieschluss setzt jedoch hinreichend gleich gelagerte Verhältnisse voraus (BGE 129 V 345 E. 4.1; BGE 129 V 30 E. 2.2 mit Hinweisen). Bei Hinausschieben der Zahlung liegt keine mit dem Schuldnerverzug vergleichbare Situation vor, die den entsprechenden Analogieschluss rechtfertigen würde. Möglich wäre auch, dass der Zins in Anlehnung an Art. 73 Abs. 1 OR auf 5% festgelegt worden ist. Auch in diesem Fall kann jedoch nicht gesagt werden, dass der Satz von 5% dem durchschnittlich üblichen Zinsniveau entsprechen

würde. Insbesondere werden damit im Unterschied zu den Vorauszahlungszinssätzen der direkten Bundessteuer die Verhältnisse am Kapitalmarkt nicht berücksichtigt. Mithin ist auch insoweit der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

**5.** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und es besteht auch kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 128 StG 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 von CHF 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt.  
  
Sie hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
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).
4. Zustellung an:
  - den Vertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - die Vorinstanz (EB).
  - und die kantonale Steuerverwaltung (EB).

Schwyz, 26. September 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 6. Oktober 2025