
**Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. November 2019 i.S. D. AG
(VGE II 2019 22)**

Anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer (§§ 116 Abs. 1 Bst. f und Abs. 1a sowie 119 Abs. 4 StG): Grundstückgewinnsteuer und direkte Bundessteuer bei gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen

In der Regel können die interkantonal zu berücksichtigenden Aufwendungen im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren sofort und unbürokratisch abgerechnet werden. Schwieriger wird es mit der Berücksichtigung der schliesslich zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuer, wenn diese ihrerseits bereits vorweg grundstückgewinnsteuerlich als Aufwand anzurechnen ist. Im Sinne einer administrativen Vereinfachung legt deshalb § 116 Abs. 1 Bst. f StG fest, dass gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnde juristische Personen die zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer generell bereits bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen können, wenn sie auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichten. Dies gilt auch dann, wenn es sich ursprünglich um eine reine Kapitalanlageliegenschaft gehandelt hat, die von der steuerpflichtigen Gesellschaft als Liegenschaftenhändlerin veräussert wurde. In diesem Fall wechselt die Kapitalanlageliegenschaft (spätestens) im Zeitpunkt der Veräusserung ihre Funktion und wird zu Umlaufvermögen.

Dagegen ist im Steuerrecht des Kantons Schwyz die direkte Bundessteuer (vollumfänglich oder auch nur im Umfang des auf den Wertzuwachsgeinn entfallenden Steuerbetrags) bei der Grundstückgewinnsteuer – vorbehältlich der weiter gehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalem Recht - nicht als abzugsfähiger Aufwand anrechenbar.

Sachverhalt (zusammengefasst)

Die ausserkantonale domizilierte D. AG qualifiziert unumstrittenermassen als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin. Anlässlich der Veräusserung eines Grundstücks im Kanton Schwyz beantragte sie, sowohl Grundstückgewinnsteuer als auch anteilige direkte Bundessteuer seien bei der Grundstückgewinnsteuer als abzugsfähige Aufwendungen anzuerkennen, was ihr sowohl von der Steuerverwaltung als auch der Steuerkommission verwehrt wurde. Das Verwaltungsgericht heisst die gegen den Einspracheentscheid erhobene Beschwerde bezüglich der Grundstückgewinnsteuer gut und weist sie bezüglich der direkten Bundessteuer ab.

Aus den Erwägungen des Verwaltungsgerichts

1.1 Gemäss § 104 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz (StG/SZ; SRSZ 172.200) vom 9. Februar 2000 unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens oder von Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der

Eigentum an Grundstücken oder Anteilen an solchen übertragen wird (§ 106 Abs. 1 StG/SZ). Nach § 113 Abs. 1 StG/SZ entspricht der Grundstücksgewinn dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

1.2 Die anrechenbaren Aufwendungen werden in § 116 Abs. 1 StG/SZ an sich abschliessend aufgezählt. Bei gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen kann gestützt auf § 116 Abs. 1 Bst. f StG/SZ die Grundstückgewinnsteuer als Aufwand geltend gemacht werden, sofern diese auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichten.

Nach § 116 Abs. 1a StG/SZ bleiben allerdings die weiter gehenden, nach interkantonalem Recht zu berücksichtigenden Aufwendungen vorbehalten. Sie können auch von innerkantonalen Liegenschaftenhändlern geltend gemacht werden.

Nach der Praxis der Steuerverwaltung Schwyz handelt es sich bei diesen weiter gehenden Aufwendungen zum einen um Aufwandüberschüsse (zufolge über den Ertrag entstandener Gewinnungskostenüberschüssen und Schuldzinsen) und zum anderen um pauschale Unkostenanteile (zu den weiter gehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalem Steuerrecht vgl. § 119 Abs. 4 StG/SZ).

1.3 § 116 Abs. 1 Bst. f StG/SZ (Sonderbestimmung zur direkten Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer), § 116 Abs. 1a StG/SZ (Ausweitung der Anrechnung von Aufwendungen analog interkantonalem Recht/Gleichstellung von inner- und ausserkantonalen Liegenschaftenhändlern) und auch § 119 Abs. 4 StG/SZ (Ausweitung der Verlustverrechnungs-

möglichkeiten analog interkantonalem Recht auf alle im Kanton wohnhaften Grundeigentümer) sind (neu) mit der Teilrevision Steuergesetz per 2010 eingefügt worden.

1.3.1 Im erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage 15. April 2008 wurde zu § 116 Abs. 1 Bst. f (neu) StG/SZ ausgeführt, in der Regel könnten die interkantonale zu berücksichtigenden Aufwendungen im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren sofort und unbürokratisch abgerechnet werden. Eine Ausnahme bilde jedoch die schliesslich zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer, welche bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bereits vorweg grundstückgewinnsteuerlich als Aufwand anzurechnen sei. Gemäss der interkantonalen Rechtsprechung zu den Aufwendungen einer gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Person sei dieser Steuerbetrag bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinnes nämlich dann als Aufwand anzurechnen, wenn der Steuerbetrag gewinnsteuerlich mangels Ertrag nicht geltend gemacht werden können. Die Abklärung dieser Vorfrage, d.h. die Bestimmung des gewinnsteuerlich massgeblichen Liegenschaftsertrages könne in solchen Fällen sehr komplex und damit administrativ aufwendig sein. Neu solle deshalb die zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer bei gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen generell bereits bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwand geltend gemacht werden können, sofern diese auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichteten. Dies führe sowohl bei der Steuerverwaltung als auch bei den juristischen Personen zu einer administrativen Entlastung.

1.3.2 Mit § 116 Abs. 1a (neu) StG/SZ wollte man gemäss dem erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage vom 15. April 2008

berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Besteuerung des Grundeigentums insbesondere für interkantonale Liegenschaftenhändler verschiedene, aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung (Art. 127 Abs. 3 BV) abgeleitete Ausscheidungsregeln gelten würden. So müsse etwa der Liegenschaftskanton einen – in der Regel pauschal festgelegten – Anteil an den mit dem An- und Verkauf der Liegenschaft verbundenen allgemeinen Unkosten des Liegenschaftenhändlers am Hauptsitz übernehmen. Diese Aufwendungen habe bisher ein im Kanton Schwyz wohnhafter gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler bei der Veräusserung einer innerkantonalen Liegenschaft im Rahmen der Grundstückgewinnsteuerberechnung nicht geltend machen können. Neu sollten nun alle Aufwendungen, welche auf Grund der interkantonalen Vorgaben zu berücksichtigen seien, bei analogen innerkantonalen Verhältnissen ebenfalls geltend gemacht werden können, mithin solle der innerkantonale dem ausserkantonalen Liegenschaftenhändler gleichgestellt werden.

2.1 Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die steuerpflichtige Gesellschaft dem gewerbsmässigen Liegenschaften nachgeht (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, Erw. 4.3). Die Vorinstanz vertritt jedoch die Auffassung, hinsichtlich der Begriffsbestimmung des Liegenschaftenhändlers sei nicht zuletzt von Bedeutung, ob die Grundstücke zum Anlage- oder zum Umlaufvermögen gehörten (mit Hinweis auf BGE 111 Ia 220 Erw. 2d S. 226 f. m.w.Hinw.). Es wird argumentiert, wenn im interkantonalen Steuerrecht für die anzurechnenden allgemeinen Unkosten („Händlerpauschale“) nur die auf den Handelsbestand, nicht aber die auf den Anlagebereich entfallenden Kosten berücksichtigt würden (Urteil des BGer 2C_689/2010 vom 4.4.2011 Erw. 2.2 u. 2.3, in: ASA 80, S. 361 ff.), könne daraus im Umkehrschluss (e contrario) geschlossen

werden, dass bei der Veräusserung eines Grundstücks aus dem Anlagebereich keine Händlerpauschale zustehe. Da sich die Voraussetzungen für den Abzug der Grundstückgewinnsteuer nach den gleichen Kriterien bestimmten, sei der Praxis der Abteilung Spezialsteuern der Steuerverwaltung Schwyz zuzustimmen, wonach bei Veräusserung von Grundstücken aus dem Anlagebereich die Grundstückgewinnsteuer nicht geltend gemacht werden könne (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, Erw. 4.2). Im vorliegenden Fall würden neben der jahrelangen Bilanzierung als Anlagevermögen auch die Vornahme ordentlicher Abschreibungen und die relativ lange Besitzesdauer für Anlagevermögen sprechen. Im Übrigen sei der Nachweis für das Vorliegen von Umlaufvermögen nicht erbracht worden (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, Erw. 4.3). Deshalb könne die Grundstückgewinnsteuer nicht als Aufwendung geltend gemacht werden.

2.2 Die steuerpflichtige Gesellschaft beruft sich demgegenüber darauf, dass sie wiederholt als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin tätig gewesen sei. Auch bei der hier fraglichen und strittigen Liegenschaft habe sie „massgebende Entwicklungstätigkeiten“ ausgeübt. Aus dem Gesetzeswortlaut sei nicht ersichtlich, dass es sich um Liegenschaften des Umlaufvermögens handeln müsse. Gemäss Gesetzeswortlaut und Systematik sei der Abzug gleich zu behandeln wie die anderen Abzüge. Der Verweis auf die Rechtsprechung zu interkantonalen Sachverhalten sei „steuersystematisch“ nicht korrekt. Im vorliegenden Fall handle es sich um eine „gewerbsmässige Veräusserung“ bei einer unbestritten als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin tätigen juristischen Person. Es würden praktische alle vom Bundesgericht angewendeten Kriterien zur Beurteilung eines gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels erfüllt. Da sie unbestritten wiederholt als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin

aufgetreten sei, erfülle sie die Voraussetzungen für den Abzug der Grundstückgewinnsteuer. Dies unabhängig davon, ob die Liegenschaft als Anlage-, Umlauf- oder als eigengenutzte Betriebsliegenschaft qualifiziere. Massgebend sei einzig der Verwendungszweck der Liegenschaft. Deshalb stehe die Zuordnung nicht ein für alle Mal (statisch) fest. Anders würde es sich allenfalls bei einer Veräusserung einer eigens genutzten Betriebsliegenschaft verhalten, was hier allerdings nicht der Fall sei.

2.3 Vorab muss festgehalten werden, dass entgegen der Meinung der Vorinstanz dem Urteil des BGer 2C_689/2010 vom 4. April 2011 Erw. 2.2 u. 2.3 nicht zu entnehmen ist, dass bei Veräusserung eines Grundstücks aus dem Anlagebereich keine Händlerpauschale zustehen würde (genau das Gegenteil scheint der Fall zu sein, wenn vom Bundesgericht bei der Händlerpauschale auch der Verkauf früherer Anlageobjekte bei der Berechnung der Bezugsgrösse der mit der Händlertätigkeit zusammenhängenden Auslagen als relevant erachtet wird). Entsprechend kann daraus auch nicht mit Analogieschluss (per analogiam) abgeleitet werden (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, Erw. 4.2), dass bei Veräusserung von Grundstücken aus dem Anlagebereich die Grundstückgewinnsteuer nicht geltend gemacht werden könne.

Wie die Entstehungsgeschichte von § 116 Abs. 1 Bst. f StG/SZ deutlich macht (vgl. Erw. 1.3.1 vorne), geht es bei der Sonderbestimmung zur direkten Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer in erster Linie um eine administrative Entlastung im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren, insbesondere weil bei gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden juristischen Personen nach interkantonalem Steuerrecht gegebenenfalls eine Verpflichtung des Kantons der gelegenen Sache besteht, die zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer unter bestimmten

Voraussetzungen grundstückgewinnsteuerlich zum Abzug zuzulassen (vgl. dazu insbesondere Locher, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil, Interkantonale Doppelbesteuerung, Systematische Entscheidungssammlung, Band 4, § 9, II Nr. 18; Bger. 27.4.1996 i.S. X. AG = BGE 92 I 198). Dementsprechend muss die Frage, ob gestützt auf § 116 Abs. 1 Bst. f StG/SZ die Grundstückgewinnsteuer im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren vorweg grundstückgewinnsteuerlich anrechenbar ist, deshalb in erster Linie auch entsprechend dem interkantonalen Recht bzw. den für interkantonale Liegenschaftenhändler geltenden bundesgerichtlichen Grundsätzen beurteilt werden.

Bei der Frage der Qualifikation für die interkantonale Steuer-ausscheidung ist grundsätzlich die tatsächliche Verwendung im Veräu-serungszeitpunkt massgebend (vgl. BGE 131 I 249 vom 19.11.2004 Erw. 2.1 S. 252). Werden ursprünglich als Anlagevermögen zu qualifi-zierende Liegenschaften veräussert, dann wechseln sie automatisch ihre Funktion und werden sie zu Umlaufvermögen (entsprechend auch Urteil des BGer 2C_107/2011 vom 2.4.2012 Erw. 4.3 betreffend Ersatz-beschaffung im gemischten Immobilienhandels- und -verwaltungsbetrieb, in: RDAF 2012 II 539, StE 2012 B 23.5 Nr. 6, StR 67/2012 S. 443; anders bei Betriebsliegenschaften, welche ihre Eigenschaft bis zum Zeit-punkt der Veräusserung beibehalten: BGE 131 I 249 vom 19.11.2004 Erw. 2.1 bestätigt in Urteil des BGer 2P.141/2004 vom 18.4.2005 Erw. 3.6).

Für den vorliegenden Fall ergibt sich daraus deshalb Folgendes: Ob die Liegenschaft ursprünglich als reine Kapitalanlageliegenschaft zu qualifizieren war oder (stets) zum Handelsbestand der unter anderem (unbestritten) gewerbsmässig mit Liegenschaften handelnden steuer-

pflichtigen Gesellschaft gehörte, spielt hier aufgrund der gegebenen Verhältnisse keine Rolle. Denn auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Liegenschaft ursprünglich als reine Kapitalanlageliegenschaft zu qualifizieren war, kann es aufgrund der gegebenen Verhältnisse als erstellt gelten, dass die steuerpflichtige Gesellschaft die Liegenschaft jedenfalls in Ausnützung ihrer Kenntnisse im Immobilienhandel und auf dem Immobilienmarkt als Immobiliengesellschaft, d.h. als Liegenschaftenhändlerin veräussert hat (vgl. entspr. auch BGE 120 Ia 361 vom 2.12.1994 Erw. 3b S. 364 f.). Damit steht aber aufgrund der Massgeblichkeit der tatsächlichen Verwendung der Liegenschaft entsprechend den für interkantonale Liegenschaftenhändler geltenden bundesgerichtlichen Grundsätzen fest, dass die Liegenschaft jedenfalls (spätestens) im Zeitpunkt der Veräusserung ihre Funktion gewechselt hat und zu Umlaufvermögen geworden ist, weshalb die Grundstückgewinnsteuer im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren auch gestützt auf § 116 Abs. 1 Bst. f StG/SZ vorweg grundstückgewinnsteuerlich als Aufwand anrechenbar sein muss, sofern auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichtet wird.

3.1 Der grundstückgewinnsteuerlichen Anrechnung der anteiligen direkten Bundessteuer hält die Vorinstanz sodann entgegen, dass sich § 65 Abs. 1 Bst. a StG/SZ, wonach für juristische Personen Steuern zum geschäftsmässig begründeten Aufwand gehören, auf die Veranlagung der ordentlichen Gewinnsteuer beziehe. Auf die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anwendbar sei hingegen § 116 Abs. 1 Bst. f und Abs. 1a StG, woraus sich jedoch kein Anspruch auf Abzug der direkten Bundessteuer ergebe. Im Vergleich zu dieser Regelung sei § 221 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Zürich (StG/ZH; LS 631.1) vom 8. Juni 1997 offener formuliert: Danach können natürliche und juristische Personen,

welche mit Liegenschaften handeln, weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommen- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben. Diese „weiteren“ Aufwendungen seien im Zürcher Steuergesetz nicht näher definiert oder abgegrenzt. Eine solch offene Formulierung kenne das Schwyzer Steuergesetz indessen nicht. Vielmehr seien nach der Schwyzer Steuergesetzgebung nur ausdrücklich genannte Aufwendungen abzugsfähig, wozu die direkte Bundessteuer nicht gehöre. Auch gestützt auf die Rechtsprechung zur interkantonalen Doppelbesteuerung könne die direkte Bundessteuer bei der Grundstückgewinnsteuer nicht in Abzug gebracht werden. Das Bundesgericht habe sich bis anhin nicht präjudiziell dazu ausgesprochen, ob der Liegenschaftskanton verpflichtet sei, dem interkantonalen Liegenschaftenhändler die für den Veräußerungsgewinn geschuldete direkte Bundessteuer insoweit bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd anzurechnen, als sie ausscheidungsrechtlich auf den Liegenschaftskanton entfalle. Demnach könne die direkte Bundessteuer nicht als Aufwendung geltend gemacht werden.

3.2 Die steuerpflichtige Gesellschaft stützt sich ihrerseits beim Antrag betreffend Abzug der direkten Bundessteuer auf die Regelung von § 116 Abs. 1a StG/SZ, wonach die weiter gehenden, nach interkantonalem Recht zu berücksichtigenden Aufwendungen vorbehalten bleiben. Es wird argumentiert, zu den weiteren Aufwendungen gehörten auch die auf dem Grundstücksgewinn anfallenden direkten Bundessteuern. Der Anteil der direkten Bundessteuer, welcher auf dem Wertzuwachsgeinn anfalle, müsse aus steuersystematischen Gründen auch dort in Abzug gebracht werden können. Somit könne auch vermieden werden, dass der Anteil der direkten Bundessteuer, welcher auf den Wertzuwachsgeinn zurückzuführen sei, von einer anderen Steuer (in der Regel der kantonalen direkten

Gewinnsteuer) oder aber auch von einem anderen Kanton (bei Vorliegen eines Ausscheidungsverlustes) in Abzug gebracht werden müsse. Aus der Sicht der steuerpflichtigen Gesellschaft wäre es „systemfremd“, wenn andere Steuerarten oder andere Kantone den Anteil der direkten Bundessteuer auf dem Wertzuwachsgegninn übernehmen müssten. Hier müsse das monistische System zugunsten des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durchbrochen werden. Der Kanton Zürich zum Beispiel setze dies mit einer eigenen gesetzlichen Norm um (§ 221 Abs. 2 StG/ZH). Dort seien denn auch nach gängiger Praxis bei gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern (Anm. Verfasser: nur juristische Personen) sowohl die Grundstückgewinnsteuer als auch die direkte Bundessteuer abzugsfähig.

3.3 Die direkte (vorbehaltlose) vorgängige Anrechnung im grundstückgewinnsteuerlichen Veranlagungsverfahren (auch) der anteiligen direkten Bundesteuer als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer muss im Steuerrecht des Kantons Schwyz aufgrund der abschliessenden Aufzählung der absetzbaren Aufwendungen in § 116 Abs. 1 StG/SZ und mangels Erwähnung in § 116 Abs. 1 Bst. f StG (Sonderbestimmung zur direkten Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer) grundsätzlich als ausgeschlossen gelten. Nach der gesetzlichen Systematik ist klar, dass ansonsten sämtliche (direkten und indirekten) inländischen Steuern bei der Gewinnsteuer juristischer Personen zum geschäftsmässig begründeten Aufwand gehören (vgl. § 65 Abs. 1 Bst. a StG/SZ). Im Kanton Zürich können demgegenüber mit Liegenschaften handelnde juristischen Personen (neben der Grundstückgewinnsteuer; vgl. Entscheid des VGer ZH SB.2003.00062 vom 28.4.2004, in: RB 2004 Nr. 106, S. 197 ff.) auch die anteilige direkte Bundessteuer (vgl. Entscheid des VGer ZH SB.2003.00075 vom 20.10.2004, in: RB 2004 Nr. 107,

S. 201 ff.) bei der Grundstückgewinnsteuer abziehen, weil im zürcherischen Grundstückgewinnsteuerrecht nach § 221 Abs. 2 StG/ZH natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, generell die (Wahl-) Möglichkeit haben, weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend zu machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben. Insofern besteht jedoch ein wesentlicher Unterschied und ist die diesbezügliche Rechtslage des Kantons Schwyz nicht mit derjenigen des Kantons Zürich vergleichbar.

Vorbehalten bleiben im schwyzerischen Grundstückgewinnsteuerrecht gemäss § 116 Abs. 1a StG/SZ die weiter gehenden, nach interkantonalem Recht zu berücksichtigenden Aufwendungen. Diesbezüglich weist die Vorinstanz jedoch zu Recht darauf hin, dass das Bundesgericht sich bis anhin nicht präjudiziell dazu ausgesprochen habe, ob der Liegenschaftskanton verpflichtet sei, dem interkantonalen Liegenschaftenhändler die für den Veräusserungsgewinn geschuldete direkte Bundessteuer insoweit bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd anzurechnen, als sie ausscheidungsrechtlich auf den Liegenschaftskanton entfalle. Dazu besteht grundsätzlich auch kein Anlass, denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Ausgestaltung des kantonalen Systems der Besteuerung von Grundstückgewinnen nur nicht dazu führen, dass eine dem Liegenschaftskanton zugewiesene Aufwendung von einem anderen Kanton übernommen werden muss oder überhaupt nicht zum Steuerabzug zugelassen wird. Dass dem so wäre, weil im Steuerrecht des Kantons Schwyz die Möglichkeit einer direkten (vorbehaltlosen) vorgängigen Anrechnung der direkten Bundesteuer als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer nicht vorgesehen ist, ist indessen nicht ersichtlich.

Das schliesst selbstverständlich nicht aus, dass nach interkantonalem Recht unter Umständen dennoch eine (indirekte) gewinnmindernde Anrechnung der direkten Bundessteuer bei der Grundstückgewinnsteuer zu erfolgen hat (und zwar gegebenenfalls auch nicht nur des auf den Wertzuwachsgegninn entfallenden Steuerbetrags), soweit der Steuerbetrag gewinnsteuerlich mangels Ertrag nicht geltend gemacht werden kann. Das ändert jedoch nichts daran, dass die Regelung von § 116 Abs. 1a StG/SZ (Ausweitung der Anrechnung von Aufwendungen analog interkantonalem Recht/Gleichstellung von inner- und ausserkantonalen Liegenschaftenhändlern) keine gesetzliche Grundlage darstellt, welche es Liegenschaftenhändlern (gegebenenfalls nur juristische Personen) generell erlauben würde, dass auch die direkte Bundessteuer (wie die Grundstückgewinnsteuer gemäss § 116 Abs. 1 Bst. f. StG/SZ) vorgängig direkt bei der Grundstückgewinnsteuer grundstückgewinnsteuerlich in Abzug gebracht werden könnte. Insbesondere bezweckt die Bestimmung keine Anrechnung von Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer aus rein steuersystematischen Gründen oder eine Annäherung an das dualistische Grundstückgewinnsteuersystem.

Insofern führen auch die steuersystematischen Überlegungen der steuerpflichtigen Gesellschaft nicht dazu, dass (zusätzlich zur Grundstückgewinnsteuer) die anteilige direkte Bundessteuer (vollumfänglich oder auch nur im Umfang des auf den Wertzuwachsgegninn entfallenden Steuerbetrags) als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar wäre. Wenn die steuerpflichtige Gesellschaft der Meinung ist, dass die direkte Bundessteuer jedenfalls zumindest auf dem Wertzuwachsgegninn (d.h. ohne Buchgegninn bzw. „wieder eingebrachte“ Abschreibungen) bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar sein müsse, kann dem zwar eine gewisse „Steuerlogik“ nicht abgesprochen werden. Die direkte Bundes-

steuer auf dem Wertzuwachsge­win­n steht im Prinzip (wirtschaftlich) genauso wie die Grund­stück­ge­win­n­steuer im Zusammen­hang mit dem An- und Verkauf der Liegen­schaft. Damit wird jedoch ausser Acht gelassen, dass es den Kantonen nach Art. 12 Abs. 4 des Bundes­ge­set­zes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemein­den (StHG; SR 642.14) vom 14. Dezember 1990 unbenommen ist, alle Grund­stück­ge­win­ne nach dem monistischen System einer Grund­stück­ge­win­n­steuer zu unterwerfen, und damit auch die Gewinne aus der Veräußerung von im Geschäftsvermögen liegenden Grund­stücken von juristischen Personen gleicher­massen mit einer besonderen (Spezial-) Einkommensteuer (Objektsteuer) zu erfassen (sog. monistisches „Zürcher“ System, dem auch der Kanton Schwyz folgt). Dabei verfügen die Kantone nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch über einen gewissen Gestaltungsspielraum, welche Aufwendungen sie für die Zwecke der Grund­stück­ge­win­n­steuer zur Anrechnung zulassen wollen (vgl. statt vieler Urteil des BGer 2C_848/2018 vom 22.8.2019 i.S. A.Immoblien AG gegen Steuerverwaltung des Kantons Schwyz Erw. 2.2.).

Entsprechend steht den Kantonen im Rahmen der Abgrenzung zwischen der Grund­stück­ge­win­n­steuer und der ordentlichen Gewinnsteuer die Möglichkeit zu, die Objektsteuer anstatt bei der Gewinnsteuer erlös­mindernd bei der Grund­stück­ge­win­n­steuer zu berücksichtigen. Vorbehält­lich des interkantonalen Rechts (vgl. dazu insbesondere Oertli/Zigerlig, in: Zweifel/Beusch/Mäusli-Allenspach [Hrsg.], Kommentar zum Interkantonalen Steuerrecht, 1. Aufl. 2011, § 33 N 37 und N 115 mit weiteren Hinweisen) besteht jedoch keine Verpflichtung, die auf dem Grund­stück­ge­win­n erhobenen Steuern (Grund­stück­ge­win­n­steuer, direkte Gewinnsteuern) zum Abzug zuzulassen (vgl. dazu auch Kuhn/Guler, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG,

3. Aufl. 2017, Art. 25 StHG N 19 mit Hinweisen). Vielmehr ist die Berücksichtigung der Steuern an sich dem Wesen der Grundstücksgewinnsteuer fremd, weil die Grundstücksgewinnsteuer als Objektsteuer auf die übrige wirtschaftliche Situation der steuerpflichtigen Person grundsätzlich keine Rücksicht nimmt. Dass die direkte Bundessteuer nicht als Aufwendung bei der Grundstücksgewinnsteuer geltend gemacht werden kann, liegt daher im vom Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) vorgegebenen Gestaltungsspielraum des kantonalen Gesetzgebers. Daher stellt sich auch die Frage der Beseitigung einer Verfassungswidrigkeit nicht (siehe dazu auch Urteil des BGer 2C_747/2010 vom 7.10.2011 Erw. 4 u. 6.2 betreffend fehlender Verrechnungsmöglichkeit von Betriebsverlusten mit Grundstücksgewinnen im innerkantonalen Verhältnis). Abgesehen davon drängt sich eine Durchbrechung des monistischen Systems zugunsten des Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) auch nicht auf, solange jedenfalls die Steuern von juristischen Personen bei der Gewinnsteuer als geschäftsmässig begründeter Aufwand zum Abzug gebracht werden können (vgl. § 65 Abs. 1 Bst. a StG/SZ). Ergibt sich hingegen bei der Gewinnsteuer ein Verlust, kann dieser bei der Grundstücksgewinnsteuer mit dem Grundstücksgewinn verrechnet werden (vgl. § 119 Abs. 4 StG/SZ). Es ist deshalb auch aus steuersystematischen Überlegungen nicht zu beanstanden, dass im Steuerrecht des Kantons Schwyz (monistisches System) die direkte Bundessteuer bei der Grundstücksgewinnsteuer (vorbehältlich der weitergehenden Verlustverrechnungsmöglichkeiten nach interkantonalen Recht) nicht als Aufwendung anrechenbar ist. Demnach hat die Vorinstanz zu Recht entschieden, dass die direkte Bundessteuer nicht direkt vorgängig bei der Grundstücksgewinnsteuer als Aufwendung geltend gemacht werden kann.

4.1 Die Beschwerde erweist sich teilweise als begründet. Die Grundstückgewinnsteuer kann vom steuerbaren Grundstücksgewinn in Abzug gebracht werden, sofern die steuerpflichtige Gesellschaft auf deren Berücksichtigung bei der Gewinnsteuer verzichtet. Die direkte Bundessteuer ist bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als Aufwendung anrechenbar.

4.2 ...