Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 255/2019

Urteil vom 9. März 2020

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Beat Rüedi,

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Thurgau,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2011,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau vom 5. Dezember 2018 (VG.2018.125/E).

Sachverhalt:

A.
A._____ (nachfolgend: der Steuerpflichtige) führt seit dem Jahr 2005 in U._____, Einwohnergemeinde V._____/TG, selbständig erwerbend einen Landwirtschaftsbetrieb. Am 28. April 2011 verstarb seine Ehefrau, weshalb in der hier interessierenden Steuerperiode 2011 zwei Veranlagungen vorzunehmen waren (vom 1. Januar bis zum Todestag [2011/A] und vom Todestag bis zum 31. Dezember 2011 [2011/B]).

B.
Der Steuerpflichtige hatte zuvor ein landwirtschaftliches Gewerbe in W._____/SZ betrieben. Bis in die Steuerperiode 2011 war er dort u.a. Eigentümer der Grundstücke Nr. xxx und yyy (Bauernhaus, Wies- und Ackerland), die er nach seinem Wegzug verpachtete. Mit der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz (KSTV/SZ) bestand ein Revers, wonach die Grundstücke bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses, längstens aber während neun Jahren seit Beginn der Verpachtung im Geschäftsvermögen verbleiben dürften.
Am 22. Februar 2011 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz die weitgehende Umzonung der beiden Grundstücke in die Bauzone, was am 1. Juni 2011 wirksam wurde. Die Entlassung aus der Unterstellung unter das bäuerliche Bodenrecht erfolgte am 6. Juni 2011, worauf der Steuerpflichtige im Dezember 2011 das Grundstück Nr. xxx und drei aus dem Grundstück Nr. yyy hervorgegangene Teilparzellen veräusserte. Der Erlös belief sich auf Fr. 11'617'200.--, dies bei einem Buch- und Einkommenssteuerwert von Fr. 150'259.-- (für die Gebäude). Die wieder eingebrachten Abschreibungen erreichten Fr. 85'744.--.
In seinem handelsrechtlichen Abschluss 2011, den er am 2. April 2013 zusammen mit der Steuererklärung zur Steuerperiode 2011 einreichte, nahm der Steuerpflichtige per 1. Januar 2011 eine Überführung der Grundstücke Nr. xxx und yyy vom Geschäfts- ins Privatvermögen vor und verbuchte er (lediglich) die kumulierten Abschreibungen als a.o. betrieblichen Erfolg. Das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (für die Veranlagungsperiode 2011/A), darin enthalten die Veräusserungen und Privatentnahmen weiterer Grundstücke, bezifferte der Steuerpflichtige auf Fr. 25'360.95.

C.
Mit Veranlagungsverfügung vom 14. Januar 2014 veranlagte die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau (KSTV/TG) die direkte Bundessteuer zur Veranlagungsperiode 2011/A. Entgegen der Selbstveranlagung berücksichtigte sie einen Kapitalgewinn von Fr. 18'931'996.--, der im Zusammenhang mit den Veräusserungen und den Privatentnahmen der im Kanton Schwyz gelegenen Grundstücke stand. Davon zog sie die deklarierten wieder eingebrachten Abschreibungen von Fr. 85'744.-- ab. Das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit erreichte danach Fr. 18'871'613.--. Im Einspracheentscheid vom 1. Dezember 2014 setzte sie das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf Fr. 16'693'158.-- herab.

D.
Die Steuerrekurskommission des Kantons Thurgau hiess die Beschwerde des Steuerpflichtigen mit Entscheid vom 22. September 2015 gut und wies die Sache zur neuen Veranlagung an die KSTV/TG zurück. Die Steuerrekurskommission erkannte, trotz Ausbuchung per 1. Januar 2011 sei eine "Nutzung zum privaten Zweck" erst im Zeitpunkt der Veräusserung der Grundstücke, also im Dezember 2011, ersichtlich. Die anderslautende Verbuchung habe als Steuerumgehung zu gelten. Entsprechend seien in der Steuerperiode 2011/A auch keine wieder eingebrachten Abschreibungen zu erfassen. Das Verwaltungsgericht trat mit Entscheid VG.2015.200/E vom 23. November 2016 auf die Beschwerde des Steuerpflichtigen nicht ein, da der Vorentscheid nicht selbständig anfechtbar sei. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

E.
Am 21. Februar 2017 veranlagte die KSTV/TG im zweiten Rechtsgang die Steuerperioden 2011/A und 2011/B. Unter Berufung auf den Entscheid VG.2015.200/E hielt sie fest, in der Steuerperiode 2011/A habe (noch) keine Privatentnahme stattgefunden, sondern erst in der Steuerperiode 2011/B. Für die erste Teilperiode ergab sich ein steuerbares Einkommen von Fr. 0.--. Zur zweiten Steuerperiode ging die Veranlagungsbehörde von einem Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 16'675'196.-- aus. Mit Einspracheentscheid vom 12. September 2017 zur Steuerperiode 2011/B - die Veranlagungsverfügung zur Steuerperiode 2011/A wurde unangefochten rechtskräftig - hielt sie am Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 16'675'196.-- fest. Die Steuerrekurskommission bestätigte dies grundsätzlich, wobei sie im Entscheid vom 21. August 2018 eine Ersatzbeschaffungsrückstellung von Fr. 2'990'216.-- auf dem Betrieb in U._____ zuliess. Die streitbetroffenen ausserkantonalen Grundstücke hätten sich in der Teilperiode 2011/B noch im Geschäftsvermögen befunden, wie dies auch in der rechtskräftig veranlagten Teilperiode 2011/A der Fall gewesen sei, zumal der Steuerpflichtige nicht vorbringe, in der Teilperiode 2011/B eine Überführung
vorgenommen zu haben. Mit Blick auf die Einzonung entfalle Art. 18 Abs. 4 DBG und sei der Gewinn (wieder eingebrachte Abschreibungen und Wertzuwachsgewinn, vermindert um die Rückstellung für den AHV-Beitrag) vollumfänglich zu besteuern.

F.
Der Steuerpflichtige gelangte an das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, das die Beschwerde mit Entscheid VG.2018.125/E vom 5. Dezember 2018 abwies. Das Verwaltungsgericht erwog, die Frage, ob die Grundstücke auch nach dem 28. April 2011 noch Geschäftsvermögen gebildet hätten, sei entgegen der Ansicht der Steuerrekurskommission noch nicht rechtskräftig entschieden, wie es, das Verwaltungsgericht, dies im Übrigen schon im Entscheid VG.2015.200/E vom 23. November 2016 E. 1.4.2 dargestellt habe.
In tatsächlicher Hinsicht sei davon auszugehen, dass der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes in V._____/TG mit einem Darlehen von Fr. 1'200'000.-- finanziert worden sei, das der Steuerpflichtige im Gegenzug zur Einräumung eines Kaufsrechts an den streitbetroffenen ausserkantonalen Grundstücken erhalten habe (Kaufrechtsvertrag vom 22. August 2005 mit B._____ bzw. später der C._____ AG). Er habe das Darlehen in seiner Buchhaltung passiviert und Ende 2011 aufgrund erfolgter Amortisation ausgebucht. Es sei daher offensichtlich und unbestritten geblieben, dass die ausserkantonalen Grundstücke einem geschäftlichen Zweck gedient hätten. Bemühungen im Hinblick auf den Verkauf an eine Drittperson seien nicht ersichtlich, wie der Steuerpflichtige auch insgesamt "völlig inaktiv" geblieben sei, was alles darauf hindeute, dass die Grundstücke bis zur Veräusserung Geschäftsvermögen gebildet hätten. Eine "objektivierte Willensäusserung", die auf eine Privatentnahme schliessen lasse, fehle.
Mithin habe der Steuerpflichtige die Grundstücke im Dezember 2011 aus dem Geschäftsvermögen veräussert. Mit Blick auf das seither ergangene Urteil 2C 11/2011 vom 2. Dezember 2011 (BGE 138 II 32) finde Art. 18 Abs. 4 DBG keine Anwendung (E. 3). Soweit der Steuerpflichtige schliesslich

rüge, die Ersatzbeschaffungsrückstellung sei zu gering ausgefallen, sei eine Ersatzbeschaffung (hier in der Form der Vorausbeschaffung) erst möglich, sobald die stillen Reserven auf dem veräusserten Gegenstand überhaupt realisiert worden seien, mithin im Dezember 2011. Bei einem unbestrittenen Buchwert des im Kanton Schwyz gelegenen Objekts von Fr. 150'259.-- (und einem Buchwert des Objekts im Kanton Thurgau von Fr. 3'140'475.--, wie die Steuerrekurskommission festgestellt hatte) ergebe sich eine maximale Abschreibung von Fr. 2'990'216.--. Die Überlegungen der Steuerrekurskommission seien zutreffend (E. 4).

G.
Mit Eingabe vom 13. März 2019 erhebt der Steuerpflichtige beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sie aufzuheben und das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit sei, entsprechend dem handelsrechtlichen Abschluss, auf minus Fr. 6'358.-- (Verlust) festzusetzen, was zu einem steuerbaren Einkommen von Fr. 0.-- führe. Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz, subeventualiter an die KSTV/TG zurückzuweisen. Der Zeitpunkt der Überführung sei frei wählbar, wie auch aus Art. 18a Abs. 2 DBG hervorgehe. Eine Überführung hätte schon 2005 erfolgen können und sei später "frei abrufbar" gewesen. Zwischen dem Darlehen und den Grundstücken habe jeder Zusammenhang gefehlt. Wenn schon, wären die streitbetroffenen Grundstücke als Sicherheit heranzuziehen gewesen. Die Vorinstanz und die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) ersuchen um Abweisung der Beschwerde. Der Steuerpflichtige dupliziert.

Erwägungen:

1.

1.1. 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 vor (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 und 100 Abs. 1 BGG [SR 173.110] i. V. m. Art. 146 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11]). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht prüft das Bundesrecht von Amtes wegen (Art. 106 Abs. 1 BGG; BGE 145 V 326 E. 1 S. 328) und mit uneingeschränkter (voller) Kognition (Art. 95 lit. a BGG; BGE 145 I 239 E. 2 S. 241).

1.3. Im Unterschied zum Bundesgesetzesrecht geht das Bundesgericht der Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte (einschliesslich der Grundrechte) und des rein kantonalen und kommunalen Rechts von vornherein nur nach, falls und soweit eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG). In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, dass und inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (BGE 145 V 304 E. 1.1 S. 305 f.). Wird eine solche Verfassungsrüge nicht vorgebracht, kann das Bundesgericht eine Beschwerde selbst dann nicht gutheissen, wenn eine Verfassungsverletzung tatsächlich vorliegt (BGE 143 II 283 E. 1.2.2 S. 286). Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (BGE 145 I 121 E. 2.1 S. 133).

1.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen können von Amtes wegen oder auf Rüge hin berichtigt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und wenn die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 105 Abs. 2 und Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" ist mit "willkürlich" gleichzusetzen (zum Ganzen: BGE 145 V 326 E. 1 S. 328). Tatfrage ist auch die Beweiswürdigung (BGE 144 V 111 E. 3 S. 112). Die Anfechtung der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (BGE 144 V 50 E. 4.1 S. 52 f.; vorne E. 1.3). Wird die Beschwerde diesen Anforderungen nicht gerecht, bleibt es beim vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.

2.1. Streitig und zu prüfen ist, ob und gegebenenfalls wann es zur Privatentnahme der per Ende der

Steuerperiode 2010 aktivierten, im Kanton Schwyz gelegenen Grundstücke gekommen sei.

2.2.

2.2.1. Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz (Art. 105 Abs. 1 BGG; vorne E. 1.4) steht fest, dass der Steuerpflichtige die streitbetroffenen Grundstücke Nr. xxx und yyy zwar seit einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt im Jahr 2005 nicht mehr selber bewirtschaftete, dass sie aber aufgrund des Revers mit der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz während längstens weiteren neuen Jahren dem Geschäftsvermögen angehören konnten. Die Grundstücke waren ursprünglich der Landwirtschaftszone zugewiesen, ehe es zur (weitgehenden) Umzonung in die Bauzone kam. Die revidierte Zonenordnung wurde am 1. Juni 2011 wirksam (Sachverhalt, lit. B). Ab diesem Zeitpunkt unterstanden die streitbetroffenen Grundstücke keinem bodenrechtlichen Schutz mehr (Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11 e contrario]). Vielmehr handelte es sich fortan um reine Baulandparzellen, fehlen doch vorinstanzliche Feststellungen dazu, dass die Grundstücke nach erfolgter Abparzellierung "angemessenen Umschwung" eines Grundstückes mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen gebildet habe. Für die Zwecke der direkten Bundessteuer lag folglich ab dem 1. Juni 2011 kein
"land- oder forstwirtschaftliches Grundstück" mehr vor. Dies schliesst auf Ebene der direkten Bundessteuer die Anwendung von Art. 18 Abs. 4 DBG aus.

2.2.2. Erfolgt die Veräusserung eines solchen Grundstücks aus dem Geschäftsvermögen, ist mit der Einkommenssteuer nicht nur über die wieder eingebrachten Abschreibungen, sondern auch über den konjunkturellen Wertzuwachsgewinn abzurechnen (BGE 138 II 32 E. 2.3.1 S. 39; zuletzt: Urteil 2C 11/2020 vom 23. Januar 2020 E. 3.1). Dreh- und Angelpunkt in einem solchen Fall bildet mithin die Frage, ob tatsächlich eine Privatentnahme erfolgt und der Veräusserung vorangegangen sei (Art. 18 Abs. 2 Satz 2 DBG). Auch eine Privatentnahme führt zwar grundsätzlich zur Abrechnung über den Verkehrswert (Urteile 2C 302/2018 vom 9. August 2018 E. 2.2.5, in: ASA 87 S. 126, StE 2018 B 23.47.2 Nr. 19, StR 73/2018 S. 876; 2C 181/2018 vom 12. März 2018 E. 2.1, in: ASA 86 S. 649). Anders verhält es sich indes bei der Privatentnahme eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücks. Bei einem solchen sind auf Ebene der direkten Bundessteuer nur die wieder eingebrachten Abschreibungen mit der Einkommenssteuer zu erfassen, während der Wertzuwachsgewinn steuerfrei bleibt (Urteile 2C 548/2018 vom 3. August 2018 E. 2.3.3, in: ASA 87 S. 132, StR 73/2018 S. 789; 2C 217/2018 vom 17. Juli 2018 E. 2.2.7 und 2.2.8, in: ASA 87 S. 70, RDAF 2019 II S. 343, StE 2018
B 41.13 Nr. 5, StR 73/2018 S. 781). Stehen Art. 18 Abs. 2 Satz 2 DBG und Art. 18 Abs. 4 DBG in Konkurrenz, geht Art. 18 Abs. 4 DBG als lex specialis vor (Urteil 2C 548/2018 vom 3. August 2018 E. 2.3.3 zu Art. 18a DBG).

2.2.3. Art. 18 Abs. 4 DBG ist insofern voraussetzungslos gehalten, als die spätere Nutzung und Verwendung des Grundstücks von keiner weiteren Bedeutung ist. Der Tatbestand setzt einzig eine bis zur Privatentnahme oder Veräusserung bestehende Qualifikation als land- und/oder forstwirtschaftliches Grundstück voraus. Der Umstand, dass die Käuferschaft das streitbetroffene Grundstück unwiderruflich aus dem landwirtschaftlichen Kreislauf herauslöst, steht der Anwendung von Art. 18 Abs. 4 DBG nicht entgegen. Unerlässlich ist jedoch, dass das Grundstück bis zur Veräusserung überhaupt unter dem Schutz des bäuerlichen Bodenrechts gestanden hat (retrospektive Sichtweise; Urteil 2C 217/2018 vom 17. Juli 2018 E. 2.2.9 zu Art. 8 Abs. 1 Halbsatz 2 StHG).

2.2.4. Die Privatentnahme bildet eine rechtserhebliche Tatsache. Sie beruht auf einer Willensbildung der steuerpflichtigen Person (subjektives Element). Deren Wille muss in Form einer - ausdrücklichen oder zumindest konkludenten - Willensäusserung zum Ausdruck kommen (objektives Element). Zu verlangen ist hierfür, dass die Überführung einerseits handelsrechtlich verbucht und anderseits für die Veranlagungsbehörde erkennbar geworden ist, indem die steuerpflichtige Person ihr gegenüber den eindeutigen Willen bekundet, dass und ab wann der Vermögenswert vom Geschäfts- ins Privatvermögen übergegangen sei (YVES NOËL, in: Yves Noël/Florence Aubry Girardin [Hrsg.], Commentaire Romand, LIFD, 2. Aufl. 2017, N. 78 zu Art. 18 DBG). Verbuchung und Bekanntgabe der Privatentnahme vermögen für sich allein aber nichts daran zu ändern, dass für die Zugehörigkeit zum Privat- oder Geschäftsvermögen entscheidend ist, welche technisch-wirtschaftliche Funktion der betreffende Vermögenswert erfüllt (Art. 18 Abs. 2 Satz 3 DBG bzw. Art. 8 Abs. 1 StHG; BGE 134 V 250 E. 4.2 S. 254; 133 II 420 E. 3.2 S. 422; 120 Ia 349 E. 4c/aa S. 354 f.). Mit anderen Worten gilt, dass auch eine Baulandparzelle als Alternativgut dem Geschäftsvermögen angehört, soweit und

solange sie ganz oder zumindest vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dient (Präponderanzmethode; BGE 140 V 241 E. 4.2 S. 245 zu Art. 9 AHVG; 133 II 420 E. 3.3 S. 422 f.; Urteile 2C 317/2018 vom 14. Februar 2020 E. 2.3.4; 2C 156/2015 vom 5. April 2016 E. 2.2.7).

2.2.5. Die Besteuerung aufgrund von Art. 18 Abs. 2 Satz 2 bzw. Art. 18 Abs. 4 DBG soll nur und erst greifen, wenn unumstösslich feststeht, dass die steuersystematische Realisation tatsächlich eingetreten ist. Im Anwendungsbereich von Art. 18 Abs. 4 DBG wirkt sich die Privatentnahme als steuermindernde Tatsache aus. In der Sachverhaltsfrage, ob und gegebenenfalls wann die Überführung erfolgt sei, liegt deshalb die Beweisführungs- und Beweislast bei der steuerpflichtigen Person (Normentheorie; BGE 143 II 661 E. 7.2 S. 672; 142 II 488 E. 3.8.2 S. 508). Keine Privatentnahme ist namentlich gegeben, wenn eine steuerpflichtige Person ihre selbständige Erwerbstätigkeit aufgibt und dies der Veranlagungsbehörde mitteilt, gleichzeitig aber erklärt, weitere Aktiven im Rahmen der Liquidation verkaufen zu wollen (sog. verzögerte Liquidation; BGE 126 II 473 E. 3b S. 475 f.; 125 II 113 E. 6c/bb S. 127; Urteile 2C 732/2016 / 2C 733/2016 vom 5. September 2017 E. 2.2.1 und 2.2.2; 2C 728/2015 vom 1. April 2016 E. 4.2).

2.3.

2.3.1. Die Vorinstanz verwirft den Eintritt einer Überführung hauptsächlich aufgrund dessen, dass der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes in V._____/TG teils mit einem Darlehen von Fr. 1'200'000.-- finanziert worden sei, das der Steuerpflichtige im Gegenzug zur Einräumung eines Kaufsrechts an den ausserkantonalen Grundstücken erhalten habe. Ohne dieses Darlehen durch die spätere Käuferin einer Teilparzelle wäre es dem Steuerpflichtigen, so die Vorinstanz, nicht möglich gewesen, das landwirtschaftliche Gewerbe im Kanton Thurgau zu erwerben. Er habe das ungesicherte zinslose Darlehen in seiner Buchhaltung passiviert, womit dieses Geschäftsvermögen gebildet habe. Der Verkaufserlös habe es ihm erlaubt, das Darlehen umgehend zu amortisieren und auszubuchen. Die kaufrechtsbelasteten Grundstücke hätten bis zuletzt einem geschäftlichen Zweck gedient. Der Steuerpflichtige habe diese bis zum Verkauf "als Geschäftsvermögen behandeln wollen und müssen". Ausser der Behandlung in der Eröffnungsbilanz zum Geschäftsjahr 2011, die der Steuerpflichtige im Frühling 2013 vorgelegt habe, deute nichts auf eine Überführung hin. Insbesondere seien aus der Zeit vor der Einzonung keinerlei Bemühungen zum Verkauf an eine Drittperson ersichtlich, wie
der Steuerpflichtige auch insgesamt "völlig inaktiv" geblieben sei, was alles darauf hindeute, dass die Grundstücke bis zur Veräusserung Geschäftsvermögen gebildet hätten. Eine "objektivierte Willensäusserung", die auf eine Privatentnahme schliessen lasse, fehle.

2.3.2. Der Steuerpflichtige wendet ein, die Grundstücke im Kanton Schwyz hätten ihm, auch wegen der grossen Entfernung, ab der Steuerperiode 2005 lediglich noch als private Vermögensanlage gedient. Aufgrund des Revers seien die Grundstücke einstweilen im Geschäftsvermögen verblieben, wobei es ihm möglich gewesen sei, frei über den Zeitpunkt der Privatentnahme zu entscheiden. Es treffe zu, dass keine Sicherstellung zugunsten des Kaufrechtsberechtigten vorgenommen worden sei, doch habe diesem das gesamte Vermögen des Steuerpflichtigen als Sicherheit gedient. Aus Art. 18a DBG gehe hervor, dass die Verpachtung eines Geschäftsbetriebs nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person als Überführung in das Privatvermögen gelte. Entsprechend müsse dem Antrag, sobald ein solcher vorliege, entsprochen werden. Eine etwaige Abrechnung hätte nur in der Veranlagungsperiode 2011/A erfolgen können. Sodann seien nicht alle Grundstücke schon im Jahr 2011 verkauft worden; die Verkäufe hätten sich bis ins Jahr 2012 erstreckt, weswegen es inkonsequent sei, in der Steuerperiode 2011 nicht nur über die Verkäufe, sondern auch über die Privatentnahme der noch nicht verkauften Baulandparzellen abzurechnen.

2.3.3. Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz hat der Steuerpflichtige per 1. Januar 2011 in seinem am 13. Februar 2013 erstellten handelsrechtlichen Abschluss die Überführung des streitbetroffenen Grundeigentums ins Privatvermögen verbucht. Davon erfasst waren jene Grundstücke, die er im Dezember 2011 veräusserte (Sachverhalt, lit. B), gleichzeitig aber auch die übrigen Parzellen, die erst später zum Verkauf kamen. Ebenso vorinstanzlich festgestellt ist, dass die Überführung auch aus der am 2. April 2013 abgegebenen Steuererklärung zur Steuerperiode 2011 hervorging, womit sie der Veranlagungsbehörde bekanntgegeben wurde. Der Steuerpflichtige scheint anzunehmen, dass er damit seinen formellen Pflichten genügt habe, zumal es ihm jederzeit und gewissermassen ohne weitere Voraussetzungen möglich sei, zur Überführung zu schreiten. Dem ist nicht beizupflichten: Zutreffend ist zwar, dass es grundsätzlich im freien Ermessen einer selbständig erwerbenden Person liegt, ob und wann sie einen Vermögenswert vom Geschäfts- in ihr Privatvermögen zu überführen wünscht. Eine Privatentnahme

auf amtliche Anordnung ist ausgeschlossen. Die Vornahme einer Privatentnahme ist indes an die skizzierten gesetzlichen
Voraussetzungen gebunden (vorne E. 2.2.4).

2.3.4. Anders, als der Steuerpflichtige dies vertritt, hängt eine Überführung namentlich davon ab, dass in technisch-wirtschaftlicher Hinsicht ein Funktionswechsel stattgefunden hat. Dies ist besonders bedeutsam im Bereich von Alternativgütern. Aufgrund ihrer Beschaffenheit können solche ebenso gut dem Geschäfts- wie dem Privatvermögen angehören. Entsprechend bestehen tendenziell erhöhte Anforderungen, wenn die steuerpflichtige Person vorbringt, das bisher dem Geschäftsvermögen angehörige Alternativgut sei aus dem betriebswirtschaftlichen Bereich ausgeschieden (und umgekehrt). Die Besteuerung aufgrund von Art. 18 Abs. 2 Satz 2 bzw. Art. 18 Abs. 4 DBG soll nur und erst greifen, wenn unumstösslich feststeht, dass die steuersystematische Realisation tatsächlich eingetreten ist (vorne E. 2.2.5). Die blosse Verbuchung und Bekanntgabe der Privatentnahme stellen ein gewichtiges Indiz dar, das als solches aber keine Massenumteilung zu bewirken vermag, wenn das Alternativgut auch weiterhin die bisherige technisch-wirtschaftliche Funktion erfüllt (vorne E. 2.2.4). Nichts Anderes kann Art. 18a Abs. 2 DBG entnommen werden, aus welchem der Steuerpflichtige abzuleiten versucht, dass die Veranlagungsbehörde dem Antrag auf Überführung eines
verpachteten Geschäftsbetriebs gewissermassen unbedingt zu folgen habe (vgl. Urteil 2C 548/2018 vom 3. August 2018 E. 2.3.4).

2.3.5. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass der Steuerpflichtige gegenüber der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz den Wunsch geäussert hat, dass die streitbetroffenen Grundstücke - trotz Aufgabe des Hofs und Umzugs in den Kanton Thurgau - auch weiterhin dem Geschäftsvermögen angehören sollten. Die KSTV/SZ, deren Zuständigkeit nicht auf der Hand liegt (Art. 105 Abs. 1 DBG), willigte in einen höchstens neun Jahre gültigen Revers ein. Das Schriftstück vom 3. Januar 2008 befindet sich in den amtlichen Akten und kann im bundesgerichtlichen Verfahren mangels detaillierter vorinstanzlicher Feststellung beigezogen werden (Art. 105 Abs. 2 BGG). Der Revers wurde, wie die Lektüre aufzeigt, damit begründet, dass eine "Rückkehr [des Steuerpflichtigen] zur Selbstbewirtschaftung nicht ausgeschlossen" sei. Bei "Verkauf oder definitiver Verpachtung" liege hingegen in jedem Fall ein Realisationstatbestand vor, der zur Abrechnung zu führen habe. Dass die Grundstücke mithin, und zwar rückwirkend ab Anfang 2005, wie der Revers festlegt, dem Geschäftsvermögen angehörten, kann nicht ernstlich streitig sein, zumal der Steuerpflichtige eine Ausbuchung erst in der Steuerperiode 2011 vornahm.

2.3.6. Zwischen Ende 2010 und Anfang 2011, in welchem Zeitpunkt die Überführung nach Ansicht des Steuerpflichtigen erfolgt sein soll, ist keinerlei äusserlich wahrnehmbare Veränderung der technisch-wirtschaftlichen Funktion ersichtlich. Gegenteils stellt die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich fest, dass das zinslose, grundpfandrechtlich nicht gesicherte Darlehen bis zur Veräusserung bestanden habe. Zum Sicherungsaspekt bringt der Steuerpflichtige zwar vor, die Haftung habe sich auf sein gesamtes Vermögen erstreckt und sei nicht auf die streitbetroffenen Grundstücke beschränkt gewesen. Mit Blick auf die fehlende grundpfandrechtliche Sicherung erscheint dies als zutreffend, es erscheint aber als keinesfalls verfassungsrechtlich unhaltbar, wenn die Vorinstanz betont, das erteilte Kaufrecht (Sachverhalt, lit. F) stelle einen hinreichenden betriebswirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Darlehensgewährung und Halten der Grundstücke dar. Das "Darlehen", bei welchem es sich auch um eine Vorauszahlung gehandelt haben könnte, wie die Vorinstanz mit Blick auf das Beiblatt zur Steuererklärung erwägt, war jedenfalls passiviert. Dadurch stellte der Steuerpflichtige den erforderlichen Zusammenhang selbst her, zumal das Darlehen
amortisiert werden konnte, als der Verkauf der Grundstücke getätigt war.

2.3.7. Die vorinstanzliche Beweiswürdigung erweist sich mithin als verfassungsrechtlich haltbar. In der Folge durfte die Vorinstanz bundesrechtskonform zum Ergebnis gelangen, die veräusserten Grundstücke hätten auch in der Steuerperiode 2011/B dem Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen angehört. Entsprechend ist es nicht zu beanstanden, dass der mit der Veräusserung erzielte Kapitalgewinn vollumfänglich mit der Einkommenssteuer erfasst und die Anwendbarkeit von Art. 18 Abs. 4 DBG verworfen wurde. Was schliesslich die (erst) im Jahr 2012 veräusserten Grundstücke betrifft, ist es nachvollziehbar, dass die Vorinstanz von einer integralen Aufgabe des Geschäftsvermögens ausging und noch im Jahr 2011 über den Verkehrswert abrechnete. Der Steuerpflichtige macht nicht geltend, der Verkehrswert der Objekte habe zwischen 2011 und 2012 eine Einbusse erlitten, weshalb auf einer zu hohen Basis abgerechnet worden sei. Mit anderen Worten kommt es letztlich auf dasselbe hinaus, ob in der Steuerperiode 2011 die

Privatentnahme oder in der Steuerperiode 2012 die Veräusserung zum Anlass genommen wurde, um über den Verkehrswert abzurechnen.

2.4. Zur Ersatzbeschaffungsrückstellung trägt der Steuerpflichtige im bundesgerichtlichen Verfahren keine Rüge vor. Auf diesen Aspekt ist nicht weiter einzugehen. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abgewiesen wird.

3.
Nach dem Unterliegerprinzip sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 65 und Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Dem Kanton Thurgau, der in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 14'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. März 2020

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

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: Kocher