Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 817/2014

Urteil vom 25. August 2015

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwälte
Dr. Ernst Inderbitzin und Dr. Silvan Hauser,

gegen

Gemeinde U._____,
vertreten durch X._____ AG,

Kantonales Steueramt Zürich,

Steuerverwaltung des Kantons Schwyz.

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer (Mietereinbauten, Grundstückhändlerpauschale),

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung,
vom 9. Juli 2014.

Sachverhalt:

A.

Am 23. Januar 2003/28. Februar 2003 erwarb A._____ (nachfolgend: der Steuerpflichtige) zwei in U._____/ZH gelegene Grundstücke, wofür er gesamthaft Fr. 32'250'000.– aufwendete. Alsdann vereinigte er diese und begründete er Stockwerkeigentum daran, um einen Neubau bzw. Anbau an das bestehende Einkaufszentrum zu erstellen. Hierzu schloss er (als Verkäufer) am 3. Mai 2006 mit der Y._____ AG, V._____/ZH (als Käuferin), einen Kaufvertrag. Gegenstand bildete die Übertragung einer Stockwerkeinheit und eines Miteigentumsanteils an einer solchen, die zusammen den gewerblich genutzten Teil der Überbauung umfassten. Der Kaufpreis belief sich auf Fr. 51'756'403.– (inkl. MWST) bzw. Fr. 49'320'000.– (exkl. MWST). Vertragsgemäss verpflichtete der Steuerpflichtige sich, ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen, Ladenflächen eines Grossverteilers, drei weiteren Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus mit 57 Parkplätzen zu erstellen. Dies alles hatte auf

Kosten des Steuerpflichtigen und bis zur Eigentumsübertragung zu geschehen, welche spätestens am 30. Juni 2007 vorgesehen war. Schon zuvor, im Januar 2003 und Dezember 2004, war er mit einem Grossverteiler Mietverträge eingegangen, die eine feste Laufzeit bis Ende 2022 bzw. Ende 2026
vorsahen. Den Mietantritt hinsichtlich des zweiten, den Neubau betreffenden Vertrags legten die Parteien auf den 1. Oktober 2006. Der Grossverteiler tätigte im Gebäude namhafte Investitionen (sog. M̈ietereinbautenïm Umfang von Fr. 8'677'791.45).

B.

Die örtliche Kommission für die Grundsteuern ermittelte einen steuerbaren Grundstückgewinn von Fr. 22'572'300.– und verfügte am 20. Juni 2011 eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 9'018'320.–. Die hiergegen erhobene Einsprache blieb erfolglos. Das vom Steuerpflichtigen angerufene Steuerrekursgericht des Kantons Zürich holte ein Gutachten ein und hiess das Rechtsmittel am 3. Februar 2014 teilweise gut. Das Steuerrekursgericht gelangte zu einem steuerbaren Grundstückgewinn von Fr. 15'045'942.95 und einer Grundstückgewinnsteuer von Fr. 6'007'760.–.

C.

Dagegen wandte der Steuerpflichtige sich an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid der 2. Kammer vom 9. Juli 2014 hiess dessen 2. Abteilung die Beschwerde teilweise gut und setzte sie den steuerbaren Grundstückgewinn auf Fr. 15'031'040.– herab. Sie erkannte, die Mieterentschädigungen von Fr. 40'000.– (bzw. anteilig Fr. 30'080.–) seien bei der vorinstanzlichen Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zu Unrecht unberücksichtigt geblieben. Aufgrund der geringfügigen Korrektur und der Folgekorrekturen verminderte sich die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 6'001'800.–.

D.

Mit Eingabe beim Bundesgericht vom 15. September 2014 erhebt der Steuerpflichtige Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Er beantragt, der angefochtene Entscheid vom 9. Juli 2014 sei aufzuheben und die Kosten für die Mietereinbauten von Fr. 8'677'791.45 seien als Anlagekosten zu berücksichtigen.
Die interkantonale Steuerausscheidung für das Jahr 2007 sei dahin gehend vorzunehmen, dass der Kanton Zürich auch die Grundstückhändlerpauschale (Fr. 2'466'000.–), die Sozialversicherungsbeiträge zum Beitragssatz von 9,5 Prozent (ausmachend Fr. 1'367'000.–) sowie die Anwalts- und Prozesskosten (Fr. 211'249.95) als Anlagekosten zu übernehmen habe, während die Grundstückhändlerpauschale im Kanton Schwyz als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu behandeln sei, sodass im Kanton Zürich ein steuerbarer Grundstückgewinn von Fr. 2'310'133.45 und damit eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 913'440.– zu erfassen und im Kanton Schwyz ein steuerbares Einkommen von Fr. 2'268'680.– (zum Steuersatz von Fr. 6'091'188.–) zu besteuern sei. Eventualiter sei die Sache zur weiteren Untersuchung und neuer Veranlagung an das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich zurückzuweisen.
Die Gemeinde (mit Beschwerdeantwort), das Kantonale Steueramt Zürich und die Vorinstanz schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, während die Eidgenössische Steuerverwaltung praxisgemäss in Fragen der Grundstückgewinnsteuer von einer Vernehmlassung absieht. Die von Amtes wegen zur Stellungnahme eingeladene Steuerkommission des Kantons Schwyz verzichtet zunächst auf eine Beschwerdeantwort (Schreiben vom 1. Oktober 2014). Am 22. Dezember 2014 - und damit nach Fristablauf - reicht sie eine V̈ernehmlassung im Nachgangëin. Der Steuerpflichtige nimmt am 9. Januar 2015 abschliessend und unaufgefordert Stellung.

E.

Mit Eingabe vom 4. März 2015 beantragt der Steuerpflichtige, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Die Gemeinde schliesst auf Abweisung des Gesuchs, wogegen die weiteren Verfahrensbeteiligten ausdrücklich oder stillschweigend auf eine Stellungnahme verzichten. Mit Verfügung vom 26. März 2015 heisst der Instruktionsrichter das Gesuch gut.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen den verfahrensabschliessenden Entscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts. Die Voraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten liegen vor (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, 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]). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Die vom Kanton Schwyz nachgereichte Vernehmlassung im Nachgang (vorne lit. D am Ende) ist verspätet erfolgt. Die darin enthaltenen Ausführungen sind nicht zu hören (vgl. BGE 133 V 196).

1.3.

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

1.3.2. Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem (einschliesslich kommunalem) und interkantonalem Recht prüft das Bundesgericht hingegen nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG). Wird keine Verfassungsrüge erhoben, kann das Bundesgericht eine Beschwerde selbst dann nicht gutheissen, wenn eine Verfassungsverletzung tatsächlich vorliegt (BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232).

1.3.3. Das Bundesgericht prüft auch das harmonisierte kantonale Steuerrecht grundsätzlich mit voller Kognition, damit in gleicher Weise, wie es dies im Fall von Bundesrecht täte (Art. 95 lit. a BGG). Soweit das Harmonisierungsrecht den Kantonen allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum (üne certaine marge de manoeuvre) belässt oder keine Anwendung findet, stellt die betreffende Norm des kantonalen Grundstückgewinnsteuerrechts sich als (rein) kantonales Recht dar (Art. 1 Abs. 3 Satz 1 StHG; Urteil 2C 780/2014 vom 29. April 2015 E. 3.1; Urteil 2C 583/2014 vom 9. Februar 2015 E. 1.2.2, auszugsweise zur Publ. vorgesehen, in: StE 2015 B 42.38 Nr. 39, StR 70/2015 S. 524). Dies zieht eine Einschränkung der Kognition nach sich (dazu nachfolgend).

1.3.4. Abgesehen von Art. 95 lit. c, d und e BGG, die hier nicht einschlägig sind, untersucht das Bundesgericht die Auslegung und Anwendung kantonalen Rechts nur auf Verfassungs- und Völkerrechtskonformität hin (Art. 95 lit. a und b BGG; BGE 141 I 36 E. 5.4 S. 43; 140 I 320 E. 3.1 S. 321; 140 II 298 E. 2 S. 300; 137 V 143 E. 1.2 S. 145). Dabei steht die Prüfung der Verletzung des Willkürverbots im Vordergrund (Art. 9 BV; BGE 141 I 49 E. 3.4 S. 53; 138 I 162 E. 3.3 S. 166; 136 I 241 E. 2.5.2 S. 250). Dies gilt namentlich auch für den Bereich der Grundstückgewinnsteuer (BGE 134 II 207 E. 2 S. 210; 131 II 710 E. 1.2 S. 713; 130 II 202 E. 3.1 S. 205 f.; 128 II 56 E. 2b S. 60).

1.3.5. Wiederum mit freier Kognition ist die kantonalrechtliche Lösung, die einen kantonalen Freiraum betrifft, abschliessend daraufhin zu prüfen, dass die Anwendung des Steuerharmonisierungsrechts weder in seiner horizontalen noch vertikalen Harmonisierungsfunktion beeinträchtigt wird (zum Ganzen Urteile 2C 138/2014 vom 12. Dezember 2014 E. 1.3.2, in: ASA 83 S. 608, StE 2015 B 42.22 Nr. 9, StR 70/2015 S. 353; 2C 128/2014 vom 25. Juli 2014 E. 1.2.1, in: ASA 83 S. 139).

1.4.

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

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

2.

2.1. Ein Grundstückgewinn im Sinne von Art. 12 StHG ergibt sich, soweit der bei Veräusserung eines Grundstücks erzielte Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert, je zuzüglich Aufwendungen) übersteigt.

2.2.

2.2.1. Die Rechtsbegriffe Ërlös‚ Änlagekostenünd Ërsatzwertführt Art. 12 StHG nicht näher aus. Insofern überlässt der Bund den Kantonen bei der Umschreibung des steuerbaren Gewinns einen, wenn auch eingeschränkten Spielraum (BGE 131 II 722 E. 2.1 S. 723 f. [Kanton SZ]; Urteile 2C 583/2014 vom 9. Februar 2015 E. 2.2.1 [Kanton ZH], in: StE 2015 B 42.38 Nr. 39, StR 70/2015 S. 524, zur Publikation vorgesehen; 2C 128/2014 vom 25. Juli 2014 E. 1.2.2 [Kanton ZH], in: ASA 83 S. 139; 2C 337/2012 vom 19. Dezember 2012 E. 2.3 [Kantone LU/NW], in: RDAF 2013 II 350, StE 2013 B 42.38 Nr. 36, StR 68/2013 S. 368; 2C 705/2011 vom 26. April 2012 E. 1.5.3 und 4.3.2 [Kanton ZH], in: ASA 82 S. 163, StE 2012 B 44.12.3 Nr. 6, StR 67/2012 S. 522). Was die Äufwendungenbetrifft, gilt an sich dasselbe (Urteil 2C 589/2014 vom 27. März 2015 E. 3.2 [Kanton BE]), in: StR 70/2015 S. 311). Wohl kann das Bundesgericht mit voller Kognition prüfen, ob es sich bundesrechtlich bei einer Position um (werterhaltende) Aufwendungen im Sinne von Art. 9 Abs. 3 StHG oder um (wertvermehrende) solche gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG handelt (Urteile 2C 1035/2013 vom 5. Juni 2015 E. 2.1 [Kanton TI], zur Publ. vorgesehen; 2C 674/2014 vom 11. Februar 2015 E. 3.3 [Kanton
VS], in: ASA 83 S. 614 mit Hinweisen, insb. auf Gabriel Rumo, Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg, 1993, S. 185). Steht aber fest, dass die Aufwendung für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer als wertvermehrend zu betrachten ist, verfügen die Kantone über einen gewissen Definitionsspielraum (Urteil 2C 119/2009 vom 29. Mai 2009 E. 2.1 [Kanton ZH], in: RDAF 2009 II, S. 453, StE 2009 B 44.13.5 Nr. 9, StR 64/2009 S. 655, unter Bezugnahme auf Ferdinand Zuppinger, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuer, in: ASA 61 S. 309, insb. 322 f.). In diesem Umfang greift die auf den Gesichtswinkel der Willkür beschränkte Kognition.

2.2.2. Zufolge des Kongruenzprinzips (Ïle principe des conditions comparables¨) haben Erlös und Anlagewert sich in der Regel auf das nämliche, das heisst das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen (Urteile 2C 674/2014 vom 11. Februar 2015 E. 3.2, in: ASA 83 S. 614; 2C 705/2011 vom 26. April 2012 E. 4.3.6, in: ASA 82 S. 163, StE 2012 B 44.12.3 Nr. 6, StR 67/2012 S. 522). Demnach sind Substanzzunahmen bei Ermittlung des Gewinns ebenso zu berücksichtigen wie Substanzabnahmen (Bernhard Zwahlen, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG, 2. Aufl. 2002, N. 45 zu Art. 12 StHG).

2.2.3. Im Kanton Zürich erheben die politischen Gemeinden die Grundstückgewinnsteuer (§ 205 des Steu-

ergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 [LS 631.1; nachfolgend StG/ZH]). Die Steuer fällt gemäss § 216 Abs. 1 StG/ZH ungeachtet dessen an, ob die Veräusserung im Privat- oder Geschäftsvermögen erfolgt (monistisches System; BGE 140 I 114 E. 2.2.1 S. 117; 139 II 373 E. 3.5 S. 380). Aufgrund von § 221 Abs. 1 lit. a StG/ZH fliessen Äufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeindeïn die Anlagekosten ein. Die Aufzählung ist abschliessend gehalten (Felix Richner/Walter Frei/ Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl. 2013, N. 3 zu § 221 StG/ZH). Ebenso nach zürcherischer Praxis ist eine wertvermehrende Aufwendung (nur) im Umfang des tatsächlich bezahlten Betrags und nicht des objektiv geschaffenen Werts anzurechnen (Ṗrinzip der effektiven Kostenanrechnung¨; dies., a. a. O., N. 26 zu § 221 StG/ZH). Dessen ungeachtet können auch wertvermehrende Eigenleistungen angerechnet werden, und zwar in der Höhe des mutmasslichen Drittpreises
(M̈arktwertprinzip¨; dies., a. a. O., N. 66 und 68 zu § 221 StG/ZH).

2.3.

2.3.1. Das Institut der Rohbaumiete (L̈ocation des locaux 'nus', B̈ail de locaux brutsëtc.) ist trotz fehlender ausdrücklicher Grundlage im Mietrecht weit verbreitet (Irene Biber, Die Rohbaumiete, 2014, N. 11). Rohbaumieten sind hauptsächlich im Bereich von Geschäftsräumen anzutreffen (dazu und zum Ganzen Jean-Pierre Tschudi, Die Rohbaumiete/Location de locaux c̈rus, in: MRA 2008 S. 43). Das Institut kennzeichnet sich dadurch, dass der Vermieter dem Mieter die Mietsache in nicht voll ausgebautem Zustand - mithin im Rohbau - zum Gebrauch überlässt und der Mieter den Aus-, Um- oder Endausbau der Räumlichkeiten zur Erreichung des beabsichtigten Verwendungszwecks auf eigene Kosten vornimmt oder vollendet (Biber, a. .a. O., N. 12; ähnlich Moritz Vischer, Die Rohbaumiete, Zulässigkeit und Grenzen, 2014, N. 10; David Lachat, Le bail des cafés et des restaurants, 18e Séminaire sur le droit du bail, 2014, S. 243; ferner Gianni F. Zanetti, Ausgewählte Aspekte der Rohbaumiete, in: MP 2011 S. 89, insb. 91 ff.). M̈ietereinbauten, M̈ieterumbautenöder M̈ieterausbautensetzen, was ausdrücklich geregelt ist, die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft voraus (Art. 260a Abs.1 OR; Urteil 1A.222/2005 vom 12. April 2006 E. 3.3.1, in: RDAF
2007 I, S. 499, URP 2006 S. 730).

2.3.2. Sachenrechtlich gilt, dass das Eigentum an Grund und Boden grundsätzlich alle darauf befindlichen Bauten, Pflanzen und Quellen erfasst (Art. 667 Abs. 2 ZGB; BGE 128 II 368 E. 2.2 S. 372; 122 III 49 E. 2a S. 50). Das so umschriebene Akzessionsprinzip hat zwingenden Charakter (Heinz Rey/Lorenz Strebel, in: Basler Kommentar, ZGB II, 4. Aufl. 2011, N. 1 zu Art. 667 ZGB). Daher handelt es sich bei den von Art. 667 Abs. 2 ZGB angesprochenen Bauten, Pflanzen und Quellen von Gesetzes wegen um Bestandteile des Grundstücks (Art. 642 Abs. 2 ZGB; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 4. Aufl. 2012, N. 700). Das Akzessionsprinzip wird durchbrochen bei Errichtung einer Baurechtsdienstbarkeit (Art. 675 Abs. 1 bzw. Art. 779 ff. ZGB; dazu Rey/Strebel, a. a. O, N. 3 zu Art. 675 ZGB und Peter R. Isler/Renato Constantini, N. 9 zu Art. 779 ZGB, je in: Basler Kommentar, ZGB II, 4. Aufl. 2011) und bleibt unwirksam im Fall von Fahrnisbauten. Im Gegensatz zu den D̈auerbauten, welche der Gesetzgeber im Zusammenhang mit Art. 667 Abs. 2 ZGB vor Augen hat, fehlt bei den Z̈eitbautendie Absicht bleibender Verbindung (Art. 677 Abs. 1 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a. a. O, N. 905). Daher kann das rechtliche Schicksal der Fahrnisbauten von jenem
des Grundstücks losgelöst sein und sind solche sondereigentumsfähig (Rey/Strebel, a. a. O, N. 1 und 12 zu Art. 677 ZGB).

2.3.3. Nach bundesgerichtlicher Praxis hängt die Eigenschaft als sachenrechtlicher Bestandteil davon ab, dass Hauptsache und Bestandteil zum einen sowohl gegenständlich als auch inhaltlich (durch den Willen, den Bestandteil dauernd der Hauptsache beizufügen) verbunden sind und zum andern der Bestandteil nicht ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Hauptsache abgelöst werden kann (BGE 120 III 79 E. 2a S. 81; 106 II 333 E. 2 ff. S. 336 ff.). Von einer Fahrnisbaute ist das Bundesgericht dagegen ausgegangen in einem Fall, in welchem das Mietverhältnis am unbebauten Grundstück befristet und das vorübergehend bebaute Grundstück binnen zweier Monate nach Mietende äbzuräumenẅar (BGE 98 II 199 E. 2 S. 202). Dass Bauten nach dem Akzessionsprinzip im Sinne von Art. 667 Abs. 2 ZGB grundsätzlich zu Bestandteilen des Grundstücks

werden, schliesst daher nicht aus, dass der Mieter mit Zustimmung des Vermieters auf dem Mietgrundstück (Zeit-) Bauten errichtet (Urteil 4C.345/2005 vom 9. Januar 2006 E. 1.1, in: ZBGR 88/2007 S. 65)

2.4.

2.4.1. Ausgangspunkt der steuerlichen Beurteilung sind die zivilrechtlichen Verhältnisse, insbesondere die von den Beteiligten abgeschlossenen Verträge (Urteile 2C 780/2014 vom 29. April 2015 E. 2.2; 2C 628/2013 vom 27. November 2013 E. 2.5.1, in: ASA 82 S. 382 und 83 S. 677). Zur Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags ist in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (empirische oder subjektive Vertragsauslegung gemäss Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 140 III 86 E. 4.1 S. 90 f.; 140 III 367 E. 3.1 S. 370). Was die Parteien beim Vertragsabschluss gewusst, gewollt oder tatsächlich verstanden haben, ist vor Bundesgericht eine Tatfrage (BGE 133 III 675 E. 3.3 S. 681). Die tatsächliche Ermittlung dieses subjektiven Parteiwillens beruht auf der gerichtlichen Beweiswürdigung. Diese ist der bundesgerichtlichen Überprüfung nur in den Schranken von Art. 105 BGG zugänglich (BGE 140 I 114 E. 3.3.4 S. 123).

2.4.2. Bleibt eine übereinstimmende Willenserklärung unbewiesen, ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip - objektiviert - auszulegen (BGE 139 III 404 E. 7.1 S. 406 f.). Hierzu gilt es, den mutmasslichen Parteiwillen zu erheben, so, wie er von den jeweiligen Erklärungsempfängern nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (normative oder objektive Vertragsauslegung gemäss Art. 2 Abs. 1 ZGB; BGE 140 III 134 E. 3.2 S. 139; 140 III 367 E. 3.1 S. 370). Die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz ist Rechtsfrage, die vom Bundesgericht bei bundesrechtlichen Verträgen frei (BGE 140 V 50 E. 2.3 S. 52), bei kantonalrechtlichen auf Willkür hin überprüft wird (BGE 122 I 328 E. 1a/bb S. 331 und E. 3a S. 333; Urteil 2C 576/2013 vom 20. Dezember 2013 E. 2.3.2).

2.5.

2.5.1. In interkantonalen Verhältnissen hat der Grundstückkanton zu seinen Lasten und zu Gunsten des Hauptsteuerdomizils einen Anteil an den Gemeinkosten zu übernehmen, die dem Grundstückhändler anlässlich der Veräusserung eines Grundstücks erwachsen (Urteil 2C 404/2013 vom 2. Mai 2014 E. 4.1, in: ASA 83 S. 52 und 250, RDAF 2014 II, S. 513 und 2015 II, S. 59, StE 2014 A 24.43.1 Nr. 25). Im Sinne einer Faustregel wird den allgemeinen Unkosten mit einer Pauschale von fünf Prozent des Veräusserungserlöses Rechnung getragen, soweit die Veräusserung in der Form einer zivilrechtlichen Handänderung erfolgt (Urteil 2C 404/2013 vom 2. Mai 2014 E. 4.1, in: ASA 83 S. 52 und 250, RDAF 2014 II S. 513, StE 2014 A 24.43.1 Nr. 25). Die Pauschale ist leicht herabzusetzen, soweit die Veräusserung lediglich als wirtschaftliche Handänderung qualifiziert (Urteil 2C 138/2014 vom 12. Dezember 2014 E. 3.6, in: ASA 83 S. 608, StE 2015 B 42.22 Nr. 9, StR 70/2015 S. 353).

2.5.2. Die Pflicht zur Berücksichtigung eines Gemeinkostenanteils ist unmittelbar kollisionsrechtlichen Ursprungs (so etwa Urteil 2P.91/1995 vom 27. Januar 1998 E. 2b). Die anteilmässige Verlegung der Gemeinkosten des Wohnsitz- oder Sitzkantons zu Lasten des Belegenheitskantons findet ihre Berechtigung im Umstand, dass der Grundstückgewinn diesem erfasst werden kann, während jener die mit der Veräusserung zusammenhängenden Gemeinkosten zu tragen hat. Mit der anteilmässigen Übertragung eines pauschalen Anteils an den Gemeinkosten soll der Benachteiligung des Wohnsitz- oder Sitzkantons entgegengetreten werden (hinten E. 4.3).

3.

3.1. Streitig und zu prüfen ist zunächst, ob die Mietereinbauten bezüglich des streitbetroffenen Grundstückgewinns als Anlagekosten im Sinne von Art. 12 StHG qualifizieren, sodass sie im Ergebnis den erzielten Grundstückgewinn zu mindern vermögen.

3.2.

3.2.1. Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz (Art. 105 Abs. 1 BGG)

nahm der Grossverteiler Einbauten im Betrag von Fr. 8'677'791.45 vor, ohne die Kosten an den Steuerpflichtigen weiterzubelasten. Weiter steht fest, dass der Steuerpflichtige (als Verkäufer) am 3. Mai 2006 mit der Y._____ AG (als Käuferin) einen Kaufvertrag schloss (vorne lit. A). Die Vorinstanz hat den Vertrag einer normativen Auslegung unterzogen (vorne E. 2.4.2) und davon abgesehen, den wirklichen Willen der Parteien zu ermitteln (vorne E. 2.4.1). Bei der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz handelt es sich um eine Rechtsfrage, der das Bundesgericht bei Verträgen nach Art. 253 ff. OR mit voller Kognition nachgehen kann (auch dazu vorne E. 2.4.2). Die Vorinstanz würdigt den Vertragsinhalt dahingehend, dass er sich einzig auf den Rohbau bezogen habe. Sie leitet dies aus den konkreten Umständen ab (zeitlicher Verlauf, erschwerte Beschaffung der Belege, Umfang des Mietvertrags) und erwägt, dass auf die Bestandteilseigenschaft nichts ankomme. Der Steuerpflichtige kritisiert dies als willkürlich und bundesrechtswidrig.

3.2.2. Ziff. 5 lit. g des Mietvertrags vom 14. Dezember 2004 hält klärend fest, dass die zu den Mieträumlichkeiten gehörenden und durch den Mieter benützten technischen Geräte im Besitz oder Eigentum des Mieters stünden und deshalb vom Mieter zu unterhalten, instand zu halten oder nötigenfalls auf eigene Kosten zu ersetzen seien. Beispielhaft verweist der Vertrag auf ladeninterne Personenlifte, Warenlifte, Lüftungen, Kühlanlagen Heizungen, Alarmanlagen und dergleichen. In der Folge ergibt sich aus Ziff. 5 lit. j, dass der weitere Ausbau des Mietobjektes samt späteren Modernisierungs- und Renovationsarbeiten in das Pflichtenheft der Mieterschaft fällt. Beim weiteren Ausbau muss es sich um jene Teile handeln, die über den Rohbau und die in Ziff. 5 lit. g genannten Einrichtungen hinausgehen. Vertragsgemäss ist der Ausbau des Mietobjekts mit der Vermieterschaft abzusprechen. Diese ist denn auch berechtigt, bei Ablauf des Mietvertrags die entschädigungslose Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen (Art. 260a OR; vorne E. 2.3.1). Dies alles nährt die Vermutung, dass die streitbetroffenen Mietereinbauten zwar Gegenstand des Mietvertrags, nicht jedoch des Kaufvertrags sind.

3.2.3. Nicht zu übersehen sind indes jene gegenläufigen Aspekte, auf die der Steuerpflichtige hinweist. So sieht der Kaufvertrag, geschlossen am 3. Mai 2006, als Erfüllungsdatum den 28. Februar 2007, spätestens jedoch den 30. Juni 2007 vor. Dem Mietvertrag vom 14. Dezember 2004 zufolge sollte der Mietantritt voraussichtlich (am) 1. Oktober 2006 möglich sein. In der Tat verdeutlicht dies, dass bei Abschluss des Kaufvertrages weder kaufrechtliches Erfüllungsdatum noch mietrechtlicher Antritt gesichert waren. Bei einem Bauvorhaben dieser Grössenordnung dürfte dies freilich unvermeidlich sein. Es greift daher zu kurz, wenn die Vorinstanz meint, der Umfang der Mietereinbauten habe bei Verkauf des Gebäudes noch gar nicht festgestanden, sodass die Mietereinbauten auch nicht in die Anlagekosten hätten einfliessen können. Es ist dies vielmehr die Folge dessen, dass das Gebäude sich bei Abschluss von Miet- und Kaufvertrag (noch) im Rohbauzustand befand. Dies schliesst nicht aus, dass die zum damaligen Zeitpunkt noch bevorstehenden bzw. noch nicht vollständig verwirklichten Mietereinbauten oder Mieterausbauten zum Gegenstand der Handänderung hätten gemacht werden können.

3.2.4. Der Steuerpflichtige beruft sich sodann auf Art. 9 Abs. 1 ZGB, wonach öffentliche Register und öffentliche Urkunden für die durch sie bezeugten Tatsachen vollen Beweis erbringen, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhaltes nachgewiesen ist (dazu Urteil 2C 662/2013 vom 2. Dezember 2013, in: ASA 82 S. 383, StR 69/2014 S. 231). Mit diesem Argument kann der Steuerpflichtige von vornherein nur durchdringen, soweit die Mietereinbauten oder Mieterausbauten tatsächlich in den Regelungskreis des Kaufvertrags fallen. Wie dessen Auslegung aber klarmacht, lässt sich dem Kaufvertrag aber nichts entnehmen, was zweifelsfrei auf die (Mit-) Übertragung der Mietereinbauten schliessen liesse. Angesichts des beträchtlichen Investitionsvolumens kann es als ausgeschlossen gelten, dass die Parteien bewusst von einer ausdrücklichen Regelung abgesehen haben und stillschweigend von der (Mit-) Übertragung ausgegangen sind. Übliches kaufmännisches Geschäftsgebaren legt gerade das Gegenteil nahe. Hinzu kommt, dass keine Gegenleistung für die angebliche Übertragung der mieterseitig vorfinanzierten Einbauten ersichtlich ist. Eine erfolgreiche Berufung auf Art. 9 ZGB scheidet damit aus. Wenn die Vorinstanz beweiswürdigend zum Schluss gelangt, die
Mietereinbauten hätten keinen Eingang in den Kaufvertrag gefunden, ist dies jedenfalls nicht willkürlich.

3.2.5. Was die angeblichen Gehörsverletzungen betrifft, so fehlen dem qualifizierten Rüge- und Begründungsprinzip entsprechende Ausführungen. Die Rüge ist folglich nicht zu hören (Art. 42 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG; vorne E. 1.3.2). Im Hauptpunkt erweist die Beschwerde sich damit als unbegründet.

4.

4.1. Streitig und zu prüfen ist sodann die Rüge, die Vorinstanz habe bundesrechtswidrig von der Berücksichtigung der Grundstückhändlerpauschale abgesehen.

4.2.

4.2.1. Die Gewährung der Grundstückhändlerpauschale ist zugeschnitten auf interkantonale Konstellationen, die sich dadurch kennzeichnen, dass der Grundstückhändler aus der Veräusserung eines ausserkantonal gelegenen, dem Umlaufvermögen zugehörigen Objekts einen Gewinn erzielt. Dies ist hier der Fall, weshalb die Berechtigung zur Besteuerung des Gewinns (Belegenheitskanton) und die Pflicht zur Anerkennung eines Aufwandes (Wohnsitz- oder Sitzkanton) auseinanderfallen.

4.2.2. In subjektiver Hinsicht steht zunächst fest, dass der Steuerpflichtige, was das streitbetroffene Jahr betrifft, im Kanton Zürich keinen Wohnsitz aufwies. Obschon die verspätete Beschwerdeantwort des Kantons Schwyz nicht zu hören ist (vorne E. 1.2), kann als gesichert gelten, dass der Wohnsitz im Kanton Schwyz lag. Verschiedene vom Grundbuchamt der Belegenheitsgemeinde erstellte Urkunden, aber auch der Veranlagungsentscheid vom 20. Juni 2011 sprechen davon, der Steuerpflichtige sei wohnhaft in Wollerau/SZ.

4.2.3. In objektiver Hinsicht entspricht die Vorgehensweise des Steuerpflichtigen jener eines gewerbsmässigen Grundstückhändlers (dazu Urteil 2C 1273/2012 vom 13. Juni 2013 E. 2.2, in: ASA 82 S. 72, StE 2013 B 23.1 Nr. 79) bzw. eines Generalbauunternehmers. Ein solcher erstellt ein Entwicklungsprojekt auf eigene Rechnung, um es anschliessend an Investoren - eine Personalvorsorgeeinrichtung, Immobiliengesellschaft oder einen Anlagefonds - zu veräussern (dazu MATHIAS OERTLI/RAINER ZIGERLIG, in: Martin Zweifel/Michael Beusch/ Peter Mäusli-Allenspach [Hrsg.], Interkantonales Steuerrecht, 2011, § 33 N. 87). Das konkrete Projektgrundstück, dessen Eigentümer der Steuerpflichtige von 2003 bis 2006 war, gehörte alsdann auch dem Umlaufvermögen an (OERTLI/ZIGERLIG, a. a. O., § 33 N. 88 und 91). Von keiner Seite wird geltend gemacht, der Steuerpflichtige habe im Kanton Zürich eine Betriebsstätte unterhalten.

4.3.

4.3.1. Die Gemeinde verweigert die Berücksichtigung eines Gemeinkostenanteils. Sie beruft sich darauf, der Steuerpflichtige habe seine (zusätzlichen) Aufwendungen erst nach Ablauf der Frist im kantonalen Rekursverfahren geltend gemacht, was verspätet sei. Diese Argumentation erfordert eine nähere Auseinandersetzung mit dem Institut der Grundstückhändlerpauschale.

4.3.2. Bei der Pflicht des Belegenheitskantons, zulasten seines Grundstückgewinns einen Teil der im Wohnsitz- bzw. Sitzkanton angefallenen Gemeinkosten zu übernehmen, handelt es sich um eine unmittelbar aus Art. 127 Abs. 3 BV abgeleitete Kollisionsregel (vorne E. 2.5.2), also um für die Kantone bindendes Bundesrecht (Art. 46 Abs. 1 BV). Das Bundesgericht war ursprünglich (ab dem Jahr 1923) in seiner Praxis zu den gewerbsmässigen Grundstückhändlern davon ausgegangen, für die Erfassung ausserkantonaler Grundstückgewinne sei ausschliesslich der Wohnsitz- bzw. Sitzkanton des Händlers zuständig. Ausschlaggebend hierfür war die Einschätzung, dass die Realisierung eines Grundstücksgewinns hauptsächlich im kaufmännischen Geschick des Grundstückhändlers begründet sei (BGE 49 I 39 E. 2 S. 46 f.). Bei dieser Sichtweise war gleichzeitig auch sichergestellt, dass Ertrag (Gewinn) und Aufwand im selben Kanton anfielen.

4.3.3. Im Jahr 1953 schritt das Bundesgericht zu einer Neubeurteilung. Es nahm nunmehr den Standpunkt ein, nicht der industrielle, vom Grundstückhändler herbeigeführte Gewinnbeitrag sei ausschlaggebend für die Realisation, sondern vielmehr der konjunkturelle und durch anderweitige äussere Einflüsse hervorgerufene Beitrag (Erschliessung usw.). Infolgedessen wies es den Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstücks, das in einem Nicht-Betriebsstätte-Kanton liegt, fortan ausschliesslich dem Belegenheitskanton zu (BGE 79 I 142 E. 3 S. 147 f.). Dies umfasst den eigentlichen Wertzuwachsgewinn ebenso wie etwaige wiedereingebrachte Ab-

schreibungen. Im Gegenzug verpflichtete es den Belegenheitskanton zur objektmässigen Übernahme aller auf das Veräusserungsobjekt entfallenden Einzelkosten des interkantonalen Grundstückhändlers. Es bezeichnete dies als Gebot der gerechten Ausscheidung (BGE 88 I 337 E. 2 S. 341). Der Grundstückkanton hatte folglich auch sämtliche Schuldzinsen objektmässig zu übernehmen (BGE 92 I 198 E. 2 S. 199; 92 I 461 E. 2a S. 467; 111 Ia 318 E. 4a S. 319 f.; 111 Ia 220 E. 2d S. 226 f.; 120 Ia 361 E. 5b S. 366; 133 I 19 E. 3 S. 21).

4.3.4. In weiterer Konkretisierung des Verbots der interkantonalen Doppelbesteuerung erwog das Bundesgericht später, nebst den gesamten mit der Veräusserung zusammenhängenden Einzelkosten habe der Belegenheitskanton objektmässig auch einen Teil der Gemeinkosten des Grundstückhändlers zu übernehmen (erstmals in Urteil P.153/1963 vom 18. Dezember 1963 E. 3, in: ASA 33 S. 298; alsdann BGE 92 I 461 E. 2b S. 468 und Urteile P.93/1968 vom 22. Januar 1969 E. 3, in: ASA 38 S. 416 sowie P.131/1976 vom 23. März 1977 E. 4). Dies dürfe aus verfahrensökonomischen Gründen durchaus in Form einer Pauschale geschehen, die nach Massgabe des Veräusserungserlöses erhoben werde (92 I 461 E. 3b S. 470 f.). Dadurch sei es dem Belegenheitskanton durchaus möglich, die Veranlagung des Grundstückgewinns vorzunehmen, auch wenn die Veranlagung am Hauptsteuerdomizil noch ausstehen sollte (Urteil P.71/1977 vom 22. März 1978 E. 3b). Nehme die steuerpflichtige Person ihre Mitwirkungspflicht aber dahingehend wahr, dass sie einen geringeren Ansatz geltend mache, bestehe keine Verpflichtung der Veranlagungsbehörde, eine Erhöhung auf fünf Prozent vorzunehmen (Urteil P.131/1976 vom 24. März 1977 E. 4).

4.4.

4.4.1. Die Vorinstanz wirft dem Steuerpflichtigen vor, erstmals im Verfahren vor der Steuerrekurskommission - und dies ohnehin erst nach Einreichung des Rekurses - die Frage nach der Grundstückhändlerpauschale gestellt zu haben. Dies sei verspätet, weshalb eine Berücksichtigung der Pauschale ausgeschlossen sei. Sie stützt ihre Überlegung darauf, dass die Grundstückhändlerpauschale einen Abzug darstelle, für dessen Geltendmachung die steuerpflichtige Person mitwirkungspflichtig sei, was wiederum innerhalb der kantonalrechtlich massgebenden Fristen zu geschehen habe.

4.4.2. Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Praxis die Notwendigkeit des Instituts begründet. Allein aus dem Umstand, dass die Gemeinkosten nicht am selben Ort anfallen wie der Gewinn, soll dem Belegenheitskanton kein Vorteil entstehen. Es setzte damit seine Praxis zu den Einzelkosten und Schuldzinsen fort und verpflichtete den Belegenheitskanton, auch anteilmässige Gemeinkosten zu übernehmen. Wohl hat die ständige Praxis zur objektmässigen Lastenübernahme in jüngerer Zeit insoweit eine Korrektur erfahren, als die Schuldzinsen nunmehr auch bei interkantonalen Grundstückhändlern proportional - nach Lage der Aktiven - zu verlegen sind (BGE 133 I 19 E. 6.3 S. 25 [natürliche Personen]bzw. Urteil 2P.120/2006 vom 15. Dezember 2006 E. 4.1 und 4.2, in: RDAF 2006 II S. 533; StR 62/2007 S. 299 [juristische Personen]; Peter Locher, Einführung in das interkantonale Steuerrecht, 4. Aufl. 2015, S. 111; Daniel de Vries Reilingh, La double imposition intercantonale, 2. Aufl. 2013, N. 1098 und 1128; Oertli/ Zigerlig, a. a. O., § 33 N. 100 ff.). Was die Verlegung der Gemeinkosten betrifft, unterliegt der Belegenheitskanton gegenwärtiger Praxis zufolge aber keiner Pflicht zu einer Übernahme, die über die Pauschale hinausgeht.

4.4.3. Umso mehr hat der Belegenheitskanton aufgrund des Gebots der gerechten Ausscheidung (BGE 88 I 337 E. 2 S. 341; vorne E. 4.3.3) von Amtes vorzugehen. Dessen Wahrung ist Ausdruck einer bereichsspezifischen bundesstaatlichen Treuepflicht unter den Kantonen (Art. 44 Abs. 2 BV; vgl. auch BGE 124 I 101 E. 4 S. 106; 118 Ia 195 E. 5a S. 204 f.). Dies führt zur Anwendung der uneingeschränkten Untersuchungsmaxime, sodass der Belegenheitskanton von sich aus abzuklären hat, ob die tatsächlichen Voraussetzungen eines interkantonalen Grundstückhandels bestehen. In der Regel wird dies keinen übermässigen Aufwand erfordern. Der Umstand, dass eine ausserkantonal ansässige natürliche oder juristische Person ein Handelsobjekt oder ein Entwicklungsobjekt (vorne E. 4.2.3) hält und dieses nach kurzer Zeit veräussert, legt zumindest nahe, es handle sich um einen interkantonalen Grundstückhändler oder Generalbauunternehmer. Dies zu verifizieren, ist ebenso Sache des Belegenheitskantons (BGE 139 I 64 E. 3.6 S. 71 f.). Die steuerpflichtige Person kann den Anstoss dazu geben, indem sie die Veranlagungsbehörde des Belegenheitskantons auf die Umstände hinweist, ihr obliegt aber keine eigentliche Meldepflicht. Das Institut ist seiner Konzeption nach

ausschliesslich auf den Interessenausgleich zwischen den beiden Kantonen zugeschnitten, wogegen es auf keinerlei Bevorteilung der steuerpflichtigen Person hinzielt. Die anteilige Überbindung der Gemeinkosten kommt dogmatisch weder einem Abzug im Sinne von Art. 10 Abs. 1 noch einer Aufwendung gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG oder einem Aufwand nach Art. 25 Abs. 1 StHG gleich.

4.4.4. Der streitbetroffene Veräusserungsgewinn steht unstreitig dem Kanton Zürich zur alleinigen Besteuerung zu. Aus diesem Grund hätte er abzuklären gehabt, ob es zugunsten des Wohnsitzkantons Schwyz einen Anteil an den dortigen Gemeinkosten zu übernehmen gilt. Dies hat er unterlassen, was den geschilderten Grundsätzen widerspricht. Wäre er bundesrechtskonform vorgegangen, hätte er eine Grundstückhändlerpauschale berücksichtigt, dadurch seinen Pflichten genügt und gleichzeitig sichergestellt, dass insoweit keine interkantonale Doppelbesteuerung entsteht.

5.

5.1. Schliesslich rügt der Steuerpflichtige, entgegen Art. 12 Abs. 1 StHG seien die von ihm geleisteten Sozialversicherungsbeiträge und Verfahrenskosten nicht als Äufwendungenïm Sinne dieser Norm anerkannt worden. Hierzu hat die Vorinstanz in für das Bundesgericht verbindlicher Weise festgestellt, der Steuerpflichtige habe die heute streitbetroffenen Aufwendungen erst nach Ablauf der Rekursfrist geltend gemacht, weswegen die Eingabe verspätet erfolgt sei.

5.2. Wie auch Art. 145 DBG lassen sich Art. 50 StHG keine Vorschriften bezüglich Kognition und Novenrecht im zweitinstanzlichen kantonalen Gerichtsverfahren entnehmen. Deshalb ist hierfür das kantonale Verfahrensrecht massgeblich. Dessen Auslegung und Anwendung kann das Bundesgericht nur auf Verfassungs- und Völkerrechtskonformität hin untersuchen (vorne E. 1.3.4). Gemäss § 52 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (des Kantons Zürich) vom 24. Mai 1959 (LS 175.2; nachfolgend: VRG/ZH) sind neue Tatsachenbehauptungen vor dem Verwaltungsgericht, wenn dieses - wie hier - als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, nur insoweit zulässig, als dies durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Zwar richten die steuergerichtlichen Verfahrensvorschriften im Kanton Zürich sich nicht in erster Linie nach dem VRG/ZH, sondern nach der Steuergesetzgebung (§ 73 VRG/ZH; vgl. auch KASPAR PLÜSS, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, N. 1 zu § 73 VRG/ZH). Doch enthält § 153 Abs. 3 StG/ZH, der die Kognition des Verwaltungsgerichts im steuerlichen Beschwerdeverfahren behandelt, keine eigenen novenrechtlichen Bestimmungen. Mithin bleibt die allgemeinere Regel (§ 52 Abs. 2 VRG/ZH) anwendbar. Daher herrscht im Kanton
Zürich vor Verwaltungsgericht, trotz voller Sachverhaltskognition, das Verbot neuer Tatsachenbehauptungen. Vorbehalten bleiben Tatsachenbehauptungen, die erst durch den angefochtenen Entscheid notwendig geworden sind (Urteil 2C 112/2014 vom 15. September 2014 E. 5.2.1; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, N. 22 zu § 52 VRG/ZH; Martin Kocher, Neue Standpunkte, Tatsachen und Anträge im steuerlichen Rechtsmittelverfahren, in: ST 83/2009 S. 160, insb. 162 f.).

5.3. Beide strittigen Positionen (Sozialversicherungsbeiträge und Kosten) mussten dem Steuerpflichtigen längst vor der Rekurserhebung (11. November 2011) dem Grundsatz und der Höhe nach bekannt sein. Prozessual handelt es sich folglich um unechte Noven. Hat der Steuerpflichtige damit die Aufwendungen, die er als Bestandteil der Anlagekosten betrachtet haben möchte, erst nach Verstreichen der Rekursfrist vorgebracht, so geschah dies verspätet.

6.

6.1. Entsprechend dem Antrag des Steuerpflichtigen ist die Grundstückhändlerpauschale auf Fr. 2'466'000.– festzusetzen, was der Faustregel von fünf Prozent, bezogen auf den Veräusserungserlös, entspricht. Die Beschwerde ist daher teilweise gutzuheissen und die Sache zur neuen Veranlagung an die Belegenheitsgemeinde zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 Satz 2 BGG).

6.2. Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid zu einem steuerbaren Grundstückgewinn von rund 15 Mio.

Franken gelangt. Die Anträge des Steuerpflichtigen richten sich auf einen solchen von rund 2,3 Mio. Franken (vorne lit. D), was einer Verminderung im Umfang von rund 12,7 Mio. Franken entspricht. Unter Berücksichtigung einer fünfprozentigen Grundstückhändlerpauschale zugunsten des Kantons Schwyz ergibt sich eine Verbesserung um rund 1,55 Mio. Franken (Fr. 2'466'000.– minus Fr. 920'696.–). Der Steuerpflichtige ist daher mit rund 12,2 Prozent durchgedrungen. Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind im entsprechenden Verhältnis zu verlegen (Art. 65, 66 Abs. 1 BGG). Die Gemeinde handelt in ihrem amtlichen Wirkungskreis und nimmt Vermögensinteressen wahr, so dass sie kostenpflichtig ist (Art. 66 Abs. 4 BGG).

6.3. Bei diesem Ausgang schuldet die Belegenheitsgemeinde dem Steuerpflichtigen eine entsprechend verminderte Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 1 BGG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis handelnden Belegenheitsgemeinde ist, trotz weitgehenden Obsiegens, keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

6.4. Zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens wird die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen (Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid SB.2014.00019 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 9. Juli 2014 wird aufgehoben und festgestellt, dass eine Grundstückhändlerpauschale im Umfang von Fr. 2'466'000.– zu Gunsten des Kantons Schwyz zu berücksichtigen ist. Die Sache wird zu neuer Veranlagung an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.
Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 25'000.– werden im Umfang von Fr. 22'000.– dem Beschwerdeführer und in Höhe von Fr. 3'000.– der Beschwerdegegnerin zu Bezahlung auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– auszurichten.

4.
Zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens wird die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen.

5.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. August 2015

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

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Kocher