



Entscheid vom 15. Februar 2013 (510 12 74)

Verkehrswert vor 20 Jahren

Besetzung Steuergerichtspräsident C. Baader, Steuerrichter P. Salathe, Dr. P. Spitz, Gerichtsschreiber i.V. v. Q. P. Tran

Parteien **A.**

Rekurrent

gegen

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

Rekursgegnerin

betreffend **Grundstückgewinnsteuer**

Sachverhalt:

1. Mit Veranlagungsverfügung Grundstücksgewinnsteuer Nr. 12/257 vom 5. Juli 2012 wurde der Pflichtige zu einem Steuerbetrag von Fr. 4'492.-- veranlagt.

2. Mit Schreiben vom 31. Juli 2012 erhob der Pflichtige Einsprache mit den Begehren, es sei die Veranlagungsverfügung in dem Sinne zu rektifizieren, dass der Verkehrswertberechnung vor 20 Jahren nicht der in der Veranlagungsverfügung enthaltene Ansatz von Fr. 461.-- pro m² zugrunde gelegt werde, sondern ein m²-Preis von Fr. 752.--, eventualiter von Fr. 550.--.

Zur Begründung führte er aus, dass er mit Schreiben vom 4. November 2010 der Bezirksschreiberei B. die Absicht mitgeteilt habe, die Liegenschaft C, D, Parzelle Nr. E, für Fr. 850'000.-- verkaufen zu wollen. Der Pflichtige habe die Ansicht vertreten, dass diese Veräusserung keine Grundstücksgewinnsteuer auslösen werde, bat aber um eine Vorausberechnung. Mit E-Mail vom gleichen Tag habe die Bezirksschreiberei dem Pflichtigen die Vorausberechnung zukommen lassen. Aus der Vorausberechnung ergebe sich, dass von einem Gestehungspreis von Fr. 863'677.-- auszugehen sei, nämlich von einem Landpreis vor 20 Jahren von Fr. 197'142.-- (indexiert) und von Baukosten von Fr. 655'210.-- (ebenfalls indexiert) zuzüglich Handänderungssteuer und Fertigungskosten. Der Verkehrswertberechnung vor 20 Jahren sei ein m²-Preis von Fr. 550.-- zugrunde gelegt worden. Ein Verkauf der Liegenschaft sei danach aber nicht zustande gekommen.

Nachdem der Pflichtige einen neuen Kaufinteressenten gefunden habe, habe er sich mit E-Mail vom 6. Juni 2011 bei der zuständigen Steuerabteilung in F. erkundigt, ob die Vorausberechnung vom November 2010 auch im Jahre 2011 Gültigkeit habe. Der Pflichtige habe in der Folge mit dem Bereichsleiter Spezialsteuern telefoniert, welcher dem Pflichtigen mitgeteilt habe, dass nur die Indexierung leicht ändere, alles andere bliebe in etwa gleich, wobei der Pflichtige hierfür auf seine Handnotiz auf dem E-Mail vom 6. Juni 2011 hinwies, bei der er schriftlich festhielt, dass die neue Indexierung den Gestehungspreis erhöhen werde. Im Juli 2011 habe der Pflichtige den Kaufvertrag abgeschlossen und am 2. Mai 2012 der Steuerverwaltung das Meldeformular für die Grundstück- und Handänderungssteuer (Liegenschaften im Privatvermögen) eingereicht. Dies zusammen mit der erwähnten E-Mail Korrespondenz und sämtlichen darin erwähnten Unterlagen. Als der Pflichtige die Veranlagungsverfügung vom 5. Juli 2012 erhielt, habe er festgestellt, dass die Steuerverwaltung von einem Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 461.-- pro m² ausging. Der Pflichtige habe darauf sofort dem Bereichsleiter Spezialsteuern telefoniert und auf die Differenz zwischen den erhaltenen Auskünften und der nunmehrigen Verfügung

verwiesen. Der Bereichsleiter habe dem Pflichtigen mitgeteilt, dass die Steuerverwaltung vom Mittelwert der im Jahre 1991 in der Gemeinde D. effektiv gehandelten m²-Preise ausginge, sofern der Pflichtige nicht nachweise, dass eine nahe gelegene Parzelle zu einem höheren Preis veräussert worden sei. Für Details sei der Pflichtige an das Statistische Amt des Kantons Basel-Landschaft verwiesen worden.

Gestützt auf private Recherchen führt der Pflichtige weiterhin aus, dass der m²-Preis für ein 360 m² grosses Stück Bauland, welches im Jahre 1991 am G. verkauft worden sei, Fr. 752.-- betrage. Er sei der Meinung, der G. liege in der Nähe des H. und die Lage der vom Pflichtigen verkauften Liegenschaft sei mit der Bauparzelle am G. absolut vergleichbar.

Zusammenfassend hielt der Pflichtige fest, es sei in rechtlicher Hinsicht festzustellen, dass er sich auf die Auskünfte, welche er im November 2010 sowie im Juni 2011 bezüglich die für die Grundstückgewinnsteuer massgeblichen Verkehrswerte vor 20 Jahren erhalten habe, habe verlassen dürfen. Insbesondere habe er davon ausgehen dürfen, dass ihm auf sein Mail vom 6. Juni 2011 hin jede nicht nur marginale Änderung des Basis-Verkehrswertes mitgeteilt worden wäre. Da ihm in der Folge bestätigt worden sei, dass es praktisch keine Änderungen gebe, und da ihm insbesondere auch schriftlich keine Änderungen mitgeteilt worden seien, habe er sich auf die Richtigkeit der erhaltenen Vorausberechnung verlassen dürfen. Des Weiteren sei festzustellen, dass die effektiven Bauland-Verkehrswerte im Kanton Baselland im Jahre 1991 nicht tiefer gewesen seien als 1990, sondern höher. Weiter stehe fest, dass im Jahre 1991 am nahe gelegenen G. in D. eine Baulandparzelle für Fr. 752.-- pro m² verkauft worden sei. Auch die Tatsache, dass der durchschnittliche m²-Preis der im Jahre 1990 in D. verkauften Parzellen bei Fr. 554.-- pro m² lag und im Jahre 1992 bei Fr. 626.-- pro m² bzw. Fr. 641.-- pro m², beweise, dass der Verkehrswert im Zwischenjahr 1991 unmöglich unter Fr. 550.-- pro m² gelegen haben kann. Aus all diesen Gründen könne nicht im Ernst davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert von Bauland in D. im Jahre 1991 lediglich Fr. 461.-- pro m² betragen habe. Es sei entweder vom Verkehrswert von Fr. 752.-- pro m² auszugehen (d.h. vom effektiv gehandelten m²-Preis an G. vor 20 Jahren) oder von den Fr. 550.--, welche dem Pflichtigen bei seinen Vorabklärungen als Verkehrswert angegeben worden seien.

3. Mit Einsprache-Entscheid vom 5. September 2012 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, dass gemäss konstanter Praxis der Steuerverwaltung der objektive Verkehrswert von unüberbauten Grundstücken nach der statistischen Methode zu ermitteln sei. Ausgangspunkt für die Verkehrswertschätzung nach der statistischen Methode würden die vorhandenen Vergleichspreise bilden. Dazu seien Vergleichspreise von Han-

dänderungen unter Dritten heranzuziehen. Als vergleichbar könnten dabei Handänderungen gelten, welche Grundstücke betreffen, die zur Zeit des Bewertungsstichtags oder zuvor gehandelt worden sei. Handänderungen, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt seien, könnten nur insofern berücksichtigt werden, als sie über eine bis zum Stichtag bestehende Preisentwicklung Auskunft geben. Als vergleichbar könnten dabei Handänderungen an (möglichst nahe gelegenen) Grundstücken herangezogen werden, die lage-, zonen- und formmässig sowie hinsichtlich Erschliessungsgrad dem Schätzobjekt gleich oder ähnlich seien.

Vom Steuerpflichtigen werde in casu kein Nachweis eines höheren Erwerbspreises erbracht. Der Pflichtige weise lediglich auf eine im Jahr 1991 angeblich am G. verkaufte Parzelle hin, ohne aber einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. Der Steuerpflichtige habe bei der Sachverhaltsermittlung und bei der Beweisleistung aktiv mitzuwirken unabhängig davon, ob er für den konkreten Sachverhalt oder den zu leistenden Beweis die objektive Beweislast trage oder nicht; die Mitwirkungspflicht bestehe ungeachtet der Verteilung der objektiven Beweislast. Steueraufhebende und -mindernde Tatsachen, die der Steuerpflichtige behauptete, habe er zu beweisen, ansonsten er die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen habe. Da keinerlei Nachweis erbracht worden sei, habe der Pflichtige die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Damit sei der Verkehrswert vor 20 Jahren aufgrund der hiervoor zitierten Praxis zu bestimmen.

Weiter sei zu prüfen, ob sich der Pflichtige auf die behaupteten Auskünfte berufen könne. Nicht jedes staatliche Verhalten sei geeignet, beim Bürger Vertrauen zu schaffen, das Schutz verdiene. Erforderlich sei vielmehr ein hinreichend bestimmter Staatsakt, der beim Bürger eine bestimmte Erwartung wecke, nach der er sein Verhalten ausrichte. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung finde der Grundsatz von Treu und Glauben im Steuerrecht vor allem auf das Verfahren Anwendung, sowie dort, wo den Steuerpflichtigen ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt sei. Im Jahr 2010 habe der Steuerpflichtige einen Vorbescheid angefordert, welcher ihm auch zugestellt wurde. Wie diesem zu entnehmen sei, sei der Verkehrswert von vor 20 Jahren, d.h. für das Jahr 1990 berechnet worden. Vorliegend gelte der Verkehrswert von 1991, weshalb der Pflichtige aus dem Vorbescheid aus dem Jahr 2010 nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Ein Vorbescheid aus dem Jahre 2011, welcher einen Verkehrswert von 1991 ausweisen würde, liege nicht vor. Ebenfalls nichts abgeleitet werden könne aus der vom Steuerpflichtigen verfassten E-mail, handle es sich doch dabei nicht um eine Auskunft der Steuerverwaltung. Aus der Tatsache, dass eine schriftliche Anfrage nicht beantwortet werde, könne der Steuerpflichtige gemäss einem Entscheid des Steuergerichts vom 2. Juli 2010 kein Vertrauensschutz ableiten, da er nicht eine falsche, sondern gar keine Antwort bekommen habe. Betreffend die angebliche telefonische Auskunft sei auf die hiervoor zitierte Praxis betreffend die Beweislast zu verweisen. Ob das Telefonat überhaupt geführt wurde, bzw. wenn ja, welchen

Inhalt dieses hatte, werde nicht nachgewiesen. Die Telefonnotiz des Pflichtigen sei eine Parteibehauptung, welche als Nachweis nicht genügen könne. Die Folgen der Beweislosigkeit habe der Pflichtige zu tragen.

4. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2012 erhob der Pflichtige Rekurs mit den Begehren, der Einsprache-Entscheid der Steuerverwaltung vom 5. September 2012 sei aufzuheben und im Sinne seines Einsprachebegehrens zu rektifizieren.

In Ergänzung zur Einsprachebegründung bringt der Pflichtige vor, dass die Behauptung der Steuerverwaltung, die schriftliche Anfrage des Pflichtigen vom 6. Juni 2011 an die Steuerverwaltung sei nicht beantwortet worden, stimme nicht. Der Bereichsleiter Spezialsteuern habe dem Pflichtigen nach Erhalt jenes E-Mails sofort telefoniert, auf die Anfrage des Pflichtigen und die seinerzeitige Vorausberechnung Bezug genommen und bestätigt, dass nur bezüglich Indizierung etwas leicht ändere. Die beiden Anfragen - zuerst bei der Bezirksschreiberei, dann bei der Steuerverwaltung - zeigten auch, dass der Pflichtige sehr vorsichtig gewesen sei und genau wissen wollte, ob er seine Liegenschaft zum in Erwägung gezogenen Preis verkaufen könne, ohne Grundstückgewinnsteuer zahlen zu müssen, oder ob eine Grundstückgewinnsteuer fällig werde. Es dürfe demzufolge davon ausgegangen werden, dass der Pflichtige nachgefragt hätte, wenn ihm vom vorerwähnten Bereichsleiter keine befriedigende Auskunft gegeben worden wäre.

5. Mit Vernehmlassung vom 8. November 2012 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses.

Zur Begründung fasst sie die im Einsprache-Entscheid vom 5. September 2012 vorgebrachten Argumente zusammen und hält ergänzend fest, wäre der Pflichtige tatsächlich von der Steuerverwaltung kontaktiert worden, dann wohl nur, weil sie den Pflichtigen auf die Fehlerhaftigkeit seiner Einschätzung aufmerksam habe machen wollen.

6. Anlässlich der heutigen Verhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

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. 2 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 8'000.-- pro Steuerjahr nicht übersteigt, vom Präsidenten und zwei Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt.

Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weitere Ausführungen darauf einzutreten.

2. Vorliegend unterliegt der Beurteilung, ob der für die Bestimmung des Grundstückgewinns massgebliche Verkehrswert vor 20 Jahren des Grundstücks des Rekurrenten mit der Parzellen-Nr. E. Grundbuch D. von der Steuerverwaltung richtig ermittelt worden ist.

3. a) 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. 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) 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.

4. a) 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. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Zürich 2006, § 220 N 123 ff.; Entscheid des Steuergerichts [STGE] vom 23. März 2012, 510 11 62, m.w.H., www.bl.ch/steuergericht; StGE vom 12. Mai 2006, Nr. 510 06 1, E. 2b).

b) 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 D. im Stichjahr 1991 ergeben einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Fr. 442.--.

Die Angaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr wiederum 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 genauere Rückschlüsse auf die zum Vergleich kompatiblen Verkäufe zulassen, stützt sich das Steuergericht nachfolgend auf die Angaben des Amtes für Liegenschaftsverkehr.

5. a) 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. STGE 510 11 67, a.a.O.; 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).

b) Im vorliegenden Fall verkaufte der Steuerpflichtige die Parzelle Nr. E. in D. mit Vertrag vom 1. Juli 2011 zu einem Veräusserungspreis von insgesamt Fr. 850'000.--. Somit gilt für die Berechnung des Verkehrswerts vor zwanzig Jahren der 1. Juli 1991 als Bewertungsstichtag.

Das der Beurteilung unterliegende Grundstück befindet sich im Gebiet H. in D., Wohnzone 2 (nachfolgend: Zone W2). Von den im Jahre 1991 erfolgten Handänderungen in der Zone W2 in D. sind gestützt auf die Daten des Amtes für Liegenschaftsverkehr folgende zwei Verkäufe unbebauter Grundstücke zur Bestimmung des Verkehrswerts vor zwanzig Jahren heranzuziehen: Am 15. November wurden im "I." 363 m² Land zum m²-Preis von Fr. 709.40 und am 22. November im "J." 364 m² Land zum m²-Preis von Fr. 800.-- verkauft. Der Mittelwert der beiden Verkaufspreise beträgt Fr. 754.70. Des Weiteren ist den Aufzeichnungen des Amtes für Liegenschaftsverkehr zu entnehmen, dass die Preisentwicklung in den nachfolgenden zwei Jahren klar steigend war.

Es steht somit fest, dass sich der von der Steuerverwaltung angenommene Verkehrswert vor zwanzig Jahren von Fr. 461.-- pro m² für die Parzelle Nr. E., Grundbuch D., als nicht angemessen erweist und somit in diesem Falle gemäss Begehren des Rekurrenten neu mit Fr. 752.-- pro m² festzusetzen ist.

Zusammenfassend ist aufgrund obiger Ausführungen der Rekurs, resp. das Hauptbegehren des Rekurrenten gutzuheissen und die Veranlagungsverfügung Grundstückgewinnsteuer Nr. 12/257 vom 5. Juli 2012 betreffend Grundstückgewinnsteuer der Parzelle Nr. E. Grundbuch D. dahingehend anzupassen, dass ein Preis von Fr. 752.-- pro m² als Verkehrswert vor 20 Jahren zu berücksichtigen und mit dem Index 1.12 zu indexieren ist.

6. Da das Hauptbegehren des Rekurrenten durchgedrungen ist, ist an dieser Stelle auf den Eventualantrag nicht weiter einzugehen.

7. Ausgangsgemäss sind dem Rekurrenten keine Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 130 StG i.V.m § 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO]).

8. Nach 130 StG i.V.m. § 21 Abs. 3 VPO kann bei Beschwerden in Steuersachen der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Vertreters eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Diese Bestimmung ist jedoch nur bei Anfall von Drittkosten anwendbar. Im vorliegenden Fall vertritt der Rekurrent sich selbst, d.h. er ist nicht nur Rekurrent, sondern zugleich auch sein Vertreter. Deshalb ist von der Zurechnung einer Parteientschädigung abzusehen (siehe Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 22. Februar 2008, 510 07 59).

Demgemäss wird erkannt:

- ://:
1. Der Rekurs wird gutgeheissen.
 2. Die Steuerverwaltung wird angewiesen, den massgeblichen Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 461.-- pro m² auf Fr. 752.-- pro m² zu erhöhen, mit einem Index von 1.12 zu indexieren und den Rekurrenten neu zu veranlagern.
 3. Es werden keine Kosten erhoben. Der bereits bezahlte Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.-- wird dem Rekurrenten zurückerstattet.
 4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
 5. Mitteilung an den Rekurrenten (1) und an die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).

Steuergerichtspräsident:

Gerichtsschreiber i.V.:

C. Baader

v. Q. P. Tran