

> [Steuergericht](#)

510 11 62 Grundstückgewinnsteuer: Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren

Gemäss konstanter Praxis der Steuerverwaltung und der kantonalen Steuerjustizbehörden ist der objektive Verkehrswert von unüberbauten Grundstücken nach der statistischen Methode zu ermitteln. Ausgangspunkt für die Verkehrswertschätzung nach der statistischen Methode bilden die vorhandenen Vergleichspreise. Dazu sind Vergleichspreise von Handänderungen unter Dritten heranzuziehen. Als vergleichbar können dabei Handänderungen gelten, welche Grundstücke betreffen, die zur Zeit des Bewertungsstichtags oder zuvor gehandelt wurden.

Sachverhalt:

1. Mit Vertrag vom 30. September 2009 verkaufte die Rekurrentin das Grundstück mit der Parzellen-Nr. (...) Grundbuch A. an den Kanton Basel-Landschaft. Das Grundstück weist eine Fläche von 5'598 m² auf.
2. Mit Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 9. Juni 2011 erhob die Steuerverwaltung für die Parzelle Nr. (...) in A. eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 469'952.--, wobei als Grundlage für die Berechnung der Gestehungskosten ein Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 380.-- pro m² festgesetzt wurde.
3. Dagegen erhob die damalige Vertreterin der Pflichtigen mit Schreiben vom 7. Juli 2011 Einsprache mit dem Begehren, es sei der Verkehrswert vor 20 Jahren (1991) für die Parzelle Nr. (...) mit Fr. 500.-- pro m² zu veranschlagen.
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Steuerpflichtige im gleichen Jahr einen Teil der Nachbarsparzelle Nummer (...) veräussert habe und dass in entsprechender Veranlagungsverfügung Nr. (...) vom 27. Juli 2009 der Verkehrswert vor 20 Jahren nominal vor Indexierung mit Fr. 500.-- berücksichtigt worden sei. Diese Veranlagungsverfügung sei gar rektifiziert, mithin der ursprünglich veranlagte Quadratmeterwert einer eingehenden Prüfung unterzogen und korrigiert worden. Der zuständige Veranlagungsbeamte habe der Steuerpflichtigen in Aussicht gestellt, dass dieser korrigierte Gestehungskostenwert auch für die weiteren geplanten Veräusserungen im gleichen Gebiet und in der gleichen Zeitperiode gelten würde. In guten Treuen habe sich die

Pflichtige auch für weitere Grundstückveräusserungen auf die veranlagten Gesteungskosten verlassen können. Es sei nicht einzusehen, weshalb die Wertbemessung aus der Verfügung Nr. (...) nicht auch für die Veräusserung der Parzelle Nr. (...) zur Anwendung kommen solle. Die beiden Parzellen lägen unmittelbar nebeneinander und die Veräusserung der Parzelle Nr. (...) habe unwesentlich später stattgefunden. Es sei der Steuerpflichtigen zudem bekannt, dass im gleichen Gebiet (C.-weg, D.-weg, E.-weg) in den Jahren 1988 bis 1994 Grundstücke für Fr. 450.-- bis Fr. 725.-- gehandelt worden seien, was einen mittleren Wert von Fr. 580.-- ergebe.

4. Mit Einsprache-Entscheid vom 11. Oktober 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab mit der hauptsächlichen Begründung, dass im Steuerrecht der Beweis für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen grundsätzlich dem Steuerpflichtigen obliegen würde, welcher diese nicht nur zu behaupten, sondern auch zu belegen habe. Vorliegend stütze sich die Einsprecherin auf zwei Grundstückgewinnsteuer-Verfügungen, die grundsätzlich nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Jahr 1989 taugten. Der in der Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 23. Februar 2011 ausgewiesene m²-Preis von Fr. 585.-- betreffe das Jahr 1990 und könne in diesem Fall nicht berücksichtigt werden. Ob der m²-Preis für das Jahr 1990 richtig ermittelt worden sei, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens und könne daher offen bleiben. Die Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 27. Juli 2009 enthalte einen m²-Preis für das Jahr 1989 (Zone W2), welcher offensichtlich nicht korrekt sei. Der Steuerverwaltung würden für das Jahr 1989 Handänderungen in der Preisspanne von Fr. 350.-- bis Fr. 400.-- pro m² vorliegen. In dieser Spanne seien sechs Preise im Gebiet F. und ein Preis im Gebiet G. enthalten. Der Durchschnitt aller sieben Preise betrage Fr. 372.85. Die betreffende Parzelle im Gebiet G. sei für Fr. 350.-- pro m² veräussert worden und liege im unteren Bereich des Preisbandes, womit erstellt sei, dass sowohl der geltend gemachte, als auch der verfügte m²-Preis von Fr. 500.-- keinerlei Bestätigung in den statistischen Daten finde. Zudem, so die Steuerverwaltung weiter, komme einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu, wobei sowohl die tatsächlichen als auch die rechtlichen Verhältnisse in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden könnten. Was diesbezüglich für periodische Steuern gelte, müsse auch für die aperiodischen gelten.

5. Mit Schreiben vom 11. November 2011 erhob die heutige Vertreterin der Pflichtigen gegen den Einsprache-Entscheid Rekurs mit den Begehren: 1. Es sei der Quadratmeterpreis

der veräusserten Parzelle Nr. (...) Grundbuch A. (Zone W2) auf Fr. 500.-- pro m² (vor Indexierung) festzusetzen und folglich die Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 9. Juni 2011 entsprechend anzupassen und 2. Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Rekursgegnerin.

Die heutige Vertreterin der Rekurrentin brachte zur Begründung im Wesentlichen die Ausführungen der Einsprache-Schrift und zusätzlich die Veranlagungsverfügung Nr. (...) vom 23. Februar 2011 vor. Letztere habe ebenfalls ein Grundstück in der mittelbaren Umgebung der Liegenschaften mit den Parzellen Nr. (...) und Nr. (...) Grundbuch A. betroffen. Diese Liegenschaft mit der Parzellen-Nr. (...) habe zum Zeitpunkt des Erwerbs aus Acker, Wiese und Weideland bestanden und 67 m² betragen. Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer sei der relevante Verkehrswert nun sogar auf Fr. 585.-- pro m² festgesetzt worden, wobei der Verkauf hier nur gerade ein Jahr später erfolgt sei. Der Ansicht der Rekursgegnerin, dass auch dieser ausgewiesene m²-Preis nicht Anwendung finden könne, könne nicht gefolgt werden, weil auch Handänderungen, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt seien, im Rahmen der Veranlagung zu berücksichtigen seien, wenn die Handänderung über eine Preisentwicklung Auskunft gebe. Dass für das Grundstück mit der Parzellen-Nr. (...) im Bewertungsjahr 1990 ein Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 585.-- pro m² festgestellt worden sei, zeige dass die Preisentwicklung nach oben tendiere, was bei der Schätzung für das Grundstück mit der Parzellen-Nr. (...) nicht unberücksichtigt bleiben dürfe. Derart unterschiedliche Beurteilung dreier Grundstücke, die sich in unmittelbarer Nähe zueinander fänden, sei nicht kohärent, sondern wirke vielmehr willkürlich. Im Vertrauen auf all die erwähnten Angaben über den Verkehrswert vor 20 Jahren und im Vertrauen darauf, dass die Grundstückgewinnsteuer dem von ihr vor Verkauf berechneten Betrag entsprechen werde, habe die Rekurrentin ihre Grundstücksparzelle mit der Nr. (...) Grundbuch A. verkauft.

6. Mit Vernehmlassung vom 17. Februar 2012 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses und führte zusätzlich zu den Ausführungen aus dem Einsprache-Entscheid aus, dass die Veräusserung des Grundstücks im Jahre 2009 stattgefunden habe und deswegen der Verkehrswert 20 Jahre zurück auf das Jahr 1989 berechnet worden sei. Der von der Rekurrentin vorgebrachte Preis des in der Nähe gelegenen Grundstückes sei zur Heranziehung nicht geeignet, handle es sich dabei - nebst einer Veräusserung im Jahre 2010 - allein aufgrund der Parzellenfläche von nur 76 m² wohl um einen sog. Arrondierungskauf, bei dem erfahrungsgemäss in der Regel auch deutlich höhere Preise (Liebhaberpreise) erzielt würden. Das sinngemäss Gleiche könne für die verkaufte Parzelle

Nr. (...) im Umfang von 208 m² gelten. Als massgebliche Durchschnittspreise für das Jahr 1989 könnten diese deshalb keine Geltung beanspruchen.

Dementsprechend, so die Steuerverwaltung weiter, könne die damalige Auskunft bzw. die frühere, rektifizierte Veranlagungsverfügung für die Parzelle Nr. (...) mit einem unindexierten Gestehungswert von Fr. 500.-- m² für das Jahr 1989 auch keine Verbindlichkeit beanspruchen. Dass diese Auskunft alleine Grundlage und damit kausal für eine Veräusserung der Parzelle Nr. (...) gewesen sein soll, sei unglaubwürdig. Es handle sich vorliegend um eine grosse Parzellenfläche mit einem Umfang von über 5'500 m², für welche nicht leicht ein Käufer zu finden sei, der einen Preis von Fr. 788.-- pro m² bezahle. Der Kanton Basel-Landschaft gelte zusätzlich als solventer Käufer, wobei zudem aufgrund von dessen Eigenschaft als Kanton keine Handänderungssteuer erhoben werde.

7. An der heutigen Verhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Aus den Erwägungen:

1. (...)

2. Vorliegend unterliegt der Beurteilung, ob der für die Bestimmung des Grundstückgewinns massgebliche Verkehrswert vor 20 Jahren des Grundstücks der Rekurrentin mit der Parzellen-Nr. (...) Grundbuch A. von der Rekursgegnerin richtig ermittelt worden ist.

3. a) Gemäss § 71 StG unterliegen die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer.

Grundstückgewinn ist nach § 75 Abs. 1 StG der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen) übersteigt. Vorbehalten bleibt § 77 Abs. 3 (§ 75 Abs. 3 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.

b) Mit dem Erwerbspreis vor 20 Jahren ist nicht der Steuerwert, sondern der effektive Verkehrswert gemeint. 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. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach den marktwirtschaftlichen Gegebenheiten auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage bilden, bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig und in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist. Danach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht und nicht von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers abhängt. Massgebend sind die Eigenschaften des Grundstückes und die ihm anhaftenden rechtlichen und tatsächlichen Vorteile und Lasten, die im Veräusserungsfalle auf den neuen Eigentümer übergehen; einzig hienach bestimmt sich der mutmasslich erzielbare Kaufpreis. Erlösändernde Faktoren, die nicht dem Grundstück anhaften, sondern in den besonderen Rechtsverhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet sind (wie z.B. Affektions- und Arrondierungswert oder durch Freundschaft bedingte Kaufpreisgestaltung), haben auf den Verkehrswert des Schätzungsobjekts begriffsgemäss keinen Einfluss (vgl. Entscheid der Steuerrekurskommission Nr. 59/1990 vom 27. April 1990, publiziert in: Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis [BStPra.], Bd. X, S. 492; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Zürich 2006, § 220 N 123 ff.; Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 12. Mai 2006, Nr. 510 06 1, E. 2b).

c) Gemäss konstanter Praxis der Steuerverwaltung und der kantonalen Steuerjustizbehörden ist der objektive Verkehrswert von unüberbauten Grundstücken nach der statistischen Methode zu ermitteln. Ausgangspunkt für die Verkehrswertschätzung nach der statistischen Methode bilden die vorhandenen Vergleichspreise. Dazu sind Vergleichspreise von Handänderungen unter Dritten heranzuziehen. Als vergleichbar können dabei Handänderungen gelten, welche Grundstücke betreffen, die zur Zeit des Bewertungsstichtags oder zuvor gehandelt wurden. Handänderungen, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt sind, können nur insofern berücksichtigt werden, als sie über eine bis zum Stichtag bestehende Preisentwicklung Auskunft geben. 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 (vgl. BStPra., Bd. X, S. 492 f. und Bd. VIII, S. 224; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 220 N 153 ff.; StGE vom 12. Mai 2006, Nr. 510 06 1, E. 2c). Unterschiede beeinträchtigen die Vergleichstauglichkeit nicht, doch muss ihnen

Rechnung getragen werden. Die einzelnen massgeblichen Vergleichsgrundstücke sind unter Würdigung ihrer Vor- und Nachteile dem Schätzungsobjekt gegenüberzustellen, und es ist auf diese Weise im Rahmen der Hoch- und Tiefpreise ein angemessenes Mittel festzulegen. Aus gegebenen Werten soll somit auf den gesuchten Wert geschlossen werden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 220 N 161 f.). Die Vergleichsmethode kann dabei nicht nur dort brauchbare Resultate liefern, wo eine Vielzahl von Handänderungen sich zum Vergleich anböten. Vielmehr kann auch ein einziger, allseitig vergleichstauglicher Referenzpreis eine hinreichende Schätzungsgrundlage abgeben, wobei diesfalls aber die konkreten Umstände der Veräusserung bekannt sein müssen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 220 N 166).

4. a) Vorliegend ist nicht bestritten, dass die Zeitspanne zwischen Erwerb und Verkauf des Grundstückes mehr als 20 Jahre beträgt und dementsprechend § 77 Abs. 3 StG zur Anwendung gelangt (Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 77 N 6 ff.).

Ebenso unbestritten ist, dass mangels Nachweis des konkreten Erwerbspreises der Verkehrswert vor 20 Jahren für die Berechnung der Gestehungskosten relevant ist.

b) In casu verkaufte die Steuerpflichtige die Parzelle Nr. (...) Grundbuch A. am 30. September 2009. Somit gilt für die Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren der 30. September 1989 als Bewertungsstichtag.

c) Die heutige Vertreterin der Pflichtigen verlangt die Festlegung des Verkehrswertes vor 20 Jahren für die Parzelle Nr. (...) auf Fr. 500.-- pro m². Als Vergleichspreise wurden die Veranlagungsverfügungen der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 23. Februar 2011 mit einem zu Grunde liegenden Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 585.-- pro m² (vor Indexierung) und Nr. (...) vom 27. Juli 2009 mit entsprechenden Fr. 500.-- pro m² (vor Indexierung) ins Recht gelegt.

Erstere Verfügung betrifft ein Grundstück, welches mit einer tatsächlichen Grösse von 76 m² der vorliegend zu beurteilenden Liegenschaft bezüglich Grösse und Form kaum ähnlich sieht. Zusätzlich betrifft die Verfügung eine Transaktion, welche am 19. November 2010 und somit mehr als ein Jahr später als die strittige Transaktion vollzogen wurde. Vor dem Hintergrund, dass den statistischen Aufzeichnungen kompatiblere Vergleichsobjekte entnommen werden können, ist gemäss der in Erwägung 3c erläuterten Praxis diese ins Recht gelegte Verfügung als Vergleichsbasis nicht tauglich.

Der Verfügung Nr. (...) vom 27. Juli 2009 liegt ein Verkauf vom 4. November 2008 und somit eine frühere Transaktion zu Grunde. Der rektifizierte Verkehrswert vor 20 Jahren lässt sich jedoch vor dem Hintergrund des verfügbaren statistischen Materials nicht belegen oder nachvollziehen.

Nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis kommt zudem einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu. Sowohl die tatsächlichen als auch die rechtlichen Verhältnisse können in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden (Urteil des Bundesgerichts [BGE] Nr. 2A.192/2000 vom 9. Mai 2001, E. 1b/bb mit Rechtsprechungshinweisen, vgl. auch BGE Nr. 2A.775/2006 vom 18. Juni 2007 und BGE Nr. 2C_761/2007 vom 23. Juni 2008). Das Bundesgericht anerkennt somit neben der Festsetzung der Steuerfaktoren keine Festlegung unanfechtbarer Berechnungsgrundlagen in Veranlagungsverfügungen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts AG [AGVE] vom 17. Juni 2009, E. 1.1).

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei Grundstückgewinnsteuern um Objektsteuern handelt und dementsprechend dem Verkauf eines Grundstücks wegen seiner aperiodischen Natur die Bedeutung eines Stichtags zukommt, muss der Grundsatz wonach die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in jeder Steuerperiode und mithin in jeder Veranlagungsverfügung anders gewürdigt werden können, nach dem Gesagten auch für Objektsteuern gelten und im Bereich der Grundstückgewinnsteuern Gültigkeit haben, weswegen dem in der Verfügung Nr. (...) aufgeführten Wert nur bedingt Vergleichscharakter zukommen kann (vgl. Ramseier, die basellandschaftliche Erbschafts- und Schenkungssteuer, Liestal 1989, S. 122).

So erweist sich auch diese Verfügung als untaugliche Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren, womit aufzuzeigen bleibt, aufgrund welcher verfügbaren Daten der statistisch richtige Wert zu ermitteln ist.

5. a) Ausgangspunkt sind vorliegend zwei verfügbare Datensätze: Die Angaben des statistischen Amtes des Kantons Basel-Landschaft sowie die Aufzeichnungen des kantonalen Amtes für Liegenschaftsverkehr. Die Daten des statistischen Amtes über Freihandverkäufe für Bauland in der Gemeinde A. im Stichjahr 1989 ergeben einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Fr. 380.--. Die Angaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr zeigen die Verkäufe inklusive der entsprechenden Parzellen-Nr., dem Flur- und Strassennamen, der Zone, dem genauen Kaufdatum sowie der Fläche einzeln auf.

Weil diese Daten so genauere Rückschlüsse auf die zum Vergleich kompatiblen Verkäufe zulassen, stützt sich das Steuergericht auf die Angaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr.

b) Das vorliegend der Beurteilung unterliegende Grundstück befindet sich im Gebiet G. in A.. Im Jahre 1989 hat gemäss den Angaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr im Februar ein Verkauf von Land in der Zone W2 im G. zum Quadratmeterpreis von Fr. 350.-- stattgefunden. Aus den Jahren zuvor sind keine vergleichbaren Verkäufe aufgezeichnet, weshalb für eine künftige Preisentwicklung zwischen Februar 1989 und dem Stichtag 30. September 1989 die vorliegenden Preise aus den Verkäufen am G. im Jahre 1990 zuzuziehen sind. Im Gebiet G. ist im April 1990 ein Verkauf zum Quadratmeterpreis von Fr. 450.-- und im November 1990 ein solcher zum Quadratmeterpreis von Fr. 550.-- verzeichnet. Der erste Verkauf im April 1990 datiert 14 Monate später als der vergleichbare Verkauf im Februar 1989. Bei vorliegendem Preisdelta von Fr. 100.-- ergibt sich eine Wertsteigerung von Fr. 7.15 pro Monat. Der zweite Verkauf im November 1990 fand 21 Monate später statt, was bei einem Preisdelta von Fr. 200.-- einer Wertsteigerung von Fr. 9.50 pro Monat entspricht.

Dies ergibt im Durchschnitt Fr. 8.30 pro Monat und somit auf der Basis des Vergleichwertes per Februar 1989 von Fr. 350.-- bis zum Stichtag im September 1989 einen Zuschlag von gerundet Fr. 58.-- (7 x Fr. 8.30). Fr. 350.-- + Fr. 58.-- ergibt Fr. 408.-- und gerundet Fr. 410.--.

Somit ist festzuhalten, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren des Grundstückes Nr. (...) Grundbuch A. Fr. 410.-- pro m² beträgt.

6. Die heutige Vertreterin der Rekurrentin macht weiter einen Verstoss gegen Treu und Glauben geltend indem sie moniert, dass gestützt auf die vorgebrachten Verfügungen sowie einer konkreten Auskunft der Steuerverwaltung damit gerechnet werden durfte und auch gerechnet worden sei, dass bei Verkauf des Grundstückes der Verkehrswert vor 20 Jahren Fr. 500.-- pro m² betragen werde.

a) Der Grundsatz des Vertrauensschutzes verleiht Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusagen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten einer Behörde. Der Einzelne muss sich auf Informationen oder auf das Verhalten einer Behörde verlassen können, wenn gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: a) Wenn die informierende Behörde für die Erteilung der Auskunft zuständig war, b) die steuerpflichtige

Person nicht erkennen konnte, dass es sich um eine unrichtige Auskunft handelte, c) sie im Vertrauen auf die Auskunft bereits Dispositionen getroffen hat, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können, d) die massgebenden Rechtsnormen seit der Auskunftserteilung nicht geändert haben und e) das öffentliche Interesse einer Verbindlichkeit der unrichtigen Auskunft nicht entgegen steht (vgl. Häfelin/Haller/Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 7. Auflage, Zürich 2008, N 823; Simonek in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 2 N 1 ff.; Müller/Schefer, Grundrechte der Schweiz, 4. Auflage, Bern 2008, S. 25 ff.).

b) In casu ist es aufgrund allgemeiner Erfahrung nicht glaubwürdig, zu behaupten, dass ein Verkauf einzig wegen der Höhe der sich im Nachhinein als unrichtig erweisenden Gestehungskosten erfolgt sei. In der Regel ist nicht die Steuerbelastung das entscheidende Motiv für eine Liegenschaftstransaktion, sondern die Möglichkeit, einen möglichst hohen Verkaufspreis erzielen zu können. Es fehlt vorliegend also bereits am Element der Kausalität zwischen Auskunft und getroffener Disposition, weshalb sich die Prüfung der weiteren Tatbestandselemente erübrigt. Vor dem erweiterten Hintergrund, dass im vorliegenden Fall zusätzlich die Bonität des Käufers eine wohl nicht unbedeutende Rolle gespielt haben dürfte, ist die Berufung auf Vertrauensschutz im vorliegenden Rekurs nicht zielführend.

Zusammenfassend ist aufgrund obiger Ausführungen der Rekurs teilweise gutzuheissen und die Verfügung (...) vom 9. Juni 2011 betreffend Grundstückgewinnsteuer der Parzelle Nr. (...) Grundbuch A. dahin gehend anzupassen, dass ein Preis von gerundet Fr. 410.-- pro m² als Verkehrswert vor 20 Jahren zu berücksichtigen ist.

7. a) (...)

b) (...)

Entscheid des Steuergerichts vom 23.03.2012 (510 11 62)