

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C_156/2015

Urteil vom 5. April 2016

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Seiler, Präsident,
Bundesrichter Zünd, Donzallaz, Stadelmann, Haag,
Gerichtsschreiber Kocher.

Verfahrensbeteiligte

1. A._____,
2. B._____,
eine einfache Gesellschaft bildend,
Beschwerdeführer, beide vertreten durch
Rechtsanwalt LL.M. Dr. Marcel R. Jung
und dipl. Steuerexpertin Barbara Mannhart,

gegen

Grundstückgewinnsteuerkommission V._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Grunder,

Steuerverwaltung des Kantons Zug.

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer
(Vermögensqualifikation des Grundstücks),

Beschwerde gegen den Entscheid des
Verwaltungsgerichts des Kantons Zug
vom 23. Dezember 2014.

Sachverhalt:

A.

Am 7. Dezember 2010 erwarb A._____, dessen steuerrechtlicher Wohnsitz in U._____/ZG liegt, von einer unabhängigen Drittperson das Grundstück V._____/ZG Nr. yyy im Halt von 1'102 m². Den Kaufpreis setzten die Parteien auf 2 Mio. Franken fest (entsprechend rund Fr. 1'800.--/m²). Darüber hinaus vereinbarten sie unter anderem, dass der Eigentumsübergang (Antrittstag) bis spätestens am 31. Mai 2011 zu erfolgen habe (Ziff. 1), und dass der Käufer berechtigt sei, beliebige natürliche und/oder juristische Personen neben sich in den Kaufvertrag eintreten zu lassen (Ziff. 10).

B.

Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 27. Mai 2011 verständigten die Parteien sich darauf, dass B._____, W._____/ZG, an der Seite von A._____ in den Kaufvertrag vom 7. Dezember 2010 eintreten solle. Zwecks gemeinsamen Ankaufs waren die beiden Käufer gleichentags einen Gesellschaftsvertrag eingegangen. Darin bekundeten sie die Absicht, das Grundstück als Gesamteigentümer zu erwerben, in zwei Stockwerkeinheiten aufzuteilen und diese den beiden Gesellschaftern je zu Alleineigentum zuzuteilen. Sie hielten namentlich fest, dass die Baubewilligung für das Neubauprojekt - eine Gartenwohnung und eine Attikawohnung mit einer Wohnfläche von je rund 300 m² (Ziff. 6 lit. b) - beantragt sei und in Kürze erwartet werde. Die Vorleistungen, die A._____ für das nunmehr bewilligungsreife Projekt erbracht hatte, veranschlagten sie mit Fr. 200'000.-- (Ziff. 3 lit. b). Für die Finanzierung wollten die beiden Käufer je hälftig aufkommen (Ziff. 3

des Gesellschaftsvertrages).

C.

Ab Juni 2011 stand das Grundstück zum Verkauf. Die Insertion der beiden Gesamteigentümer blieb anfänglich erfolglos. Am 7. Oktober 2011 veräusserten sie alsdann das Grundstück an die von A. _____ gehaltene X. _____ AG, T. _____/ZG und die von B. _____ beherrschte Y. _____ AG, W. _____/ZG, die sich beide zu diesem Zeitpunkt im Alleineigentum ihres jeweiligen Aktionärs befanden. Die Gesellschaften bildeten eine einfache Gesellschaft und erlangten Gesamteigentum, wobei der Preis weiterhin 2 Mio. Franken betrug. Da die Vorbereitungsarbeiten nicht überwältigt wurden, stellte sich ein Kapitalverlust von Fr. 200'000.-- ein. Die beabsichtigte Begründung von Stockwerkeigentum war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Bald darauf, am 17. Oktober 2011, veräusserte die neue Eigentümerschaft das Grundstück an einen unabhängigen Dritten. Der Preis erreichte 3,65 Mio. Franken (entsprechend rund Fr. 3'300.--/m²).

D.

Mit Grundstückgewinn-Steuererklärung vom 25. September 2012 deklarierten A. _____ und B. _____ aus der Veräusserung vom 7. Oktober 2011 einen Grundstücksgewinn von null Franken (dies bei Verkaufserlös und Anlagekosten von je 2 Mio. Franken). Am 27. November 2012 veranlagte die Steuerverwaltung des Kantons Zug die Einkommens- und Vermögenssteuer 2011 von A. _____ und dessen Ehefrau C. _____. Der Steuererklärung und der Veranlagungsverfügung zufolge ging der Ehemann im Jahr 2011 zwar einer unselbständigen, nicht jedoch einer selbständigen Erwerbstätigkeit nach. Mit Entscheid vom 22. Januar 2013 veranlagte die Belegenheitsgemeinde einen steuerbaren Grundstücksgewinn von 1,45 Mio. Franken. Ausgehend von einem Verkaufserlös von 3,65 Mio. Franken (anstelle von 2 Mio. Franken) und bei einem Erwerbspreis von 2 Mio. Franken berücksichtigte die Gemeinde zusätzlich jene Vorleistungen von Fr. 200'000.--, von welchen im Gesellschaftsvertrag vom 27. Mai 2011 die Rede war. Die Einsprache der beiden Veräusserer blieb erfolglos (Einspracheentscheid vom 16. April 2013).

E.

Das hierauf von den Veräusserern angerufene Verwaltungsgericht erwog im Entscheid A 2013/11 vom 23. Dezember 2014, das streitbetroffene Grundstück habe innerhalb von zehn Tagen - das heisst zwischen dem 7. und dem 17. Oktober 2011 - keinen Wertzuwachs von 1,65 Mio. Franken bzw. 82 Prozent erfahren können. Der zutreffend erhobene Gewinn von 1,45 Mio. Franken unterliege der Grundstückgewinnsteuer (mithin nicht der Einkommenssteuer), da das Grundstück sich im Privatvermögen der beiden Gesamteigentümer befunden habe. Der Auskunft der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 10. Januar 2014 zufolge seien die beiden Veräusserer im Steuerjahr 2011 weder als gewerbsmässige Grundstückshändler qualifiziert worden noch habe das Grundstück deren Geschäftsvermögen angehört. Demnach wies es den Rekurs ab.

F.

Mit Eingabe vom 16. Februar 2015 erheben A. _____ und B. _____ (nachfolgend: die Steuerpflichtigen) beim Bundesgericht Beschwerde mit dem Antrag, der Entscheid A 2013/11 vom 23. Dezember 2014 sei aufzuheben und der steuerbare Grundstücksgewinn auf null Franken festzusetzen, dies aufgrund eines realisierten Verkaufserlöses von 2 Mio. Franken. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Grundstück per 7. Oktober 2011 als Geschäftsvermögen zu qualifizieren. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Die Steuerverwaltung des Kantons Zug sieht von einer Beschwerdeantwort ab, während die Vorinstanz und die Einwohnergemeinde V. _____/ZG vernehmlassungsweise auf Abweisung der Beschwerde schliessen. Die Eidgenössische Steuerverwaltung verzichtet praxisgemäss auf eine Stellungnahme zu Fragen des Grundstückgewinnsteuerrechts.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG [SR 173.110]) und mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG; BGE 141 II 113 E. 1 S. 116; 141 V 191 E. 1 S. 193; 140 I 90 E. 1 S. 92).

1.2. Die Beschwerde richtet sich gegen den verfahrensabschliessenden Entscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts. Die Voraussetzungen der

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten liegen grundsätzlich vor (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 BGG i. V. m. Art. 73 StHG [SR 642.14]).

1.3.

1.3.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Bei der Prüfung verfügt das Bundesgericht über volle Kognition und wendet es das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht ist daher weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 141 V 234 E. 1 S. 236; 140 III 86 E. 2 S. 89 unten; 140 V 136 E. 1.1 S. 137 f.).

1.3.2. Das Bundesgericht prüft auch das harmonisierte kantonale Steuerrecht grundsätzlich mit voller Kognition, damit in gleicher Weise, wie es dies im Fall von Bundesrecht täte (Art. 95 lit. a BGG). Vorbehalten bleiben - hier nicht relevante - Konstellationen, in welchen das Harmonisierungsrecht den Kantonen einen gewissen Gestaltungsspielraum ("une certaine marge de manoeuvre") belässt oder gar keine Anwendung findet, was eine Einschränkung der Kognition nach sich zieht (Art. 1 Abs. 3 Satz 1 StHG; Urteile 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 1.3.3; 2C_780/2014 vom 29. April 2015 E. 3.1; 2C_583/2014 vom 9. Februar 2015 E. 1.2.2, nicht publ. in: BGE 141 II 207, aber, in: StE 2015 B 42.38 Nr. 39, StR 70/2015 S. 524).

1.3.3. Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem (einschliesslich kommunalem) und interkantonalem Recht prüft das Bundesgericht entgegen Art. 106 Abs. 1 BGG nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 IV 57 E. 2.2 S. 60). Wird keine Verfassungsfrage erhoben, kann das Bundesgericht eine Beschwerde selbst dann nicht gutheissen, wenn eine Verfassungsverletzung tatsächlich vorliegt (BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 140 II 141 E. 8 S. 156). Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 139 I 138 E. 3.8 S. 144).

1.3.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, soweit sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich, sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein, was in der Beschwerde klar und substantiiert aufzuzeigen ist. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.; 140 IV 97 E. 1.4.1 S. 100).

1.3.5. Die Sachverhaltsfeststellung oder Beweiswürdigung (dazu BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 137 I 58 E. 4.1.2 S. 62) einer Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde ist willkürlich (Art. 9 BV), wenn die Behörde den Sinn und die Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn sie ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn sie auf Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 136 III 552 E. 4.2 S. 560).

2.

2.1. Streitig und zu prüfen ist die bundesrechtliche Frage nach der Qualifikation des streitbetroffenen Grundstücks. Die Vorinstanz erblickt in der Veräusserung einen Vorgang, der als Ausdruck blosser Verwaltung eigenen Vermögens zu werten sei. Dies führte zur Annahme, das Grundstück zähle zum Privatvermögen (der beiden Steuerpflichtigen), was seinerseits zur Folge hat, dass ein etwaiger Veräusserungsgewinn der Grundstücksgewinnsteuer unterläge. Demgegenüber vertreten die Steuerpflichtigen auch vor Bundesgericht die Auffassung, ihre Vorgehensweise stelle sich als selbständige Erwerbstätigkeit (in der Form des gewerbsmässigen Grundstückshandels) dar. Ist dem so, gehörte das Grundstück dem Geschäftsvermögen an und müsste ein realisierter Veräusserungsgewinn mit der Einkommenssteuer erfasst werden.

2.2.

2.2.1. Grundstücksgewinn ist der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen sowie der bei Überführung ins Privatvermögen besteuerte Gewinn) übersteigt (Art. 12 Abs. 1 StHG bzw. § 193 Abs. 1 des Steuergesetzes [des Kantons Zug] vom 25. Mai 2000 [BGS 632.1; nachfolgend: StG/ZG]). Der Bundesgesetzgeber hat die prägenden Elemente des Tatbestandes - "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" - als unbestimmte Rechtsbegriffe ausgestaltet. Was den Begriff der "Aufwendungen" anbelangt, gilt grundsätzlich dasselbe (dazu Urteil 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.2.1, in: ASA 84 S. 331). Insoweit verfügen die Kantone bei der Umschreibung des steuerbaren Gewinns über einen - wenn auch eingeschränkten - legislatorischen Spielraum (zum Ganzen BGE 141 II 207 E. 2.2.1 S. 209 f. mit zahlreichen Hinweisen). Die kantonale Regelungszuständigkeit findet ihre Grenzen hauptsächlich am Normsinn (Besteuerung realisierter Grundstücksgewinne) und am Normgefüge (Verhältnis von Einkommens-/Gewinnsteuer und Grundstückgewinnsteuer).

2.2.2. Der Kanton Zug beschränkt den Anwendungsbereich der Grundstückgewinnsteuer auf die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden (§ 189 Abs. 1 StG/ZG im Anschluss an Art. 12 Abs. 1 StHG). Er folgt mit dieser Definition dem dualistischen Modell (Art. 12 Abs. 4 StHG e contrario). Findet die Grundstückgewinnsteuer Anwendung, sollen die von "der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen (...) für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verbindlich" sein (§ 187 Abs. 3 StG/ZG).

2.2.3. Die Vermögensqualifikation eines Grundstücks bestimmt mithin darüber, welcher Steuerart ein realisierter Veräusserungsgewinn unterliegt. Ebenso Rechtsfrage ist die Detailqualifikation innerhalb des Geschäftsvermögens einer natürlichen oder juristischen Person ("Umlaufvermögen oder Anlagevermögen?"; Urteil 2A.667/2006 vom 16. Februar 2007 E. 1.3, in: StE 2008 B 23.43.2 Nr. 15, StR 62/2007 S. 914). Was unter dem Privatvermögen zu verstehen ist, ergibt sich durch Rückgriff auf die Vorschriften zur Einkommenssteuer (Art. 7 ff. StHG). Wenn dort auch nur das Geschäftsvermögen umschrieben ist, zeigt dies immerhin auf, dass alles weitere Vermögen einer natürlichen Person zwangsläufig ihrem Privatvermögen angehört (Urteil 2C_1273/2012 vom 13. Juni 2013 E. 2.1, in: ASA 82 S. 72, StE 2013 B 23.1 Nr. 79). Als Geschäftsvermögen gelten "alle Vermögenswerte, die (...) der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen" (Art. 8 Abs. 2 Teilsatz 1 StHG; ebenso Art. 18 Abs. 2 Satz 3 Teilsatz 1 DBG [SR 642.11]). Geschäftsvermögen setzt mithin eine selbständige Erwerbstätigkeit voraus (zit. Urteil 2C_1273/2012 E. 2.3; vgl. schon BGE 70 I 257 E. 2 S. 260; 126 II 473 E. 3a S. 474; 134 V 250 E. 4.2 S. 255).

2.2.4. Die selbständige Erwerbstätigkeit einer natürlichen Person besteht aus einem Vorgehen, mit dem die natürliche Person auf eigenes Risiko, unter Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital, in einer von ihr frei gewählten Arbeitsorganisation, dauernd oder vorübergehend, haupt- oder nebenberuflich, in jedem Fall aber mit der Absicht der Gewinnerzielung am Wirtschaftsverkehr teilnimmt (BGE 125 II 113 E. 5b S. 120 [DBG]; 138 II 251 E. 2.4.2 S. 256 f. [MWSTG; SR 641.20]; 134 V 250 E. 3.1 S. 252 f. [AHVG; SR 831.10]). Die verschiedenen Gesichtspunkte der selbständigen Erwerbstätigkeit abschliessend zu umschreiben, erweist sich als problematisch. Die Prüfung ist deshalb von Fall zu Fall aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Gesichtspunkte dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten (zit. Urteil 2C_1273/2012 E. 2.2).

2.2.5. Soweit bei Veräusserungen aus dem Privatvermögen aber Gewinne anfallen, die nur und erst in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit entstehen, ist die Tätigkeit insgesamt nicht auf Erwerb gerichtet. Ein solches, auf Erhaltung und Nutzung eigenen Vermögens abzielendes Vorgehen gilt selbst dann nicht als Erwerbstätigkeit, wenn das Vermögen beträchtlich ist, es professionell verwaltet wird oder Gegenstand einer Buchhaltung ist (so schon BGE 70 I 257 E. 2 S. 260; zit. Urteil 2C_1273/2012 E. 2.2).

2.2.6. Der gewerbsmässige Grundstückshandel bildet eine Sonderform der selbständigen Erwerbstätigkeit. Die bundesgerichtliche Praxis hat hierzu branchenspezifische Kriterien entwickelt. Solche bestehen im systematischen bzw. planmässigen Vorgehen, in der Häufigkeit der Transaktionen, der Nähe des Grundstückshandels zur hauptberuflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, im Einsatz spezieller Fachkenntnisse, der (kurzen) Besitzesdauer, dem Einsatz erheblichen Fremdkapitals zur Finanzierung der Transaktionen oder der Vornahme der Transaktionen im Rahmen

einer Personengesellschaft (BGE 125 II 113 E. 6a S. 124; zit. Urteil 2C_1273/2012 E. 2.2). Auch eine einmalige Tätigkeit kann sich unter Umständen als planmässig herausstellen (PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, I. Teil, 2001, N. 16 zu Art. 18 DBG; XAVIER OBERSON, Droit fiscal suisse, 4. Aufl. 2012, § 7 N. 44, mit Hinweis auf BGE 104 Ib 164). Gewerbsmässiger Grundstückhandel ist zu vermuten, sofern mehrere Personen sich für ein bestimmtes Vorhaben zu einer einfachen Gesellschaft (Baukonsortium) zusammenschliessen, wobei einer oder mehrere Beteiligte in Ausübung ihrer angestammten Tätigkeit mitwirken und mit aller Einverständnis die Geschäftsführung für gemeinsame Rechnung

besorgen. Das Vorgehen der federführenden Fachpersonen wird in der Folge den mitwirkenden Investoren steuerlich zugerechnet (Urteile 2C_907/2010 vom 16. Mai 2011 E. 3.2; 9C_455/2008 vom 5. November 2008 E. 4; 2A.433/2004 vom 13. April 2005 E. 3.3, in: StR 60/2005 S. 489; A.274/76 vom 21. Dezember 1977 E. 1b, in: ASA 47 S. 485; BGE 96 I 655 E. 2 S. 658 f.; 122 II 446 E. 3b S. 450; 125 II 113 E. 3c S. 118 f.; DANIELLE YERSIN, La distinction entre l'activité indépendante et la gestion de la fortune privé dans le domaine immobilier, in ASA 67 S. 97 ff., insb. 103, 105).

2.2.7. Nicht jeder Vermögenswert, der (auch) im Rahmen der selbständigen Erwerbstätigkeit verwendet wird, qualifiziert zwingend als Geschäftsvermögen. Neben notwendigem Geschäftsvermögen (bspw. Baumaschinen) und notwendigem Privatvermögen (namentlich Gegenstände des persönlichen Gebrauchs) können die "Alternativgüter" ebenso gut dem (gewillkürten) Privat- wie dem (gewillkürten) Geschäftsvermögen angehören (BGE 140 V 241 E. 4.2 S. 245 zu Art. 9 AHVG; 133 II 420 E. 3.3 S. 422 f. zu Art. 18 DBG). Über die Vermögensqualifikation entscheidet die Gesamtheit der konkreten Umstände, wobei die technisch-wirtschaftliche Funktion am stärksten gewichtet (Urteil 2C_475/2008 vom 1. Juli 2009 E. 2.3). Soweit ein Alternativgut gemischt genutzt wird, gibt die Präponderanz den direktsteuerlichen Ausschlag (Art. 8 Abs. 2 Halbsatz 1 StHG; Art. 18 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 DBG; zit. Urteil 2C_1273/2012 E. 2.3; Urteil 2C_802/2012 vom 8. Januar 2013 E. 2.2, in: StE 2013 B 23.2 Nr. 42, StR 68/2013 S. 222).

3.

3.1. Die Vorinstanz stellt die Auskunft der Steuerverwaltung des Kantons Zug (nachfolgend: KSTV/ZG) vom 10. Januar 2014 ins Zentrum ihrer Überlegungen. Darin erklärt diese, weder seien die Käufer im Steuerjahr 2011 als gewerbsmässige Grundstückhändler erfasst worden noch habe das Grundstück dem Geschäftsvermögen angehört (vorne lit. E). Ergänzend beruft die Gemeinde sich auf § 187 Abs. 3 StG/ZG (vorne E. 2.2.2), worauf vorab einzugehen ist.

3.2.

3.2.1. Auch bei der Auslegung von § 187 Abs. 3 StG/ZG bildet der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element; BGE 141 V 206 E. 3.2 S. 212) den Ausgangspunkt. Erweist er sich als klar, d. h. als eindeutig und unmissverständlich, darf davon nur abgewichen werden, wenn triftiger Grund für die Annahme besteht, die Formulierung zielt am "wahren Sinn" der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisch), ihr Zweck (teleologisch) oder der Zusammenhang mit andern Vorschriften (systematisch) geben (BGE 141 II 57 E. 3.2 S. 61; 140 II 495 E. 2.3.2 S. 500).

3.2.2. Dem an sich verständlichen Wortlaut von § 187 Abs. 3 StG/ZG zufolge sollen die von "der kantonalen Steuerverwaltung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuerveranlagung festgelegten Grundlagen (...) für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verbindlich" sein (§ 187 Abs. 3 StG/ZG). Bei streng grammatikalischer Betrachtung vermag die kantonale Veranlagung der Einkommens- oder Gewinnsteuer ein unumstössliches Präjudiz für die kommunale Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zu schaffen. Dadurch setzt der kantonale Gesetzgeber sich aber offensichtlich in Widerspruch zu den bundesrechtlichen Vorgaben: Das bundesrechtlich vorgesehene Nebeneinander von Einkommens- bzw. Gewinnsteuer einerseits und Grundstückgewinnsteuer andererseits lässt gerade keinen Vorrang der einen gegenüber der andern Steuerart zu. Die beiden Steuerarten erstrecken sich je auf die ihnen unterliegenden Sachumstände, was Überschneidungen an sich ausschliesst. Ein Grundstück dient entweder privaten oder geschäftlichen Zwecken; wird es gleichzeitig privat und geschäftlich genutzt, ruft die Präponderanzmethode auch hier nach einer einheitlichen Zuweisung (vorne E. 2.2.7). Bei bundesrechtskonformer Auslegung kommt der kantonalrechtlichen Kollisionsnorm daher (nur)

die Funktion einer koordinierenden Verfahrensbestimmung zu: Sinn und Zweck von § 187 Abs. 3 StG/ZG liegen darin, dass Kanton (Einkommens- bzw. Gewinnsteuer) und Gemeinde (Grundstückgewinnsteuer) die jeweils andere Steuerart wechselweise und gleichwertig in ihre

Überlegungen einbeziehen.

3.2.3. Dass die Gemeinde sich bei ihrer Beurteilung wohl weitgehend von der Auffassung des Kantons leiten lassen wird, liegt auf der Hand. Dies enthebt sie nicht der gesetzlichen Aufgabe, von Amtes wegen den sich stellenden Fragen nachzugehen und dadurch sicherzustellen, dass die Veranlagungsverfügungen von Kanton und Gemeinde widerspruchsfrei ausgestaltet sind. Soweit die Erstbehörde bereits rechtskräftig veranlagt hat und die Zweitbehörde zu einem gegenteiligen Schluss gelangen sollte, haben die beiden Behörden nach einer bundesrechtskonformen und dadurch widerspruchsfreien Lösung zu suchen. Auf die Pflicht zur revisionsweisen Öffnung der Veranlagung hat die Vorinstanz bereits hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 5c).

3.2.4. Die Vorinstanz hat ihr Augenmerk auf die Einschätzung der KSTV/ZG gelegt und eher beiläufig erwogen, es bestehe kein Anlass, von deren Beurteilung abzuweichen. Genau dies war aber Streitgegenstand und hätte vertiefter Auseinandersetzung bedurft. Die vorinstanzliche Beweiswürdigung greift daher zu kurz, was die Steuerpflichtigen rechtsgenüglich rügen (vorne E. 1.3.3 und 1.3.4). Es ist daher zu prüfen, ob der Vorinstanz bei ihrer Beweiswürdigung eine Verfassungsverletzung unterlaufen ist (vorne E. 1.3.5).

3.3.

3.3.1. Ausgangspunkt der steuerlichen Beurteilung in der Sache selbst bilden die zivilrechtlichen Verhältnisse, insbesondere die von den Beteiligten abgeschlossenen Verträge (Urteile 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.4.1; 2C_780/2014 vom 29. April 2015 E. 2.2; 2C_628/2013 vom 27. November 2013 E. 2.5.1, in: ASA 82 S. 382 und 83 S. 677). Den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz (Art. 105 Abs. 1 BGG; vorne E. 1.3.4) zufolge hat der Steuerpflichtige 1 am 7. Dezember 2010 einen Kaufvertrag um das streitbetreffene Grundstück geschlossen, wofür er 2 Mio. Franken aufzuwenden hatte (vorne lit. A). Alsdann ist der Steuerpflichtige 2 dem Kaufvertrag am 27. Mai 2011 beigetreten (vorne lit. B), inserierten die beiden Gesamteigentümer ab Juni 2011 zunächst erfolglos und kam es am 7. Oktober 2011 zur Veräusserung an die beiden beherrschten Gesellschaften. Dies geschah zum Einstandspreis, ehe am 17. Oktober 2011 ein unabhängiger Dritter das Grundstück für 3,65 Mio. Franken erwarb (vorne lit. C).

3.3.2. Die Steuerpflichtigen berufen sich im Wesentlichen auf die kurze Haltedauer (wobei sie den 27. Mai 2011 als Beginn des Zeitablaufs erachten) und weisen auf die getroffene (Fremd-) Finanzierung hin. Der Steuerpflichtige 1 habe seinen Anteil am Kaufpreis durch Übernahme der auftretenden Grundpfandschulden getilgt, dies mangels ausreichender eigener Mittel. Er, der Steuerpflichtige 1, trete seit über 20 Jahren auf dem Zuger Immobilienmarkt als Makler auf und sei seit langer Zeit im Baugewerbe heimisch. Seine Gesellschaft, die X. _____ AG, habe den Neubau auf dem streitbetreffenen Grundstück projektiert und die Insertion besorgt. Das Fachwissen des Steuerpflichtigen 1 sei dem Steuerpflichtigen 2 ohne Weiteres zuzurechnen. Im Erwerbszeitpunkt habe die Baubewilligung bereits vorgelegen, was den Bemühungen des Steuerpflichtigen 1 zu verdanken und durch den späteren Erwerber abgegolten worden sei. Die Gesellschafter seien gezielt und im Stile gewerbsmässiger Grundstückshändler vorgegangen.

3.3.3. Die Argumentation der Steuerpflichtigen ist nachvollziehbar und im Ergebnis überzeugend. Der Steuerpflichtige 1 und mithin auch der Steuerpflichtige 2 sind unter Übernahme des kommerziellen Risikos, unter Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital und zweifellos mit der Absicht der Gewinnerzielung tätig geworden. Ihr Verhalten muss schon grundsätzlich als selbständige (Neben-) Erwerbstätigkeit qualifiziert werden (vorne E. 2.2.4). Von einer blossen Zufälligkeit des Erfolgesintritts lässt sich nicht sprechen. Über die blosser Verwaltung eigenen Vermögens hatten die Steuerpflichtigen von Anbeginn weg im Sinn, das streitbetreffene Grundstück für kommerzielle Zwecke zu nutzen (vorne E. 2.2.5). Darüber hinaus entspricht die Vorgehensweise dem, was praxisgemäss als gewerbsmässiger Grundstückshandel betrachtet wird (vorne E. 2.2.6). Von keiner erheblichen Bedeutung ist dabei, dass die ursprünglich vereinbarte Vorgehensweise (Parzellierung mit anschliessender Übertragung in das jeweilige Vermögen der Gesellschafter) fallengelassen wurde und einer blossen Veräusserung wich. Zumindest der Steuerpflichtige 1 scheint seine anderweitigen Projekte über seine Gesellschaft abgewickelt zu haben. Dementsprechend trat der Steuerpflichtige 1 vor und nach der streitbetreffenen Transaktion am relevanten Immobilienmarkt jeweils als Unselbständigerwerbender in Erscheinung, nämlich als Alleinaktionär und Arbeitnehmer seiner Immobiliengesellschaft. Zu beurteilen ist mithin ein isolierter Vorgang (Veräusserung des Grundstücks an die Gesellschaft). Selbst eine einzige Transaktion kann als gewerbsmässiger Grundstückshandel qualifizieren (vorne E. 2.2.6).

3.3.4. Die Vorinstanz geht nicht davon aus, das Grundstück sei erworben worden, um selbstbewohnten Wohnraum zu schaffen. Es liegt daher auf der Hand, von einem Entwicklungsprojekt oder zumindest einem Handelsobjekt auszugehen. Dem Steuerpflichtigen 1 ist zwar vorzuwerfen, dass er seinen gesetzlichen Mitwirkungspflichten nur zögerlich und kaum genügend nachkam. Seiner Steuererklärung zufolge hätte er im streitbetroffenen Jahr gar keine selbständige Erwerbstätigkeit ausgeübt. Nach dem Gesagten ist dies offenkundig unzutreffend. Dies ändert nichts daran, dass die Beweiswürdigung unzweideutig ausfällt und klarerweise auf gewerbsmässiges Vorgehen hinweist. Vor diesem Hintergrund ist selbständige Erwerbstätigkeit gegeben und folglich das streitbetroffene Grundstück dem Geschäftsvermögen zuzuweisen. Ein etwaiger Gewinn unterläge der Einkommenssteuer.

3.4.

3.4.1. Zusammenfassend erweist die vorinstanzliche Beweiswürdigung sich als unhaltbar, soweit sie auf das Vorliegen von Privatvermögen schliesst. Zwangsläufig musste im Anschluss daran die Auslegung und Anwendung von Art. 12 StHG in bundesrechtswidriger Weise erfolgen. Die Beschwerde ist daher im Eventualantrag begründet und gutzuheissen; der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

3.4.2. Aufgrund ihres Unterliegens wird die Gemeinde V._____, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis handelt und Vermögensinteressen wahrnimmt, kostenpflichtig (Art. 65, Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG).

3.4.3. Die Gemeinde V._____ hat den beiden Steuerpflichtigen, die sich anwaltlich vertreten lassen, aufgrund deren Obsiegens eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 BGG).

3.4.4. Die Festsetzung der Kosten und Entschädigung für das vorinstanzliche Verfahren wird der Vorinstanz übertragen (Art. 67 i. V. m. Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid A 2013/11 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 23. Dezember 2014 aufgehoben.

2.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 12'000.-- werden der Gemeinde V._____ auferlegt.

3.

Die Gemeinde V._____ hat die beiden Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 10'000.-- zu entschädigen.

4.

Zur Festsetzung der Kosten und Entschädigungen für das vorinstanzliche Verfahren wird die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen.

5.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zug und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. April 2016

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: Kocher