



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 22. April 2020 (810 19 309)

Steuern und Kausalabgaben

Staatssteuer 2016 / Eigenmietwert

_____ Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Hans Furer, Markus Clau-
sen, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Chiara
Piras

_____ Beteiligte A._____, Beschwerdeführerin

gegen

**Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft
(Abteilung Steuergericht), Kreuzbodenweg 1, 4410 Liestal,
Beschwerdegegner**

**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Rechtsdienst,
Rheinstrasse 33, Postfach, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin**

Einwohnergemeinde B._____, Beigeladene

_____ Betreff Staatssteuer 2016
(Entscheid der Abteilung Steuergericht vom 9. August 2019)

A. A.____ ist Eigentümerin einer durch Erbgang erworbenen Attikawohnung in C.____. Darüber hinaus besitzt sie selbstbewohntes Wohneigentum in B.____ und eine Ferienwohnung in D.____ (TI). Mit Veranlagungsverfügung vom 1. März 2018 wurde ihr bei der Staatssteuer 2016 für die Liegenschaft in C.____ ein Eigenmietwert in der Höhe von Fr. 12'262.-- aufgerechnet.

B. Gegen die Veranlagungsverfügung erhob A.____ am 29. März 2018 Einsprache bei der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (Steuerverwaltung) und beantragte, es sei auf die Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Liegenschaft in C.____ zu verzichten.

C. Mit Einsprache-Entscheid vom 8. Januar 2019 wies die Steuerverwaltung die Einsprache von A.____ ab.

D. Am 5. Februar 2019 erhob A.____ gegen den Einsprache-Entscheid der Steuerverwaltung Rekurs beim Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht (Steuergericht).

E. Der Präsident des Steuergerichts wies mit Entscheid Nr. 510 19 9 den Rekurs von A.____ kostenpflichtig ab.

F. Mit Eingabe vom 18. November 2019 gelangte A.____ an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie beantragt sinngemäss die Herabsetzung des steuerbaren Einkommens um den Eigenmietwert der Liegenschaft in C.____ in der Höhe von Fr. 12'262.-- für das Steuerjahr 2016.

G. In den Vernehmlassungen vom 28. November 2019 bzw. vom 18. Dezember 2019 beantragten das Steuergericht und die Steuerverwaltung die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

H. Mit Verfügung vom 5. Februar 2020 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung überwiesen.

I. Am 31. März 2020 verfügte das Präsidium, dass die Urteilsberatung unter Ausschluss der Öffentlichkeit und der Parteien stattfindet und das Urteil schriftlich eröffnet wird.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g** :

1.1 Gemäss § 131 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) vom 7. Februar 1974 können Entscheide des Steuergerichts mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Da sämtliche formellen Voraussetzungen gemäss § 131 StG und den §§ 43 ff. des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 erfüllt sind, kann auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden.

1.2 Mit der Beschwerde in Steuersachen können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (§ 45 Abs. 2 VPO).

2.1 Die Beschwerdeführerin macht zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. eine Verletzung der Begründungspflicht der Behörden geltend. Das Steuergesicht habe sich mit ihren Argumenten nicht auseinandergesetzt. Das Gericht sei insbesondere nicht auf ihren Einwand in Bezug auf die Kollision zwischen Auslegung im Steuerrecht und den in übergeordneten Gesetzen verankerten Grundrechten sowie auf die Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des offensichtlichen Missverhältnisses zwischen realem Renteneinkommen und fiktiven Einkommenswerten eingegangen. Aufgrund ihrer formellen Natur ist die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht vorweg zu behandeln.

2.2 Die Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör und ist auch ausdrücklich in § 9 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 festgeschrieben. Die Begründung eines Entscheids entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 9 Abs. 3 KV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und der betroffenen Person ermöglichen, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl die betroffene Person als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 129 I 232 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 31. Oktober 2018 [810 17 223] E. 5.2; KGE VV vom 20. Dezember 2017 [810 17 93] E. 5.1; GEROLD STEINMANN, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, N 49 zu Art. 29 BV).

2.3 Diesen Voraussetzungen genügt der angefochtene Entscheid. Aus den Ausführungen der Vorinstanz ist klar ersichtlich, von welchen Überlegungen sie sich bei ihrem Entscheid hat leiten lassen. Sie geht davon aus, dass der Nachweis der effektiven Verkaufsbemühungen nicht erbracht worden sei. Auch wenn sie die politisch motivierten Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Eigenmietwert unberücksichtigt gelassen hat, sind die Überlegungen der Vorinstanz nachvollziehbar dargelegt. Zudem war die Beschwerdeführerin ohne Weiteres in der Lage, den vorinstanzlichen Entscheid sachgerecht anzufechten. Wenn sich die Vorinstanz auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt und sich nicht mit jedem für die Beschwerdeführerin relevant erscheinenden Argument auseinandergesetzt hat, ist das nicht zu beanstanden (BGE 140 II 262 E. 6.2). Ein Begründungsmangel kann ihr somit nicht vorgeworfen werden.

3.1 In einem nächsten Schritt zu prüfen ist, ob die Vorinstanz in Bestätigung des Entscheids der Steuerverwaltung zu Recht für die Staats- und Gemeindesteuer 2016 einen Eigenmietwert in der Höhe von Fr. 12'262.-- für die Wohnung der Beschwerdeführerin in C.____ aufgerechnet hat.

3.2 Die Steuerverwaltung legte in ihrem Einsprache-Entscheid dar, dass der Beschwerdeführerin praxismässig eine "Bedenkfrist" gewährt worden sei, innerhalb derer sie sich über das weitere Vorgehen betreffend die seit 2014 leer stehende Liegenschaft in C.____ habe orientieren können. Infolgedessen sei im Jahr 2014 auf die Erfassung eines Eigenmietwerts für die streitgegenständliche Wohnung verzichtet worden. Im Jahr 2015 sei aufgrund der nachträglich eingereichten Unterlagen nochmals auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts verzichtet worden. Gleichzeitig sei die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen worden, dass auch künftig die entsprechenden Verkaufsbemühungen klar nachzuweisen seien, ansonsten nicht mehr auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts verzichtet werden könne. Da in der streitgegenständlichen Steuerperiode keine aktiven Verkaufsbemühungen ersichtlich seien und die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen nicht ausreichten, um nachzuweisen, dass intensive und anhaltende Verkaufsbemühungen im Gange seien, sei aus steuertechnischer Sicht die Erhebung eines Eigenmietwerts in der Höhe von Fr. 12'262.-- für die leer stehende Wohnung in C.____ gerechtfertigt.

3.3. Im angefochtenen Entscheid stützt die Vorinstanz die Ansicht der Steuerverwaltung und stellt fest, dass sich die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in C.____ zur Verfügung halte. Es möge zwar der Wille der Beschwerdeführerin gegeben sein, die Wohnung zu verkaufen, jedoch habe sie nachzuweisen, dass sie trotz ernsthafter Bemühungen keinen Käufer finde. Der einzige Nachweis, dass sie die Liegenschaft im streitbetreffenen Steuerjahr habe verkaufen wollen, sei eine E-Mail an einen Interessenten, in welcher sie die Wohnung beschreibe. Diese E-Mail reiche allerdings nicht aus, um ernsthafte Verkaufsbemühungen nachzuweisen. Zwar hätten im Steuerjahr 2015 zwei Wohnungsbesichtigungen stattgefunden. Aufgrund des Periodizitätsprinzips könnten jedoch nur Tätigkeiten berücksichtigt werden, welche im betreffenden Steuerjahr vorgenommen worden seien, womit diese Wohnungsbesichtigungen für das zu beurteilende Steuerjahr nicht massgeblich seien. Schliesslich merkt die Vorinstanz an, dass das geltende Recht zur Erhebung eines Eigenmietwerts verpflichte. Die Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Wohnung in C.____ sei deshalb zu Recht erfolgt.

3.4 Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, sie vermiete die Wohnung nicht, weil sie sich diese zur Verfügung halten, sondern weil sie diese verkaufen wolle und einer Zwischenvermietung externe Gründe entgegenstünden. Der äussere Grund, weshalb bis zum erfolgten Verkauf keine Vermietung möglich sei, liege im gegenwärtigen Zustand der Wohnung. Sie wolle die Wohnung auch nicht für irgendwelche Eventualitäten zur Verfügung halten. Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass sie durch Erbschaft und nicht durch den aktiven Erwerb zur Wohnung gelangt sei. Ihr sei von Anfang an klar gewesen, dass die Wohnung verkauft werden müsse. Ohne vorgängige bauliche Massnahmen sei weder die Selbstnutzung noch eine Vermietung möglich. Zudem besitze sie bereits eine 4½-Zimmerwohnung in B.____ und benötige deshalb nicht eine zusätzliche 3-Zimmerwohnung in der Region. Ihre Absicht, die Wohnung zu ver-

kaufen, sei von Beginn weg vorhanden und konstant gewesen. Das Vorgehen der Steuerbehörden stelle einen materiellen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Zudem resultiere aus der Aufrechnung des streitgegenständlichen Eigenmietwerts in ihrem Fall eine Steuerlast, die in keiner angemessenen Relation zu ihrem tatsächlichen Einkommen stehe und das Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verletze.

4.1 Gemäss § 24 lit. d StG gehören alle Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere aus Vermietung und Verpachtung, Eigengebrauch sowie wiederkehrende Einkünfte aus Baurechts- oder anderen Nutzungsverträgen zum steuerbaren Einkommen. Hierbei wurden auf kantonaler Ebene die in Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 verankerten Rahmenvorschriften auf vergleichbare Weise konkretisiert wie in Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990, wonach alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung (lit. a); der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (lit. b); Einkünfte aus Baurechtsverträgen (lit. c) und Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens (lit. d) steuerbar sind.

4.2 Der Mietwert von Grundstücken bzw. Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist steuerbar, soweit sie dem Pflichtigen aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (vgl. Art. 7 Abs. 1 StHG; Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG). Die Besteuerung der Eigennutzung hängt direkt mit der Abzugsfähigkeit der Liegenschaftskosten zusammen (BGE 123 II 9 E. 3a). Vorweg ist die Eigennutzung als steuerbare Einkunft für jene Fälle vorgesehen, in denen der Steuerpflichtige aufgrund des Eigentums eine Liegenschaft oder einen Teil daran sich zur Selbstnutzung zur Verfügung hält. Mit dieser gesetzlichen Regelung haben also nur diejenigen Eigentümer ein Einkommen aus Selbstnutzung zu deklarieren, welche selber im eigenen Wohneigentum leben und es wirklich selber nutzen (BERNHARD ZWAHLEN/ALBERTO LISSI, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG], N 17 zu Art. 21 DBG). Steuerobjekt der Eigennutzung ist das sich zur Verfügung gehaltene Grundstück oder Teile davon. Dabei kommt es jedoch nicht darauf an, ob der Eigengebrauch dauernd vorliegt. Massgebend ist das sich-zur-Verfügung-Halten der Nutzungsmöglichkeit. Damit wird der Nutzungsberechtigte auch einkommenssteuerpflichtig, wenn er sich eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus zur Verfügung hält. Dass er diese Nutzungsmöglichkeit nicht dauernd ausschöpft, spielt keine Rolle (ZWAHLEN/LISSI, a.a.O., N 23 zu Art. 21 DBG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist Eigengebrauch selbst dann anzunehmen, wenn der Eigentümer das Haus zwar nicht tatsächlich bewohnt, sich aber das Recht hierzu vorbehält, ohne es auszuüben; in einem solchen Fall hat er die Liegenschaft inne, weil er sie jederzeit beziehen könnte. Den wirtschaftlichen Vorteil, den er so sichert, muss er versteuern (ASA 48 478 E. 3a; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1 und 2C_431/2009 / 2C_432/2009 vom 4. Dezember 2009 E. 2.1). Entscheidend für die Frage der Besteuerung des Mietwerts ist somit nicht, ob eine Liegenschaft tatsächlich benutzt wird, sondern ob sie für den Eigengebrauch zur Verfügung steht, mithin die Möglichkeit der Nutzung besteht (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_186/2015 vom

3. November 2015 E. 4.2, 2C_1039/2015 vom 28. April 2016 E. 3.3 und 2C_359/2019 vom 12. Juli 2019 E. 3.2 jeweils m.w.H.).

4.3 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Eigengebrauch jedoch nicht gegeben, wenn das Objekt leer steht, weil es nicht vermietet werden kann oder verkauft werden soll, aber trotz ernsthafter Bemühungen kein Käufer gefunden werden kann. Ebenfalls nicht zu besteuern ist der Eigenmietwert, wenn der Eigentümer, der aus seiner Villa weggezogen ist und sie unverzüglich veräussern will, sie bis zum Zustandekommen des Verkaufs unbewohnt lässt in der Meinung, so günstigere Bedingungen erzielen zu können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1). Mit anderen Worten ist ein steuerlich relevanter Eigengebrauch nicht gegeben, wenn eine Liegenschaft aufgrund von objektiven, äusseren Umständen nicht benutzt werden kann, z.B. wenn ein Ferienhaus (etwa mangels Heizung) bloss während eines Teil des Jahres bewohnt werden kann (BGE 99 Ia 344 E. 5c; Urteil des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 10. April 2010 E. 2.1). Die Eigentümerschaft trägt die Beweislast für die Umstände, aus denen auf ihren nicht umgesetzten resp. nicht umsetzbaren Nutzungs- resp. Veräusserungswillen geschlossen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 2C_1039/2015, 2C_1040/2015 vom 28. April 2016 E. 3.4). Von der Steuererhebung kann jedoch nur bei einer eindeutigen, professionell umgesetzten und klar belegten sowie konkretisierten Verkaufsabsicht abgesehen werden (Urteil des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.2).

5. Unbestritten ist vorliegend, dass die Beschwerdeführerin die streitgegenständliche Liegenschaft nicht tatsächlich nutzt. Zu prüfen ist deshalb, ob sie sich die Liegenschaft kraft ihres Willens zur Benützung zur Verfügung hält. Davon ist im Grundsatz auszugehen, soweit eine Nutzung nicht aus äusseren Umständen unterbleibt. Zunächst ist anzumerken, dass die Steuerverwaltung im Steuerjahr 2014 auf die Erfassung eines Eigenmietwerts verzichtet hatte. Für das Jahr 2015 reichte die Beschwerdeführerin bei der Steuerverwaltung eine Verkaufsdokumentation sowie die Korrespondenz mit potentiellen Interessenten ein. Aufgrund dieser nachträglich eingereichten Unterlagen verzichtete die Steuerverwaltung im Jahr 2015 nochmals auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts. Gleichzeitig wurde die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass künftig die entsprechenden Verkaufsbemühungen klar nachzuweisen seien, ansonsten nicht mehr auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts verzichtet werden könne. Für das streitgegenständliche Veranlagungsjahr reichte die Beschwerdeführerin eine E-Mail ein, in welcher sie die Wohnung einem Kaufinteressenten beschrieb. Mit dem Erwerb der Liegenschaft infolge eines Erbgangs befindet sich die Beschwerdeführerin in der Situation, die geerbte Liegenschaft selbst nicht zu bewohnen, eine andere Wohnstätte im gleichen Kanton zu besitzen und über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft neu entscheiden zu müssen. Aus den Akten geht hervor, dass die Beschwerdeführerin offenbar beabsichtigt, die Wohnung aufgrund ihres aktuellen Zustands (fehlende Renovationen seit 1972) zu verkaufen und nicht zu vermieten. Die Beschwerdeführerin besitzt selbstbewohntes Wohneigentum in B.____ (ca. 16 km von C.____ entfernt) und eine Ferienwohnung im Tessin. Auch wenn aus der von der Beschwerdeführerin bei der Steuerverwaltung eingereichten Verkaufsdokumentation ersichtlich ist, dass die Wohnung (zumindest) teilmöbliert ist, sind aus den Akten keine Hinweise ersichtlich, dass sie sich die Nutzung für Familienangehörige oder Bekannte zur Verfügung hält. Unter den besonderen Umständen des vorlie-

genden Einzelfalles kommt das Kantonsgerichts zum Schluss, dass die von der Beschwerdeführerin eingereichte E-Mail den strengen Anforderungen der Rechtsprechung genügt. Die Vorinstanzen durften annehmen, dass aufgrund der im Vorjahr nachgewiesenen Verkaufsbemühungen der Verkaufswille der Beschwerdeführerin auch in der streitgegenständlichen Veranlagungsperiode gegeben und dass diese den Verkauf des Objekts nicht nur halbherzig angegangen sei. Der äussere Anschein spricht somit dafür, dass sich die Beschwerdeführerin die streitgegenständliche Wohnung nicht exklusiv zur Verfügung hält, sondern dass sie nach wie vor Verkaufsabsichten hegt. Im vorliegenden Zusammenhang stellt sich schliesslich die Frage, ob die strengen Beweislastregeln gleich bleiben, wenn die Eigentümerin in der vorangegangenen Steuerperiode Verkaufsbemühungen genügend nachweisen konnte. In einem Fall wie dem Vorliegenden, würde eine strikte Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darauf hinauslaufen, dass der Betroffenen eine unzumutbare Beweislast auferlegt würde, da diese den negativen Beweis, dass sie sich die Liegenschaft nicht dauernd zur Verfügung hält, nur mit grossem Aufwand erbringen kann.

6. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Steuerverwaltung im Steuerjahr 2016 für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin in C._____ zu Unrecht einen Eigenmietwert erhoben hat. Die Beschwerde ist gutzuheissen, der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Steuerverwaltung ist anzuweisen, die Beschwerdeführerin bei der Staatssteuer 2016 ohne Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Liegenschaft in C._____ in der Höhe von Fr. 12'262.-- zu besteuern. Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt sich auf die übrigen Argumente, die in der Beschwerdeschrift vorgetragen werden, einzugehen (namentlich Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Eigentumsgarantie).

7. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der Steuerverwaltung aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 VPO).

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid Nr. 510 19 9 des Steuer- und Enteignungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, vom 9. August 2019 aufgehoben und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft angewiesen, die Beschwerdeführerin bei der Staatssteuer 2016 ohne Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Liegenschaft an der E.____-gasse in C.____ in der Höhe von Fr. 12'262.-- zu besteuern.
 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an das Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, zurückgewiesen.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 17. Juni 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 2C_509/2020) erhoben.