

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2024 15

Entscheid vom 14. Juli 2025

Besetzung

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

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch ...

gegen

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

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer (Berücksichtigung von Rückstellungen für
Schäden an Nachbargrundstücken)

Sachverhalt:

A. Die steuerpflichtige A._____ AG (U._____, CHE-xxx.xxx.xxx) bezweckt den Erwerb, das Halten, Verwalten und das Veräussern von Grundstücken aller Art sowie die Projektierung und Realisierung von Immobilien.

In den Jahren 2016-2018 erstellte sie drei Mehrfamilienhäuser an der B._____strasse xxx in U._____ und verkaufte davon im Jahr 2018 sieben Stockwerkeigentumseinheiten mit Autoabstellplätzen (Grundbucheinträge vom 22. August bzw. 19. September 2018).

B. Mit Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen vom 19. November 2019 wurden die aus diesen Verkäufen resultierenden Grundstücksgewinne wie folgt besteuert:

VO-Nr.	STWEG/ Parkplatz GB-Nr.	Veräusserungserlös gemäss Vertrag CHF	Gewinn CHF	Gewinnsteuer CHF
2018-1608	xxx xxx xxx xxx	1 280 000.--	581 603.-- (ohne Freibetrag)	50 877.--
2018-1766	xxx xxx xxx xxx	1 180 000.--	574 821.--	51 734.--
2018-1767	xxx xxx xxx xxx xxx xxx	1 422 000.--	732 137.--	65 892.--
2018-1768	xxx xxx xxx xxx	1 040 000.--	328 566.--	29 571.--
2018-1769	xxx xxx xxx xxx	1 330 000.--	595 319.--	53 579.--
2018-1770	xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx	2 680 000.--	1 100 309.--	99 028.--
2018-1794	xxx	25 000.--	13 761.--	1 239.--
Total		11 957 000.--	3 926 516.--	351 920.--

Diese Veranlagungen erwachsen unangefochten in Rechtskraft.

C. Am 18. Mai 2020 wurde der Steuerpflichtigen die Veranlagungsverfügung der ordentlichen Gewinnsteuern 2018 zugestellt. Die Veranlagung erfolgte gemäss Deklaration, wobei bei den Kantonalen Steuern die der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Erträge vom Gewinn ausgenommen wurden. Die Steuerpflichtige wurde danach bei den Kantonalen Steuern mit einem steuerbaren Reingewinn von CHF 0.-- (Reingewinn gemäss Deklaration CHF 3'184'096.-- *./. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegende Erträge* CHF 3'926'516.-- = - CHF 742'420.--) und einem steuerbaren Eigenkapital von CHF 2'118'000.-- sowie bei der Direkten Bundesteuer mit einem steuerbaren Reingewinn von CHF 1'562'500.-- (Reingewinn gemäss Deklaration CHF 3'184'096.-- *./. Vorjahresverluste oder anteilige Vorjahresverluste* CHF 1'621'586.--) veranlagt. Diese Veranlagungsverfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

D. Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 liess die Steuerpflichtige mittels Revisionsgesuch beantragen, bei den Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen sei der bei der kantonalen Gewinnsteuer erzielte Verlust zu berücksichtigen und der steuerbare Grundstückgewinn auf total CHF 1'562'500.-- zu reduzieren. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass gemäss § 119 Abs. 4 StG weitergehende Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalem Recht auch innerkantonale gültig seien. In Verbindung mit § 169 Abs. 3 StG (Revision aufgrund von interkantonalem oder internationalem Doppelbesteuerungsrecht) könnten somit gewinnsteuerlich erzielte Verluste mit Grundstückgewinnen des gleichen Jahres verrechnet werden. Der steuerbare Grundstückgewinn müsse nach Vornahme der Verlustverrechnung mit dem steuerbaren Reingewinn bei der Direkten Bundessteuer übereinstimmen.

E. Am 24. November 2020 wurden die berichtigten Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen VO-2018-1608, VO-2018-1766, VO-2018-1767 versandt. Dabei wurde der steuerbare Grundstückgewinn in den Verfügungen VO-2018-1608 und VO-2018-1766 auf CHF 0.-- gesetzt. In der Verfügung VO-2018-1767 wurde ein steuerbarer Grundstückgewinn von CHF 58'527.-- eingesetzt, was den Grundstückgewinnsteuerbetrag von CHF 3'980.-- ergab. In den Begründungen der drei Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen wurde Folgendes festgehalten:

VO-2018-1608

„Berichtigte Veranlagung infolge Verrechnung des gewinnsteuerlichen Verlusts des Jahres 2018; ersetzt unsere Veranlagung vom 19.11.2019 mit einem Steuerbetrag von Fr. 50'877.-- (Revision).

Total Verlustverrechnung Fr. 1'992'556 (Fr. 742'420.-- Verlust Gewinnsteuer 2018 + Fr. 1'621'586.-- Verlustvortrag + Fr. 234'550.-- TA Abgrenzung Rückvergütung GGSt *./. Fr. 606'000.-- Rückstellung Nachbarschäden*). Verrechnung bei VO-2018-1608, VO-2018-1766 und VO-2018-1767."

VO-2018-1766

„Berichtigte Veranlagung infolge Verrechnung des gewinnsteuerlichen Verlusts des Jahres 2018; ersetzt unsere Veranlagung vom 19.11.2019 mit einem Steuerbetrag von Fr. 51'734.-- (Revision).

Total Verlustverrechnung Fr. 1'992'556 (Fr. 742'420.-- Verlust Gewinnsteuer 2018 + Fr. 1'621'586.-- Verlustvortrag + Fr. 234'550.-- TA Abgrenzung Rückvergütung GGSt ./ Fr. 606'000.-- Rückstellung Nachbarschäden). Verrechnung bei VO-2018-1608, VO-2018-1766 und VO-2018-1767."

VO-2018-1767

„Berichtigte Veranlagung infolge Verrechnung des gewinnsteuerlichen Verlusts des Jahres 2018; ersetzt unsere Veranlagung vom 19.11.2019 mit einem Steuerbetrag von Fr. 65'892.-- (Revision).

Total Verlustverrechnung Fr. 1'992'556 (Fr. 742'420.-- Verlust Gewinnsteuer 2018 + Fr. 1'621'586.-- Verlustvortrag + Fr. 234'550.-- TA Abgrenzung Rückvergütung GGSt ./ Fr. 606'000.-- Rückstellung Nachbarschäden). Verrechnung bei VO-2018-1608, VO-2018-1766 und VO-2018-1767."

In Sachen Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen VO-2018-1768, VO-2018-1769, VO-2018-1770 und VO-2018-1794 wurden keine berichtigten Verfügungen versandt, weil sich nach Auffassung der Steuerverwaltung bei diesen keine Änderungen ergaben.

F. Gegen die rektifizierten bzw. unveränderten Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen VO-2018-1608, VO-2018-1766, VO-2018-1767 bzw. VO-2018-1768, VO-2018-1769, VO-2018-1770 und VO-2018-1794 liess die Steuerpflichtige mit Schreiben vom 30. November 2020 Einsprache erheben und wiederholte ihren Revisionsantrag.

G. Mit Einspracheentscheid Nr. 09/2021 vom 6. März 2024 wies die Kantonale Steuerkommission die Einsprache ab, soweit sie darauf eintrat.

H. Dagegen lässt die Steuerpflichtige mit Schreiben vom 18. März 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen und folgende Anträge stellen:

1. Bei den Veranlagungsverfügungen der Grundstückgewinnsteuer VO-2018-1608, VO-2018-1766, VO-2018-1767, VO-2018-1768, VO-2018-1794, VO-2018-1769, VO-2018-1770 sei der bei der kantonalen Gewinnsteuer erzielte Verlust zu berücksichtigen und die steuerbaren Grundstückgewinne auf total CHF 1'562'500 zu reduzieren.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

I. Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2024 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Unstrittig ist, dass der sich bei der (kantonalen) Gewinnsteuer (nach Abzug von den der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Erträgen) ergebende Verlust (einschliesslich Verlustvortrag) mittels Revisionsgesuch bei den Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungen mit den Grundstückgewinnen verrechnet werden kann. Der vorliegende Streit dreht sich um die Frage, ob im Rahmen der weitergehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten gemäss § 119 Abs. 4 StG auch die gewinnsteuerlichen Rückstellungen von CHF 606'000.-- für Schäden an Nachbargrundstücken an die Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden können. Gemäss § 119 Abs. 4 StG bestimmen sich die Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalem Recht und gelten auch innerkantonale. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu beachten, dass das Bundesgericht im interkantonalen Recht vom Grundsatz abgerückt ist, dass das Grundeigentum und die Erträge daraus dem Liegenschaftskanton zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten sind. Vielmehr ist das Bundesgericht dazu übergegangen, der Vermeidung von Ausscheidungsverlusten gegenüber der Verlustverrechnung in der Zeit den Vorrang zu geben, weshalb Liegenschaftskantone Verluste und Aufwandüberschüsse aus anderen Kantonen im Rahmen der Reingewinnbesteuerung übernehmen müssen. Der Liegenschaftskanton hat Verluste und Aufwandüberschüsse aus anderen Kantonen zudem auch dann mit den Wertzuwachsgegewinnen der steuerpflichtigen Gesellschaft zu verrechnen, wenn er diese mit der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer (sog. monistisches System; Art. 12 Abs. 4 StHG) erfasst (vgl. dazu jüngst statt vieler Urteil BGer 9C_628/2022 vom 31. Januar 2023, E. 3 m.w.H.).

2. Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, der Grund für die nur teilweise Gutheissung des Revisionsgesuchs liege darin, dass die Steuerverwaltung die Rückstellungen in der Höhe von CHF 606'000.-- für Nachbarschäden bei der Grundstückgewinnsteuer aufrechne bzw. bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als Betriebsverlust in Anrechnung bringe. Gemäss Aussagen der Steuerverwaltung beziehe man sich dabei u.a. auf die Praxis bei der Grundstückgewinnsteuer, wonach man Aufwendungen erst im Zeitpunkt der Zahlung und nicht im Zeitpunkt der Rückstellung gewähren wolle. Aus handelsrechtlicher Sicht sei zunächst festzustellen, dass die Kosten für die Begleichung von Haftpflichtschäden an den Nachbargrundstücken nicht aktivierungsfähig und schon gar nicht aktivierungspflichtig seien. Die Kosten seien zwar im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten entstanden, sie führten jedoch zu keiner Wertvermehrung am Grundstück oder an den eigenen Bauten. Schäden, welche im Zuge der betrieblichen Tätigkeit an Nachbargrundstücken verursacht würden, seien buchhalte-

risch als Aufwand zu erfassen (vgl. Jahresrechnung 2018). Die Höhe der Rückstellung sei von der Steuerverwaltung im Rahmen der gewinnsteuerlichen Veranlagungen (Bund und Kanton) geprüft worden und habe im Detail nachgewiesen werden können. Die buchhalterische Behandlung der (erwarteten) Kosten für die Schäden an den Nachbargrundstücken sei akzeptiert und rechtskräftig veranlagt worden. Auch wenn nach Auffassung der Vorinstanz nur das Dispositiv, nicht aber die Grundlagen in Rechtskraft erwachsen seien, so seien die handels- und steuerrechtlich korrekt verbuchten Aufwendungen (inkl. Rückstellungen) ohne Weiteres auch für die Grundstückgewinnsteuer massgeblich. Im Übrigen sei für die Belange der Direkten Bundessteuer die Höhe des Gewinns rechtskräftig und zahlenmässig beziffert (vorliegend CHF 1'562'000.--), weshalb eine abweichende Beurteilung für die Belange der Kantonalen Steuern nicht möglich sei, da die Gewinnermittlung den gleichen Grundsätzen folge und harmonisierungsrechtlich vorgegeben sei. Bei der Ermittlung des steuerbaren Reingewinns gemäss der Direkten Bundessteuer und bei der Ermittlung des kantonal steuerbaren Ergebnisses könne und dürfe grundsätzlich keine Differenz bestehen. Entgegen der Vorinstanz sei bei der Verlustverrechnung die Herkunft des gewinnsteuerlichen Verlustes nicht von Relevanz und auch der Verweis auf das Kongruenzprinzip sei steuersystematisch verfehlt, da die gewinnsteuerlichen Verluste bzw. die Herkunft dieser Verluste gerade keinen Zusammenhang mit dem steuerbaren Grundstücksgewinn haben müssten. Weiter übersehe die Vorinstanz, dass über das Instrument der Verlustverrechnungsmöglichkeiten sämtliche handelsrechtlich zulässigen Rechnungsabgrenzungen, Rückstellungen usw. für die Grundstückgewinnsteuer relevant würden. Die Grundstückgewinnsteuer sei zwar grundsätzlich als reine Objektsteuer ausgestaltet, jedoch werde aufgrund § 119 Abs. 4 StG auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person Rücksicht genommen. Basis sei das steuerbare Gesamtergebnis der verkaufenden Gesellschaft. Insofern sei mit der Einführung der Verlustverrechnung das Prinzip der reinen Objektsteuer durchbrochen und eine Angleichung an das dualistische System vorgenommen worden. Müssten die im Rahmen der Verlustverrechnung geltend gemachten Kosten einen Zusammenhang mit dem veräusserten Objekt haben (und wertvermehrenden Charakter aufweisen), würde die Verlustverrechnungsmöglichkeit weitestgehend ihren Sinn verlieren. Das Periodizitätsprinzip schreibe zudem die periodengerechte Ermittlung der Gewinne und Verluste vor, weshalb dieses Prinzip – wiederum aufgrund der Verlustverrechnung gemäss § 119 Abs. 4 StG – auch für die Belange der Grundstückgewinnsteuer zu gelten habe. Die im Jahre 2021 aufgelöste Rückstellung werde vollumfänglich den kantonalen Gewinnsteuern (wie auch der Direkten Bundessteuer) unterliegen. Dies

bedeute jedoch nicht, dass der Grundstücksgewinn im Jahr 2018 in ungerechtfertigter Weise herabgesetzt worden wäre.

3. Demgegenüber erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, die Beschwerdeführerin übersehe bei ihrer Argumentation, dass die den gewinnsteuerlichen Veranlagungen (Bund und Kanton) zugrundeliegende Jahresrechnung nicht an der Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen teilhabe. Die Steuerverwaltung habe die Jahresrechnung 2018 deshalb im Hinblick auf die bei der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbaren Kosten überprüfen dürfen. Damit Anlagekosten bei der Grundstücksgewinnsteuer als gewinnmindernd geltend gemacht werden könnten, sei auf jeden Fall erforderlich, dass es sich um solche wertvermehrenden Kosten handle, die der Veräusserer effektiv aufgewendet habe. Ferner seien die Kantone von Bundesrechts wegen gehalten, bei der Ermittlung des Grundstücksgewinns das Kongruenzprinzip zu beachten, was bei der Ermittlung des Grundstücksgewinns nach einer Schaffung vergleichbarer Verhältnisse rufe. Bei den Rückstellungen von CHF 606'000.-- für Schäden an Nachbargrundstücken handle es sich einerseits nicht um tatsächlich bezahlte Auslagen und andererseits würden sich die Rückstellungen auch nicht auf diejenigen Grundstücke beziehen, die mit den hier zu beurteilenden Grundstücksgewinnsteuer-Veranlagungen erfasst worden seien. Damit wäre bei einer Anrechnung der Rückstellungen als abzugsfähige Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer sowohl das Prinzip der effektiven Kostenanrechnung wie auch das Kongruenzprinzip verletzt. Der Umstand, dass diese Prinzipien bei der Direkten Bundessteuer nicht zur Anwendung kämen, führe nicht dazu, dass die Grundstücksgewinnsteuer nach den Regeln der Direkten Bundessteuer zu beurteilen wäre. Die beiden Steuerarten – Grundstücksgewinnsteuer als Objektsteuer, Direkte Bundessteuer als Gewinnsteuer – seien nach ihren eigenen Regeln festzusetzen. Das habe bei der Grundstücksgewinnsteuer zur Folge, dass es auf die Person der Steuerpflichtigen nicht ankomme. Für die Gewinnermittlung und die Steuerberechnung werde stattdessen grundsätzlich nur auf das veräusserte Grundstück sowie die damit zusammenhängenden Kosten und Aufwendungen abgestellt. Massgeblich sei allein der auf der Liegenschaft erzielte Mehrwert, ohne Rücksicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen. Mit der Jahresrechnung einer juristischen Person werde jedoch deren gesamte Leistungsfähigkeit abgebildet. Handelsrechtlich zulässige Rechnungsabgrenzungen, Rückstellungen usw. seien für die Grundstücksgewinnsteuer als Objektsteuer nicht massgeblich. Zusätzlich sei zu bedenken, dass ein fiktiver Aufwand an die Grundstücksgewinnsteuer angerechnet worden wäre, wenn Rückstellungen bei der Grundstücksgewinnsteuer als effektive Auslagen via Verlustverrechnung angerechnet würden und sich diese später als nicht mehr geschäftsmässig begründet erwiesen. Des-

halb könne und dürfe ein gewinnsteuerlicher Verlust nicht unbesehen an die Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Dass sich im Übrigen die geltend gemachten Rückstellungen von CHF 606'000.-- im Nachhinein als nicht mehr geschäftsmässig begründet erwiesen, zeigten die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach die Rückstellungen zwischenzeitlich grossmehrheitlich aufgelöst worden seien, weil ein gerichtliches Gutachten aus dem Jahr 2021 zum Schluss gekommen sei, dass die Beschwerdeführerin für die Schäden an Nachbargrundstücken nicht verantwortlich sei. Hätte nun die Abteilung Grundstückgewinnsteuer diese Rückstellungen – wie mittels Revision beantragt – (in welcher Höhe auch immer) angerechnet, wäre der Grundstückgewinn in ungerechtfertigter Weise herabgesetzt worden. Ergänzend wies die Vorinstanz darauf hin (vgl. Vernehmlassung, Ziff. 3), es sei zwar korrekt, dass die aufgelöste Rückstellung im Jahr der Auflösung 2021 der direktsteuerlichen Gewinnsteuer unterliege, doch würden die Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer in erheblichem Masse vom direktsteuerlichen Gewinnsteuersatz abweichen (§ 120 StG im Vergleich zu § 71 StG). Aus Sicht der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer sei es deshalb wichtig, dass keine Umlagerung von grundstückgewinnsteuerlichem Substrat in die günstigere Gewinnsteuer erfolge.

4. Was die Vorinstanz gegen die Verlustverrechnung vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Es ist unstrittig, dass sich der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Grundstückgewinn nach den grundstückgewinnsteuerlichen Bemessungsregeln gemäss §§ 113 ff. StG bemisst. Dennoch ist mit der Regelung von § 119 Abs. 4 StG auch klar, dass für die Bemessung des steuerbaren Grundstückgewinns eben nicht mehr ausschliesslich die grundstückgewinnsteuerlichen Bemessungsregeln massgeblich sein können, denn mit dem Vorbehalt der weiter gehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalem Recht kann mit dem Betriebsverlust auch eine gewinnsteuerliche Komponente in das Gesamtergebnis einfließen. Das gilt zudem nach dem ausdrücklichen Willen des Schwyzer Gesetzgebers auch im rein innerkantonalen Verhältnis (vgl. dazu auch BGE 145 II 206 E. 3.3.4 zur Einführung einer steuerartübergreifenden Verlustanrechnung auch im rein innerkantonalen Verhältnis im Kanton Zürich). Damit ist klar, dass auch den im Kanton Schwyz wohnhaften Grundeigentümern bei der Veräusserung einer innerkantonalen Liegenschaft dieselben Verlustverrechnungsmöglichkeiten offenstehen wie den ausserkantonalen Grundeigentümern (vgl. diesbezüglich RRB Nr. 1079/2008 vom 14. Oktober 2008 betr. "Teilrevision des Steuergesetzes, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat", S. 29 zu § 119 Abs. 4). Die Betriebsverlustanrechnung bedeutet an sich einen Einbruch in die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer und öffnet die Grenze zwischen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer und der Grundstückge-

winnsteuer. Der gegebenenfalls zu verrechnende Betrag bemisst sich nach den gewinnsteuerlichen Regeln zur Festsetzung des steuerbaren Reingewinns. Der steuerbare Reingewinn setzt sich zusammen aus dem Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldo vortrages des Vorjahres (vgl. Art. 58 ff. DBG; §§ 64 ff. StG). Die steuerrechtliche Gewinnermittlung bei juristischen Personen folgt dem Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz (Massgeblichkeitsprinzip). Die kaufmännische Bilanz und Erfolgsrechnung bilden den Ausgangspunkt und Grundlage der steuerrechtlichen Gewinnermittlung, sofern nicht steuerrechtliche Korrekturvorschriften eine Abweichung vom handelsrechtlichen Ergebnis erlauben (vgl. BGE 150 II 369 E. 3.1 m.w.H.). Wie aus den gewinnsteuerlichen Akten hervorgeht, hat die Steuerverwaltung die Rückstellung im Betrag von CHF 606'000.-- als geschäftsmässig begründet anerkannt (vgl. Einspracheakten act. E 082 ff.). Dies ist auch für die Verrechnung mit der Grundstückgewinnsteuer verbindlich, jedenfalls soweit die Rückstellung wie hier aufgrund einer eingehenden Überprüfung anerkannt wurde. Eine Nichtberücksichtigung dieser Rückstellung für die Verrechnung mit der Grundstückgewinnsteuer, wie es die Steuerverwaltung verlangt, wäre mit dem Massgeblichkeitsprinzip nicht vereinbar. Die Verlustverrechnungsmöglichkeiten führen dazu, dass der bei der Gewinnsteuer erzielte Verlust (einschliesslich Verlustvortrag) mit den Grundstückgewinnen des gleichen Jahres verrechnet werden kann. Die Verrechnung mit der Grundstückgewinnsteuer darf hier auch nicht verweigert werden, weil sich die Rückstellung später als nicht (mehr) geschäftsmässig begründet erwiesen hat. Der Rückstellungsbedarf richtet sich gemäss dem Stichtagsprinzip nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag (vgl. Urteil BGer 2C_1012/2021 vom 13. September 2022, E. 5.2). Durch die Auflösung der Rückstellung fällt nachträglich die Gewinnsteuer an, während die Grundstückgewinnsteuerforderung bereits durch die Verrechnung untergegangen ist. Die Gewinnsteuer tritt damit an die Stelle der Grundstückgewinnsteuer. Damit eine solche Verschiebung von der Grundstückgewinnsteuer zur Gewinnsteuer vermieden werden könnte, bedürfte es einer steuerrechtlichen Korrekturvorschrift, die das StG jedoch nicht vorsieht. Eine solche wäre mit dem Vorbehalt der weiter gehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonaalem Recht denn auch kaum vereinbar.

5. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren der Vorinstanz auferlegt (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 72 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6. Juni 1974). Zudem hat die Vorinstanz der anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 74 Abs. 1 VRP). Die Kosten des kantonalen Verfahrens vor der Vorinstanz sind ebenfalls dem Verfah-

rensausgang entsprechend neu zu verlegen und gehen vollumfänglich zu Lasten der Vorinstanz (§ 154 Abs. 1 StG). Eine Parteientschädigung für das Einspracheverfahren (vgl. § 55 der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz [VVStG; SRSZ 172.211] vom 22. Mai 2001) wurde in der Einsprache nicht beantragt (vgl. Einspracheakten 2018 act. E 043 ff.) und ist deshalb auch nicht zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Angelegenheit zum neuen Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Kantonale Steuerverwaltung zurückgewiesen.
2. Die Kosten des kantonalen Verfahrens vor der Vorinstanz von CHF 1'800.-- (Spruchgebühr inkl. Kanzleikosten) werden neu verlegt und gehen vollumfänglich zu Lasten des Kantons Schwyz.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von CHF 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Kanton Schwyz auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführerin hat am 26. März 2024 einen Kostenvorschuss von CHF 2'500.-- bezahlt, so dass ein Rückerstattungsanspruch in gleicher Höhe besteht.

4. Der Beschwerdeführerin wird zulasten des Kantons Schwyz für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.
5. 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).
6. Zustellung an:
 - den Vertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - die Vorinstanz (1/EB)
 - und die Kantonale Steuerverwaltung (1/EB).

Schwyz, 14. Juli 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 23. Juli 2025