



Urteil vom 20. September 2024 (510 24 14)

Grundstückgewinnsteuer / Verkehrswert vor 20 Jahren

Besetzung Steuergerichtspräsident A. Zähndler, Steuerrichter Dr. L. Schneider
(Ref.), M. Zeller, J. Felix, Dr. L. Kubli, Gerichtsschreiberin i.V.
J. Hanselmann

Parteien **A. _____,**

Rekurrent

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstrasse 33,
4410 Liestal,

Rekursgegnerin

betreffend **Grundstückgewinnsteuer**

Sachverhalt:

A.

Seit dem Jahr 1983 war der Pflichtige Teil der Erbengemeinschaft seines verstorbenen Vaters, in deren Eigentum u. a. das Grundstück Nr. xx Grundbuch (GB) B.____ lag. Mit Erbteilungsvertrag vom 7. Oktober 2008 übernahm der Pflichtige das Grundstück zu Alleineigentum, wobei der Übernahmewert des Grundstückes in diesem Zeitpunkt auf CHF 350.–/m² resp. CHF 427'000.– festgelegt worden war. Mit Kaufvertrag vom 8. Oktober 2021 verkaufte der Pflichtige das Grundstück an die Ehegatten C.____ und D.____ zu einem Preis von CHF 750'000.–.

Mit der Verfügung vom 8. November 2023 veranlagte die Steuerverwaltung eine Grundstücksgewinnsteuer von CHF 81'172.–. Der steuerbare Grundstücksgewinn wurde dabei auf CHF 324'690.– festgelegt und errechnete sich aus dem Veräusserungspreis von CHF 750'000.– abzüglich des Verkehrswerts von vor 20 Jahren von CHF 331.–/m² resp. CHF 415'935.– (indexiert mit einem Index von 1.03) und den Verkaufsunkosten von CHF 9'375.–.

B.

Mit Eingabe vom 10. November 2023 erhob der Pflichtige Einsprache mit den sinngemässen Rechtsbegehren: (1.) Als Verkehrswert sei ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von CHF 400.– zu verwenden und (2.) eine Verkaufsunkostenpauschale in der Höhe von CHF 7'500.– (1% des Veräusserungspreises) sei zum Abzug zu bringen. Zur Begründung führte er aus, dass der Wert des Grundstückes im Jahr 2004 gemäss einer Schätzung des Immobilien-Treuhänders E.____ anlässlich der Erbteilung CHF 400.–/m² betragen habe. Zudem habe sich der Pflichtige für den Verkauf des Grundstückes mit mehreren Immobilienhändlern getroffen, verhandelt und inseriert. Diesen Aufwand habe er gehabt, obwohl er den Bauplatz dann doch nicht über einen Immobilienhändler verkauft habe. Bei einem Verkauf über ein Immobilienbüro seien sogar 2 % üblich, weshalb ihm der Abzug von 1 % zu gewähren sei.

Mit Einspracheentscheid vom 29. Februar 2024 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass nach ständiger Praxis der Steuerverwaltung der objektive Verkehrswert von Grundstücken nach der statistischen Methode zu ermitteln sei. Ausgangspunkt für die Verkehrswertschätzung nach der statistischen Methode bildeten die vorhandenen Vergleichspreise. Für den Verkehrswert sei nur das betroffene Jahr vor 20 Jahren massgebend und nicht das Jahr zuvor oder danach. Zur Bestimmung des Wertes greife die Steuerverwaltung auf die Landpreisstatistik des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Landschaft zurück. Im vorliegenden Fall gelte für die Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren jener aus dem Jahr 2001 in der Höhe von CHF 331.–/m². Der gestützt auf ein Gutachten aus dem Jahr 2004 vom Pflichtigen vorgelegte Verkehrswert sei nicht relevant und der durchschnittliche Quadratmeterpreis sei im Jahr 2004 mit CHF 315.– sogar noch niedriger gelegen. Die angefochtene Verfügung sei daher zu Recht von einem Verkehrswert vor 20 Jahren von CHF 331.–/m² ausgegangen. Im Weiteren könnten Maklerprovisionen nur als Gestehungskosten angerechnet werden, wenn sie mit einer Drittperson abgeschlossen worden seien. Die geltend gemachten Eigencourtage von 1 % könne nicht akzeptiert werden, da es an einem unab-

hängigen Dritten fehle. Es sei kein Zahlungsbeleg erbracht worden und es fehle gänzlich an der nötigen finanziellen Belastung.

C.

Mit Schreiben vom 4. März 2024 ersucht der Pflichtige um Überprüfung des Einspracheentscheids mit den sinngemässen Begehren: (1.) Als Verkehrswert sei ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von CHF 350.– zu verwenden und (2.) die Aufwendungen in der Höhe von mindestens CHF 4'325.– seien als Gestehungskosten zum Abzug zu bringen. Die Eingabe wurde von der Steuerverwaltung zuständigkeitshalber als Rekurs an das Steuergericht weitergeleitet. Zur Begründung führt der Rekurrent aus, dass das veräusserte Bauland an bester Lage liege und daher habe dem Verkauf ein Landpreis deutlich über dem durchschnittlichen Landpreis in der Gemeinde B._____ zugrunde gelegen. Im beigelegten Erbteilungsvertrag aus dem Jahre 2008 sei daher mit einem Preis von CHF 350.–/m² gerechnet worden. Im Weiteren habe der Rekurrent seine Aufwendungen, welche als Gestehungskosten anzurechnen seien, nun grob aufgelistet, da er zuvor auf Anfrage bei der Steuerverwaltung keine Auskunft darüber erhalten habe, ob eine detaillierte Abrechnung der Unkosten nach 2 Jahren verlangt werden würde.

Mit Vernehmlassung vom 12. April 2024 beantragt die Steuerverwaltung die teilweise Gutheissung des Rekurses. Sie führt u. a. aus, dass wenn der Erwerb eines Grundstückes mehr als 20 Jahre zurückliege, sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert vor 20 Jahren bestimme, sofern nicht ein höherer Erwerbspreis nachgewiesen werde. Diese Regelung diene der Beweiserleichterung. Dabei sei eine Mischform ausgeschlossen: Entweder würden alle effektiven Gestehungskosten belegt, oder es werde ersatzweise auf eine amtliche Verkehrswertschätzung vor 20 Jahren abgestellt. Massgebend sei im vorliegenden Fall das Jahr 2001, weshalb der Rekurrent aus dem aufgerufenen Quadratmeterpreis von CHF 350.– aus der Erbteilung im Jahre 2008 nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Mit Blick auf die Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit sowie die Tatsache, dass es sich beim Verkehrswert vor 20 Jahren um eine verfahrensmässige Vereinfachung handle, welche darüber hinaus zu einem (partiellen) steuerfreien Grundstücksgewinn führe, sei der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen. Betreffend die Gestehungskosten sei festzuhalten, dass es sich mit Ausnahme der Gebühren für den Grundbuchauszug in der Höhe von CHF 40.– um eine sog. Eigencourtage handle. Vor dem Hintergrund des im Steuerrecht massgeblichen Kongruenzprinzips könnten die geltende gemachten Aufwendungen im vorliegenden Fall nur dann berücksichtigt werden, wenn sie als Einkommen versteuert worden wären. So handle es sich vorliegend um herkömmliche Lebenshaltungskosten, welche steuerlich gerade nicht abzugsfähig seien. Die geltend gemachte Jahresprämie für die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung qualifiziere als herkömmlicher Liegenschaftsunterhalt und sei jeweils in der entsprechenden Steuerperiode bei der Einkommenssteuer in Abzug zu bringen. Mit Ausnahme der Gebühren für den Grundbuchauszug in der Höhe von CHF 40.– sei der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen.

An der heutigen Parteiverhandlung halten die Parteien an ihren Anträgen und Vorbringen fest.

Erwägungen:

1.

Das Steuergericht ist gemäss § 124 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall CHF 10'000.– pro Steuerjahr übersteigt, von der Fünferkammer des Steuergerichts beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weiteres darauf einzutreten.

2.

2.1 Gemäss § 71 StG unterliegen die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Grundstücksgewinn ist nach § 75 Abs. 1 StG der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt. Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 77 Abs. 1 StG). Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis gemäss § 77 Abs. 3 StG nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist. Die in § 77 Abs. 3 StG statuierte Regelung wirkt sich stets zugunsten der steuerpflichtigen Person aus. In der Regel ist der Verkehrswert vor 20 Jahren höher als der tatsächliche Erwerbspreis. Ist dies nicht der Fall, steht der steuerpflichtigen Person der Nachweis offen, den höheren tatsächlichen Erwerbspreis geltend zu machen.¹ Auch ohne Nachweis eines tatsächlich höheren Erwerbspreises ist das Abstellen auf den Verkehrswert vor 20 Jahren in den meisten Fällen eine Rechtswohlthat: Der Wertzuwachs, der mehr als 20 Jahre zurückliegt, bleibt steuerfrei.

2.2. Mit dem Verkehrswert vor 20 Jahren ist nicht der Steuerwert, sondern der effektive Verkehrswert gemeint. Er setzt sich aus Landwert, Zustandswert des Gebäudes und Baunebenkosten zusammen.²

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag am Ort der gelegenen Sache mutmasslich zu erzielen gewesen wäre. Während andere Kantone jedes einzelne Grundstück in Lageklassen aus grossen Datenbanken erfassen und so für jede Liegenschaft einen individuell-konkreten Wert ermitteln, stehen dem Kanton Basel-Landschaft keine derartigen Werkzeuge zur Verfügung.³ Gemäss bisheriger Praxis der Steuerverwaltung und des Steuergerichts ist der Landwert nach der statistischen Methode (auch Vergleichsmethode genannt) zu ermitteln. Dabei soll einzelnen, besonders gelagerten Parzellen – sog. Mikrolagen – keine bevorzugte Behandlung zuteilwerden. Für die Ermittlung eines durchschnittlichen, flächengewichteten Quadratmeterpreises sind Vergleichspreise von Handänderungen unter Dritten heranzuziehen, die in der nahen

¹ Vgl. zum Ganzen WENK, in: Nefzger/Simonek/Wenk (Hrsg.), Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 77 N 7.

² Vgl. Entscheid des Steuergerichts (StGE) vom 14. November 2014, 510 14 50, E. 3b; § 1 der Verordnung vom 16. Juni 1981 zum Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer (ESchStV; SGS 334.11).

³ Zur Lageklassenmethode: RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 220 N 142 f.

Umgebung des fraglichen Grundstücks zur betreffenden Zeit bezahlt worden sind. Zur Wahrung der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit wird zur Ermittlung des Landwerts jeweils auf die Bodenpreisstatistik des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Landschaft abgestellt. Als vergleichbar können dabei Handänderungen von (möglichst nahe gelegenen) Grundstücken herangezogen werden, die lage-, zonen- und formmässig sowie hinsichtlich Erschliessungsgrad dem Schätzungsobjekt gleich oder ähnlich sind.⁴ In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich der durchschnittliche Quadratmeterpreis der betreffenden Gemeinde herangezogen wird.

2.3. Vorliegend wurde der Rekurrent zwar erst im Jahre 2008 Alleineigentümer der Parzelle Nr. xx GB B.____, dennoch war er seit dem Jahr 1983 Gesamteigentümer der Parzelle aufgrund der durch den Erbgang erfolgten Universalsukzession resp. kraft Gesetz gemäss Art. 560 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210). Die Erbteilung im Jahr 2008, durch welche der Rekurrent Alleineigentümer der Parzelle Nr. xx GB B.____ wurde, ist somit nicht einem erstmaligen entgeltlichen Erwerb gleichzustellen, weshalb auch der im Erbteilungsvertrag festgelegte Übernahmepreis von CHF 350.–/m² nicht massgebend ist. Vielmehr lag der Erwerb der Liegenschaft durch den Rekurrenten weit mehr als 20 Jahre zurück. Insofern hat die Steuerverwaltung zur Berechnung der Gestehungskosten korrekterweise auf den Verkehrswert vor 20 Jahren resp. den Verkehrswert im Jahr 2001 abgestellt, da der Verkauf durch den Rekurrenten im Jahr 2021 erfolgt ist.

Auch der Hinweis des Rekurrenten, dass sein Grundstück an einer besonders guten Lage in der Gemeinde B.____ liegen würde, kann höchstens Grundlage für eine Einzelfallbetrachtung bilden. Massgeblich für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren als Durchschnittswert ist allerdings nur ein gleitender (geglätteter) Mittelwert, der weder ausserordentlich hohe noch ausserordentlich tiefe Preise (sog. Ausreisser) umfasst.⁵ Die vorgebrachte Rüge, man müsse eine Einzelfallbetrachtung vornehmen, erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet. Insbesondere besteht kein Anspruch auf eine Kombination der beiden Methoden, d.h. dem Nachweis der effektiven Gestehungskosten (Einzelfallbetrachtung) und dem Verkehrswert vor 20 Jahren (Durchschnittsbetrachtung).

Nachfolgend gilt es daher zu beurteilen, ob die Steuerverwaltung den Verkehrswert des Landes der Liegenschaft, zum Zeitpunkt 20 Jahre vor deren Veräusserung, zu Recht auf CHF 331.–/m² festgelegt hat.

2.4. Die statistische Methode ist nicht frei von Kritik. Das Steuergericht hat stets betont, dass es Konstellationen geben kann, in denen das *alleinige* Abstellen auf den flächengewichteten Durchschnittspreis zu einem stossenden Ergebnis führen kann und eine differenzierte Betrachtung angezeigt ist.⁶ Da die statistische Methode auf eine Annäherung basierend auf dem Durchschnittswert der Handänderungspreise abstellt, kann davon ausgegangen werden, dass rund 50 % der Grundstücke eine zu hohe Bewertung erfahren, da ihr realer Verkehrswert unter dem ausgerechneten Durchschnitt liegt. Bei den anderen 50 % der Grundstücke verhält es sich genau umgekehrt. So gesehen kann die statistische Methode naturgemäss in 100 % der Fälle

⁴ Vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O. § 220 N 153 ff.

⁵ StGE vom 24. September 2021, 510 21 20, E. 3.2.

⁶ StGE vom 28. April 2023, 510 22 80, E. 2.3.

kein präzises Ergebnis erzielen. Die Unschärfe ist umso grösser, je weniger Handänderungen im betreffenden Jahr stattgefunden haben.

Auf die sich daraus ergebenden, stossenden Ergebnisse reagierte das Steuergericht am 28. April 2023 mit dem Leitscheid 510 22 80, in welchem es die damalige Praxis der statistischen Methode hin zur bereinigten statistischen Methode präzisierte. Mit dem Abstellen auf die Bauzone sowie das Ausscheiden einzelner Ausreisserpreise soll in einem ersten Schritt eine treffgenauere Annäherung an den Verkehrswert vor 20 Jahren ermöglicht und dem Grundsatz, Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, mehr Gewicht verliehen werden.⁷ Wenn danach zu wenige Transaktionen von Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen, ist der Datenpool in zwei weiteren Schritten zu erweitern. Der erste Schritt bezieht sich dabei auf die *temporale* Ebene. Um eine belastbare Datenlage zu erhalten, müssen die Handänderungen der Vor- und Folgejahre ebenfalls berücksichtigt werden. Falls nach der temporalen Ausweitung noch keine verlässliche Festsetzung des Preises möglich ist, hat in einem zweiten Schritt eine *lokale* Ausweitung zu erfolgen. Der statistischen Methode müssen nicht zwingend Handänderungspreise für Grundstücke gleicher Art in der gleichen Zone zugrunde gelegt werden. Es muss sich lediglich um Vergleichspreise für Objekte ähnlicher Beschaffenheit handeln, wobei an diese Voraussetzungen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen; Identität in Bezug auf Lage (im gleichen Quartier), Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit ist nicht zwingend notwendig.⁸

2.5. Die Gemeinde B.____, in welcher die Parzelle des Rekurrenten liegt, ist eine kleine Gemeinde, weshalb im vorliegenden Fall im Jahr 2001 nur eine Handänderung erfolgt ist. Es gilt daher mithilfe der bereinigten statistischen Methode die wenigen durch das Statistische Amt des Kantons Base-Landschaft ermittelten Durchschnittswerte zu plausibilisieren. Bei einer temporalen Ausweitung wird ersichtlich, dass auch für die Jahre 2000 und 2002 nur wenige Daten verfügbar sind. Die Berechnung des Durchschnittspreises basierend auf diesen Werten ergibt die von der Steuerverwaltung verwendeten CHF 331.–/m². Auch bei einer zusätzlichen lokalen Ausweitung auf die Nachbargemeinden, scheint der Wert von CHF 331.–/m² plausibel.

Der Rekurrent bringt vor, dass er sich im Erbteilungsvertrag vom 7. Oktober 2008 habe einen Wert von CHF 350.–/m² anrechnen lassen müssen. Der Rekurrent verkennt bei seinen Ausführungen bzgl. der Verwendung eines Werts aus dem Jahre 2008 jedoch, dass beim Abstellen auf den Verkehrswert vor 20 Jahren für das Jahr 2001 dann auch der Gestehungswert entsprechend der Geldwertveränderung anzupassen wäre. Berücksichtigt man die Geldwertveränderung entsprechend, wie dies auch praxisgemäss mittels der Verwendung der Indexziffern geschieht, stützt dieser Wert vielmehr den von der Steuerverwaltung verwendeten Quadratmeterpreis von CHF 331.– für das Jahr 2001. Dies hat auch insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache zu gelten, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren nach wie vor eine Schätzgrösse resp. nur einen Durchschnittswert mit einer gewissen Zielungenauigkeit darstellt. Die Ermittlung und die Verwendung eines Verkehrswertes vor 20 Jahren resp. aus dem Jahre 2001 von

⁷ Zum Gleichbehandlungsgebot: TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2022, Rz. 505 f.; 513 ff.

⁸ Bundesgerichtsentscheid (BGE) 122 I 168, E. 3bb.

CHF 331.–/m² wurde durch die Steuerverwaltung nach pflichtgemäsem Ermessen vorgenommen und ist nicht zu beanstanden. Der Rekurs ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

3.

Strittig ist vorliegend im Weiteren, ob der durch den Rekurrenten geltend gemachte Aufwand in der Höhe von mindestens CHF 4'325.– bei der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten anzurechnen ist.

3.1. Wie bereits in E. 2.1 erläutert, ist der Grundstücksgewinn nach § 75 Abs. 1 StG der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt. Als Aufwendungen gelten nach § 78 Abs. 1 lit. a StG u. a. Kosten für Bauten, Umbauten, Bodenmeliorationen und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben. Weiter können Grundeigentümerbeiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke (lit. b) sowie Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision (lit. c), zum Abzug vom steuerbaren Grundstücksgewinn gebracht werden.

3.2. Im Gegensatz zur Anrechenbarkeit wertvermehrender Aufwendungen, bei denen auch die vom Veräusserer selbst erbrachten Eigenleistungen zur Anrechnung gelangen können, sind Mäklerprovisionen nur anrechenbar, wenn der Makler im Verhältnis zu seinem Auftraggeber als Drittperson betrachtet werden kann, und zwar aus der einzig massgebenden Sicht des Veräusserers.⁹

Eine auf der Grundlage eines gültigen Maklervertrages nach Art. 412 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (OR; SR 220) tatsächlich geleistete Maklerprovision gilt nur dann als Veräusserungsaufwand, wenn sie zum Grundstückverkauf geführt hat und einer von der Verkäuferin unabhängigen Drittperson ausgerichtet wird. Die Anerkennung einer Maklerprovision als gewinnmindernden Veräusserungsaufwand im Grundstückgewinnsteuerrecht setzt daher voraus, dass es sich beim Provisionsempfänger auch wirtschaftlich gesehen um eine Drittperson handelt. Sogenannte Eigenprovisionen als Entschädigungen für eigene Kauf- oder Verkaufsbemühungen können daher ebenso wenig akzeptiert werden wie Vergütungen, welche eine juristische Person ihren Organen für Kaufs- und Verkaufsbemühungen leistet. Die Anerkennung eines Maklers als Drittperson muss daher ihre Grenze dort finden, wo der Makler nur formell als vom Veräusserer unabhängig auftritt.¹⁰

3.3. Zunächst ist festzustellen, dass vorliegend nicht einmal das Bestehen eines Maklervertrages geltend gemacht wird. Der Rekurrent macht lediglich seine eigenen Verkaufsbemühungen geltend, da er gerade keine Drittperson als Makler hinzugezogen und ihr dafür eine Provision bezahlt hat. Die geltend gemachten Bemühungen umfassen nebst den Anfahrten zum Grundstück, Drohnenaufnahmen, Fertigstellung des Verkaufsdossiers, Besprechungen, Mittagessen

⁹ Vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Bern 2021, § 221 N 89.

¹⁰ Vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 17. Dezember 2014 (VD.2014.91) publ. in BSt-Pra, Bd. XXII, S. 419f. mit zahlreichen weiteren Hinweisen

mit der Käuferschaft und diverse Korrespondenz auch die Bestellung eines Grundstücksauszeuges. Letztere ist die einzige Position, die als Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, qualifiziert werden kann. Alle anderen Aufwendungen stellen eigene Verkaufsbemühungen dar, welche gerade nicht in Abzug gebracht werden können. Der Rekurs ist daher in diesem Punkt nur im Umfang des bestellten Grundstücksauszeuges gutzuheissen.

4.

Nach dem Ausgeführten ist der Rekurs teilweise gutzuheissen und Gestehungskosten in der Höhe von CHF 40.– für die Grundbuchauszüge zu gestatten.

Die Verfahrenskosten werden gemäss § 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271) in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Da der Rekurrent mit seinem Anliegen nur zu 0.15 % durchgedrungen ist, gehen die gesamten Verfahrenskosten in Höhe von CHF 2'000.– zulasten des Rekurrenten und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Eine Parteientschädigung wird mangels Beizug eines Vertreters oder einer Vertreterin nicht entrichtet.¹¹

¹¹ § 130 StG i.V.m. § 21 Abs. 3 VPO.

Demnach erkennt das Steuergericht:

1.

Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

2.

Der Rekurrent hat die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2'000.– zu bezahlen, welche mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3.

Es wird keine Parteientschädigung entrichtet.

4.

Mitteilung an den Rekurrenten (1) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1).