



Urteil vom 9. August 2024 (510 24 12)

Grundstückgewinnsteuer / Verkehrswert vor 20 Jahren / Bereinigte statistische Methode

Besetzung	Steuergerichtspräsident A. Zähndler, Steuerrichter J. Felix (Ref.), M. Zeller, Gerichtsschreiberin i.V. J. Hanselmann
-----------	--

Parteien	A.B. _____ und B.B. _____, vertreten durch Peter Issler, Dipl. Architekt FH STV, Baumgartenweg 8, 4132 Muttenz
----------	---

Rekurrenten

gegen

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

Rekursgegnerin

betreffend	Grundstückgewinnsteuer
------------	-------------------------------

Sachverhalt:

A.

Im Jahr 1980 erwarben die Pflichtigen die Liegenschaftsparzelle Nr. xx GB C. _____. Diese veräusserten sie im Jahr 2022.

Mit Veranlagungsverfügung vom 17. November 2023 setzte die Steuerverwaltung die Grundstückgewinnsteuer der Pflichtigen auf CHF 174'436.– fest, ausgehend von einem steuerbaren Grundstücksgewinn in Höhe von CHF 697'745.–. Zur Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren ging die Steuerverwaltung von einem Bodenpreis von CHF 1'015.–/m² aus.

B.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2023 liessen die Pflichtigen Einsprache erheben. Die Einsprache richtete sich gegen den verwendeten durchschnittlichen Bodenpreis zur Berechnung des Verkehrswertes im Jahr 2002, die Liste der wertvermehrenden Aufwendungen, die Verkaufskosten sowie die Ermässigung bei selbstbewohnten Liegenschaften. Die Pflichtigen begehrten, (1.) die Veranlagungsverfügung vom 17. November 2023 sei aufzuheben, (2.) bei der Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren sei der Landpreis mit CHF 1'046.–/m² bzw. 70 % davon einzusetzen, (3.) die Liste der wertvermehrenden Aufwendungen sei neu auf ein Total von CHF 68'118.85 zu erhöhen, (4.) die Verkaufskosten, Position Fertigungskosten seien neu auf ein Total von CHF 2'783.25 zu erhöhen und (5.) die Ermässigung bei selbstbewohnter Liegenschaft sei bei der neuen Verfügung zu berücksichtigen.

Bezüglich des durchschnittlichen Bodenpreises monierten die Pflichtigen, dass sich der Verkehrswert von Grund und Boden nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen bezahlt worden sind, zu richten habe. Auf Anfrage des Vertreters der Pflichtigen habe das Statistische Amt den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Grundstücke in der Zone W2 in der Gemeinde C. _____ im Jahr 2002 mit CHF 1'046.– bewertet. Dieser Wert sei der zu verwendende Durchschnittspreis von Grundstücken in der gleichen Zone W2 und nicht einfach der Durchschnittswert für Wohnbauland in verschiedenen Zonen von CHF 1'015.–/m² gemäss der auf der Homepage des Statistischen Amtes (Zahlenfenster, Rubrik Preise) unter Grundbesitzwechsel publizierten Tabelle «Freihandkäufe Wohnbauland nach Gemeinden: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Franken».

Mit Einspracheentscheid vom 29. Januar 2024 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut und hielt fest, dass zu Recht ein Verkehrswert vor 20 Jahren von CHF 1'015.–/m² verwendet worden sei. Sie führte u. a. aus, dass sie zur Bestimmung des Werts vor 20 Jahren jeweils auf die Landpreisstatistik des Statistischen Amtes zurückgreife. Dabei sei nicht der durchschnittliche Preis aller Verkäufe, sondern der durchschnittliche, flächengewichtete Quadratmeterpreis massgebend. Statistisch signifikante Schwankungen würden dabei berücksichtigt, wobei der Charakter der Steuerveranlagung als Massenverfügung einer Berücksichtigung jedes Einzelfalles entgegenstehe. Im vorliegenden Fall sei eine Korrektur gemäss der Praxis des Steuergerichts und der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft im Falle eines Ausreisserpreises aufgrund der prozentual betrachtet ausserordentlich geringen Abweichung nicht angezeigt.

Im Weiteren strich die Steuerverwaltung die beantragten wertvermehrenden Aufwendungen ersatzlos (auch im bereits gewährten Umfang von 1/3) und verweigerte den begehrten Verkaufsunkosten den Abzug. Zudem sprach sie eine Ermässigung von CHF 50'000.– aus aufgrund des über 16-jährigen Selbstbewohnens der veräusserten Liegenschaft.

C.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2024 lassen die Pflichtigen Rekurs erheben. Die Rekurrenten begehren (1.) die Veranlassungsverfügung vom 17. November 2023 sei aufzuheben, (2.) bei der Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren sei der Landpreis mit CHF 1'046.–/m² bzw. 70 % davon einzusetzen, (3.) die Verkaufsunkosten, Position Fertigungskosten seien neu auf ein Total von CHF 2'783.25 zu erhöhen, (4.) unter o/e Kostenfolge. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, dass der verwendete Landpreis von CHF 1'015.–/m² den Durchschnittswert für Wohnbauland ausweise. Laut § 6 der Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (ESchStV; SGS 334.11) richte sich der Verkehrswert von Grund und Boden aber nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen bezahlt worden seien. Ihre Argumentation stützen die Rekurrenten u. a. auf den Entscheid des Steuergerichts Nr. 105/2001 vom 6. Juli 2001, wonach nahe gelegene Grundstücke herangezogen werden sollen, die zonenmässig gleich oder ähnlich dem Schätzungsobjekt sind. Die Bodenpreise Wohnbauland gemäss Tabelle seien nicht «sakrosant», dies beweihe der Entscheid 510 14 50 des Steuergerichts vom 14. November 2014 sowie die erfolgreiche Einsprache gegen die rektifizierte Veranlagungsverfügung vom 26. Juli 2018 (D.E.____ und E.E.____). Gemäss Auskunft des Statistischen Amtes seien im Jahr 2002 fünf Grundstücke in der Wohnzone W2 und gesamthaft sechs Grundstücke des Wohnbaulandes verkauft worden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grundstücke der Wohnzone W2 in C.____ habe im Jahr 2002 CHF 1'046.–/m² betragen. Um den angefochtenen Durchschnittswert aus der Tabelle von CHF 1'015.–/m² zu erhalten, müsse der Preis des sechsten Grundstückes in einer anderen Wohnzone CHF 860.–/m² betragen haben. Dies führe zur Vermutung, dass es sich dabei um ein Grundstück der Zone W1 oder W1a mit wesentlich tieferen Bebauungs- und Ausnutzungsziffern und demzufolge tieferem Preis handle. Daher solle der sechste Fall mangels gleichartiger Zone (vgl. § 6 ESchStV) nicht in den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Grundstücke in der Zone W2 in der Gemeinde C.____ im Jahr 2002 einbezogen werden. Im Ergebnis führe dies zu einer Differenz von rund CHF 3'900.– bei der Grundstückgewinnsteuer.

Ferner sei die Rechnung des Notariats Brügger & Partner vom 24. November 2023 für die Erstellung des Kaufvertrages im Betrag von CHF 1'103.90 sowie die Kosten für eine Wohnsitz- bzw. Niederlassungsbescheinigung von CHF 30.– (je CHF 15.–) bei der Position Fertigungskosten zu berücksichtigen, da es sich dabei eindeutig um Kosten handle, die mit der Veräusserung des Grundstücks verbunden seien.

Mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2024 beantragt die Steuerverwaltung die teilweise Gutheissung des Rekurses. Die im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Aufwendungen im Umfang von CHF 1'133.90 seien zum Abzug zuzulassen. Da der Erwerb mehr als 20 Jahre zurückliege und kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen worden sei, sei der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren zu bestimmen. Massgebend dafür sei der vom

Statistisches Amt veröffentlichte allgemeine Durchschnittswert. Eine exakte Abklärung der Verhältnisse vor 20 Jahren sowie eine individuelle Einschätzung der Marktlage sei grundsätzlich nicht möglich, auch in Anbetracht der zur Verfügung stehenden Ressourcen. Eine davon differenzierte Betrachtung sei allenfalls nur dann angezeigt, wenn das alleinige Abstellen auf den flächengewichteten Durchschnittspreis zu einem stossenden Ergebnis führe, was vorliegend aufgrund der relativ geringen Differenz gerade nicht der Fall sei. Im vorliegenden Fall beschränke sich der von den Rekurrenten aufgerufene Quadratmeterpreis von CHF 1'046.– nur auf Verkäufe der Zone W2. Die Berechnung der Rekurrenten, welche auf ein einzelnes Merkmal wie z. B. die Zone abstelle, bedeute eine Abkehr von der heutigen und langjährigen Praxis. Zudem könne eine solche Berechnungsmethode in vielen Fällen auch zum Nachteil der Steuerpflichtigen gereichen, insbesondere dann, wenn der Durchschnittspreis höher liege als Verkäufe in nur einer bestimmten Zone. Diese durch den Durchschnittspreis erreichte Glättung sei gewollt und berechtigt. Das Vorgehen der Steuerverwaltung sei mit Blick auf die Rechtsgleichheit und -sicherheit sowie auf die Tatsache, dass es sich beim Verkehrswert vor 20 Jahren um eine verfahrensmässige Vereinfachung handle, welche darüber hinaus zu einem (partiellen) steuerfreien Grundstücksgewinn führe, nicht zu beanstanden.

An der heutigen Verhandlung 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. 2 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall CHF 10'000.– pro Steuerjahr nicht übersteigt, von der Dreierkammer des Steuergerichts beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weitere Ausführungen darauf einzutreten.

2.

Vorliegend gilt es zu beurteilen, ob die Steuerverwaltung zu Recht bei der Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren von einem Bodenpreis von CHF 1'015.–/m² ausgegangen ist.

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 Das Abstellen auf den Verkehrswert vor 20 Jahren ist in den meisten Fällen eine Rechtswohltat, weil damit der Wertzuwachs, der mehr als 20 Jahre zurückliegt, steuerfrei bleibt.

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 (§ 1 der Verordnung vom 16. Juni 1981 zum Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer [ESchStV; SGS 334.11]).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 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 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.

Vorliegend liegt der Erwerb der Parzelle Nr. xx GB C.____ mehr als 20 Jahre zurück. Entsprechend hat die Steuerverwaltung mangels Nachweis eines höheren Erwerbspreises korrekterweise auf den Verkehrswert vor 20 Jahren zur Berechnung der Gestehungskosten abgestellt. Der Verkauf der Parzelle Nr. xx GB C.____ erfolgte im Jahr 2022, weshalb der Verkehrswert im Jahr 2002 massgebend ist. Dies wird von den Rekurrenten auch nicht bestritten. Keine Einigkeit zwischen den Rekurrenten und der Rekursgegnerin besteht jedoch hinsichtlich des durchschnittlichen Bodenpreises vor 20 Jahren. Somit gilt es nachfolgend zu beurteilen, ob die Steuerverwaltung den Landwert im Rahmen der Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren zu Recht auf CHF 1'015.–/m² festgelegt hat.

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.

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

⁴ Vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O. § 220 N 153 ff.; StGE vom 17. Mai 2024, 510 23 72, E. 4.2; StGE vom 28. April, 510 22 80, E. 2.2.

2.3. 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.⁵ 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, weil 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 kein präzises Ergebnis erzielen.

2.4. Auf die sich daraus ergebenden, stossenden Ergebnisse reagierte das Steuergericht am 28. April 2023 mit dem Leitentscheid 510 22 80, in welchem es die bereinigte statistische Methode einführt. In der betroffenen Gemeinde gab es in dem für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren relevanten Jahr nur eine geringe Anzahl an Handänderungen.

Das Statistische Amt nimmt Handänderungen aus transaktionsarmen Jahren nicht in die Landpreisstatistik auf, damit keine Rückschlüsse auf einzelne Handänderungen gezogen werden. Dies verhindert zudem, dass einzelne Veräusserungen die Statistik eines Jahres zu sehr prägen oder – falls es sich um ein besonderes Grundstück handelt – diese gar durch einen Ausreisserpreis verfälschen. In der Konsequenz führt dies aber in Jahren mit wenigen Handänderungen dazu, dass auf weitere bzw. auf andere Daten zurückgegriffen werden muss, um den durchschnittlichen, flächengewichteten Quadratmeterpreis zu eruieren; dies sind etwa die Werte aus Vor- oder Folgejahren bzw. aus anderen Bauzonen. Durch den bisherigen *modus operandi* der statistischen Methode ist somit eine gewisse Unsicherheit bzw. Unschärfe in der Annäherung unumgänglich. Die mit einer tiefen Anzahl Handänderungen einhergehende grosse Unschärfe steht dem Grundsatz entgegen, Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Aber auch der Beizug vorheriger bzw. nachfolgender Jahre wie auch anderer Bauzonen können dazu führen, dass der in der Statistik ausgewiesene, durchschnittliche flächengewichtete Quadratmeterpreis den effektiven Verkehrswert stark verfehlt. Die Unsicherheit ist umso grösser, je weniger Handänderungen im betreffenden Jahr stattgefunden haben. Umgekehrt sind der vorhandene Datensatz und der daraus errechnete Durchschnitt umso belastbarer, je grösser die Zahl an Handänderungen ist, die in einem Jahr in einer Gemeinde erfolgten.⁶

2.5. Aus den genannten Gründen präzisierte das Steuergericht im Leitentscheid 510 22 80 vom 28. April 2023 die damalige Praxis der statistischen Methode hin zur bereinigten statistischen Methode.

Als erste Präzisierung sind nicht sämtliche Handänderungen in der gesamten Gemeinde massgebend, sondern lediglich die Transaktionen in der Bauzone der veräusserten Liegenschaft. Dabei erachtet es das Steuergericht weiterhin als sinnvoll, einzelne Ausreisserpreise wie bislang nicht in die Berechnungsgrundlage aufzunehmen. Das Abstellen auf die Bauzone sowie das Ausscheiden einzelner Ausreisserpreise ermöglicht eine treffgenauere Annäherung an den

⁵ StGE vom 17. Mai 2024, 510 23 72, E. 4.3.1.; StGE vom 28. April 2023, 510 22 80, E. 2.3; StGE vom 3. Dezember 2021, 510 20 121, E. 2.7.

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

Verkehrswert vor 20 Jahren und verleiht dem Grundsatz, Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, mehr Gewicht.⁷ So verbessert sich die sachgerechte Differenzierung im Einzelfall, da die Quadratmeterpreise in der Zone der Liegenschaft in der Regel ein exakteres Abbild des Verkehrswertes darstellen als die Preise der gesamten Gemeinde. Gleichzeitig liegt nach wie vor keine Einzelfallbetrachtung vor. Resultiert nach diesen beiden Schritten ein genügend belastbarer Datensatz, so ist nicht weiter zu bereinigen.

Indes geht mit dieser Präzisierung der in anderen Zonen derselben Gemeinde liegende Teil an Handänderungen als Berechnungsgrundlage verloren. Dahingehend besteht das Risiko, dass der Steuerverwaltung zu wenige Transaktionen von Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen, um für das betreffende Jahr eine verlässliche Schätzung des Verkehrswertes vorzunehmen. Diesfalls ist der Datenpool in zwei weiteren Schritten zu erweitern, um nach der Bereinigung der Rohdaten ohne erheblich zunehmende Unschärfe mehr Daten aufzubereiten. 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

Jene beiden zusätzlichen Ausweitungen der Datensätze – temporal wie lokal – sollen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Grundvoraussetzung für die Präzisierung die Beschränkung der Rohdaten auf die Bauzone der Liegenschaft darstellt. Darüber hinaus müssen Einzelfälle herausgerechnet werden, sofern sie als Ausreisserpreis auffallen. Erst, falls nach dieser Bereinigung eine zu kleine Zahl an Transaktionen resultiert, sind in einem zweiten Schritt die Suchparameter temporal und dann – falls das Ergebnis noch immer untauglich erscheint – lokal auszuweiten. Dieses Vorgehen wird als bereinigte statistische Methode beschrieben.

2.6. Der Verkehrswert vor 20 Jahren ist fortan *generell* durch die bereinigte statistische Methode zu ermitteln, unabhängig von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Handänderungen im betreffenden Jahr. Durch die grundsätzliche Beschränkung bzw. Differenzierung nach Bauzonen, der Herausrechnung von Ausreisserpreisen und der Möglichkeit der temporalen und lokalen Ausweitung wird sichergestellt, dass in kleinen wie auch in grossen Gemeinden Gleiches mit Gleichem verglichen wird und ein sachgerechtes wie auch rechtsgleiches Ergebnis resultiert.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die Bestimmung des Verkehrswerts vor 20 Jahren nur die Handänderungen in der Zone W2 in der Gemeinde C.____ im Jahr 2002 als Berechnungsgrundlage zu berücksichtigen sind. Im Jahr 2002 sind in der Gemeinde C.____

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

⁸ Entscheid des Bundesgerichts (BGE) 122 I 168, E. 3bb.

sechs Handänderungen von Wohnbauland verzeichnet, wovon sich fünf in der relevanten Zone W2 befinden. Es ist daher nur auf die fünf Handänderungen in der Zone W2 abzustellen. Der Durchschnittspreis dieser fünf Handänderungen beträgt CHF 1'046.–/m², wobei keine Ausreisepreise vorliegen, die zu entfernen wären.

Im Gegensatz zum Sachverhalt, der dem Leitentscheid des Steuergerichts 510 22 80 zugrunde liegt und bei welchem keine Daten über Handänderungen im Zeitpunkt 20 Jahre vor der Veräusserung in derselben Gemeinde und in derselben Zone vorgelegen haben, stellen die fünf Handänderungen im Jahr 2002 in der Zone W2 der Gemeinde C.____ einen belastbaren Durchschnittswert dar. Daher muss im vorliegenden Fall weder eine temporale noch eine lokale Ausweitung vorgenommen werden. Der Miteinbezug von Werten aus einer anderen Bauzone – wie dies die Steuerverwaltung getan hat – ist nur noch zulässig, wenn kein belastbarer Durchschnittswert vorliegt.

Im Ergebnis ist dem Verkehrswert vor 20 Jahren der Liegenschaft Nr. xx GB C.____ ein Landwert in Höhe von CHF 1'046.–/m² zugrunde zu legen. Da es sich um überbautes Land handelt, wird ein Einschlag von 30 % vorgenommen, wodurch ein Verkehrswert in der Höhe von CHF 516'201.– für das Land resultiert.

3.

Im Weiteren machen die Rekurrenten geltend, dass die Notariatskosten in der Höhe von CHF 1'103.90 sowie die zum Nachweis der Dauer der Selbstnutzung der veräusserten Liegenschaft beschafften Wohnsitz- bzw. Niederlassungsbescheinigungen beider Ehegatten in der Höhe von total CHF 30.– bei der Position Fertigungskosten zu berücksichtigen seien. Die Steuerverwaltung beantragt die Abzugsfähigkeit dieser Verkaufsunkosten.

Sowohl Notariatskosten wie auch die Kosten für die Wohnsitz- bzw. Niederlassungsbescheinigung sind mit der Veräusserung des Grundstücks verbunden. Sie sind daher als Aufwendungen i.S.v. § 78 Abs. 1 lit. c StG zu qualifizieren und als zusätzliche Verkaufsunkosten in der Höhe von CHF 1'133.90 zum Abzug zuzulassen.

4.

Nach dem Ausgeführten ist der Rekurs gutzuheissen und zur Korrektur im Sinne der Erwägungen an die Steuerverwaltung zurückzuweisen.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten gemäss § 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 VPO der unterliegenden Partei in angemessenem Umfang aufzuerlegen. Vorliegend wurde der Rekurs gutgeheissen, weshalb die Gerichtskosten von CHF 1'500.– der Steuerverwaltung aufzuerlegen sind. Der bereits geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500.– ist den Rekurrenten zurückzuerstatten.

Bei Beschwerden in Steuersachen kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Vertreters eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zu-

gesprächen werden (§ 130 StG i.V.m. § 21 Abs. 3 VPO). Mit Eingabe vom 2. August 2024 macht der Vertreter der Rekurrenten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 3'050.– geltend, welche sich aus einem Honorar von 20 Stunden à CHF 150.– sowie Auslagen von CHF 50.– zusammensetzt. Der geltend gemachte Zeitaufwand ist vertretbar. Entsprechend ist den Rekurrenten eine Parteientschädigung von CHF 3'050.– (inkl. Auslagen) für das vorliegende Verfahren zuzusprechen.

Demnach erkennt das Steuergericht:

1.

Der Rekurs wird gutgeheissen. Die Steuerverwaltung wird angewiesen, der Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren einen Landwert in Höhe von CHF 1'046.–/m² zugrunde zu legen. Zudem sind zusätzliche Verkaufsunkosten in Höhe von CHF 1'133.90 zum Abzug zuzulassen.

2.

Die Steuerverwaltung hat die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'500.– zu bezahlen. Der Kostenvorschuss von CHF 1'500.– wird den Rekurrenten zurückerstattet.

3.

Die Steuerverwaltung hat den Rekurrenten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 3'050.– (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

4.

Mitteilung an den Vertreter, für sich und zhd. der Rekurrenten (2) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1).