

## Entscheid vom 9. Juni 2016

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Vizepräsident  
Dr.iur. Frank Lampert und Monica Huber-Landolt, Richter  
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

---

Parteien

A.+B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Vera Theiler,

**gegen**

**Kantonale Steuerkommission/Kantonale Verwaltung für die  
direkte Bundessteuer**, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232,  
6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Einkommens- und Vermögenssteuer (Veranlagungsverfügung  
2010)

## **Sachverhalt:**

**A.a.** A.\_\_\_\_\_ ist Inhaber der Einzelfirma "C.\_\_\_\_\_" mit Sitz in F.\_\_\_\_\_ (nachfolgend auch: die Einzelfirma). Diese seit 1985 im Handelsregister eingetragene Firma hat zum Zweck Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Rollskis und Sportartikeln sowie Handel mit Waren aller Art. Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Juli eines Jahres bis zum 30. Juni des Folgejahres.

Im September 2010 gründete der Steuerpflichtige die Aktiengesellschaft "D.\_\_\_\_\_ (AG)" mit Sitz in F.\_\_\_\_\_ durch Barliberierung mit einem vollständig einbezahltem Aktienkapital von Fr. 100'000.--. Die Gesellschaft bezweckt den Handel mit und den Vertrieb von Fahrrädern, Ersatzteilen sowie Sportbekleidung und Sportartikeln allgemein. Die Beteiligungen befinden sich vollumfänglich im Privatvermögen des Steuerpflichtigen.

Mit Kaufvertrag vom 1. Januar 2011 (sowie Zusatz vom 28.7.2011; Bf-act. 3 und Bf-act. 5) verkaufte der Steuerpflichtige (mit Beginn von Nutzen und Schaden am selbigen Tag) das gesamte Warenlager sowie Maschinen/Apparate, Betriebseinrichtungen, Werkzeuge, Strickereimaschine sowie Büromobiliar der Einzelfirma an die "D.\_\_\_\_\_ (AG)" (nachfolgend auch: die Aktiengesellschaft). Der Kaufpreis entsprach dem Buchwert der übertragenen Vermögenswerte in der Buchhaltung der Einzelfirma. Die Kaufpreiszahlung erfolgte mittels Kontokorrentgutschrift "KK A.\_\_\_\_\_" in der Buchhaltung der "D.\_\_\_\_\_ (AG)".

Nicht auf die Aktiengesellschaft übertragen wurden (u.a.) die in der Buchhaltung der Einzelfirma im Geschäftsvermögen unter dem Anlagevermögen aktivierten Liegenschaften. Bei diesen Liegenschaften handelte es sich um drei Stockwerkeinheiten, wovon eine Stockwerkeinheit an Dritte (zur Nutzung als Bar/Restaurant) vermietet (GB-Nr. E.\_\_\_\_\_) und die beiden anderen Stockwerkeinheiten (GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_) der Einzelfirma (für das Sport-Fachgeschäft mit Werkstatt sowie für die Stickerei) als Betriebsliegenschaften dienten. Ab dem 1. Januar 2011 wurden die beiden zuletzt genannten Stockwerkeinheiten (GB-Nr. H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_) an die "D.\_\_\_\_\_ (AG)" vermietet.

**A.b.** In der Veranlagungsverfügung 2010 vom 16. April 2013 (Steuerakten 2010 act. 19 ff. = Einsprache-act. 61 ff.) gegenüber den Ehegatten A.+B.\_\_\_\_\_ anerkannte die Veranlagungsbehörde die Übertragung der Vermögenswerte (ohne Liegenschaften) auf die Aktiengesellschaft zu den bisherigen Buchwerten per 1. Januar 2011 als steuerneutrale Umwandlung der Einzelfirma. Sie fand jedoch, dass damit eine Überführung der nichtübertragenen Liegenschaften ins

Privatvermögen stattgefunden habe und die auf den Liegenschaften eingetretenen Mehrwerte (wiedereingebrachte Abschreibungen sowie Wertzuwachsgewinn) per 31. Dezember 2010 realisiert worden seien. Zusätzlich erstellte die Veranlagungsbehörde für die Einzelfirma eine "faktische Schlussbilanz" per 31.12.2010 und berücksichtigte den Erfolg vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 der Einzelfirma per 31.12.2010 ("Überführung in AG per 01.01.2011"; vgl. dazu auch Steuerakten 2010 act. 67 f. sowie Einspracheact. 13).

Gemäss Verkehrswertschätzung der kantonalen Güterschätzungskommission vom 20. Februar 2013 der Stockwerkeinheiten GB-Nr. E.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ betrug der Gesamtwert der Liegenschaften Fr. 2'420'000.-- (GB-Nr. E.\_\_\_\_: Fr. 300'000.--; GB-Nr. H.\_\_\_\_: Fr. 780'000.--; GB-Nr. I.\_\_\_\_: Fr. 1'340'000.--). Ausgehend von den bisherigen Buch- bzw. Einkommenssteuerwerten (Fr. 1'006'000.--) berechnete die Veranlagungsbehörde für die Stockwerkeinheiten GB-Nr. E.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ wiedereingebrachte Abschreibungen von Fr. 977'225.-- (Kantonale Steuern und Direkte Bundessteuer) sowie (zusätzlich) einen Wertzuwachsgewinn (bzw. Grundstücksgewinn) von Fr. 436'775.-- (Direkte Bundessteuer) (vgl. Steuerakten 2010 act. 19 ff.).

**B.** Die von den Steuerpflichtigen gegen die Veranlagungsverfügung 2010 erhobene Einsprache vom 16. Mai 2013 wies die Kantonale Steuerkommission/ Kantonale Verwaltung für die direkte Bundessteuer mit Einspracheentscheid Nr. 42/2013 vom 20. März 2015 ab. Zur Begründung wurde angeführt, nachdem die Liegenschaften nicht per 1. Januar 2011 von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft übertragen worden seien, müssten diese per 31. Dezember 2010 als in das Privatvermögen überführt betrachtet werden. Eine "verzögerte steuerneutrale Übertragung" sei in den gesetzlichen Bestimmungen zur Umstrukturierung von Personenunternehmungen nicht vorgesehen. Des Weiteren stelle die Verwaltung der zurückgebliebenen Liegenschaften für sich allein (ohne die bereits übertragenen Vermögenswerte) keine selbständige Erwerbstätigkeit mehr dar.

Die der Veranlagungsverfügung 2010 zugrunde gelegten Verkehrswerte der Stockwerkeinheiten GB-Nr. E.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ im Gesamtwert von Fr. 2'420'000.-- (GB-Nr. E.\_\_\_\_: Fr. 300'000.--; GB-Nr. H.\_\_\_\_: Fr. 780'000.--; GB-Nr. I.\_\_\_\_: Fr. 1'340'000.--) wurden gestützt auf eine zusätzliche Verkehrswertschätzung der kantonalen Güterschätzungskommission vom 31. Juli 2014 mit Augenschein sowie durch die Einsprachebehörden vorgenommene Neuberechnung bestätigt.

**C.** Gegen den Einspracheentscheid Nr. 42/2013 vom 20. März 2015 (Versand: 8.4.2015) lassen die Steuerpflichtigen mit Eingabe vom 11. Mai 2015 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit folgenden Anträgen:

1. Die Entscheide Nr. 42/2013 vom 20.03.2015 der kantonalen Steuerkommission und des Vorstehers der kantonalen Verwaltung für die direkte Bundessteuer seien aufzuheben.
2. Die Veranlagungsverfügung 2010 vom 16.04.2013 sei aufzuheben und wie folgt zu ändern:
  - a. Der Verkehrswert sei für das Grundstück GBBl. H.\_\_\_\_ auf CHF 757'000.-- und für das Grundstück GBBl. I.\_\_\_\_ auf CHF 1'162'000.-- festzusetzen.
  - b. Die Grundstücke GBBl. E.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ seien nicht aus dem Geschäftsvermögen der C.\_\_\_\_ in das Privatvermögen der Beschwerdeführer zu überführen und festzustellen, dass keine Privatentnahme vorliegt.
  - c. Das massgebende Einkommen der Beschwerdeführer sei um die Abschreibungen (kantonale Steuer) bzw. um die Abschreibungen und Wertzuwachsgewinne (Bundessteuer) auf GBBl. E.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ herabzusetzen.
3. Eventualiter sei die Veranlagungsverfügung 2010 vom 16.04.2013 aufzuheben und wie folgt zu ändern:
  - a. Der Verkehrswert sei für das Grundstück GBBl. H.\_\_\_\_ auf CHF 757'000.-- und für das Grundstück GBBl. I.\_\_\_\_ auf CHF 1'162'000.-- festzusetzen.
  - b. Die Grundstücke GBBl. H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ seien nicht aus dem Geschäftsvermögen der C.\_\_\_\_ in das Privatvermögen der Beschwerdeführer zu überführen und festzustellen, dass keine Privatentnahme vorliegt.
  - c. Das massgebende Einkommen [der] Beschwerdeführer sei um die Abschreibungen (kantonale Steuer) bzw. um die Abschreibungen und Wertzuwachsgewinne (Bundessteuer) auf GBBl. H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ herabzusetzen.
4. Subeventualiter seien die Verkehrswerte der Grundstücke wie folgt festzusetzen:
  - a. CHF 757'000.-- für GBBl. H.\_\_\_\_;
  - b. CHF 1'162'000.-- für GBBl. I.\_\_\_\_.
5. Eventualissime sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

**D.** Mit Vernehmlassung vom 8. Juni 2015 beantragen die Vorinstanzen, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen.

**E.** Mit Schreiben vom 16. Juni 2015 lassen die Beschwerdeführer eine Stellungnahme zur Vernehmlassung der Vorinstanzen einreichen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Streitig und zu prüfen ist, ob im Rahmen der (von den Steuerbehörden als steuerneutral anerkannten) Übertragung des mobilen Geschäftsvermögens der Einzelfirma (ohne Liegenschaften) per 1. Januar 2011 (mit Beginn von Nutzen und Schaden am selbigen Tag) auf die Aktiengesellschaft, deren Beteiligungsrechte sich (unstreitig) im Privatvermögen der Beschwerdeführer befinden,

die nichtübertragenen Liegenschaften (Stockwerkeinheiten GB-Nr. E.\_\_\_\_, GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_) vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen überführt wurden (und in welcher Steuerperiode die in den Liegenschaften enthaltenen stillen Reserven gegebenenfalls steuersystematisch realisiert worden sind; dazu hinten Erw. 2).

**1.2.1** Für das Verbleiben der Liegenschaften im Geschäftsvermögen und gegen eine steuerbare Privatentnahme bringen die Beschwerdeführer zunächst vor, nachdem die Übertragung der betrieblichen Vermögenswerte auf die Aktiengesellschaft keine Besteuerung nach sich ziehe, müssten die Liegenschaften im Sinne einer "verzögerten Umwandlung" ebenfalls steuerneutral zum Buchwert übertragen werden können. Als Grund geben die Beschwerdeführer an, dass ihnen maximal 3 Monate seit der Eintragung der Aktiengesellschaft im Handelsregister für den Vollzug der Umwandlung im Jahr 2010 geblieben seien, so dass eine Übertragung der Liegenschaften nicht ohne weiteres möglich und gegebenenfalls nachteilig gewesen wäre.

**1.2.2** Im Weiteren sind die Beschwerdeführer der Ansicht, dass auf eine Überführung in das Privatvermögen grundsätzlich erst erkannt werden könne, nachdem gegenüber der Steuerbehörde der eindeutige Wille geäußert worden sei, den fraglichen Gegenstand dem Geschäftsvermögen zu entziehen, wozu es in der Regel einer Abrechnung (über die stillen Reserven) mit der Steuerbehörde bedürfe. Es fehle an einem klar erkennbaren Willensakt, die Liegenschaften ins Privatvermögen zu überführen. Es greife die bei der Verpachtung eines

Geschäftsbetriebs geltende gesetzliche Vermutung, dass die Liegenschaften weiterhin im Geschäftsvermögen verblieben.

**1.2.3** Zudem gelte es zu beachten, dass die selbständige Erwerbstätigkeit mit der Einstellung der aktiven Geschäftstätigkeit für gewöhnlich noch nicht aufgegeben werde. Die geschäftlichen Vermögenswerte würden auch bei der verzögerten Liquidation ihre Qualifikation als Geschäftsvermögen beibehalten. In diesem Zusammenhang weisen die Beschwerdeführer insbesondere darauf hin, dass die Debitoren und Kreditoren von der Einzelfirma nicht auf die Aktiengesellschaft übertragen worden seien. Wie aus den Kontoblättern ersichtlich sei, habe die Einzelfirma auch nach der Übertragung der Vermögenswerte die Abrechnung über die Debitoren und Kreditoren weitergeführt. Die Beschwerdeführer sind deshalb der Ansicht, dass die Liquidation (und dementsprechend auch die selbständige Erwerbstätigkeit) erst mit der letzten Inkassohandlung als abgeschlossen betrachtet werden könne.

**1.2.4** Dafür, dass weiterhin eine selbständige Erwerbstätigkeit vorgelegen habe, spreche ferner, dass die Einzelfirma im Handelsregister eingetragen geblieben sei und eine ordnungsgemässe Buchhaltung geführt habe. Auch nach der Übernahme des Geschäfts durch die Aktiengesellschaft hätten die Liegenschaften weiterhin ebenfalls noch der Einzelfirma gedient, welche im Jahr 2011 noch Geschäftstätigkeit entfaltet und Liquidationshandlungen vorgenommen habe.

**1.2.5** Die Beschwerdeführer kommen deshalb zum Schluss, nachdem die Liegenschaften im Rahmen der verzögerten Umwandlung nach wie vor in der Bilanz der Einzelfirma aufgeführt worden seien und über die stillen Reserven nicht abgerechnet worden sei, sei davon auszugehen, dass die Liegenschaften im Geschäftsvermögen der Einzelfirma verblieben seien.

**1.3.1** Gemäss § 19 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz (StG/SZ; SRSZ 172.200) vom 31. Dezember 2010 sind alle Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit steuerbar. Gemäss § 19 Abs. 2 StG/SZ zählen zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen. Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (vgl. entsprechend Art. 18 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] vom 14.12.1990).

**1.3.2** Stille Reserven einer Personenunternehmung (Einzelunternehmen, Personengesellschaft) werden demgegenüber bei Umstrukturierungen, insbesondere bei Fusion, Spaltung oder Umwandlung, nicht besteuert, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte übernommen werden (§ 20 Abs. 1 StG/SZ). Dies gilt namentlich bei der Übertragung eines Betriebs oder eines Teilbetriebs auf eine juristische Person (Bst. b der genannten Bestimmung). Bei einer solchen Umstrukturierung werden die übertragenen stillen Reserven gegebenenfalls nachträglich besteuert, soweit während den der Umstrukturierung nachfolgenden fünf Jahren Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechte zu einem über dem übertragenen steuerlichen Eigenkapital liegenden Preis veräussert werden (§ 20 Abs. 2 StG/SZ) (vgl. entsprechend Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 DBG).

**1.3.3** Eine Restriktion zur steuerneutralen Übertragung von Geschäftsvermögen auf eine juristische Person ergibt sich allerdings aus dem steuersystematischen Realisations- bzw. Gewinnausweistatbestand der Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (§ 19 Abs. 2 StG/SZ; Art. 18 Abs. 2 DBG). Gemäss Ziff. 3.2.2.1 des Kreisschreibens Nr. 5 der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) vom 1. Juni 2004 betreffend Umstrukturierungen liegt eine solche steuerbare Privatentnahme grundsätzlich vor, soweit bei der Übertragung von Geschäftsvermögen auf eine juristische Person, deren Beteiligungsrechte sich im Privatvermögen befinden, bei der übertragenden Personenunternehmung Vermögenswerte zurückbleiben und diese nicht mehr ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (Präponderanzmethode) (vgl. auch Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl. 2009, N 36 zu Art. 19 DBG; vgl. ebenso zur "Spaltung" einer Personenunternehmung: KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.1.2.1; gl.M. Reich, in: Zweifel/Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, 2. Aufl. 2008, N 36 zu Art. 19 DBG).

**1.3.4** Um eine Privatentnahme handelt es sich dementsprechend nach der in Doktrin und Praxis vertretenen Auffassung auch, wenn die steuerpflichtige Person ihre Einzelfirma in eine AG umgründet und einzelne Gegenstände des Geschäftsvermögens, z.B. Liegenschaften oder Beteiligungen, in das Privatvermögen überführt. Anders soll es sich bloss verhalten, wenn bspw. für nicht eingebrachte Liegenschaften weiterhin eine selbständige Erwerbstätigkeit als Liegenschaftshändler besteht (vgl. dazu Locher, Kommentar zum DBG, I. Teil, 2001, N 106 zu Art. 18 DBG mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung; vgl. dazu insbesondere: Bundesgericht vom 27.4.1990 publiziert in StE 1991 BdBSt B 23.1 Nr. 24; Bundesgericht vom 3. März 1989

publiziert in ASA 58 1989/90 S. 676 ff.; Bundessteuer-Rekurskommission Zürich vom 4.5.1995 publiziert in StE 1995 BdBSt B 23.7 Nr. 6; Verwaltungsgericht Aargau vom 17.5.2001 publiziert in StE 2001 AG B 23.7 Nr. 11).

Wird bei einer Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine Aktiengesellschaft eine Liegenschaft nicht in die Aktiengesellschaft überführt, kann die Liegenschaft in allen Fällen nur dann weiterhin Geschäftsvermögen bilden, sofern der bisherige Einzelunternehmer eine selbständige Tätigkeit (haupt- oder nebenberuflich) weiterführt (von Ah, in Klöti-Weber/Siegrist/Weber [Hrsg.]: Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl. 2015, N 89b zu § 27 StG/AG).

**1.4.1** Vorliegend erfolgte die Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft zivilrechtlich nicht durch Sacheinlage in eine neugegründete Kapitalgesellschaft, sondern durch den Verkauf des mobilen Geschäftsvermögens (Warenlager, Maschinen/Apparate, Betriebseinrichtungen, Werkzeuge, Strickereimaschine sowie Büromobiliar) an eine bereits bestehende (kurze Zeit zuvor gegründete) Aktiengesellschaft. In der Praxis und Lehre ist jedoch anerkannt, dass der Verkauf eines Betriebs (oder Teilbetriebs) zum Einkommenssteuerwert steuerrechtlich ebenso eine Umstrukturierung darstellen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Voraussetzungen steuerneutral erfolgen kann (vgl. dazu KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.2.1; von Ah, a.a.O., N 47 zu § 28 StG/AG).

**1.4.2** Die bisher (unumstritten) zum Geschäftsvermögen (Anlagevermögen) der Einzelfirma gehörenden Liegenschaften wurden nicht auf die Aktiengesellschaft übertragen. Die Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_ dienten der Einzelfirma (für das Sport-Fachgeschäft mit Werkstatt sowie für die Stickerei) als Betriebsliegenschaften. Die Stockwerkeinheit GB-Nr. E.\_\_\_\_ war an Dritte vermietet (zur Nutzung als Bar/Restaurant) und bildete damit Kapitalanlage, allenfalls Betriebsreserve. Obwohl die bisher betrieblich genutzten Grundstücke (GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_) bei der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft nicht übertragen wurden, konnte der Betrieb richtigerweise dennoch steuerneutral umgewandelt werden. Änderungen in der betrieblichen Struktur, wie Entnahme oder Zukäufe im Bereich des betriebsnotwendigen Anlagevermögens vermögen die Steuerneutralität der Umstrukturierung nicht zu beeinträchtigen (Reich, a.a.O., N 57 zu Art. 19 DBG). Das Betriebserfordernis wird nicht tangiert durch Vermögensgegenstände, welche weiterhin beim übertragenden Personenunternehmen verbleiben, sofern der zu übertragende Vermögenskomplex einen Betrieb darstellt (von Ah, a.a.O., N 54 zu § 28 StG/AG).

**1.4.3** Gemäss der im Vorgehenden zitierten Doktrin und Rechtsprechung können sich bei der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft jedoch Steuerfolgen für die nichtübertragenen Liegenschaften aus dem steuersystematischen Gewinnausweistatbestand der Privatentnahme ergeben. Das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn nach der (steuerneutralen) Übertragung des Betriebs (oder Teilbetriebe) von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft kein Geschäftsbetrieb zurück bleibt, welchem die Liegenschaften weiterhin ganz oder vorwiegend dienen (vgl. hierzu ebenso für die Privatentnahme von Beteiligungsrechten: KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.2.2.1).

**1.4.4** Im vorliegenden Fall gab es auf der Ebene der Einzelfirma vor der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft (neben dem Sport-Fachgeschäft mit Werkstatt sowie der Stickerei) keine zusätzliche Erwerbstätigkeit im Immobiliensektor. Und auch nach der Übertragung des Betriebs (oder der Teilbetriebe) auf die Aktiengesellschaft behaupten die Beschwerdeführer zu Recht nicht, dass sie aufgrund ihrer weiteren Aktivitäten mit den nichtübertragenen

Liegenschaften als selbständige Liegenschaftshändler qualifizieren würden, oder dass die blossе Vermietung der eigenen Liegenschaften über die private Vermögensverwaltung hinausgehen und betrieblichen Charakter aufweisen würde. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kann in diesem Zusammenhang auf die hierfür einschlägige bundesgerichtliche Rechtsprechung abgestellt werden (vgl. für die Vermietung eigener Liegenschaften: Urteil des Bundesgerichts 2A.52/2003 vom 23.1.2004 publiziert in StE 2004 DBG A 21.14 Nr. 15; vgl. die Kriterien bei selbständiger Erwerbstätigkeit auf Grund von Liegenschaftenhandel: BGE 125 II 113 Erw. 3c S. 118).

Mit Blick auf die Lehre und Rechtsprechung muss daher aufgrund der Nichtübertragung der Liegenschaften und der anschliessenden Vermietung der (bisher von der Einzelfirma mitunter betrieblich genutzten) Liegenschaften an die Aktiengesellschaft auf eine Privatentnahme geschlossen werden. Mit der Aufteilung von Betrieb und Immobilien wurden die Liegenschaften aus ihrer betrieblichen Verknüpfung herausgelöst und in den Dienst der privaten Kapitalanlage gestellt. Unter diesen Umständen löst die Nichtübertragung der Liegenschaften die Besteuerung der entsprechenden stillen Reserven auf den ins Privatvermögen überführten Vermögenswerten aus. Entscheidend ist, dass die Liegenschaften mit der Übertragung des Betriebs (oder der Teilbetriebe) auf die Aktiengesellschaft aus ihrer bisherigen betrieblichen Verknüpfung herausgelöst wurden und auf der Ebene der bisherigen Einzelfirma keine selbständige Erwerbstätigkeit, z.B. als Liegenschaftshändler, weitergeführt wird,

welcher die Liegenschaften ganz oder überwiegend als Geschäftsvermögen dienen (könnten), zumal auch die Vermietung eigener Liegenschaften ausgesprochen zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-) Vermögens gehört und daher keine selbständige Erwerbstätigkeit darstellt.

Im Übrigen ist unbestritten, dass sich die Beteiligungsrechte an der Aktiengesellschaft, auf welche das mobile Geschäftsvermögen der Einzelfirma (Warenlager, Maschinen/Apparate, Betriebseinrichtungen, Werkzeuge, Strickereimaschine so-wie Büromobiliar) übertragen wurde, im Privatvermögen der Beschwerdeführer befinden, was ebenfalls für eine Privatentnahme der (im Eigentum der Beschwerdeführer) zurückgebliebenen Liegenschaften spricht.

**1.4.5** Da Geschäftsvermögen notwendigerweise eine selbständige Erwerbstätigkeit voraussetzt (Urteil des Bundesgerichts 2C\_894/2013, 2C\_895/2013 vom 18.9.2015 Erw. 2.2), können die Grundstücke daher nach der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft und der damit verbundenen Beendigung der bisherigen selbständigen Erwerbstätigkeit weder in ihrer Gesamtheit (als "bauliche" oder "gebäudetechnische" Einheit) noch für sich alleine betrachtet (als grundbuchrechtlich verselbständigte Stockwerkeinheiten; vgl. StE 2006 B 23.2 Nr. 30) weiterhin dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden. Solange die Vermietertätigkeit selbst nicht betrieblichen Charakter hat, kann kein Geschäftsvermögen vorhanden sein, weil es an der Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit fehlt. Das gilt nicht nur für die Stockwerkeinheit GB-Nr. E.\_\_\_\_, welche bereits bisher an Dritte (zur Nutzung als Bar/Restaurant) vermietet war, sondern auch für die bislang als Betriebsliegenschaften genutzten Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_, welche nun ebenfalls vermietet werden und fortan von der Aktiengesellschaft als Geschäftsräumlichkeiten für die Weiterführung des bisherigen Betriebs (bzw. Teilbetriebe) genutzt werden. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Grundstücke (GB-Nr. E.\_\_\_\_, GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_) vor der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft unstreitig zum Geschäftsvermögen (Anlagevermögen) der Einzelfirma gehört haben.

**1.5.1** Wenn die Beschwerdeführer den vorliegenden Fall (Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft mit anschliessender Vermietung der bisher mitunter betrieblich genutzten Liegenschaften) gleich behandelt wissen möchten wie die Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit (und/oder der Verpachtung eines Geschäftsbetriebes), kann ihnen nicht gefolgt werden.

**1.5.2** Nach der Praxis des Bundesgerichts kann bei einer Geschäftsaufgabe (oder auch bei einer Überführung einer Geschäftsliegenschaft ins

Privatvermögen) eine Privatentnahme erst in demjenigen Zeitpunkt erkannt werden, wenn sie für die Steuerbehörde erkennbar geworden ist, d.h. wenn ihr gegenüber der eindeutige Wille geäußert wird, den fraglichen Gegenstand dem Geschäftsvermögen zu entziehen. Die Besteuerung eines Kapitalgewinns soll nämlich erst dann Platz greifen, wenn unumstößlich feststeht, dass der Realisierungsfall tatsächlich eingetreten ist. Dazu bedarf es in der Regel einer Abrechnung des Pflichtigen mit der Steuerbehörde (Urteil des Bundesgerichts 2C\_948/2010 vom 31.10.2011 Erw. 4.1.1). Erfolgt eine solche Abrechnung nicht (und liegt sonst kein Fall systematischer Realisierung der stillen Reserven vor), so verbleibt die betroffene Liegenschaft im Geschäftsvermögen (Erw. 4.1.2).

Das Gleiche gilt nach der Praxis des Bundesgerichts, wenn ein Pflichtiger zwar seine selbständige Erwerbstätigkeit aufgibt und dies den Steuerbehörden mitteilt, gleichzeitig aber ausdrücklich erklärt, Unternehmensaktiven im Rahmen der Geschäftsliquidation noch verkaufen zu wollen (sog. verzögerte Liquidation) oder den Betrieb nur vorübergehend – etwa bis zum geplanten Verkauf des Geschäfts an Dritte oder bis zur Übertragung auf einen Erben – verpachten zu wollen (vgl. BGE 125 II 113 Erw. 6c/aa S. 125 f.; BGE 112 Ib 79 S. 86f. Erw. 4b; Urteil des Bundesgerichts 2C\_948/2010 vom 31.10.2011 Erw. 4.1.2).

**1.5.3** Bei der Umwandlung eines Personenunternehmens in eine Kapitalgesellschaft ist jedoch die Situation nicht mit der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit (und/oder der Verpachtung eines Geschäftsbetriebes) vergleichbar:

Welcher Zeitpunkt für die Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit massgeblich ist, wird unterschiedlich beurteilt. Der Zeitpunkt der Beendigung einer selbständigen Erwerbstätigkeit variiert von Fall zu Fall. Wird der Geschäftsbetrieb veräußert, endet die selbständige Erwerbstätigkeit unmittelbar. Sofern der In- oder Teilhaber das Personenunternehmen in eine Kapitalgesellschaft umwandelt und im Unternehmen weiterhin mitarbeitet, ist er fortan unselbständig erwerbstätig. Wird das Personenunternehmen weder veräußert noch umgewandelt, sondern aufgegeben, endet die selbständige Erwerbstätigkeit mit der letzten Liquidationshandlung (von Ah, Die Besteuerung Selbständigerwerbender, 2. Aufl., S. 31 ff.).

Daraus ergibt sich, dass bei der Umwandlung eines Personenunternehmens in eine Kapitalgesellschaft (gleich wie bei der Veräußerung des Geschäftsbetriebs) die selbständige Erwerbstätigkeit unmittelbar endet. Im System der Pränumerandobesteuerung mit Vergangenheitsbemessung erfolgte bei der Umgründung einer Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft bezeichnenderweise jeweils noch eine Zwischenveranlagung wegen Wechsels von selbständiger zu unselbständiger

Erwerbstätigkeit (vgl. dazu bspw. Urteil des Bundesgerichts 2P.308/2006, 2A.707/2006 vom 4.12.2007; ebenso BGE 115 Ib 263 ff. bezüglich Aufspaltung einer Einzelfirma in eine Betriebs- und eine Immobiliengesellschaft; BGE 98 Ib 314 ff. betreffend Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine Aktiengesellschaft).

**1.5.4** Richtigerweise ist daher davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall mit der (steuerneutralen) Übertragung des Betriebs auf die Aktiengesellschaft per 1. Januar 2011 die selbständige Erwerbstätigkeit per 31. Dezember 2010 unmittelbar beendet wurde. Dies bedingt die Erstellung eines Abschlusses auf diesen Zeitpunkt (vgl. auch KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.2.3.1). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer für die Einzelfirma per 31. Dezember 2010 keinen Geschäftsabschluss erstellt haben, weil sie sich auf den Standpunkt stellten, dass die selbständige Erwerbstätigkeit bzw. Geschäftsliquidation noch nicht beendet gewesen sei und das Geschäftsjahr jeweils vom 1. Juli eines Jahres bis zum 30. Juni des Folgejahres dauere.

Wenn die Veranlagungsbehörde sich unter den gegebenen Umständen dazu veranlasst sahen, eine "faktische" Schlussbilanz per 31.12.2010 auf Basis der verfügbaren Buchhaltungen (Abschluss der Einzelfirma per 30.6.2011 und Unterlagen der Aktiengesellschaft) zu erstellen und den Erfolg vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 ebenfalls in der Steuerperiode 2010 zu berücksichtigen, ist dies nicht zu beanstanden. Die Einkommensberechnung in der Veranlagungsverfügung 2010 blieb in dieser Hinsicht unangefochten, weshalb auf die von der Veranlagungsbehörde für das (weitere) Geschäftsjahr vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 ermittelten Zahlen abgestellt werden kann.

**1.6.1** Nicht zu hören sind die Beschwerdeführer nach dem im vorangehenden Gesagten mit ihren Ausführungen, dass die Einzelfirma auch nach dem Zeitpunkt der Umwandlung noch Geschäftstätigkeit entfaltet und Liquidationshandlungen vorgenommen habe, und die Liegenschaften insofern nicht nur der Aktiengesellschaft, sondern auch weiterhin der selbständigen Erwerbstätigkeit gedient hätten. Dass die Einzelfirma im Handelsregister nicht gelöscht wurde und auch weiterhin eine Buchhaltung führte, vermag an der (unmittelbaren) Beendigung der selbständigen Erwerbstätigkeit per 31. Dezember 2010 nichts zu ändern.

**1.6.2** Nachdem der Betrieb im Rahmen der Umstrukturierung (steuerneutral) von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft übertragen wurde, kann nicht angenommen werden, dass noch eine (entsprechende) selbständige Erwerbstätigkeit bzw. ein Betrieb weitergeführt wurde. Dem Steuerpflichtigen,

dem die steuerneutrale Übertragung des Betriebs auf die Aktiengesellschaft zugestanden wurde, ist es verwehrt, im Widerspruch dazu nachträglich geltend zu machen, er sei weiterhin (im gleichen Geschäftsbereich) selbständig erwerbstätig gewesen. Es ist daher auch nur konsequent, wenn die Steuerneutralität der Übertragung des Betriebs von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft von der sofortigen Versteuerung der stillen Reserven auf den in das Privatvermögen überführten Liegenschaften abhängig gemacht wird (siehe hierzu auch ASA 58 [1989/90] S. 676 ff. S. 680 Erw. 2c).

**1.6.3** In tatsächlicher Hinsicht steht zudem fest, dass bei der Umwandlung der Einzelfirma in die Aktiengesellschaft das gesamte Warenlager von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft übertragen wurde und die Geschäftsräumlichkeiten fortan ab dem 1. Januar 2011 an die Aktiengesellschaft (für die Weiterführung des Betriebs) vermietet wurden. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es daher widersprüchlich, wenn von den Beschwerdeführern behauptet wird, dass in denselben Geschäftsräumlichkeiten auch nach der Reorganisation unter der bisherigen Einzelfirma das Sportfachgeschäft mit Werkstatt sowie die Stickerei weitergeführt worden seien.

Auch wenn deshalb die von den Beschwerdeführern eingereichten Kontoblätter der Einzelfirma vom 01.01.2011 - 30.06.2011 zum Konto J.\_\_\_\_\_ (Warenaufwand) und zum Konto K.\_\_\_\_\_ (Erlös \_\_\_\_\_) zeigen, dass nachträglich offenbar (trotzdem) in untergeordnetem Rahmen noch Warengeschäfte über die Einzelfirma abgewickelt bzw. verbucht wurden (vgl. Bf-act. 6), so ist davon auszugehen, dass es sich um eine bloss willkürlich (d.h. künstlich) ausgeschiedene eigene Handelstätigkeit nach der Reorganisation per 1. Januar 2011 handelt. Diese Umsätze sind nach dem Periodizitätsprinzip entweder noch dem Erfolg der Einzelfirma vom 01.07.2010 - 31.12.2010 oder der Weiterführung des Betriebs durch die Aktiengesellschaft ab dem 1. Januar 2011 zuzuordnen.

**1.6.4** Mit der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft ist auch keine (anschliessende, gegebenenfalls verzögerte) Liquidation des Geschäftsvermögens verbunden. Die Einzelfirma wird nur formalrechtlich aufgelöst. Steuerrechtlich wird die Umwandlung eines Einzelunternehmens durch Übertragung des Betriebs auf eine Kapitalgesellschaft als einheitlicher Vorgang betrachtet. Es lässt sich daher auch nicht argumentieren, dass nach der Umwandlung noch Liquiditätshandlungen vorgenommen worden seien und die selbständige Erwerbstätigkeit dementsprechend erst mit der letzten Liquidationshandlung beendet worden sei. Es spielt daher auch keine Rolle, dass bei der Übertragung des Geschäftsvermögens die Debitoren und Kreditoren nicht

auf die Aktiengesellschaft übertragen wurden. Diese wurden damit in diesem Zeitpunkt ebenfalls in das Privatvermögen überführt. Die darauffolgenden Inkassohandlungen stellen keine Geschäftstätigkeit der Einzelfirma mehr dar. Das gilt umso mehr, wenn nicht nach der "Ist-Methode" (Abrechnung im Zeitpunkt des effektiven Geldeingangs) abgerechnet wird, sondern die Buchführung nach der sog. "Soll-Methode" (Aktivierung einer Forderung im Zeitpunkt ihres Erwerbs bzw. in jenem der Rechnungsstellung) erfolgt (vgl. Bundesgericht vom 17.2.1984 publiziert in StE 1985 B 63.13 Nr. 5 = ASA 53, 352 = StR 1985, 166).

**1.7.1** Die Beschwerdeführer kritisieren, dass es an einem klar erkennbaren Willensakt fehle, die Liegenschaften in das Privatvermögen zu überführen, und es unzulässig sei, den Beschwerdeführern eine Privatentnahme zu unterstellen. Namentlich sei keine Abrechnung über die stillen Reserven mit der Steuerbehörde erfolgt und die Liegenschaften seien weiterhin auch buchhalterisch als Geschäftsvermögen der Einzelfirma behandelt worden.

**1.7.2** Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer wird bei der Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Privatentnahme) nicht in jedem Fall verlangt, dass eine Abrechnung des Pflichtigen mit der Steuerbehörde erfolgt. Wie auch das Bundesgericht ausdrücklich erkannt hat, kann auch sonst ein Fall systematischer Realisierung stiller Reserven vorliegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_948/2010 vom 31.10.2011 Erw. 4.1.2). Nach der Praxis liegt eine Privatentnahme vor, wenn der Steuerpflichtige den Steuerbehörden eine entsprechend klare Willenserklärung abgibt oder einen Tatbestand setzt, der für die Steuerbehörden erkennbar zum eindeutigen Schluss auf eine Privatentnahme führt (Verwaltungsgericht Aargau vom 1.2.1994 publiziert in StE 1995 AG B 23.2 Nr. 15; vgl. auch Bundesgericht vom 19.1.1996 publiziert in StE 1996 B 23.2 Nr. 16 und Verwaltungsgericht Zürich vom 31.10.2012 publiziert in StE 2013 B 23.2 Nr. 43). Der Schluss auf eine Privatentnahme soll insbesondere dann zwingend sein, wenn eine spätere geschäftliche Nutzung des betreffenden Vermögensbestandteils bzw. die Rückkehr zur eigenen geschäftlichen Nutzung ebenso ausgeschlossen erscheint wie die Annahme einer vorläufigen Regelung zur Überbrückung eines Schwebezustandes (Verwaltungsgericht Aargau vom 11.2.2001 publiziert in StE 2003 B 23.2 Nr. 26).

**1.7.3** So verhält es sich auch im vorliegend zu beurteilenden Fall bei der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft: Eine Rückkehr zur bisherigen Geschäftstätigkeit kann nach der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft, mit welcher die selbständigen Erwerbstätigkeit unmittelbar

beendet wurde, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dadurch, dass die Liegenschaften aus ihrer betrieblichen Verknüpfung herausgelöst und fortan (als Geschäftsräumlichkeiten an die Aktiengesellschaft bzw. Dritte) vermietet werden, sind diese eindeutig einem privaten Zweck zugeführt worden. Es kann insofern auch nicht gesagt werden, dass sich die Zuordnung der Liegenschaften zum Geschäfts- oder Privatvermögen in der Schwebe befinden würde.

**1.7.4** Gegen eine Privatentnahme der Liegenschaften lässt sich auch nicht einwenden, dass kraft gesetzlicher Vermutung bei der Verpachtung eines Geschäftsbetriebs (Art. 18a Abs. 2 DBG bzw. § 20a Abs. 1 StG/SZ) eine Überführung in das Privatvermögen nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person anzunehmen sei.

Die Bestimmung ist auf den 1. Januar 2011 in Kraft getreten und grundsätzlich auf alle Fälle von Verpachtungen ab dem 1. Januar 2011 anwendbar (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl. 2013, N 9 zu § 18a StG/ZH). § 250b Abs. 1 StG/SZ sieht zudem für das Schwyzer Steuergesetz vor, dass die Bestimmung erstmals auf die im Kalenderjahr 2010 zu Ende gehende Steuerperiode Anwendung findet.

Vorliegend geht es allerdings nicht um die Verpachtung eines Geschäftsbetriebs, sondern (nach der Übertragung des Betriebs der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft) lediglich noch um die Vermietung der (im Eigentum der Beschwerdeführer zurückgebliebenen) Liegenschaften. Von einer Verpachtung des Geschäftsbetriebs kann nur gesprochen werden, wenn neben der Liegenschaft und den Geschäftseinrichtungen auch die Geschäftsbeziehungen überlassen werden (vgl. KS ESTV Nr. 26 vom 16.12.2009 betreffend Neuerungen bei der selbständigen Erwerbstätigkeit aufgrund der Unternehmenssteuerreform II, Ziff. 2.2; BGE 103 II 247 S. 252 f. Erw. 2b). Davon ist indessen im vorliegenden Fall nicht auszugehen, nachdem der Betrieb der Einzelfirma (mit den Geschäftsbeziehungen) auf die Aktiengesellschaft übertragen wurde. Die blosser Vermietung der in das Privatvermögen übergeführten Liegenschaften als Geschäftsräumlichkeiten (Ladenlokal, Werkstätte, Lager) an die Aktiengesellschaft stellt keine Verpachtung eines Geschäftsbetriebs dar. Liegt keine Verpachtung vor, kann selbstredend auch die gesetzliche Vermutung nicht greifen, wonach eine Überführung in das Privatvermögen nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person angenommen werden darf.

**1.8.1** Aus denselben Gründen kommt im vorliegenden Fall auch eine "verzögerte Umwandlung" im Sinne einer später noch möglichen steuerneutralen

Übertragung der Liegenschaften als Geschäftsvermögen auf die Aktiengesellschaft nicht in Frage. Wie die Vorinstanzen richtig bemerken (angefochtener Entscheid, Erw. 4.3), ist in den gesetzlichen Bestimmungen zur Umstrukturierung von Personenunternehmen eine derartige "verzögerte Umwandlung" nicht vorgesehen. Eine solche Rechtsfolge ist deshalb aus den vorgenannten steuersystematischen Gründen ausgeschlossen. Werden anlässlich der Umwandlung einer Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft der Betrieb und die Immobilien aufgeteilt, indem der Betrieb mit sämtlichen betriebsnotwendigen Aktiven und Passiven auf die Aktiengesellschaft überführt wird, so dass kein Geschäftsbetrieb (und auch sonst keine selbständige Tätigkeit) mehr zurück bleibt, liegt zwingend eine Privatentnahme der Immobilien vor und es ist wegen Privatentnahme über die stillen Reserven abzurechnen. Wird vom bisherigen Einzelunternehmer keine selbständige Tätigkeit weitergeführt, ist für das (vorläufige) Verbleiben der Immobilien im Geschäftsvermögen bis zu einer allfälligen späteren Übertragung auf die Aktiengesellschaft (oder einem späteren Verkauf) kein Raum.

**1.8.2** Wenn den Beschwerdeführern die Zeit für die Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft als zu kurz erschienen wäre, hätten sie allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine rückwirkende Umwandlung in Betracht ziehen können. Nach der Veranlagungspraxis wird steuerlich eine rückwirkende Umwandlung anerkannt, wenn die Anmeldung zusammen mit den Gründungsakten innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag der Übernahmebilanz beim Handelsregister eingetroffen ist und die Anmeldung ohne irgendwelche Weiterungen zum Eintrag geführt hat (KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.2.3.1). Ansonsten gilt in der Veranlagungspraxis der besagte Grundsatz (vorne Erw. 1.3.3), dass bei der Übertragung von Geschäftsvermögen auf eine juristische Person, deren Beteiligungsrechte sich im Privatvermögen befinden, eine steuerbare Privatentnahme vorliegt, soweit bei der übertragenden Personenunternehmung Vermögenswerte zurückbleiben und diese nicht mehr ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (Präponderanzmethode; KS ESTV Nr. 5 Ziff. 3.2.2.1).

**1.9.1** Die Beschwerdeführer können sich auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen, um die Liegenschaften dennoch gegebenenfalls nachträglich im Sinne einer "verzögerten Umwandlung" als Geschäftsvermögen steuerneutral auf die Aktiengesellschaft übertragen zu können. Der Umstand, dass die Veranlagungsbehörde in der Veranlagungsverfügung 2009 vom 29. Mai 2012 die Nichtübertragung des Geschäftsgrundstücks GB-Nr. G. \_\_\_\_\_ bei der Überführung des mobilen Geschäftsvermögens der "Einzelfirma L. \_\_\_\_\_" in

die "M.\_\_\_\_\_ AG" per 1. Januar 2009 nicht als Privatentnahme taxierte, vermag für den vorliegenden Fall keine Vertrauensgrundlage zu schaffen.

**1.9.2** Die Vorinstanzen verweisen zunächst darauf, dass es sich um einen anderen Sachverhalt handle, und begründen die unterschiedliche Behandlung damit, dass die "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" noch über die Beteiligungen "N.\_\_\_\_\_ AG" und "M.\_\_\_\_\_ AG" im Geschäftsvermögen verfügt habe, weshalb die Liegenschaft im Zeitpunkt der Umwandlung nicht in das Privatvermögen überführt worden sei. Zur Entgegnung bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Beteiligungen in der massgeblichen Veranlagungsverfügung 2009 (Bf-act. 11) wie auch in den Bilanzen der "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" (Bf-act. 8-10) nicht als Geschäftsvermögen aufgeführt worden seien, weshalb die beiden Fälle vollkommen gleich gelagert seien. Dem halten die Vorinstanzen wiederum entgegen, dass keine ausdrückliche Qualifikation der Beteiligungsrechte stattgefunden habe, da in der Veranlagungsverfügung 2009 die Geschäftsaktiven gemäss der eingereichten Jahresrechnung übernommen worden seien (Vernehmlassung, S. 3), wogegen die Beschwerdeführer der Ansicht sind, dass die Vorinstanzen mit der Veranlagungsverfügung 2009 die Beteiligungsrechte klarerweise als Privatvermögen qualifiziert hätten (Stellungnahme, S. 5).

**1.9.3** Ob sich die Beteiligungsrechte namentlich an der "M.\_\_\_\_\_ AG", auf welche die geschäftlichen Vermögenswerte der "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" per 1. Januar 2009 übertragen wurden, im Geschäfts- oder im Privatvermögen der Beschwerdeführer befunden haben, braucht hier nicht beurteilt zu werden. Wie es sich mit der Umstrukturierung der "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" verhält, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und kann offen bleiben.

Auf den Vertrauensschutz kann sich von vorneherein nur berufen, wer gestützt auf die Vertrauensgrundlage Dispositionen getroffen hat, die ohne Nachteil nicht mehr rückgängig gemacht werden können (Urteil des Bundesgerichts 1C\_603/2014 vom 22.7.2015 Erw. 3.4).

Fest steht, dass bei der Umwandlung der "Einzelfirma C.\_\_\_\_\_" in die "D.\_\_\_\_\_ (AG)" das mobile Geschäftsvermögen mit Kaufvertrag per 1. Januar 2011 auf die Aktiengesellschaft übertragen wurde. Es ist zudem auch unbestritten, dass sich die Beteiligungsrechte der bereits am \_\_\_\_ . September 2010 ins Handelsregister eingetragenen "D.\_\_\_\_\_ (AG)" von Beginn an im Privatvermögen der Beschwerdeführer befunden haben. Da die definitive Veranlagungsverfügung 2009 erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt am 29. Mai 2012 erging, als die in Frage stehende Vermögensübertragung bzw.

Umwandlung per 1. Januar 2011 längst vollzogen war, ist bereits von der Zeitabfolge ausgeschlossen, dass sich die Beschwerdeführer auf die Veranlagungsverfügung 2009 berufen können, um ein schützenswertes Vertrauen zu begründen.

**1.9.4** Hinzu kommt, dass definitive Veranlagungsverfügungen Wirkungen, insbesondere Rechtskraftwirkungen, regelmässig nur hinsichtlich der Steuerperiode entfalten, für die sie ergangen sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_509/2013, 2C\_510/2013 sowie 2C\_527/2013, 2C\_528/2013 vom 8.6.2014 Erw. 2.5.4). Der Grundsatz von Treu und Glauben verbietet es den Steuerbehörden nicht, eine umstrittene Rechtsfrage, die früher zugunsten der steuerpflichtigen Person entschieden worden ist, in einer späteren Veranlagungsperiode anders zu beurteilen (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 3.5.1999 publiziert in StE 2000 DBG A 21.14 Nr. 13). Der Umstand, dass in der Veranlagungsverfügung 2009 bei der "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" die Geschäftsaktiven (zunächst) gemäss der eingereichten Jahresrechnung übernommen wurden, schliesst daher nicht aus, dass in der (späteren) Veranlagungsverfügung 2010 vom Bestand der "Einzelfirma L.\_\_\_\_\_" mit der Geschäftsliegenschaft sowie den Beteiligungen "N.\_\_\_\_\_" AG" und "M.\_\_\_\_\_" AG" im Geschäftsvermögen ausgegangen wird.

**1.9.5** Schliesslich gilt es zu beachten, dass der Grundsatz von Treu und Glauben im Steuerrecht, das von einem strengen Legalitätsprinzip beherrscht ist, bloss zurückhaltende Anwendung finden kann. Liegen alle Elemente des Steuertatbestandes vor, hat die Steuerbehörde die Steuer zwingend zu erheben (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_509/2013, 2C\_510/2013 sowie 2C\_527/2013, 2C\_528/2013 vom 8.6.2014 Erw. 2.5.3). Bei materiellrechtlichen Fragen ist zudem ein überwiegendes privates Interesse an Vertrauensschutz nur denkbar, wo den Steuerpflichtigen gesetzlich ein gewisser Ermessensspielraum zusteht, und sie sich darüber hinaus auf eine qualifizierende, einzelfallbezogene, ausdrücklich über eine konkrete Steuerperiode hinausreichende Auskunft der Steuerbehörde stützen können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_509/2013, 2C\_510/2013 sowie 2C\_527/2013, 2C\_528/2013 vom 8.6.2014 Erw. 2.5.4).

Die Veranlagungsverfügung 2009, auf welche sich die Beschwerdeführer berufen, kommt daher als Vertrauensgrundlage für die hier einzelfallbezogen zu beurteilende materiellrechtliche Frage (Überführung des Geschäftsvermögens in das Privatvermögen) nicht in Frage. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwiefern die Veranlagungsbehörde in der Veranlagungsverfügung 2009 hierzu in Bezug auf künftige Steuerperioden und weiterer, gegebenenfalls von den

Beschwerdeführern geplanter Umstrukturierungen und Reorganisationen eine qualifizierende Auskunft erteilt hätte.

**2.1** Im Weiteren bringen die Beschwerdeführer vor, selbst wenn eine Privatentnahme der Liegenschaften vorliegen würde, sei diese erst im Jahr 2011 erfolgt, als das Inventar und das Anlagevermögen auf die Aktiengesellschaft übergegangen seien, weshalb eine steuersystematische Realisation stiller Reserven auf den Liegenschaften im Steuerjahr 2010 zu verneinen sei.

**2.2** Für die Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Erwerbstätigkeit ist das Ergebnis der in die Steuerperiode fallenden Geschäftsabschlüsse massgebend (§ 51 Abs. 2 StG/SZ; Art. 41 Abs. 2 DBG). Selbständigerwerbende sind gemäss § 51 Abs. 3 StG/SZ (bzw. Art. 41 Abs. 3 DBG) verpflichtet, in jeder Steuerperiode und am Ende der Steuerpflicht (wie auch bei Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit) einen Geschäftsabschluss zu erstellen.

Entfällt die Steuerpflicht oder wird die selbständige Erwerbstätigkeit aufgegeben, so sind alle davon betroffenen, bisher unversteuert gebliebenen stillen Reserven, zusammen mit dem Reingewinn des betreffenden Geschäftsjahres zu versteuern (vgl. dazu nun ausdrücklich die Ausführungsbestimmungen zu Art. 41 Abs. 3 DBG und Art. 18 Abs. 2 DBG in Art. 4 der Verordnung über die zeitliche Bemessung der direkten Bundessteuer [SR 642.117.1] vom 14.8.2013; in Kraft seit 1.1.2014).

**2.3** Eine steuersystematische Realisation liegt vor, wenn stille Reserven in Abweichung von der korrekten Handelsbilanz infolge Überführung in einen Bereich, welcher eine gleichartige Besteuerung der stillen Reserven später nicht mehr zulässt, zwecks Besteuerung aufgedeckt werden (Junod, Die steuersystematische Realisation: Ein Überblick mit Gegenüberstellungen bei den direkten Steuern, in: SteuerRevue [StR] Nr. 2/2006, S. 110 ff., S. 112). Die Steuergesetze erfassen die Privatentnahme deshalb als steuersystematischen Gewinnausweistatbestand (Reich, a.a.O., N 32 zu Art. 18 DBG), obwohl die stillen Reserven handelsrechtlich nicht realisiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass weder eine entgeltliche Veräusserung noch eine buchmässige Aufwertung stattfindet, bedarf diese Art der Realisierung einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage (Brülisauer/Poltera, in: Zweifel/Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2b, 2. Aufl. 2008, N 263 zu Art. 58 DBG). Für die direkte Bundessteuer stellt Art. 18 Abs. 2 DBG und für die kantonalen Steuern § 19 Abs. 2 StG/SZ (sowie § 19 Abs. 4 StG/SZ für Gewinne auf Grundstücken) die für die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Privatentnahme) erforderliche Gesetzesgrundlage dar.

Da die Kapitalgewinne im Privatvermögen nicht besteuert werden (Art. 16 Abs. 3 DBG; § 17 Abs. 3 StG/SZ), muss im Zuge von Privatentnahmen über die stillen Reserven abgerechnet werden (Reich, a.a.O., N 32 zu Art. 18 DBG). Die Abrechnung über die stillen Reserven wegen Privatentnahme erfolgt, indem die stillen Reserven in der Steuerbilanz (erfolgswirksam) offen gelegt werden.

**2.4** Da die Steuergesetze die Privatentnahme als steuersystematischen Gewinnausweistatbestand erfassen, muss die Abrechnung über die stillen Reserven (Gewinnausweis in der Steuerbilanz) vorgenommen werden, solange die stillen Reserven noch nicht in den Privatvermögensbereich übergeführt worden sind, wo die Besteuerung der Kapitalgewinne (als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit) nicht mehr möglich ist. Entscheidend für die Bestimmung des Zeitpunkts der steuersystematischen Realisation der stillen Reserven auf den ins Privatvermögen übergeführten Liegenschaften ist deshalb im vorliegenden Fall, dass die Übertragung des mobilen Geschäftsvermögens der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft per 1. Januar 2011 das unmittelbare Ende der selbständigen Erwerbstätigkeit per 31. Dezember 2010 zur Folge hatte.

Entsprechend hätten die Beschwerdeführer per 31. Dezember 2010 einen (weiteren) Geschäftsabschluss (Schlussbilanz per 31.12.2010) erstellen und über die noch nicht versteuerten stillen Reserven abrechnen müssen. Demgegenüber ist eine Abrechnung der stillen Reserven auf den per 1. Januar 2011 ins Privatvermögen übergeführten Liegenschaften als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich. Daher ist es aus steuersystematischer Sicht nur korrekt, wenn die Abrechnung über die stillen Reserven durch die erfolgswirksame Offenlegung in der Steuerbilanz mit dem Ende der selbständigen Erwerbstätigkeit per 31. Dezember 2010 erfolgt und so die stillen Reserven in der Steuerperiode 2010 (mit dem Erfolg der in die Steuerperiode fallenden Geschäftsabschlüsse) besteuert werden.

**2.5** Richtig ist, dass das mobile Geschäftsvermögen (Warenlager, Maschinen/ Apparate, Betriebseinrichtungen, Werkzeuge, Strickereimaschine sowie Büromobiliar) per 31.12.2010 noch bei der Einzelfirma zu bilanzieren gewesen wäre (unter Aufdeckung der stillen Reserven in der Steuerbilanz zwecks Besteuerung), da die Übertragung auf die Aktiengesellschaft erst mit Kaufvertrag per 1. Januar 2011 (mit Beginn von Nutzen und Schaden am selbigen Tag) erfolgte (vgl. Bf-act. 3). Das ändert aber nichts daran, dass die steuersystematische Realisierung bzw. die Aufdeckung der in den Liegenschaften enthaltenen stillen Reserven (Gewinnausweis in der Steuerbilanz) per 31. Dezember 2010 zu erfolgen hatte.

**2.6** Während im kantonalen Recht bei der Überführung einer Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen nur die wiedereingebrachten Abschreibungen der Einkommenssteuer unterliegen (vgl. § 19 Abs. 4 StG/SZ), wird bei der direkten Bundessteuer grundsätzlich auch der Wertzuwachsge Gewinn den steuerbaren Einkünften zugerechnet. Auch wenn es von den Beschwerdeführern – im Unterschied zu den im vorinstanzlichen Verfahren formulierten Anträgen (vgl. Einspracheakten 2010, act. 33 ff.) – nicht mehr (ausdrücklich) verlangt wird, stellt sich die Frage, ob den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 18a Abs. 1 DBG zumindest ein teilweiser Steueraufschub gewährt werden kann. Die Bestimmung ist auf den 1. Januar 2011 in Kraft getreten, weshalb die steuerpflichtige Person ab dem 1. Januar 2011 einen teilweisen Aufschub der Steuerfolgen beantragen kann (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl. 2009, N 6 zu Art. 18a DBG).

Wie bereits erwähnt, hat die Übertragung des Betriebs von der Einzelfirma auf die Aktiengesellschaft per 1. Januar 2011 das unmittelbare Ende der selbständigen Erwerbstätigkeit per 31. Dezember 2010 zur Folge, womit eine steuersystematische Realisation der stillen Reserven auf den nicht übertragenen Liegenschaften per 31. Dezember 2010 erfolgt. Daher würde es zu einer echten Rückwirkung der gesetzlichen Regelung führen, wenn der Steueraufschub im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung am 1. Januar 2011 bereits für die im Steuerjahr 2010 realisierten stillen Reserven verlangt werden könnte. Eine derartige (echte) Rückwirkung ist nur aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage zulässig (BGE 138 I 189 Erw. 3.4). Weil es im vorliegenden Fall an einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage fehlt, können sich die Beschwerdeführer daher auch nicht auf den am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Art. 18a Abs. 1 DBG berufen, um zumindest einen teilweisen Aufschub der Steuerfolgen zu verlangen.

**3.1** Zu prüfen bleibt, welcher Wert den anlässlich der Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft in das Privatvermögen überführten Liegenschaften zukommt.

**3.2.1** Der Verkehrswert der Stockwerkeinheit GB-Nr. E. \_\_\_\_\_ (Fr. 300'000.--) ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr umstritten und die Beschwerdeführer haben in dieser Hinsicht auch keine Korrektur mehr beantragt. Es besteht daher keine Veranlassung, im vorliegenden Beschwerdeverfahren darauf zurückzukommen.

**3.2.2** Nach Ansicht der Beschwerdeführer sind die Verkehrswertschätzungen für das Grundstück GB-Nr. H. \_\_\_\_\_ und für das Grundstück GB-Nr. I. \_\_\_\_\_ zu hoch.

Die Beschwerdeführer beantragen, der Verkehrswert sei für die Stockwerkeinheit GB-Nr. H.\_\_\_\_ auf Fr. 757'000.-- und für die Stockwerkeinheit GB-Nr. I.\_\_\_\_ auf Fr. 1'162'000.-- festzusetzen.

Die Beschwerdeführer kritisieren zur Hauptsache, dass die bei der Schätzung des Mietwertes und der Gewichtung des Ertragswertes vorgenommene Differenzierung anhand der Stockwerkeinheiten nicht der Praxis entspreche. Für die Bewertung der beiden Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_ sei ein Durchschnittspreis anzunehmen und die Ertragswertgewichtung gleich einzusetzen.

**3.3.1** Gegen eine differenzierte Schätzung der grundbuchrechtlich verselbständigten Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_ ist indessen nichts einzuwenden. Der von den Beschwerdeführern angestellte Vergleich mit der Schätzung einer Wohnung, wo auch nicht zwischen gut und schlecht gelegenen Räumen unterschieden werde, geht offensichtlich fehl. Stockwerkeinheiten lassen sich nicht mit einzelnen Räumen von Wohnungen vergleichen, weil sie bereits von Gesetzes wegen einen eigenen Zugang haben und (räumlich und wirtschaftlich) abgeschlossen sein müssen (vgl. Art. 712b Abs. 1 ZGB).

**3.3.2** Diese gesetzlichen Anforderungen müssen selbstredend auch die hier zu beurteilenden grundbuchrechtlich verselbständigten Stockwerkeinheiten erfüllen. Die Grundrisspläne lassen auch keinen Zweifel daran aufkommen, dass dies nicht der Fall sein könnte. Der Behauptung der Beschwerdeführer, dass die beiden Stockwerkeinheiten nicht separat vermietet werden könnten, weshalb alleine schon deshalb eine Wertunterteilung nicht möglich sei, kann daher schon aus rechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Durch die grundbuchrechtliche Verselbständigung sind die Stockwerkeinheiten grundsätzlich frei handelbar, haben insofern einen eigenen Marktwert und können daher auch unabhängig voneinander bewertet werden. Dass die beiden Stockwerkeinheiten eine (nicht näher definierte) bauliche bzw. bautechnische Einheit bilden und (bis auf weiteres) gemeinsam für einen geschäftlichen Zweck genutzt werden, steht einer getrennten Bewertung nicht entgegen (vgl. auch Liegenschaftenschätzung act. 1 f.).

**3.4.1** Selbst wenn jedoch eine differenzierte Schätzung der grundbuchrechtlich verselbständigten Stockwerkeinheiten im konkreten Fall nicht als angezeigt erschiene, wird von den Beschwerdeführern nicht weiter ausgeführt und begründet, weshalb für die beiden Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_ unweigerlich (als Durchschnittspreis) auf den Mietwert von Fr. 70.--/m<sup>2</sup>

am untersten Rand der Bandbreite der Richt-Mietwerte abgestellt werden sollte, während der im Vergleich dazu nur leicht erhöhte Mietwert von Fr. 80.--/m<sup>2</sup> gänzlich unberücksichtigt zu bleiben hätte.

**3.4.2** Damit vermögen die Beschwerdeführer ihrer Begründungs- und Substantierungspflicht jedoch nicht zu genügen. Auch aus den von den Beschwerdeführern selbständig in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzungen geht nirgends hervor, weshalb ausschliesslich nur auf den Mietwert von Fr. 70.--/m<sup>2</sup> abgestellt werden sollte (vgl. Einsprache-act. 83 ff. [GB-Nr. E.\_\_\_\_], 95 ff. [GB-Nr. H.\_\_\_\_] und 108 ff. [GB-Nr. I.\_\_\_\_]).

**3.4.3** Dass die Lage bei Gewerbe- und Verkaufsräumen eine wichtige Rolle bei der Wertermittlung spielt, dürfte indessen unbestritten sein. Ein sachlicher Grund dafür, weshalb sich der zumindest für die Stockwerkeinheit GB-Nr. I.\_\_\_\_ aufgrund der vorteilhafteren Lage leicht erhöhte Mietwert von Fr. 80.--/m<sup>2</sup> als unhaltbar erweisen sollte, ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich.

**3.4.4** Insofern ist auch nicht zu erwarten, dass an diesem Ergebnis eine weitere Schätzung der Liegenschaften GB-Nr. H.\_\_\_\_ und GB-Nr. I.\_\_\_\_ durch einen durch das Gericht zu bestimmenden, unabhängigen Liegenschaftenschätzer etwas zu ändern vermöchte. Ein entsprechender Gutachtensantrag der Beschwerdeführer ist abzuweisen.

**3.5.1** Im Weiteren kann festgestellt werden, dass die Vorinstanzen bei der Neuberechnung der Schätzwerte, wie auch die kantonale Güterschätzungskommission, anders als noch bei der ursprünglichen Verkehrswertschätzung vom 2. Oktober 2012 (vgl. Einsprache-act. 79 f. [GB-Nr. H.\_\_\_\_] und 81 f. [GB-Nr. I.\_\_\_\_]), den Mietwert des Zwischenbodens praxiskonform konsequent nur zur Hälfte berücksichtigt haben (d.h. für GB-Nr. H.\_\_\_\_ Fr. 35.--/m<sup>2</sup> [= ½ von Fr. 70.--/m<sup>2</sup>] und für GB-Nr. I.\_\_\_\_ Fr. 40.--/m<sup>2</sup> [= ½ von Fr. 80.--/m<sup>2</sup>]) und auch die Ertragswertgewichtung bei den Stockwerkeinheiten überall genau gleich bei 3.0 festgesetzt haben, wie dies von den Beschwerdeführern ausdrücklich gefordert wird.

**3.5.2** Den Beschwerdeführern scheint dabei offensichtlich entgangen zu sein, dass der Mietwert des Zwischenbodens und die Ertragswertgewichtung in der ursprünglichen Verkehrswertschätzung der kantonalen Güterschätzungskommission vom 2. Oktober 2012, auf welche sich die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift beziehen (vgl. Einsprache-act. 79 f. [GB-Nr. H.\_\_\_\_] und 81 f. [GB-Nr. I.\_\_\_\_]), von der kantonalen Güterschätzungskommission bereits mit korrigierter Verkehrswertschätzung vom 20. Februar 2013 entsprechend

angepasst wurden (vgl. Akten Liegenschaftenschätzung act. 29 [GB-Nr. H.\_\_\_\_] und act. 37 [GB-Nr. I.\_\_\_\_]).

Die entsprechenden Korrekturen beim Mietwert des Zwischenbodens und der Ertragswertgewichtung wurden in der Folge auch in der von der kantonalen Güterschätzungskommission nach Augenschein erstellten Verkehrswertschätzung vom 31. Juli 2014 berücksichtigt (vgl. Akten Liegenschaftenschätzung act. 7-9 und act. 10-12) und von den Vorinstanzen im angefochtenen Entscheid korrekt in die Neuberechnung einbezogen (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 7.3).

**3.5.3** Insofern erweist sich die Kritik der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerdeschrift, Ziff. 7.2 und Ziff. 7.4) an den vorinstanzlichen Erwägungen als unberechtigt und läuft ins Leere.

**3.6.1** Wenn die Vorinstanzen sich im angefochtenen Einspracheentscheid darauf beschränkt haben, den in der Veranlagungsverfügung den Stockwerkeinheiten GB-Nr. E.\_\_\_\_ (Fr. 300'000.--), GB-Nr. H.\_\_\_\_ (Fr. 780'000.--) und GB-Nr. I.\_\_\_\_ (Fr. 1'340'000.--) zugrunde gelegten Verkehrswert von insgesamt Fr. 2'420'000.-- im Sinne einer Plausibilisierung zu bestätigen, statt das Ergebnis der eigenen Neuberechnung in der Höhe von insgesamt Fr. 2'419'591.-- als massgeblichen Verkehrswert festzuhalten, ist dies ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Forderung der Beschwerdeführer, dass der Verkehrswert korrekt (entsprechend den von den Vorinstanzen in ihrer eigenen Neuberechnung ermittelten Verkehrswerten in der Höhe von Fr. 2'419'591.--) festgehalten werden müsse, ist unbegründet und ergibt bei genauer Betrachtung keinen Sinn.

**3.6.2** Nachdem der Verkehrswert von Fr. 300'000.-- für die Stockwerkeinheit GB-Nr. O.\_\_\_\_ von den Beschwerdeführern nicht mehr bestritten wird, beschränkt sich der Streitgegenstand lediglich noch auf die Verkehrswerte der Stockwerkeinheiten GB-Nr. H.\_\_\_\_ (Fr. 780'000.--) und GB-Nr. I.\_\_\_\_ (Fr. 1'340'000.--):

Bei der Stockwerkeinheit GB-Nr. H.\_\_\_\_ sind die Vorinstanzen zum genau gleichen Ergebnis wie die kantonale Güterschätzungskommission gelangt (Fr. 786'271.--) und haben ebenso zu Gunsten der Beschwerdeführer den Verkehrswert (minus Fr. 6'271.--) auf Fr. 780'000.-- abgerundet.

Bei der Stockwerkeinheit GB-Nr. I.\_\_\_\_ weicht die Neuberechnung der Vorinstanzen einzig insofern von derjenigen der kantonalen Güterschätzungskommission ab, als bei der Mietwertfestlegung der

Terrassenfläche ein tieferer Mietwert von Fr. 20.--/m<sup>2</sup> (1/4 von Fr. 80.--/m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt wurde (statt des Mietwertes von Fr. 30.--/m<sup>2</sup>), wodurch sich der Mietwert der Terrasse (36.0 m<sup>2</sup>) von Fr. 1'080.-- auf Fr. 720.-- reduzierte. Dennoch weicht das Ergebnis der Verkehrswertberechnung der Vorinstanzen (Fr. 1'339'892.--) letztlich gegenüber dem von der kantonalen Güterschätzungskommission ermittelten (gerundeten) Verkehrswert von Fr. 1'340'000.-- gerade einmal im Umfang einer Differenz von minus Fr. 108.-- (= 0.008 Prozent) ab.

**3.6.3** Wäre demnach der Forderung der Beschwerdeführer Folge zu leisten und exakt auf die Neuberechnung der Vorinstanzen abzustellen, müssten die Beschwerdeführer daher in der Summe sogar eine Schlechterstellung erfahren. Zwar würde für die Stockwerkeinheit GB-Nr. I.\_\_\_\_ ein im Betrag von Fr. 108.-- geringerer Verkehrswert resultieren; im Gegenzug müsste jedoch der Verkehrswert für die Stockwerkeinheit GB-Nr. H.\_\_\_\_ (ohne Berücksichtigung der Rundungsdifferenz) um Fr. 6'271.-- höher ausfallen. Wenn die Vorinstanzen das Ergebnis der Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission bestätigt haben, so liegt dies nicht zuletzt auch im eigenen Interesse der Beschwerdeführer und ist insofern nicht zu beanstanden.

**3.6.4** Hinzu kommt, dass der Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinn nicht eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert ist, und mit jeder Schätzung, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der Ungenauigkeit verbunden ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_834/2015 vom 15.2.2016 Erw. 2.5 mit Hinweisen). Die kantonale Güterschätzungskommission verweist darauf, dass die branchenübliche Schätz-toleranz bei rund plus minus 5 - 8% liege (Akten Liegenschaftenschätzung act. 1 f.). Auch angesichts der Geringfügigkeit der Differenzen drängt es sich im vorliegenden Fall nicht auf, anstelle der Verkehrswertschätzung der kantonalen Güterschätzungskommission auf das Ergebnis der Neuberechnung der Vorinstanzen abzustellen.

**4.1** Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Begründungspflicht.

**4.2** Gemäss der Begründungspflicht müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Sie muss sich nicht ausdrücklich mit jedem Einwand auseinandersetzen, sondern kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 134 I 83 Erw. 4.1; 133 III 439 Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 6B\_972/2008 vom 13.1.2009 Erw. 1.4 mit

Hinweisen). Der Rechtssuchende soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 133 I 270 Erw. 3.1 S. 277 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 2C\_290/2011, 2C\_291/2011 vom 12.9.2011 Erw. 4.2.1).

**4.3** Diesen Anforderungen genügt der vorinstanzliche Entscheid, wenngleich die (rechtlichen) Erwägungen knapp ausgefallen sind. Die Vorinstanzen haben unter Hinweis auf die einschlägigen Rechtsnormen zur Umstrukturierung/Übertragung eines Betriebs auf eine juristische Person (Art. 19 Abs. 1 Bst. b DBG) und zum steuersystematischen Realisationstatbestand der Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Art. 18 Abs. 2 DBG) erkannt, dass die Liegenschaften (im Gegensatz zum Betrieb) nicht per 1. Januar 2011 an die Aktiengesellschaft übertragen worden seien und die Verwaltung dieser zurückgebliebenen Liegenschaften für sich alleine keine selbständige Erwerbstätigkeit mehr darstelle, weshalb die Liegenschaften per 31. Dezember 2010 als in das Privatvermögen überführt zu betrachten seien.

Damit haben die Vorinstanzen die aus ihrer Sicht für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte genannt. Aus der Begründung geht hinreichend hervor, gestützt auf welche Überlegungen die Vorinstanzen eine Privatentnahme bejaht und den Zeitpunkt der steuersystematischen Realisation der Steuerperiode 2010 zugeordnet haben, so dass die (rechtlich sachverständig vertretenen) Beschwerdeführer den Entscheid sachgerecht anfechten konnten.

**4.4** Die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht ist daher unbegründet.

**5.1** Zusammenfassend ergibt sich, dass bei der Umwandlung der Einzelfirma in die Aktiengesellschaft per 1. Januar 2011 durch die Nichtübertragung der Liegenschaften auf die Aktiengesellschaft, deren Beteiligungsrechte sich im Privatvermögen der Beschwerdeführer befinden, eine Überführung der Liegenschaften vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (Privatentnahme) stattgefunden hat. Durch die blosser Vermietung der (im Eigentum der Beschwerdeführer) zurückgebliebenen Liegenschaften als Geschäftsräumlichkeiten (mitunter an die den Betrieb weiterführende Aktiengesellschaft) wird keine selbständige Erwerbstätigkeit begründet, welcher die Liegenschaften ganz oder vorwiegend als Geschäftsvermögen dienen könnten.

**5.2** Die in den Liegenschaften enthaltenen stillen Reserven gelten grundsätzlich mit der Beendigung der selbständigen Erwerbstätigkeit per 31.

Dezember 2010 wegen Privatentnahme (steuersystematischer Gewinnausweistatbestand) als realisiert und werden mit den Ergebnissen der in die Steuerperiode fallenden Geschäftsabschlüsse, d.h. einschliesslich des Erfolgs vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 (gemäss "faktischer" Schlussbilanz), als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit in der Steuerperiode 2010 besteuert (Gewinnausweis in der Steuerbilanz).

**5.3** Da die blossе Vermietung der zurückgebliebenen Liegenschaften als Geschäftsräume nicht als Verpachtung eines Geschäfts betrachtet werden kann, nachdem der Betrieb der Einzelfirma (mit den Geschäftsbeziehungen) auf die Aktiengesellschaft übertragen wurde, kann die gesetzliche Vermutung gemäss Art. 18a Abs. 2 DBG bzw. § 20a Abs. 1 StG/SZ nicht greifen, wonach eine Überführung in das Privatvermögen nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person angenommen werden darf.

**5.4** Ebenso wenig kann von den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 18a Abs. 1 DBG ein teilweiser Aufschub der Steuerfolgen bei der Überführung der Liegenschaften vom Geschäftsvermögen (Anlagevermögen) in das Privatvermögen verlangt werden, weil eine rückwirkende Geltendmachung der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Bestimmung bereits für die im Steuerjahr 2010 realisierten stillen Reserven auf den Liegenschaften ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage nicht zulässig ist.

**5.5** Was die Verkehrswertschätzung der Liegenschaften anbetrifft, ist gegen die getrennte Bewertung der grundbuchrechtlich verselbständigten Stockwerkeinheiten nichts einzuwenden. Ebenso erweisen sich die Beanstandungen der zugrunde gelegten Mietwerte und Ertragswertgewichtungen als unbegründet, weshalb die von der kantonalen Güterschätzungskommission ermittelten und von den Vorinstanzen aufgrund der Neuberechnung im Ergebnis bestätigten Verkehrswerte der Liegenschaften nicht zu beanstanden sind.

**6.1** Die Beschwerde erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

**6.2** Dem Verfahrensausgang entsprechend (§ 128 StG/SZ i.V.m. § 72 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.7.1974 bzw. Art. 144 Abs. 1 DBG) sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) im Betrag von Fr. 4'000.-- den Beschwerdeführern unter Solidarhaft aufzuerlegen.

**6.3** Eine Parteientschädigung ist ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend nicht zuzusprechen (§ 128 StG/SZ i.V.m. § 74 Abs. 1 VRP; Art. 144 Abs. 4

DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1-3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren  
[Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021] vom 20.12.1968).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf insgesamt Fr. 4'000.-- festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 18. Mai 2015 einen Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung...