

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2025 15

Entscheid vom 23. Juni 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ GmbH in Liquidation,
Beschwerdeführerin,

gegen

Tiefbauamt, Postfach 1251, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Kausalabgaben (Vorteilsabgabe)

Sachverhalt:

A. Die A._____GmbH erhielt von der Gemeinde U._____/SZ am 23. April 2018 die Baubewilligung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau von Terrassenhäusern an der B._____strasse xx in U._____/SZ (KTN xxx), wobei die Auflagen gemäss kantonalem Gesamtscheid vom 12. März 2018 integrierender Bestandteil der Baubewilligung bildeten, worin auch auf die zu leistende Vorteilsabgabe verwiesen wurde.

B. Am 25. Januar 2024 verfügte das Tiefbauamt des Kantons Schwyz:

Der Bauherrschaft A._____GmbH wird die gemäss StraG fällige Vorteilsabgabe im Zusammenhang mit der Erstellung der Zufahrt und der baulichen Erweiterung der Nutzfläche von Fr. 24'862.75 gemäss den Erwägungen erhoben.

C. Die A._____GmbH reichte am 7. Februar 2024 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz gegen die Verfügung des Tiefbauamts fristgerecht Beschwerde ein mit dem sinngemässen Antrag, auf die Erhebung einer Vorteilsabgabe sei zu verzichten, im Mindesten aber merklich zu reduzieren.

Mit RRB Nr. 114/2024 vom 20. Februar 2024 überwies der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde (§ 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) ans Verwaltungsgericht.

D. Mit Vernehmlassung vom 27. Februar 2024 beantragte das Tiefbauamt:

1. Die Beschwerde vom 7. Februar 2024 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

E. Am 13. Mai 2024 nahm die Beschwerdeführerin Stellung zur Vernehmlassung und stellte die Anträge:

5.1 Prüfung der Verjährung

Wir bitten das Gericht um die Prüfung, ob die Forderung allenfalls verjährt ist.

5.2 Korrektur bzw. Reduktion des Betrags

Wir bitten das Gericht höflich, den Rechnungsbetrag wie folgt anzupassen, weil einerseits die Berechnung nicht stimmte, andererseits durch die verspätete Information der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist:

24'862.83 CHF

- 2'160.00 CHF (Korrektur Flächenberechnung wegen Holzschopf)

- 8'287.61 CHF (Schaden wegen Verspätung Grundstückgewinnsteuer)

- 5'000.00 CHF (Pauschaler Abzug wegen zu später Verfahrenseröffnung durch das Tiefbauamt und daher keine Möglichkeit für diese Forderung Rückstellungen zu bilden)

9'415.22 CHF

5.3 Prüfung einer Teilzahlungsmöglichkeit

Wir bitten das Gericht, eine Teilzahlungsmöglichkeit zu prüfen.

F. Mit VGE II 2024 11 vom 28. August 2024 stellte das Verwaltungsgericht fest, die angefochtene Verfügung sei in Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin ergangen. Entsprechend wurde die Beschwerde insoweit gutgeheissen, als die angefochtene Verfügung vom 25. Januar 2024 aufgehoben und die Sache zur Wahrung des rechtlichen Gehörs und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

G. Am 4. Dezember 2024 eröffnete die Vorinstanz der Beschwerdeführerin im Rahmen des vom Gericht verlangten rechtlichen Gehörs, sie schulde eine Vorteilsabgabe und Gebühren in der Höhe von total Fr. 24'862.75, wozu sie bis spätestens 17. Januar 2025 Stellung nehmen könne.

Mit Stellungnahme vom 12. Januar 2025 machte die Beschwerdeführerin geltend, erstens liege ein Verfahrensfehler vor, indem das rechtliche Gehör zu spät gewährt worden sei, zweitens sei die Berechnung der Gebühr aufgrund einer fehlerhaften Berechnung des Architekten falsch, es müsse ein früherer Holzschopf mit einer Grundfläche von 20m² bei der Berechnung der ursprünglichen Nutzfläche in Abzug gebracht werden, drittens sei ihr ein Schaden entstanden, weil sie die Vorteilsabgabe aufgrund deren späten Geltendmachung bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht habe berücksichtigen können, viertens sei das Gleichbehandlungsprinzip verletzt, fünftens der Grundsatz von Treu und Glauben und sechstens müsse die finanzielle Situation der Beschwerdeführerin berücksichtigt werden, so dass insgesamt die Forderung aufzuheben sei.

H. Mit der Verfügung vom 18. Februar 2025 anerkannte die Vorinstanz die zusätzliche Berücksichtigung des ursprünglichen Holzschopfs, was zu einer Reduktion der zusätzlich überbauten Nutzfläche um 20m² führte. Die Vorinstanz verfügte (Vi-act. 1):

1. Gestützt auf das Strassengesetz vom 15. September 1999 (StraG, SRSZ 442.110) und die Erwägungen wird von der Bauherrschaft (A. _____ GmbH), in Zusammenhang mit der Erstellung der Zufahrt und der baulichen Erweiterung der Nutzfläche, eine Vorteilsabgabe von Fr. 22'702.85 erhoben.

Eine allfällige Ratenzahlung kann nach Rechnungsstellung mit dem Tiefbauamt Kanton Schwyz, Abteilung Finanzen, vereinbart werden.

2. Gegen diese Verfügung kann gemäss den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 innert 20 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Schwyz, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Beschwerde erhoben werden.

I. Am 5. März 2025 erhebt die Beschwerdeführerin beim Regierungsrat des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde und beantragt:

1. Die Vorteilsabgabe vollumfänglich aufzuheben, oder
2. höchstsubsidiär deren angemessene Reduktion unter Berücksichtigung
 - des uns entstandenen Steuerschadens (-8'287.61 CHF),
 - der erheblichen Verfahrensfehler seitens Tiefbauamt,
 - der Verletzung von Treu und Glauben (Art. 9 BV) sowie Gleichbehandlung (Art. 8 BV)und
 - der schwierigen Sanierungs- und Liquidationssituation

Mit RRB Nr. 187/2015 vom 11. März 2025 überwies der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde (§ 52 VRP) ans Verwaltungsgericht.

J. Mit Vernehmlassung vom 26. März 2025 beantragt die Vorinstanz, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Mit Stellungnahme vom 10. Mai 2025 hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen sinngemäss fest, wobei ergänzt wurde, es sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz zu entscheiden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Beschwerdeführerin macht - wie sinngemäss bereits in der Beschwerde vom 7. Februar 2024 im ersten Rechtsgang vor Verwaltungsgericht im Verfahren VGE II 2024 11- geltend, die angefochtene Verfügung sei wegen verspäteter Gewährung des rechtlichen Gehörs aufzuheben. Sie sei bis zum 6. Dezember 2024 nie über die konkreten finanziellen Konsequenzen der Vorteilsabgabe informiert worden; eine pauschale Erwähnung im kantonalen Gesamtentscheid vom 12. März 2018 ersetze die Pflicht, ein ordentliches Verfahren einzuleiten und das rechtliche Gehör zu gewähren, nicht. Infolgedessen hätte sie keine angemessenen Dispositionen, keine Rückstellungen vornehmen können. Es liege daher ein gravierender Verfahrensfehler vor, der zur Aufhebung führen müsse.

1.2 Mit einer sinngemäss vorgetragenen Rüge hatte sich das Verwaltungsgericht bereits im ersten Rechtsgang im Verfahren VGE II 2024 11 vom 28. August 2024 beschäftigt, weshalb sich hier die auszugsweise Wiedergabe der damaligen Erwägungen rechtfertigt:

3. Mit Replik vom 13. Mai 2024 macht die Beschwerdeführerin Verjährung der Vorteilsabgabe geltend, ohne dies indes substantiiert zu begründen.

Mit VGE II 2024 42 vom 28. August 2024 hat das Verwaltungsgericht seine langjährige Rechtsprechung bestätigt, wonach keine gesetzliche Normierung der Verjährung der Vorteilsabgabe besteht und praxisgemäss die für Kausalabgaben ohne gesetzliche Verjährungsfrist anwendbare 10jährige Verjährungsfrist Geltung hat. Die mit Erteilung der Baubewilligung im April 2018 entstandene Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe (vgl. § 58 Abs. 2 lit. b StraG) führt dazu, dass die Forderung im Verfügungszeitpunkt (25.1.2024) noch nicht verjährt war und auch seither noch nicht verjährt ist.

[...]

5. Aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführerin drängen sich noch nachfolgende Ausführungen auf.

[...]

5.2 Der Darstellung der Beschwerdeführerin, wonach wegen des ausgebliebenen rechtlichen Gehörs nun gar keine Vorteilsabgabe mehr geschuldet sei, kann nicht gefolgt werden. Zum einen wird die gesetzliche Regelung der Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe (...) als bekannt vorausgesetzt, resp. kann die Beschwerdeführerin aus dem Nichtkennen der gesetzlichen Grundlage nichts zu ihren Gunsten ableiten (ignorantia iuris nocet; BGE 136 V 331 E. 4.2.3.1 mit weiteren Hinweisen; VGE II 2020 78 vom 21.10.2020 E. 4.2.2). Kommt hinzu, dass der Vermerk des Rechtsvertreters der Grundeigentümerin von 2018 ein starkes Indiz dafür ist, dass die Beschwerdeführerin 2018 mit der Anordnung einer Vorteilsabgabe rechnete. Nur so ist erklärlich, dass der Rechtsvertreter explizit auf einen Austausch mit der Beschwerdeführerin verweist und die Geschäftsführerin gar namentlich erwähnt (...). Weiter kommt hinzu, dass die für die Berechnung der Vorteilsabgabe massgebliche Nutzfläche aus dem Plan Nr. 1608-06 ermittelt wurde (...), und dieser Plan mit den entsprechenden Angaben gemäss Vernehmlassung der Vorinstanz durch den Architekten der Beschwerdeführerin erstellt wurde, was sich die Bauherrschaft sehr wohl anzurechnen hat. Es ist dies ein weiteres klares Indiz, dass der Bauherrschaft die Abgabepflicht durchaus bekannt war. Und schliesslich war allein schon die Feststellung im kantonalen Gesamtentscheid vom 12. März 2018, wonach eine Vorteilsabgabe geschuldet sei und diese in einem separaten Verfahren festgelegt werde, ein genügend deutlicher Hinweis, so dass die Bauherrschaft um die Vorteilsabgabepflicht wissen musste; dass die Forderung noch nicht beziffert war, ändert hieran nichts. Ein vertrauensbegründendes Verhalten der Behörden, welches in Abweichung von der gesetzlichen Regelung auf einen Vorteilsabgabepflichtverzicht der Behörden hätte schliessen lassen, ist im Übrigen nicht erstellt: Dass das Tiefbauamt oder irgendeine andere Behörde Aussagen getätigt hätte, gestützt auf welche die Beschwerdeführerin hätte vertrauen dürfen, keine Vorteilsabgabe zu schulden, trägt die Beschwerdeführerin nicht vor. Dass sie selbst die Vorteilsabgabe in ihren späteren Kalkulationen nicht beachtet hat, hat sie sich selbst anzurechnen und entbindet sie nicht von der Abgabepflicht.

1.3 Zum einen steht damit fest, dass die Vorteilsabgabe erst 10 Jahre nach Entstehung der Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe, d.h. im Konkreten 10 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung im April 2018 verjähren würde. Bis

dahin konnte und durfte die Vorinstanz grundsätzlich (unter Vorbehalt etwa von Treu und Glauben) die Vorteilsabgabe jederzeit durch Erlass einer entsprechenden Verfügung unter vorgängiger Gewährung des rechtlichen Gehörs geltend machen. Die von der Beschwerdeführerin angesprochene Pflicht, das rechtliche Gehör frühzeitig zu gewähren, bezieht sich allein auf die Frühzeitigkeit vor Erlass der entsprechenden Verfügung, so dass die betroffene Partei noch vor Verfügungserlass wirksam reagieren und sich zu ihren Positionen äussern kann. Die Frühzeitigkeit steht somit in Relation zu der zu erlassenden Verfügung (und nicht zur Entstehung der Abgabepflicht). Wenn die Vorteilsabgabe grundsätzlich erst nach 10 Jahren verjährt, kann somit die Verfügung entsprechend auch spät (aber immerhin vor Ablauf der 10 Jahre) erlassen werden. Das rechtliche Gehör muss nicht zeitlich nah an die Entstehung der Abgabepflicht, sondern rechtzeitig vor dem Erlass der entsprechenden Verfügung gewährt werden. Dies ist vorliegend mit Gewährung des rechtlichen Gehörs am 4. Dezember 2024 mit Einräumung einer Frist zur Stellungnahme von rund 1 ½ Monaten erfolgt und damit nicht zu beanstanden.

Zum andern wurde durch das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang im Verfahren VGE II 2024 11 vom 28. August 2024 E. 5.2 im Sinne eines obiter dictum auch bereits zum Ausdruck gebracht, dass die Beschwerdeführerin mit der Baubewilligung von 2018 ausreichend Kenntnis erlangt hatte, um die für die Leistung der Vorteilsabgabe notwendigen Dispositionen (wie z.B. Bildung angemessener Rückstellungen, Aufnahme in die Kostenplanung usw.) zu treffen. Dass sie diese Abgabepflicht trifft, ergab sich sowohl aus dem Gesetz als auch aus der Baubewilligung. Auch hatte die Beschwerdeführerin resp. ihr Architekt die für die Vorteilsabgabe relevante Nutzfläche ermittelt und eingereicht, so dass gewichtige Indizien bestehen, dass der Beschwerdeführerin nicht nur die Abgabepflicht bekannt war, sondern auch Hinweise zur Höhe der Abgabe. Wie bereits festgestellt, hatte sich auch nie eine Behörde derart geäußert, dass von der Beschwerdeführerin keine Abgabe geschuldet wäre. Entsprechend war es stets im alleinigen eigenen Interesse der Beschwerdeführerin, allfällige Dispositionen betreffend die zu leistende Vorteilsabgabe zu treffen. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, aufgrund derer sie berechtigterweise darauf vertrauen durfte, (vor Ablauf der Verjährungsfrist von 10 Jahren) keine Vorteilsabgabe zu schulden. Sie selbst hatte Entsprechendes denn auch weder in der Beschwerde vom 7. Februar 2024 im ersten Rechtsgang vor Verwaltungsgericht noch in der vorliegenden Beschwerde vorgetragen.

Im Ergebnis besteht keine Veranlassung, wegen verspäteter Gewährung des rechtlichen Gehörs die angefochtene Verfügung aufzuheben resp. von der Erhebung der Vorteilsabgabe abzusehen, solange die Forderung nicht verjährt ist.

Dass dies nicht der Fall ist, wurde bereits aufgezeigt. Das rechtliche Gehör wurde rechtzeitig, nämlich frühzeitig vor Erlass der angefochtenen Verfügung gewährt.

2.1 Eventualiter (sofern die Verfügung nicht ganz aufgehoben werde) macht die Beschwerdeführerin einen Schaden von ca. Fr. 8'287.61 (in der Stellungnahme vom 10.5.2025 einen solchen von Fr. 7'567.60) geltend, der von der Vorteilsabgabe abzuziehen sei, soweit die Verfügung nicht ganz aufgehoben werde. Hätte sie die exakte Höhe der Vorteilsabgabe bereits vor November 2023 gekannt, wäre deren Abzug in der Grundstücksgewinnsteuer-Abrechnung möglich gewesen, was bei einem Steuersatz von rund 30% die genannte, verpasste Steuerersparnis ergebe. Dieser Schaden sei allein wegen der verspäteten Bekanntgabe durch die Behörden entstanden, weshalb die Kausalität gegeben sei.

2.2 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, mit dem Vorgehen der Vorinstanz - einer zu späten Gewährung des rechtlichen Gehörs - sei ein Schaden entstanden, der ihr zu ersetzen sei (durch Abzug von der Vorteilsabgabe), so ist darüber grundsätzlich nicht im vorliegenden Verfahren zu befinden. Vielmehr wäre ein Schaden mittels Staatshaftungsklage (§ 67 Abs. 1 lit. c VRP) geltend zu machen. Auch damit hatte sich das Verwaltungsgerichts bereits im ersten Rechtsgang im Verfahren VGE II 2024 11 vom 28. August 2024 E. 1.2 beschäftigt. Es hatte darauf hingewiesen, dass Streitigkeiten über öffentlich-rechtliche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen auf dem Klageweg geltend zu machen sind, und dass es ausgeschlossen ist, im Rahmen der Überprüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung gleichzeitig über etwaige Schadenersatzforderungen zu entscheiden, welche auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhen als die Vorteilsabgabe und in einem anderen Verfahren (Klageverfahren) geltend zu machen sind.

2.3 Soweit die Beschwerdeführerin den Standpunkt vertreten sollte, es liege ein Vertrauensschaden genannter Höhe vor und dieser sei aufgrund eines vertrauensschutzrechtlichen Entschädigungsanspruchs im Rechtsmittelverfahren betreffend Vorteilsabgabe selbst geltend zu machen (vgl. Einmaligkeit des Rechtsschutzes, § 16 des Gesetzes über die Haftung des Gemeinwesens und die Verantwortlichkeit seiner Funktionäre [Staatshaftungsgesetz, StHG; SRSZ 140.100] vom 20.2.1970), so ist auf die nachstehenden Ausführungen zum Grundsatz von Treu und Glauben bzw. zum Vertrauensschutz zu verweisen (vgl. unten E. 4).

3. Nicht zu hören ist die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge der Verletzung der Gleichbehandlung, indem geltend gemacht wird, dass in vergleichbaren Bauprojekten (z.B. Mehrfamilienhäusern in U. _____ / V. _____) die Vorteils-

abgabe wesentlich früher erhoben worden sei, so dass Rückstellungen und Steuerabzüge jederzeit planbar gewesen seien.

Vorab ist zu wiederholen, dass die Vorinstanz die Vorteilsabgabe innert der 10-jährigen Verjährungsfrist grundsätzlich (unter Vorbehalt etwa von Treu und Glauben) jederzeit erheben durfte und konnte. Solange die Verjährung nicht eingetreten ist, musste die Beschwerdeführerin mit deren Erhebung rechnen.

Mit dem pauschalen Verweis auf "Vergleichbare Bauprojekte / andere Mehrfamilienhäuser in U. _____ / V. _____" fehlt jegliche Substantiierung, um überhaupt eine Prüfung der Gleichbehandlung (Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) vorzunehmen. Es wäre Sache der Beschwerdeführerin, konkrete Beispiele zu nennen, damit eine behauptete Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes tatsächlich überprüft werden könnte.

4.1 Weiter rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben. Zwischen 2018 und Januar 2024 habe es keine schriftliche Mitteilung über Höhe, Fälligkeit oder Verfahren der Vorteilsabgabe gegeben. Dieses anhaltende Schweigen habe sie in guten Treuen annehmen lassen, dass keine oder nur eine geringfügige Forderung drohe. 2022/2023 habe sie umfangreiche Sanierungsverhandlungen geführt und Forderungsverzichte anderer Gläubiger erlangt, um die Insolvenz abzuwenden. Hätte sie die kantonale Forderung gekannt, wäre diese in die Verhandlungen eingeflossen. Die erst jetzt erhobene Abgabe gefährde die ordentliche Liquidation zusätzlich.

4.2 Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) verleiht Rechtssuchenden unter gewissen Umständen Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens auf die Richtigkeit behördlichen Handelns. Dieser Anspruch hindert die Behörden, von ihrem früheren Handeln abzuweichen, auch wenn sie dieses zu einem späteren Zeitpunkt als unrichtig erkennen (BGE 146 I 105 E. 5.1.1; Urteil BGer 9C_363/2024 vom 28.11.2024 E. 5.1.1).

Für eine Berufung auf Vertrauensschutz, die eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Rechtssuchenden gebieten kann, setzt die Rechtsprechung (kumulativ) voraus, dass (BGE 143 V 95 E. 3.6.2):

- a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt;
- b) die Auskunft sich auf eine konkrete, eine bestimmte Person berührende Angelegenheit bezieht;
- c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder die rechtsuchende Person sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte;

- d) die Person die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können;
- e) die Person im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat, wobei als solche auch eine Unterlassung gelten kann;
- f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung;
- g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt.

Der unrichtigen Auskunft gleichgestellt ist die Unterlassung einer behördlichen Auskunft, die gesetzlich vorgeschrieben oder nach den im Einzelfall gegebenen Umständen geboten war. Die Voraussetzung unter lit. d hiervor lautet diesfalls: wenn die Person den Inhalt der unterbliebenen Auskunft nicht kannte oder deren Inhalt so selbstverständlich war, dass sie mit einer anderen Auskunft nicht hätte rechnen müssen (BGE 143 V 341 E. 5.2.1 mit Hinweisen; Urteil BGer 8C_755/2023 vom 24.10.2024 E. 4.1.2).

Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung oder sonstigem, bestimmte Erwartungen begründendem Verhalten der Behörden herleiten (BGE 143 V 95 E. 3.6.2; Urteil BGer 9C_228/2024 vom 23.9.2024 E. 3.1).

4.3 Anderes als die Beschwerdeführerin dies annimmt, vermag hier die langandauernde Funkstille bzw. das blosse Schweigen der Behörden nach der Baubewilligungserteilung kein schutzwürdiges Vertrauen darauf zu begründen, dass keine oder allenfalls nur eine geringfügige Vorteilsabgabe erhoben werde.

Wie bereits ausgeführt (oben E. 1.3), ergibt sich die Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe aus dem Gesetz, was als bekannt vorausgesetzt wird. Weiter wurde der Beschwerdeführerin mit der Baubewilligung explizit eröffnet, dass eine Vorteilsabgabe geschuldet ist. Sodann war die Beschwerdeführerin resp. ihr Architekt mit der Vorinstanz in Kontakt in Sachen Vorteilsabgabe, indem die zu deren Festsetzung notwendige Nutzfläche ermittelt und mitgeteilt wurde. Mithin steht ausser Frage, dass der Beschwerdeführerin die Pflicht zur Zahlung einer Vorteilsabgabe hinreichend bekannt war.

Die Vorteilsabgabe durfte grundsätzlich (unter Vorbehalt von Treu und Glauben) während der 10-jährigen Verjährungsfrist erhoben werden.

Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, die Vorinstanz oder eine andere (zuständige) Behörde hätte ihr zur Auskunft gegeben, für das Bauprojekt sei keine Vorteilsabgabe fällig.

Dass die Vorinstanz irgendwelche andere Aussagen tätigte oder ein sonstiges Verhalten zeigte, welches auf einen Verzicht auf die Abgabe hätte schliessen lassen dürfen, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht.

Daraus, dass gegebenenfalls bei anderen vergleichbaren Bauprojekten die Vorteilsabgabe nach der Baubewilligungserteilung wesentlich früher erlassen bzw. bekanntgegeben wurde, kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Nachdem die Beschwerdeführerin um ihre Abgabepflicht wusste, wäre es schliesslich an ihr gelegen, vor dem Treffen von etwaigen nicht ohne Nachteil rückgängig zu machender Dispositionen bei der Vorinstanz Erkundigungen betreffend der noch geschuldeten Vorteilsabgabe einzuholen. Dass sie dies getan habe, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend.

Damit aber fehlt es an einer hinreichenden Vertrauensgrundlage, auf welche sich die Beschwerdeführerin berufen könnte.

5. Schliesslich verweist die Beschwerdeführerin auf ihre finanzielle Situation. Sie habe seit Abschluss des Bauprojektes keine Einnahmen mehr generiert; die Covid-19-Pandemie habe zu einer erheblichen Mehrbelastung geführt, mit Mitteln der Gesellschafter und deren Forderungsverzicht habe ein Konkurs vermieden werden können. Die Firma sei nun in Liquidation; weitere Forderungen seien nicht tragbar. Die Gesellschaft verfüge über keine Mittel mehr, es gebe keine Ausschüttungen an die Gesellschafter.

Bereits in VGE II 2014 11 vom 28. August 2024 E. 5.4 wurde festgestellt, dass finanzielle Schwierigkeiten der Beschwerdeführerin für die Frage der Rechtmässigkeit der verfügten Vorteilsabgabe nicht relevant seien. Strittig und vorliegend zu prüfen ist einzig, ob die angefochtene Vorteilsabgabe-Verfügung vom 18. Februar 2025 geltendem Recht entspricht oder nicht. Die Beschwerdeführerin trägt indes einzig die vorstehend erörterten Rügen vor, welche keine Unrechtmässigkeit der Verfügung zu begründen vermögen; andere Gründe, weshalb die verfügte Vorteilsabgabe rechtsfehlerhaft sein sollte, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und sind auch nicht erkennbar. Dass die Firma über keine Einnahmen verfügt sowie zur Konkursverhinderung Kapitaleinschüsse und Forderungsverzichte der Gesellschafter notwendig waren und die Firma nun in Liquidation ist, macht die angefochtene Verfügung nicht widerrechtlich.

6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet. Die Vorteilsabgabe für das im April 2018 bewilligte Bauprojekt ist nicht verjährt. Das rechtliche Gehör betreffend Höhe der Vorteilsabgabe wurde im Dezember

2024 nicht zu spät gewährt. Auch hat die Vorinstanz gegenüber der Beschwerdeführerin keine Vertrauenssituation geschaffen, so dass sie nun von der Erhebung einer Vorteilsabgabe absehen müsste. Vielmehr wurde die Vorteilsabgabe mit der Verfügung vom 18. Februar 2025 in der ansonsten unbestrittenen Höhe von Fr. 22'702.85 zu Recht erhoben. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. Diesem Ausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten von Fr. 800 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten von Fr. 800 werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hatte am 4. März 2024 im Verfahren II 2024 11 einen Kostenvorschuss dieser Höhe geleistet und - nach Gutheissung ihrer Beschwerde - am 10. Oktober 2024 eine Gutschrift über Fr. 800 erhalten, mit welcher die vorliegende Kostenforderung verrechnet wird, 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).
4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - die Vorinstanz (EB)
 - und den Regierungsrat des Kantons Schwyz (2/EB).

Schwyz, 23. Juni 2025

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: 14. Juli 2025