

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 665/2019

Urteil vom 10. März 2020

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Seiler, Präsident,
Bundesrichter Zünd,
Bundesrichter Donzallaz,
Bundesrichterin Hänni,
nebenamtlicher Bundesrichter Berger,
Gerichtsschreiber Klopfenstein.

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

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer, Steuerperiode 2017,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer II, vom 17. Juni 2019 (II 2018 105).

Sachverhalt:

A.
Im Jahr 2003 erwarb A._____ durch Schenkung von ihrem Vater ein Grundstück in U._____/SZ. Auf der Parzelle befand sich ein 1983 erstelltes Dreifamilienhaus mit Einstellhalle, Kleingebäude, übriger befestigter Fläche und einer Gartenanlage. Einige Jahre später liess A._____ die bestehenden Gebäude abreissen und errichtete auf dem Grundstück ein neues Mehrfamilienhaus, welches sie in fünf Stockwerkeigentumseinheiten aufteilte. Am 19. und 22. Mai 2017 veräusserte sie drei Stockwerkeigentumseinheiten an verschiedene Erwerber zum Preis von Fr. 780'000.--, Fr. 650'000.-- sowie Fr. 1'360'000.-- (total Fr. 2'790'000.--). Mit Grundstückgewinnsteuerveranlagungen vom 3. und 7. November 2017 veranlagte die kantonale Steuerverwaltung Schwyz A._____ mit einem Grundstückgewinn von total Fr. 598'074.-- und mit einer Steuer von total Fr. 52'540.--. Die mit der Grundstückgewinnsteuerdeklaration gewinnmindernd geltend gemachten Anlagekosten der abgebrochenen Gebäude anerkannte die Steuerverwaltung nicht als Aufwendungen gemäss § 116 Abs. 1 lit. a des Steuergesetzes des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000 (StG/SZ; SRSZ 172.200: "Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind: a) Ausgaben, die eine Werterhöhung des Grundstücks bewirkt haben, wie Kosten für Bauten, Umbauten und Meliorationen").

B.
Die von A._____ gegen die Veranlagungsverfügungen erhobenen kantonalen Rechtsmittel blieben erfolglos. Eine Einsprache wies die kantonale Steuerkommission am 5. November 2018 ab; eine Beschwerde gegen den Einspracheentscheid wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer II, am 17. Juni 2019 ab.

C.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 17. Juli 2019 beantragt A._____, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die steuerbaren Grundstückgewinne auf Fr. 105'141.--,

Fr. 62'308.-- sowie Fr. 73'128.-- festzusetzen.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, II. Kammer, und die Kantonale Steuerkommission schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

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 sind erfüllt (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 BGG i.V.m. Art. 73 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]).

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG).

1.2.1. Das Bundesgericht prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts durch die kantonalen Steuerinstanzen gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition. In den Bereichen, in denen das StHG den Kantonen einen gewissen Gestaltungsspielraum belässt oder keine Anwendung findet, beschränkt sich die Kognition des Bundesgerichts auf Willkür (BGE 143 II 459 E. 2.1 S. 465; 134 II 207 E. 2 S. 210; Urteil 2C 288/2018 vom 1. Februar 2019 E. 1.2.1).

1.2.2. Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten (einschliesslich der Grundrechte) und von rein kantonalem Recht prüft das Bundesgericht in jedem Fall nur, soweit eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 143 II 283 E. 1.2.2 S. 286). 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 143 I 1 E. 1.4 S. 5).

2.

2.1. Das Steuerharmonisierungsgesetz enthält nur wenige Vorschriften zur Grundstückgewinnsteuer. Vorgeschrieben wird zwar die Erhebung einer solchen Steuer. Das Gesetz bleibt aber hinsichtlich der Ausgestaltung derselben vage und enthält nur wenige Vorgaben an die Kantone (BGE 143 II 382 E. 2.1 S. 384 f. m.w.N.; Urteil 2C 1058/2018 vom 26. September 2019 E. 3.1).

2.2. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG Gewinne bei der Veräusserung eines Grundstückes, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt. Der Bundesgesetzgeber hat die prägenden Elemente dieser Vorschrift als unbestimmte Rechtsbegriffe ausgestaltet; so werden insbesondere die Begriffe "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" nicht näher ausgeführt. Insofern überlässt der Bund den Kantonen bei der Umschreibung des steuerbaren Gewinns einen, wenn auch eingeschränkten, Spielraum (vgl. BGE 143 II 382 E. 3.1 S. 387; BGE 143 II 396 E. 2.4 S. 400 f.; Urteil 2C 1058/2018 vom 26. September 2019 E. 3.2).

2.3.

2.3.1. Der den Kantonen bei der Umschreibung des Steuerobjekts und dessen Bemessung zustehende Freiraum ist indessen nur ein beschränkter. Insbesondere kann die Auslegung der Rechtsbegriffe "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" im Rahmen von Art. 12 Abs. 1 StHG nicht harmonisierungsautonom erfolgen (BGE 143 II 382 E. 4.1 S. 388). Die Auslegung wird schon dadurch vorbestimmt, dass Grundstückgewinnsteuer und Einkommens- oder Gewinnsteuer namentlich im monistischen System eng miteinander verbunden sind (BGE 143 II 382 E. 4.1.1 S. 388; Urteil 2C 1058/2018 vom 26. September 2019 E. 3.3.1).

2.3.2. Insbesondere sind die Kantone von Bundesrechts wegen gehalten, bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns das Kongruenzprinzip zu beachten (Urteil 2C 198/2016 vom 20. Juli 2016 E. 3.5 m.w.H., in: ASA 85, 160, 2C 633/2016 vom 10. Mai 2017 E. 4.3, in: RDAF 2017 II S. 559). Dieses ruft bei der Ermittlung des Grundstückgewinns nach einer Schaffung vergleichbarer

Verhältnisse. Demzufolge haben sich Erlös und Anlagewert in der Regel auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen. Substanzzunahmen sind bei der Ermittlung des Gewinns ebenso zu berücksichtigen wie Substanzabnahmen (Urteil 2C 817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.2.2). Grundgedanke des Kongruenzprinzips ist, dass mit der Grundstücksgewinnsteuer nur der "unverdiente" Wertzuwachs auf einem Grundstück erfasst werden soll, nicht aber der Mehrwert, welcher durch Investitionen des Veräusserers, d.h. durch Arbeit oder Kapital geschaffen wurde (Urteile 2C 357/2017 vom 22. Februar 2018 E. 3.4, 2C 198/2016 E. 3.5 m.w.H., in: ASA 85 S. 160; Urteil 2C 357/2017 vom 22. Februar 2018 E. 3.4; vgl. auch Urteil 2C 633/2016 vom 10. Mai 2017 E. 4.3 und 6.1, in: RDAF 2017 II S. 559).

2.4. Der Streit dreht sich um Inhalt und Tragweite des Kongruenzprinzips. Während die Vorinstanz daraus abgeleitet hat, dass die Anlagekosten abgebrochener Bauten auf einem veräusserten Grundstück nicht zu den bei der Ermittlung des Grundstückgewinns zu berücksichtigenden Aufwendungen gehören, ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, gerade die Anliegen des Kongruenzprinzips gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, nämlich (nur) den "unverdienten" Wertzuwachs der Besteuerung zu unterwerfen, gebiete es, die Anlagekosten des abgebrochenen Dreifamilienhauses als Aufwendungen zu anerkennen. Massgebend könne nicht nur der Zustand im Veräusserungszeitpunkt sein, sondern auch derjenige bei Erwerb bzw. während der Besitzesdauer (Beschwerdeschrift, S. 4).

3.

3.1. Mit der Grundstücksgewinnsteuer wird eine konjunkturelle Wertsteigerung erfasst, die das Grundstück zwischen Erwerb und Veräusserung ohne Zutun des Eigentümers infolge allgemeiner Ursachen (Wirtschaftslage, Geldentwertung) und besonderer örtlicher Verhältnisse (Zunahme der Überbauung, wachsende Nachfrage nach Land usw.) erfahren hat (BGE 145 II 206 E. 3.2.3 S. 214 f. m.H.). Die Grundstücksgewinnsteuer ist damit eine Wertzuwachssteuer, d.h. sie wird auf Wertzuwachsen auf Grundstücken bei deren Realisation erhoben (vgl. Botschaft zu Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkte Bundessteuer, BBl 1983 III 100; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/ Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl., 2013, N 9 VB zu §§ 216 - 226a; vgl. auch Markus Langenegger, in: Christoph Leuch/Peter Kästli/Markus Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 2, 2011, N 5 zu Art. 128; so auch schon durchgehend die ältere Literatur zur Grundstücksgewinnsteuer in den Kantonen: August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 1966, N 2 zu § 161; Heinrich Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, 1952, S. 17; Ernst Höhn, Die Besteuerung der privaten Gewinne [Kapitalgewinnbesteuerung], 1955, S. 51 f., auch zum historischen Hintergrund der Einführung von Grundstücksgewinnsteuern).

3.2. Während der Haltedauer eines Grundstücks kann es durch Teilveräusserungen, wertvermehrnde Aufwendungen oder andere Umstände zu einer Veränderung in der Substanz des Grundstücks kommen. Damit - nur, aber auch vollumfänglich - der "unverdiente" Wertzuwachs steuerlich erfasst wird, müssen sich Erlös und Anlagekosten auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen. Hat sich die Substanz des Grundstücks während der massgebenden Besitzesdauer verändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse herzustellen. Der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse bzw. das Kongruenzprinzip dient dabei dazu, dass bloss der auf "äusseren" Umständen basierende, "unverdiente" (Wert-) Zuwachs, Mehrwert bzw. die Wertsteigerung oder -vermehrung steuerlich erfasst wird. Ist die Wertsteigerung hingegen "verdient", insbesondere durch den Einsatz des Veräusserers an Arbeit und/oder Vermögen (Kapital), so fehlt die innere Rechtfertigung für den steuerlichen Zugriff (Peter Locher, Das Objekt der bernischen Grundstücksgewinnsteuer, 1976, S. 67).

3.3. Verschlechtert sich die Substanz eines Grundstücks tatsächlich (z.B. durch Brand, Blitzschlag, andere Elementarschäden oder auch durch den Eigentümer veranlasst wie z.B. beim durch ihn veranlassten Abbruch eines Gebäudes), liegt eine Substanzminderung vor, da es sich dabei insoweit um dauerhafte Tatsachen handelt, als die Grundstückssubstanz zwar wiederhergestellt werden kann (durch einen Wiederaufbau oder Neubau). Der infrage stehende Abgang selbst hat jedoch definitiven Charakter. Soll vollumfänglich die "unverdiente" Wertsteigerung mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst werden, so müssen daher gemäss dem Kongruenzprinzip tatsächliche Substanzverminderungen beachtet werden (Peter Locher, a.a.O., S. 68 f. und z.B. die Praxis zur Zürcher Grundstücksgewinnsteuer; vgl. Richner/ Frei/Kaufmann/Meuter, N 8 ff. zu § 219 m.w.N.; vgl. auch schon Reimann/Zuppinger/Schärer, a.a.O., N 5 ff. zu § 164) : Wird nach einem Brand

Brachland veräussert, welches der Veräusserer überbaut erworben hat, so bezieht sich der Erlös auf ein anderes als das ursprünglich erworbene Grundstück. Ebenso verhält es sich, wenn der Veräusserer überbautes Land erworben hat, die darauf befindliche Baute abbricht und hernach das Land veräussert. Aufgrund des

Kongruenzprinzips sind daher in solchen Fällen die Anlagekosten für nicht mehr vorhandene Bauten von Bundesrechts wegen nicht als Aufwendungen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG zu qualifizieren (ebenso auch schon Locher, a.a.O., S. 68 f., Reimann/Zuppinger/Schärer, N 16 zu § 164; vgl. auch Guhl, a.a.O., S. 262).

3.4. Diese Lösung drängt sich auch deshalb auf, weil das Kongruenzprinzip nicht nur sicherstellt, dass sich Anlagekosten und Erlös auf das in seinem Bestand gleiche Grundstück beziehen, sondern diesem Prinzip auch eine Abgrenzungsfunktion gegenüber der Einkommenssteuer zukommt. Gehen Gebäude auf einem im Privatvermögen gehaltenen Grundstück durch Brand, Blitzschlag oder andere Naturereignisse unter, so handelt es sich dabei zunächst (vor einer allfälligen Schadensdeckung durch eine Versicherung) um einen privaten Vermögensverlust, der einkommenssteuerlich unerheblich bleibt (anders wenn die Immobilie sich im Geschäftsvermögen befindet). Ebenso verhält es sich beim Abbruch einer Baute und deren Ersatz durch ein neues Gebäude. Steuersystematisch fällt es daher ausser Betracht, diesen Verlust (der bei Liegenschaften im Privatvermögen steuerlich unbeachtet bleibt) nunmehr doch bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns zu beachten, indem auch die Anlagekosten von beim Erwerb vorhandenen, in der Zwischenzeit untergegangenen Gebäuden als Aufwendungen anerkannt werden (ebenso Locher, a.a.O., S. 69). Die Vorinstanz hat daher zu Recht lediglich die Anlagekosten des neu erstellten Mehrfamilienhauses, nicht hingegen die Kosten für

die Erstellung des abgebrochenen Dreifamilienhauses als Aufwendungen gemäss § 116 Abs. 1 lit. a StG/SZ anerkannt.

4. An diesem Ergebnis ändern die von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen nichts.

4.1.

4.1.1. Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns gehe es nicht darum, was in den Augen der Beteiligten Grundlage für die Kaufpreisgestaltung bilde, sondern ob eine effektive Wertvermehrung (während der Besitzesdauer) auf dem Grundstück stattgefunden habe. Das bedeute, dass das Grundstück bzw. die darauf vorgenommenen wertvermehrenden Anlagekosten als Gesamtheit betrachtet werden müssten und nicht auf einzelne darauf bestehende (oder nicht mehr bestehende) Bauten aufgeteilt und damit negiert werden könnten. Die konkret objektbezogene Kostenanrechnung sei immer auf das gesamte veräusserte Grundstück bezogen. Andernfalls würde dies, wie die Minderheit der Richter im angefochtenen Entscheid in ihrem abweichenden Votum zutreffend ausführten, zu einer "Hausgewinnsteuer" führen, die es gesetzgeberisch nicht gebe. Zudem besteuere das Steuergesetz wertneutral den erzielten Grundstückgewinn, wogegen die Nichtberücksichtigung der Anlagekosten von abgebrochenen Gebäuden zur Besteuerung eines hypothetischen Gewinns führe, was nicht gesetzmässig sei.

4.1.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin führt die Nichtberücksichtigung der Anlagekosten abgebrochener Gebäude nicht zur Besteuerung hypothetischer Gewinne, sondern dazu, dass, wie bereits dargelegt der gesamte Wertzuwachs mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst und nicht um steuersystematisch unbeachtliche private Verluste gemindert wird.

Auch die von der Beschwerdeführerin aufgegriffene Minderheitsmeinung (vgl. angefochtener Entscheid E. 7.), wonach die Nichtbeachtung der Anlagekosten der abgebrochenen und die Anerkennung nur der Kosten der neu erstellten Baute im Ergebnis zu einer "Hausgewinnsteuer" führe und damit nicht der Mehrwert der rechtlich zusammengesetzten Einheit von Landanteil und Baute steuerlich erfasst werde, verfehlt den Charakter der Grundstückgewinnsteuer als Wertzuwachssteuer. Soll nämlich nur, aber vollumfänglich der Wertzuwachs auf einem Grundstück erfasst werden, müssen notwendigerweise die Anlagekosten nicht mehr vorhandener Bauten unbeachtlich bleiben.

In der Praxis wird zwar hinsichtlich der auf einem Grundstück vorgenommenen baulichen Investitionen, die nicht bereits einkommenssteuerlich als Unterhaltskosten berücksichtigt wurden, nicht für jede Einzelposition untersucht, ob diese zur im Veräusserungserlös zum Ausdruck gelangenden Wertzunahme beigetragen hat. Ebenso fällt aus Praktikabilitätsgründen im Rahmen der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer ausser Betracht, für jede, gegebenenfalls auch noch so geringe einkommenssteuerlich unbeachtliche Investition zu untersuchen, ob sie noch Bestandteil des veräusserten Grundstücks ist (z.B. wiederholte, in einander "überholenden" Etappen vorgenommene

Gebäuderenovationen während einer langen Besitzesdauer). Bricht der Eigentümer indessen während der Besitzesdauer das oder die Gebäude auf seinem Grundstück vollumfänglich oder überwiegend ab und erstellt einen Neubau, so liegt auf der Hand, dass der bei der anschliessenden Veräusserung erzielte Erlös keinen Bezug zu den abgebrochenen Bauten mehr hat. Die Berücksichtigung der Anlagekosten abgebrochener Bauten liefe daher im Ergebnis gerade nicht, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, auf die Besteuerung des tatsächlichen Wertzuwachses, sondern darauf hinaus, dass die teilweise Verrechnung eines privaten Kapitalverlusts mit dem realisierten Wertzuwachsgegnung zugelassen würde.

4.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin führt die Nichtberücksichtigung der Kosten für die Erstellung der abgerissenen Baute auch nicht etwa dazu, dass dadurch der Einsatz von Kapital und Arbeit im Ergebnis ein zweites Mal besteuert würde (vgl. Beschwerdeschrift, S. 5). Die Anlagekosten für das neu erstellte Gebäude werden voll berücksichtigt, während nur die Kosten des nicht vorhandenen Gebäudes, die offensichtlich zur Wertzunahme des veräusserten Grundstücks nichts beigetragen haben, unberücksichtigt bleiben. Es wäre systemwidrig, diese in der privaten Sphäre der Beschwerdeführerin bzw. ihres Rechtsvorgängers entstandenen Kosten grundstücksgewinnmindernd zu berücksichtigen.

4.3. Als unbegründet erweist sich auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, durch die im Züricher Recht vorgesehene wahlweise Berücksichtigung des Verkehrswerts vor zwanzig Jahren (vgl. § 220 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 [StG/ZH; LS 631.1]) werde die Wirkung der Nichtberücksichtigung der Kosten von abgebrochenen Bauten auf die Bemessungsgrundlage der Grundstückgewinnsteuer gemildert, eine solche Milderung sei jedoch im Steuergesetz des Kantons Schwyz nicht vorgesehen, was in ihrem Fall zu einem stossenden Ergebnis führe.

4.4.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Kantonen anheimgestellt, den Begriff des Ersatzwerts in zeitlicher Hinsicht, beispielsweise aus Praktikabilitätsgründen, zu definieren und damit den Erwerbspreis abzulösen. Diese im StHG vorgesehene Möglichkeit bringt es mit sich, dass realisierte Mehrwerte in einem gewissen Umfang (im Rahmen der Differenz zwischen Erwerbspreis und Ersatzwert) nicht besteuert werden, es somit zu einer grundsätzlich verpönten (teilweisen) Steuerbefreiung kommt (Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele, Bern 1994, S. 147; die Expertenkommission empfahl, aus praktischen Überlegungen [Aufbewahrung von Unterlagen durch die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden] dennoch einen Ersatzwert beizubehalten, die Frist für einen solchen indessen auf dreissig Jahre auszudehnen). Zum einen bleibt aber auch bei einer zeitlichen Begrenzung der Bemessung des Grundstückgewinns dieser die sachliche Bemessungsgrundlage: Mit dem Ersatzwert werden die Gestehungskosten lediglich zu einem bestimmten, vom kantonalen Gesetzgeber festzu 2019 E. 2.3). Zum andern wird den Kantonen in Art. 12 Abs. 1 StHG lediglich die Möglichkeit eingeräumt, anstelle des Erwerbspreises

auf einen Ersatzwert abzustellen. Wenn der Gesetzgeber im Kanton Schwyz von dieser Möglichkeit nur für den Fall Gebrauch gemacht hat, dass der Zeitpunkt des Erwerbs nicht festgestellt werden kann (§ 115 Abs. 2 StG/SZ: 25 Jahre vor der Veräusserung massgebender Steuerschätzungswert ohne Abzug), und deshalb hier (neben den Kosten des Neubaus) nur der Preis bei Erwerb des Grundstücks durch den Vater der Beschwerdeführerin im Jahr 1938 zu berücksichtigen war, so liegt darin kein Verstoss gegen Bundesrecht.

4.4.1. Die Beschwerdeführerin ist weiter der Auffassung, die Nichtberücksichtigung der Kosten für das abgebrochene Gebäude führe zu einer Verletzung des Leistungsfähigkeitsprinzips. Die Leistungsfähigkeit im Grundstückgewinnsteuerrecht sei spezifisch objektbezogen. Das heisse aber auch, dass nur "unverdienter" Wertzuwachs besteuert werden dürfe. Ebenso bedeute dies, dass tatsächlich bezahlte Beträge - unabhängig vom objektiv geschaffenen Wert - als Anlagekosten abgezogen werden müssten, solange sie im Zusammenhang mit dem veräusserten Grundstück stünden. Genauso wie eine doppelte Berücksichtigung von Aufwendungen und Kosten (bei der Einkommenssteuer und bei der Grundstückgewinnsteuer) ausgeschlossen sei, gelte auch das Umgekehrte, dass nämlich (Anlage)kosten nicht ins Leere fallen könnten.

4.4.2. Die von der Beschwerdeführerin postulierte Symmetrie besteht nicht. Gerade weil die Grundstückgewinnsteuer Wertzuwachssteuer ist, erfasst sie nur, dafür aber vollständig realisierte Wertzuwachsgegnungen. Dabei kommt es mit Blick auf die anerkannten Aufwendungen zwar wie

dargelegt nicht darauf an, ob sie tatsächlich zu einer entsprechenden Wertvermehrung geführt haben, sondern ob sie effektiv aufgewendet wurden (Urteil 2C 357/2017 22. Februar 2018 vom E. 3). Fehlt es aber wie hier von vornherein an anerkannten Aufwendungen, so stellt sich die Frage, ob die entsprechenden Ausgaben eine Wertvermehrung bewirkt haben, nicht. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin widerspricht es auch nicht dem Leistungsfähigkeitsprinzip, wenn der Gesetzgeber privat verursachte Vermögensverminderungen - wie hier die infolge des von der Beschwerdeführerin selbst veranlassten Abbruchs des alten Gebäudes bewirkte Einbusse - unberücksichtigt lässt. Es besteht insbesondere kein verfassungsmässiges Gebot, diesem einkommenssteuerlich unbeachtlichen Umstand stattdessen beim späteren Verkauf der neu überbauten Liegenschaft im Rahmen der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer Rechnung zu tragen.

4.5. Nicht zu folgen ist der Beschwerdeführerin auch, soweit sie geltend macht, die fehlende Abzugsfähigkeit von Kapitalverlusten, auf beweglichem Privatvermögen sei die Kehrseite der Steuerfreiheit von Kapitalgewinnen. Bei unbeweglichem Privatvermögen verhalte es sich indessen gerade umgekehrt. Hier seien Kapitalgewinne im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer steuerpflichtig. Entsprechend müssten auch Kapitalverluste bzw. Anlagekosten eines abgebrochenen Gebäudes auf der konkreten Liegenschaft berücksichtigt werden.

Bei der Grundstückgewinnsteuer wird für die Gewinnermittlung und die Steuerberechnung der Idee nach einzig auf das veräusserte Grundstück, den dabei erzielten Erlös und die Anlagekosten abgestellt (Objektsteuer). Massgeblich ist der erzielte Mehrwert, also die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Art. 12 Abs. 1 StHG), ohne Rücksicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder die übrige Situation der steuerpflichtigen Person (BGE 145 II 206 E. 3.1). Eine Berücksichtigung von Kapitalverlusten ist bundesrechtlich nicht vorgeschrieben, sondern den Kantonen ist vielmehr freigestellt, ob sie eine Kompensation von auf Grundstücken eingetretenen Kapitalverlusten durch Grundstücksgewinne zulassen wollen. Die Beschwerdeführerin hat den Abbruch des Dreifamilienhauses selbst veranlasst, um auf diese Weise das Grundstück neu überbauen zu können. Es verletzt nicht das Leistungsfähigkeitsprinzip, wenn die durch den Abbruch verursachte Vermögenseinbusse, welche die Beschwerdeführerin namentlich mit Blick auf den nach einer erneuten Überbauung erzielbaren Veräusserungsgewinn in Kauf genommen hat, bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer unberücksichtigt bleibt.

4.6. Unbegründet sind schliesslich auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin, mit denen sie eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots unter Hinweis auf mögliche alternative Sachverhaltsgestaltungen geltend macht (Variante 1: Kauf statt Schenkung des Grundstücks von ihrem Vater; Variante 2: Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes anstelle von Abbruch und Neubau). Die von Beschwerdeführerin erwähnten Sachverhaltsvarianten unterscheiden sich in rechtlicher Hinsicht offensichtlich ganz erheblich vom hier zu beurteilenden Sachverhalt, indem der massgebliche Erwerbspreis ein anderer gewesen (Variante 1) bzw. es zu keiner tatsächlichen Substanzveränderung infolge des Abbruchs der bestehenden Gebäude gekommen wäre (Variante 2).

4.7. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Verfahrensausgang trägt die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 66 Abs. 1 BGG). Es ist keine Parteientschädigung geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer II, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. März 2020

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

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: Klopfenstein