



**Entscheid vom 6. November 2015 (510 15 59)**

---

**Grundstückgewinnsteuer / Vorfälligkeitsentschädigung / Vertrauensschutz**

Besetzung Steuergerichtspräsident C. Baader, Steuerrichter Dr. Ph. Spitz, P. Salathe, M. Zeller, Dr. L. Schneider, Gerichtsschreiber D. Brügger

Parteien **A.**\_\_\_\_,

**Rekurrenten**

gegen

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

**Rekursgegnerin**

betreffend **Grundstückgewinnsteuer**

Sachverhalt:

1. Mit Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer vom 27. Februar 2013 hat die Steuerverwaltung die von den Pflichtigen hinsichtlich des Verkaufs von Parzelle Nr. 1809 GB B.\_\_\_\_ geltend gemachten, bei der Auflösung der Festhypotheken fällig gewordenen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von Fr. 21'230.-- und Fr. 20'000.--, total Fr. 41'230.-- nicht zum Abzug zugelassen.

2. Mit Eingabe vom 11. März 2013 erhoben die Steuerpflichtigen mit dem Begehren, der Grundstückgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, Einsprache. Zur Begründung machten sie geltend, hinsichtlich der Festhypotheken hätten sich beim Verkauf der Liegenschaft drei Handlungsalternativen angeboten: Die Übernahme der Hypotheken durch die Käufer, die Übertragung der Hypotheken auf die Liegenschaft der Eltern, da deren Festhypothek per Februar 2013 ausgelaufen sei oder die Auflösung der Hypotheken mit den entsprechenden Folgekosten. Die erste Option sei nicht zum tragen gekommen, da die Käufer ihre Bank nicht hätten wechseln wollen. Zur zweiten und dritten Option habe man im Frühjahr 2012 von der Steuerverwaltung telefonisch die Auskunft erhalten, dass, da man aufgrund des Wegzuges ins Ausland nur bis im September 2012 in der Schweiz steuerpflichtig sei, man keine Möglichkeit habe, in den kommenden Jahren die Hypothekarzinsen gemäss der zweiten Option geltend zu machen. Die Frage, ob die Möglichkeit bestehe, die gesamten Hypothekarzinsen für die kommenden drei Jahre im Steuerjahr 2012 geltend zu machen, sei verneint worden. Die Frage, ob die Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden könnten, sei indes bejaht worden. Aufgrund dieser Antworten habe man sich für die dritte Option entschieden. Man müsse sich auf solche Auskünfte verlassen können, da man heute keine Gelegenheit mehr habe, auf die damalige Entscheidung zurückzukommen.

3. Mit Einsprache-Entscheid vom 21. August 2013 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, Zinsausgleichszahlungen, welche bei vorzeitiger Kündigung einer (Festzins-)Hypothek anfallen würden, seien bei der Einkommenssteuer abzugsfähig. Die Vorfälligkeitsentschädigung (Rücktrittsprämie) stelle deshalb als reine Zinsausgleichszahlung eine Form von Schuldzins dar, der vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden könne. Kosten, welche bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden könnten, seien bei der Grundstückgewinnsteuer nicht massgebend. Die telefonische Auskunft

sei nicht vorbehaltlos erteilt worden. Vielmehr würden alle Steuerpflichtigen ausdrücklich auf die Unverbindlichkeit und die Möglichkeit einer schriftlichen Anfrage hingewiesen. Überdies sei der fragliche Kaufvertrag bereits im Januar 2012 und damit vor der fraglichen Auskunft abgeschlossen worden, so dass die Dispositionen nicht im Vertrauen auf die behauptete Zusicherung erfolgt seien.

4. Mit Eingabe vom 9. September 2013 erhoben die Pflichtigen mit dem Begehren, der Grundstücksgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, Rekurs. Zur Begründung führten sie betreffend die fragliche Auskunft aus, man habe verschiedentlich mit den Herren C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ gesprochen und sei weder auf die Möglichkeit einer schriftlichen Anfrage hingewiesen worden, noch sei ein Vorbehalt erfolgt. Der Verkauf sei erst im September 2012 und damit nach der Auskunft abgewickelt worden. Die Anrechnung der Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer habe man damals nicht in Betracht gezogen, da diese Variante schlicht nicht bekannt gewesen sei. Zwischenzeitlich habe man den fraglichen Betrag anlässlich der Einkommenssteuerdeklaration ebenfalls geltend gemacht.

5. Mit Vernehmlassung vom 6. November 2013 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung führte sie aus, die Rekurrenten hätten sich wohl schon vor und unabhängig von der Auskunft der Steuerverwaltung zum Verkauf der Liegenschaft entschlossen. Ob die Rekurrenten wirklich eine falsche Auskunft von den Herren C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ erhalten hätten, könne leider nicht in Erfahrung gebracht werden, da diese beiden Mitarbeiter zwischenzeitlich in den Ruhestand getreten seien.

6. Mit Veranlagungsverfügungen der Staats- und direkten Bundessteuer 2012 vom 11. Dezember 2012 wurden die Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von Fr. 41'230.-- zum Abzug zugelassen.

7. Anlässlich der Verhandlung vom 24. Januar 2014 wies das Steuergericht die Rekurrenten darauf hin, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nicht doppelt, d.h. bei der Staats- bzw. direkten Bundessteuer und der Grundstücksgewinnsteuer zum Abzug gebracht werden könnten. Auf die Nachfrage hin, ob sie trotzdem am Rekurs festhalten wollten, erklärten die Rekurrenten, es sei ihnen klar, dass der Abzug nur einmal, also bei der Staats- bzw. direkten Bundessteuer

oder bei der Grundstückgewinnsteuer gemacht werden könne. Es sei ihnen weiter klar, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen grundsätzlich nicht bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug gebracht werden könnten. Es gehe ihnen aber um den Grundsatz von Treu und Glauben aufgrund der erhaltenen Auskunft. Da sie auf keinen Fall doppelt profitieren wollten, hätten sie hinsichtlich der Staats- bzw. direkten Bundessteuer 2012 Einsprache erhoben.

8. Mit Urteil des Steuergerichts vom 24. Januar 2014 wurden die Veranlagungsverfügung vom 27. Februar 2013 und der Einsprache-Entscheid vom 21. August 2013 mangels rechtsgültiger Eröffnung an den Wohnsitz der Pflichtigen in Deutschland als nichtig aufgehoben.

9. Mit Urteilen des Steuergerichts vom 14. November 2014 wurden auch die Veranlagungsverfügungen der Staats- und direkten Bundessteuer 2012 vom 11. Dezember 2013 und die Einsprache-Entscheide der Staats- und direkten Bundessteuer 2012 vom 8. Juli 2014, mit im Grundsatz derselben Begründung wie im Urteil des Steuergerichts vom 24. Januar 2014 betreffend die Grundstückgewinnsteuer, als nichtig aufgehoben.

10. Mit Datum vom 27. November 2014 wurde die Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer nochmals, diesmal an die Korrespondenzadresse der Pflichtigen in der Schweiz, ansonsten unverändert gegenüber derjenigen vom 27. Februar 2013, eröffnet.

11. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2014 erhoben die Steuerpflichtigen mit dem Begehren, der Grundstückgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, mit derselben Begründung wie in der Einsprache vom 11. März 2013, Einsprache.

12. Mit Einsprache-Entscheid vom 23. Juni 2015 wies die Steuerverwaltung die Einsprache, mit derselben Begründung wie im Einsprache-Entscheid vom 21. August 2013, ab.

13. Mit Datum vom 25. Juni 2015 wurden die Veranlagungsverfügungen der Staats- bzw. direkte Bundessteuer 2012 nochmals, diesmal an die Korrespondenzadresse der Pflichtigen in

der Schweiz eröffnet, wobei die Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von Fr. 41'230.-- zum Abzug zugelassen wurden.

14. Mit Eingabe vom 14. Juli 2015 erhoben die Pflichtigen mit dem Begehren, der Grundstücksgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, mit derselben Begründung wie im Rekurs vom 9. September 2013, Rekurs.

15. Mit Eingabe vom 14. Juli 2015 erhoben die Pflichtigen mit dem sinngemässen Begehren, die Verfahren betreffend Staats- und direkte Bundessteuer 2012 seien bis zum Abschluss des vor Steuergericht hängigen Verfahrens betreffend Grundstückgewinnsteuer zu sistieren, Einsprache.

16. Mit Vernehmlassung vom 20. August 2015 beantragte die Steuerverwaltung, mit im Grundsatz derselben Begründung wie in der Vernehmlassung vom 6. November 2013, die Abweisung des Rekurses.

17. Anlässlich der heutigen Verhandlung hielten die Parteien an ihren Begehren fest. Auf Frage, ob die Pflichtigen Aussagen zu den Telefonaten mit den Herren C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ machen könnten, erklärten dieselben, dass man nicht genau sagen könne, wann man mit wem geredet habe und welcher der beiden Mitarbeiter die fragliche Aussage gemacht habe. Man sei sich denn auch bewusst, dass man die strittige Auskunft nicht belegen könne. Auf Frage, wie weit die Verhandlungen betreffend die behauptete Übertragung der Hypothek auf die Liegenschaft der Eltern mit der Bank damals gediehen seien, erklärten die Pflichtigen, dass dies mit der Bank bereits konkret besprochen worden sei. Entsprechende Belege könnten allenfalls noch besorgt werden.

**Das Steuergericht zieht in Erwägung:**

1. Das Steuergericht ist gemäss § 124 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (StG) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 3 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 8'000.-- pro Steuerjahr übersteigt, vom Präsidenten und vier Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weiteres darauf einzutreten.

2. Vorliegend unterliegt der Beurteilung, ob die geltend gemachten Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von Fr. 41'230.-- bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zuzulassen sind.

3. a) Gemäss § 71 StG unterliegen Gewinne aus Veräusserungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Nach § 72 Abs. 1 StG begründet jede Veräusserung, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird, die Steuerpflicht. Unter dem Begriff des Grundstücksgewinnes ist gemäss § 75 Abs. 1 StG derjenige Betrag zu verstehen, um den der Veräusserungspreis die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen) übersteigt.

b) Nach § 78 Abs. 1 StG gelten als Aufwendungen u.a. Kosten für Bauten, Umbauten, Bodenmeliorationen und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstücks bewirkt haben (lit. a); Kosten für Grundeigentümerbeiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke (lit. b) und Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision (lit. c). Nach § 78 Abs. 2 StG können Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer bzw. Ertragssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, nicht mehr geltend gemacht werden.

c) Die bei der vorzeitigen Kündigung einer Hypothek zu leistende Vorfälligkeitsentschädigung (Rücktrittsprämie) stellt als reine Zinsausgleichszahlung abzugsfähigen Schuldzins dar (vgl. Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 26. November 2004, 510 04 50, publ. in: Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis [BStPra], Bd. XVII, S. 324; Kurzmitteilung Nr. 228 [Ergänzung] der Steuerverwaltung vom 11. Juli 2005). Eine Vorfälligkeitsentschädigung, die der Verkäufer dem Kreditgeber infolge der vorzeitigen Auflösung eines Darlehens entrichten muss, ist nicht bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar, sondern bei der Einkommens- bzw. der Gewinnsteuer unter dem Titel Schuldzinsen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts

des Kantons Basel-Stadt vom 16. Juni 2008, publ. in: BStPra, Bd. XX, S. 31 ff., E. 4). Eine gegen diesen Entscheid gerichtete Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 20. Mai 2009 (2C\_652/2008) abgewiesen.

d) Gestützt auf die hiervor zitierte Praxis hat die Steuerverwaltung die strittigen Vorfälligkeitsentschädigungen demnach zu Recht bei der Staats- bzw. direkten Bundessteuer 2012 und nicht bei der im vorliegenden Verfahren strittigen Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen, was dem Grundsatz nach auch von den Pflichtigen nicht bestritten wird.

4. Die Rekurrenten machen indes geltend, sie könnten sich auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen, da ihnen seitens der Steuerverwaltung bestätigt worden sei, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug gebracht werden könnten. Mit anderen Worten ersuchen die Pflichtigen gestützt auf die behauptete Auskunft der Steuerverwaltung um eine von der hiervor zitierten Praxis abweichende Behandlung.

a) Der Schutz von Treu und Glauben ist in Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) als selbständiges verfassungsmässiges Individualrecht verankert. Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördlichen Zusagen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründetes Verhalten der Behörden. Der Einzelne muss sich also auf Informationen oder auf das Verhalten einer Behörde verlassen können. Damit der Vertrauensschutz greift, müssen allerdings verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Neben der Existenz einer Vertrauensgrundlage muss das Vertrauen in das Verhalten der staatlichen Behörden berechtigt sein, der Bürger muss gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt haben, und schliesslich muss eine Interessenabwägung zwischen den verschiedenen betroffenen Interessen stattfinden. Sind die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes gegeben, so soll dem Einzelnen kein Nachteil aus seiner Vertrauensbetätigung entstehen (vgl. Häfelin/Haller/Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Auflage Zürich Basel Genf 2012, N 818 ff.; Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4. Auflage Bern 2008, S. 25 ff.; StGE vom 22. Januar 2010, 510 09 68, E. 5, [www.bl.ch/steuergericht](http://www.bl.ch/steuergericht)).

b) In Bezug auf mündliche und namentlich telefonische Zusicherungen und Auskünfte genügt die blosser, unbelegte Behauptung einer telefonischen Auskunft oder Zusage

nicht, um einen Anspruch aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes zu begründen. Eine nicht schriftlich belegte telefonische Auskunft ist zum Beweis von vornherein kaum geeignet (vgl. BGE 2A.191/2002 vom 21. Mai 2003, E. 3.2.2). Als Folge der Bedeutung des Legalitätsprinzips im Abgaberecht ist der Vertrauensschutz in diesem Bereich zudem praxisgemäss ohnehin nur mit Zurückhaltung zu gewähren (BGE 131 II 627, E. 6.1). Eine vom Gesetz abweichende Behandlung eines Abgabepflichtigen kann nur in Betracht fallen, wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes klar und eindeutig erfüllt sind (vgl. zum Ganzen BGE 2C\_728/2009 vom 15. März 2010, E. 3.2; BGE 8F\_6/2013 vom 25. Juni 2013, E.2).

c) Die Steuerbehörden müssen den rechtserheblichen Sachverhalt von sich aus richtig und vollständig abklären. Der Untersuchungsgrundsatz entbindet die Parteien indessen nicht von ihrer Behauptungslast. Es wird erwartet, dass die steuerpflichtige Person die zu ihren Gunsten sprechenden Umstände von sich aus vorbringt. Sie ist zur Erteilung umfassender Auskünfte über die für die Besteuerung massgebenden Umstände verpflichtet. Beweismittel ist primär die mündliche oder schriftliche Auskunft der pflichtigen Person, also die Parteiaussage (Archiv für Schweizerisches Abgaberecht [ASA], Bd. 68, S. 461). Bei steuererhöhenden Tatsachen trägt die Veranlagungsbehörde die Beweislast; sie hat aber keine Kenntnis vom Sachverhalt, weshalb der Gesetzgeber Mitwirkungspflichten des Steuerpflichtigen statuiert. Diese Mitwirkungspflichten ändern zwar an der Beweislastverteilung nichts, wirken sich aber auf die Beweiswürdigung aus. Wirkt der Steuerpflichtige trotz Mahnung nicht mit, legt er z.B. die von ihm verlangten Unterlagen nicht vor, erscheint er nicht zur Einvernahme usw., obschon die geforderte Mitwirkung zumutbar ist, kann die Veranlagungsbehörde den Beweis nicht erbringen, befindet sie sich in Beweisnot. Beweisnot des Beweisbelasteten rechtfertigt aber die Überwälzung der Beweislast auf den Steuerpflichtigen nicht, die entscheidende Behörde bleibt an die Beweislastregeln gebunden (vgl. ASA, Bd. 56, S. 626). Der Steuerpflichtige trägt seinerseits die Beweislast für Tatsachen, welche die Steuerschuld mindern oder aufheben, insbesondere auch dafür, dass die geltend gemachte neue Tatsache der Veranlagungsbehörde hätte bekannt sein müssen (Zweifel/Casanova, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, § 26 Rz. 33). Dass das Steuersubjekt in zwar weitreichendem, aber doch begrenztem Umfang zur Mitwirkung bei der Rekonstruktion des steuererheblichen Sachverhalts verpflichtet ist, muss Konsequenzen für die Verteilung der objektiven Beweislast haben. Diese beweislastrechtlichen Konsequenzen hängen davon ab, ob das Steuersubjekt in gehöriger Weise mitwirkt oder ob es die mögliche und zumutbare Mitwirkung pflichtwidrig und schuldhaft verweigert (ASA, Bd. 67, S. 445). Die entscheidende Behörde kann die tatsächlichen Anbringen der Steuerbehörde als erwahrt ansehen, wenn sie glaubhaft erscheinen. Statt vollständigem Beweis reicht die Glaubhaftmachung aus.

Das führt dazu, dass der Beweis als vom Beweisbelasteten erbracht erachtet wird, obwohl nichts bewiesen worden ist. In jedem Fall muss aber die Mitwirkung des Steuerpflichtigen im geforderten Umfang möglich und zumutbar sein (vgl. Behnisch, Die Verfahrensmaximen und ihre Auswirkungen auf das Beweisrecht im Steuerrecht, in: ASA, Bd. 56, S. 627; zur Auskunftspflicht ausführlich auch Zweifel/Casanova, a.a.O., § 16 Rz. 39 ff.). Die Mitwirkung der steuerpflichtigen Person kann somit weder im Veranlagungs- noch im Rechtsmittelverfahren erzwungen werden. Die säumige steuerpflichtige Person treffen jedoch Rechtsnachteile und Bussen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. A. Zürich 2009, Art. 126 N 47). Damit wird dem allgemeinen Rechtsgedanken, wonach pflichtwidriges Nichtmitwirken bzw. allgemein beweisvereitelndes Verhalten sich nicht lohnen darf, Rechnung getragen (Schär, Normentheorie und mit-wirkungsorientierte Beweislastverteilung in gemischten Steuerveranlagungsverfahren, in ASA, Bd. 67, S. 452; StGE vom 16. Mai 2014, 510 13 98, E. 4b, [www.bl.ch/steuergericht](http://www.bl.ch/steuergericht)).

d) Den Beweis dafür, dass die Auskunft der Steuerverwaltung so wie behauptet erteilt worden ist, obliegt gestützt auf die hiervor zitierte Praxis, da es sich dabei um eine steuermindernde bzw. steueraufhebende Tatsache handelt, den Pflichtigen. Die Rekurrenten führen aus, telefonisch sei ihnen seitens der Steuerverwaltung durch die Herren C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ versichert worden, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen werden könnten. Weder im Einsprache- noch im Rekursverfahren ist es den Pflichtigen indes gelungen nachzuweisen, wer genau wann welche Aussagen gemacht haben soll. Im Gegenteil hielten die Pflichtigen anlässlich der heutigen Verhandlung gar fest, dass man nicht genau sagen könne, wann man mit wem geredet und welcher der Herren die fragliche Zusicherung getätigt habe. Aufgrund dieser vagen Andeutungen bleibt unklar, was anlässlich der behaupteten Telefonate besprochen wurde, zumal den Akten keine Telefonnotizen hinsichtlich der fraglichen Gespräche zu entnehmen sind. Überdies wurde seitens der Pflichtigen auch kein Beweisantrag auf Befragung der Herren C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ als Zeugen oder Auskunftspersonen gestellt, so dass seitens des Steuergerichts keine Veranlassung bestand, dieselben zu befragen. Damit vermögen die Pflichtigen die behauptete Auskunft der Steuerverwaltung nicht zu belegen, so dass es ihnen verwehrt ist, sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben zu berufen.

e) Überdies ist fraglich, ob vorliegend Dispositionen im Vertrauen auf die angebliche Auskunft im Frühjahr 2012 erfolgten, ist doch der Kaufvertrag hinsichtlich der Übertragung der Parzelle Nr. 1809 GB B.\_\_\_\_ bereits am 23. Januar 2012 und damit vorher abgeschlossen

worden. Die Pflichtigen weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Antritt der Liegenschaft bzw. die Eigentumsübertragung erst nach der behaupteten Auskunft, nämlich per 1. bzw. 16. Oktober 2012 erfolgt sei. Gemäss Ziff. II.1 des vorgenannten Kaufvertrags betrug der Kaufpreis Fr. 1'250'000.--. Dieser wurde gemäss Ziff. II.2 wie folgt regliert: Eine Anzahlung von Fr. 63'500.-- war unmittelbar nach der Verkündung (lit. a) und der Betrag von Fr. 1'186'500.-- per Antrittstag an die Verkäufer zu bezahlen (lit. b). Der gesamte Kaufpreis wurde also in bar bezahlt, ohne dass die Käufer die Hypotheken, d.h. die Schuldverhältnisse übernommen hätten. Im Gegenteil, wurde doch gemäss Ziff. II.5 des Vertrages das auf dem Grundstück lastende Grundpfandrecht, d.h. das Sicherungsrecht in Höhe von Fr. 700'000.-- unbelehnt überbunden. Daraus folgt, dass bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und damit vor der behaupteten Auskunft klar war, dass die Hypotheken aufgelöst und damit die Vorfälligkeitsentschädigungen fällig würden. Mit anderen Worten war der Verkaufsentscheid mit den Bedingungen gemäss vorgenanntem Vertrag im Zeitpunkt der strittigen Auskunft bereits gefallen. Zwar behaupten die Pflichtigen, nach der fraglichen Auskunft mit der Bank hinsichtlich der Übertragung der Hypotheken auf die Liegenschaft der Eltern verhandelt zu haben, ohne dafür aber irgendwelche Belege ins Recht zu legen, so dass sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen haben. Auch aus diesem Grund bleibt es den Pflichtigen damit versagt, sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben zu berufen.

Der Rekurs erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

5. Ausgangsgemäss haben die Rekurrenten Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen (§ 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO]).

**Demgemäss wird erkannt:**

- ://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrenten haben Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'000.-- (inkl. Auslagen von pauschal Fr. 100.--) zu bezahlen, welche mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
  3. Mitteilung an die Rekurrenten (1) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).