



Entscheid vom 14. November 2014 (510 14 50)

Grundstückgewinnsteuer / Verkehrswert vor 20 Jahren

Besetzung Steuergerichtspräsident C. Baader, Steuerrichter Dr. L. Schneider, Dr.
P. Leumann, Gerichtsschreiber D. Brügger

Parteien **A.**,

Rekurrent

gegen

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

Rekursgegnerin

betreffend **Grundstückgewinnsteuer**

Sachverhalt:

1. Mit Veranlagungsverfügung vom 25. Juli 2013 wurde die Grundstückgewinnsteuer für den auf den Rekurrenten entfallenden Drittel an der Parzelle Nr. B. GB C. (Parzelle) auf Fr. 21'617.-- festgelegt, wobei für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren von einem Landpreis von Fr. 538.--/m² ausgegangen wurde.

2. Mit Eingabe vom 26. August 2013 erhob der Pflichtige mit dem Begehren, für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren sei von einem Landpreis von Fr. 782.--/m² auszugehen, Einsprache. Zur Begründung machte er geltend, der Verkehrswert richte sich nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen in den dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen 2 Jahren bezahlt worden seien. In casu sei also von den Preisen der Jahre 1991 und 1992 auszugehen. In denen im Internet publizierten Tabellen des Statistischen Amtes sei für Wohnbauland in C. für das Jahr 1993 ein Preis von Fr. 598.--/m² enthalten. Für die hier massgebenden Jahre weise die Tabelle für das Jahr 1991 keine Angabe (weniger als drei Fälle), für das Jahr 1992 Fr. 782.--/m² aus. Den starken Einbruch im Jahr 1993 könne man sich nicht erklären. Möglicherweise seien mehrere Parzellen in schlechten Lagen und damit unterdurchschnittlichen Preisen darin enthalten.

3. Mit Einsprache-Entscheid vom 11. Juli 2014 wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen, hinsichtlich des hier strittigen Landpreis vor 20 Jahren indes abgewiesen. Zur Begründung wurde angeführt, die fragliche Parzelle liege in der Zone W2. Zur Bestimmung des Wertes greife die Steuerverwaltung nach langjähriger gefestigter und bewährter Praxis auf die Landpreisstatistik des Statistischen Amtes zurück. Dabei seien die Baulandparzellen berücksichtigt worden, welche in C. in der Zone W2 im Jahr 1993 verkauft worden seien. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis, gewichtet nach der Fläche, betrage Fr. 538.--/m².

4. Mit Eingabe vom 11. August 2014 erhob der Pflichtige mit dem Begehren, für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren sei von einem Landpreis von Fr. 782.--/m², eventualiter Fr. 745.--/m² auszugehen, Rekurs. Zur Begründung hielt er fest, er würde wegen dem Einbruch in der Statistik im Jahr 1993 auf Fr. 598.--/m² wesentlich schlechter fahren, als wenn die Landpreise der vorangegangenen zwei Jahre berücksichtigt worden wären. Man habe

dem Statistischen Amt den Auftrag erteilt, den Tabellenpreis von Fr. 598.--/m² zu überprüfen. In derer, unter Berücksichtigung aller relevanten 15 Verkäufe zwischen 1992 und 1994 vorgenommenen, Analyse sei sie zum Schluss gekommen, dass sich ein durchschnittlich gewichteter Quadratmeterpreis für die Jahre 1992 bis 1994 in der Wohnzone W2 der Gemeinde C. von Fr. 745.-- ergebe.

5. Mit Vernehmlassung vom 22. September 2014 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung führte sie aus, als Erwerbspreis sei der Verkehrswert vor 20 Jahren massgebend, also, weil die Veräusserung im Frühjahr 2013 stattgefunden habe, der Wert aus dem Jahr 1993. Es gehe deshalb grundsätzlich nicht an, Vorjahreswerte oder spätere Werte als massgebende Grössen heranzuziehen. Lediglich dann, wenn keine oder nicht repräsentative Werte in diesen Jahren vorhanden seien, könne die zeitlich unmittelbare Wertentwicklung vorher bzw. nachher berücksichtigt werden. Die zur Diskussion stehende Parzelle liege in der Zone W2. Zur Bestimmung des Wertes habe die Steuerverwaltung auf die Landpreisstatistik des Statistischen Amtes zurückgegriffen. Dabei seien jene Wohnbaulandparzellen berücksichtigt worden, welche in C. in der Zone W2 im Jahr 1993 verkauft worden seien. In der vom Statistischen Amt veröffentlichten Tabelle werde ein Wert von Fr. 598.--/m² ausgewiesen. Es zeige sich ein kurzfristiger Einbruch, weil sowohl vorher (1992) als auch nachher (1994) die Landpreise auf ein höheres Niveau zu liegen gekommen seien. Das Jahr 1993 werde deshalb vom Pflichtigen als Ausreisser und folglich als nicht repräsentativ empfunden. Dies lasse sich aber durch den Immobilienmarkt in diesen als kritisch zu bezeichnenden Jahren erklären. Es wäre daher eine radikale Praxisänderung, wenn auf durchschnittliche Bodenpreise in einem Mix von drei Jahren abgestellt würde. Gesucht werde gemäss gesetzlicher Bestimmung der Verkehrswert vor genau zwanzig Jahren, und nicht jener vor 19 bis 21 Jahren. Aus diesem Grund könne nicht auf die gewichtete Auswertung des Statistischen Amtes abgestellt werden.

6. Mit Eingabe vom 3. November 2014 reichte das Statistische Amt auf Anfrage des Steuergerichts hin eine Analyse für das Jahr 1993 nach, wobei es alle veräusserten Grundstücke untersuchte, die sich im Umkreis von 600 Metern der Parzelle und in der Zone W2 befanden. Es stellte fest, dass elf entsprechende Grundstückverkäufe vorlagen, wobei sich zehn davon am D.-weg befunden hätten. Die Preise seien zwischen Fr. 505.--/m² und Fr. 602.--/m² gelegen, der durchschnittlich flächengewichtete Quadratmeterpreis bei Fr. 555.--. Die

telefonische Nachfrage beim Statistischen Amt ergab, dass es sich bei den Liegenschaften am D.-weg um eine Wohnbaugenossenschaft aus den 1980er-Jahren gehandelt hatte. Die Liegenschaften seien damals im Baurecht erstellt worden. Im Jahr 1993 hätten die Baurechtsnehmer das Land zu Eigentum übernehmen können.

7. Anlässlich der heutigen Sitzung 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 der Parzelle 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. Grundstückgewinn ist nach § 75 Abs. 1 StG der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt. Vorbehalten bleibt § 77 Abs. 3 StG (§ 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 hiernach 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 Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 220 N 123 ff.; Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 23. März 2012, 510 11 62, E. 3b).

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. Richner/Frei/Kaufmann/ Meuter, a.a.O., § 220 N 153 ff.; StGE vom 23. März 2012, 510 11 62, E. 3c). Verkäufe, die nach dem Bewertungsstichtag geschlossen werden, sind somit grundsätzlich nicht zu berücksichtigen (vgl. StGE Nr. 105/2001 vom 6. Juli 2001, E. 3b, www.bl.ch/steuergericht; StGE vom 12. Mai 2006, 510 06 1, E. 3a). Liegen indes aus den

Jahren zuvor keine vergleichbaren Verkäufe vor, können auch nach dem Stichtag getätigte Verkäufe, welche die künftige Preisentwicklung aufzeigen, berücksichtigt werden (StGE vom 23. März 2012, 510 11 62, E. 5b). 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).

d) Gemäss § 6 der Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und die Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (VO ESchStG) ist der Verkehrswert von Grund und Boden nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen in den dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen 2 Jahren bezahlt worden sind, zu bestimmen. Gestützt auf § 17 des Gesetzes über die Erbschafts- und die Schenkungssteuer (ESchStG) vom 7. Januar 1980 konkretisiert der Regierungsrat in der vorgenannten Verordnung die Bemessung des Verkehrswertes der Grundstücke beim Vermögensübergang von Todes wegen. Es stellt sich die Frage, ob diese Verordnung auch bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer bzw. bei der Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren anzuwenden ist. Mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 9. Mai 1990 wurde die Frage dahingehend entschieden, dass es einen unzulässigen Methodenpluralismus darstelle, wenn die Altersentwicklung von Gebäuden im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer einerseits und der Grundstückgewinnsteuer andererseits nach verschiedenen Methoden berechnet wird (publ. in: Basellandschaftliche Steuerpraxis [BStPr.], Bd. X [1998-1990], S. 423). Daraus wird von der Lehre geschlossen, bezüglich der Verkehrswertbemessung von Grundstücken sei auf die VO ESchStG abzustellen (vgl. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 77 N 12). Entgegen der hiervor zitierten Praxis zur analogen Anwendung der VO ESchStG geht es vorliegend nicht um die Frage der Altersentwertung, sondern um die Frage, welches Jahr bzw. welche Jahre bei der Bestimmung des Verkehrswertes heranzuziehen ist bzw. sind. § 15 ESchStG bestimmt, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des

Vermögensüberganges zu bewerten ist. Diese Bestimmung wird in § 6 VO ESchStG hinsichtlich der unüberbauten Grundstücke dahingehend konkretisiert, dass die auf die dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen zwei Jahre zu berücksichtigen sind. Anders wird § 77 Abs. 3 StG weder im Dekret zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 (Dekret) noch in der Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005 definiert, geschweige denn wird auf die VO ESchStG verwiesen. Damit ist § 15 ESchStG für die Bestimmung des Zeitpunkts nicht analog anwendbar, zumal § 77 Abs. 3 StG ausdrücklich auf den Verkehrswert vor 20 Jahren verweist. Aus diesem Grund ist für den Bewertungszeitpunkt grundsätzlich vom Verkehrswert vor 20 Jahren auszugehen und nicht auf die dem Bemessungszeitpunkt vorangehenden zwei Jahre.

4. 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. Ebenso unbestritten ist, dass mangels Nachweis des konkreten Erwerbspreises der Verkehrswert vor 20 Jahren für die Berechnung der Gestehungskosten relevant ist. Der Pflichtige verkaufte die Parzelle am 6. März 2013. Somit gilt für die Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren der 6. März 1993 als Bewertungsstichtag.

5. Mit Grundstückgewinnsteuerveranlagung vom 25. Juli 2013 ging die Steuerverwaltung, unter Verweis auf die durchschnittlichen Preise des Statistischen Amtes, von einem Verkehrswert vor 20 Jahren in Höhe von Fr. 538.--/m² aus. Mit Vernehmlassung vom 22. September 2014 führte die Steuerverwaltung alsdann aus, es seien die Wohnbaulandparzellen zu berücksichtigen, welche in C. im Jahr 1993 verkauft worden seien, wobei gemäss der veröffentlichten Tabelle des Statistischen Amtes ein Wert von Fr. 598.--/m² ausgewiesen werde. Der Pflichtige hält dafür, für die Festlegung des Verkehrswertes vor 20 Jahren für die Parzelle sei von Fr. 782.--/m², eventualiter Fr. 745.--/m² auszugehen. Zur Begründung weist er darauf hin, dass sich gemäss § 6 der Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und die Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (VO ESchStG) der Verkehrswert von Grund und Boden nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen in den dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen 2 Jahren bezahlt worden seien, richte. Vorliegend seien die Zahlen der Jahre 1991 und 1992 massgebend. Die Daten des statistischen Amtes über Freihandverkäufe für Wohnbauland in der Gemeinde C. würden für die beiden Jahre keine Angaben (da weniger als drei Fälle) bzw. Fr. 782.-- ausweisen. Eventualiter

sei auf die Analyse des Statistischen Amtes vom 7. August 2014 für die Jahre 1992-1994 abzustellen, wonach alle veräusserten Grundstücke untersucht worden seien, die sich im Umkreis von 600 Metern der Parzelle und in der Zone W2 befunden hätten. Das Statistische Amt habe festgestellt, dass fünfzehn entsprechende Grundstückverkäufe mit Preisen zwischen Fr. 505.--/m² und Fr. 1'000.--/m² vorlägen, wobei der durchschnittlich flächengewichtete Quadratmeterpreis bei Fr. 745.-- liege.

a) Vorab ist festzuhalten, dass gestützt auf die Ausführungen unter E. 3d hiavor für den Bewertungszeitpunkt nicht auf die dem Bemessungszeitpunkt vorangehenden zwei Jahre abzustellen ist. Entscheidend ist grundsätzlich der Verkehrswert vor 20 Jahren. Entgegen der Ansicht des Pflichtigen ist daher nicht von den Verkehrswerten vor 21 und 22 Jahren bzw. der entsprechenden Zahlen des Statistischen Amtes der Jahre 1991 und 1992 auszugehen. Das Hauptbegehren des Pflichtigen, wonach für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer von einem Quadratmeterpreis von Fr. 782.-- auszugehen sei, ist daher abzuweisen.

b) Die Daten des statistischen Amtes über Freihandverkäufe für Wohnbauland in der Gemeinde C. im Stichjahr 1993 weisen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Fr. 598.-- aus. Bis heute unklar geblieben ist, wie die Steuerverwaltung in ihrer Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer vom 25. Juli 2013, unter Verweis auf die durchschnittlichen Preise des Statistischen Amtes, zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 538.-- gekommen ist, umso mehr als die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung vom 22. September 2014 nun selber ausführt, es seien die Wohnbaulandparzellen zu berücksichtigen, welche in C. im Jahr 1993 verkauft worden seien, wobei gemäss der veröffentlichten Tabelle des Statistischen Amtes ein Wert von Fr. 598.--/m² ausgewiesen werde.

c) Unter Verweis auf die zitierte Praxis 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. Dass die Steuerverwaltung daher grundsätzlich von den Zahlen des Statistischen Amtes ausgeht, ist, zumal es sich beim Veranlagungsverfahren um ein Massenverfahren handelt, grundsätzlich nicht zu bemängeln.

d) Vorliegend fällt indes auf, dass die Zahlen des Statistischen Amtes betreffend die Wohnbauparzellen im dem dem Bemessungszeitpunkt vorangehenden Jahr, d.h. im Jahr 1992,

einen Wert von, wie bereits weiter oben erwähnt, Fr. 782.--/m² ausweist. Im dem dem Bemessungszeitpunkt folgenden Jahr, d.h. im Jahr 1994 wird ein Wert von Fr. 874.--/m² ausgewiesen. Die Abweichung zum Wert des Jahres 1993 von Fr. 598.--/m² beträgt damit rund einen Viertel bzw. Drittel.

e) Da der Hintergrund dieser erheblichen Abweichung gegenüber dem Vor- und Nachjahr unklar war, hat das Statistische Amt, auf Anfrage des Steuergerichts hin, eine Analyse vorgenommen, wobei es alle veräusserten Grundstücke untersuchte, die sich im Umkreis von 600 Metern der Parzelle und in der Zone W2 befanden. Es stellte fest, dass elf entsprechende Grundstückverkäufe vorlagen, wobei sich zehn davon am D.-weg befanden. Die Verkaufspreise lagen zwischen Fr. 505.--/m² und Fr. 602.--/m², der durchschnittlich flächengewichtete Quadratmeterpreis bei Fr. 555.--. Die telefonische Nachfrage beim Statistischen Amt ergab, dass es sich bei den Liegenschaften am D.-weg um eine Wohnbaugenossenschaft aus den 1980er-Jahren gehandelt hatte. Die Liegenschaften sind damals im Baurecht erstellt worden. Im Jahr 1993 haben die Baurechtsnehmer das Land zu Eigentum übernehmen können. Die Parzellen konnten somit praktisch nur von den Baurechtsnehmern, welche ein Vorkaufsrecht hatten, und damit nicht von Dritten, gekauft werden. Diese Ausgangslage wirkte preisdrückend, so dass die bezahlten Preise unter dem effektiven Verkehrswert des Jahres 1993 von frei gehandelten Parzellen lagen. Die am D.-weg bezahlten Preise entsprachen damit nicht dem Verkehrswert und sind daher nicht repräsentativ. Somit entsprachen der allergrösste Teil, nämlich 10 der 11 in der vorgenannten Analyse berücksichtigten Verkäufe nicht dem Verkehrswert, so dass nicht auf einen Quadratmeterpreis von Fr. 555.-- abgestellt werden kann. Da diese 10 Verkäufe auch überproportional in den statistischen Wert des Wohnbaulandes von Fr. 598.-- eingeflossen sind und damit die Statistik verzerrt haben, kann auch dieser Wert, wenigstens nicht für sich allein, massgebend sein.

f) Da somit weder die Analyse noch die statistischen Zahlen des Jahres 1993 für sich allein zu einem sachgerechten Ergebnis führen, ist gestützt auf die zitierte Praxis, sowohl die bestehende als auch die künftige Preisentwicklung mitzuberücksichtigen. Mit Analyse des Statistischen Amtes vom 7. August 2014 wurde auf die Jahre 1992-1994 abgestellt. Es wurden alle veräusserten Grundstücke untersucht, die sich im Umkreis von 600 Metern der Parzelle und in der Zone W2 befanden und festgestellt, dass fünfzehn Grundstückverkäufe mit Preisen zwischen Fr. 505.--/m² und Fr. 1'000.--/m² getätigt worden sind, was einen durchschnittlich flächengewichtete Quadratmeterpreis von Fr. 745.-- ergab. Das Abstellen auf einen Umkreis von 600 Metern muss nicht zwingend in jedem Fall zu einem sachgerechten Resultat führen.

Vorliegend handelt es sich bei den fünfzehn Referenzparzellen indes effektiv um vergleichbare Parzellen, so dass auf diese Mischrechnung über den Zeitraum von drei Jahren abgestellt werden kann, zumal das Jahr 1993 damit nicht vollständig ausgeblendet wird. Der Verkehrswert vor 20 Jahren des Grundstückes beträgt damit Fr. 745.-- pro m².

g) In quantitativer Hinsicht ergibt sich für die Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren folgendes. Die Parzelle im Halte von 475 m² ist mit Fr. 745.-- bzw., da das Land überbaut ist, mit 70% davon (§ 4 VO ESchStG) zu multiplizieren, was Fr. 247'713.-- ergibt. Das Gebäude Nr. E. mit Baujahr 1963 weist gemäss Brandlagerschätzung aus dem Jahr 1975 einen Wert von Fr. 43'800.-- auf. Dieser ist mit der Bauteuerung von 920% (§ 2 VO ESchStG i.V.m. der Orientierung Nr. 30 der Steuerverwaltung vom 4. Januar 1993 betreffend die Bewertung von Grundstücken im Jahr 1993) zu multiplizieren, was Fr. 402'960.-- ergibt. Davon ist der Altersabzug in Höhe von 9.2% (§ 5 VO zum ESchStG) bzw. Fr. 37'072.-- vorzunehmen, was Fr. 365'888.-- ergibt. Zu diesem Betrag sind die Baunebenkosten von 15% (StGE vom 11. Juli 2008, publ. in: Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis [BStPra], Bd. XIX, S. 348 ff.) bzw. Fr. 54'883.-- zu addieren, was zu einem Gebäudewert von Fr. 420'771.-- führt. Das Total Land und Gebäude beläuft sich demnach auf Fr. 668'484.-- (Fr. 247'713.-- + Fr. 420'771.--), wobei dieses mit 1.08 zu indexieren ist (§ 21 StG i.V.m. § 3 Dekret), was einen Verkehrswert vor 20 Jahren in Höhe von Fr. 721'962.-- ergibt. Die übrigen Gestehungskosten gemäss Veranlagung sind nicht zu bemängeln, zumal diese auch vom Pflichtigen nicht bestritten werden. Zum Betrag von Fr. 721'962.-- sind damit die werterhöhenden Aufwendungen in Höhe von Fr. 195.-- und Fr. 432.-- sowie die Verkaufskosten in Höhe von Fr. 11'250.-- und Fr. 845.-- zu addieren, was total Gestehungskosten von Fr. 734'684.-- ergibt. Dieser Betrag ist vom Veräusserungspreis der Parzelle von Fr. 900'000.-- abzuziehen, was einen Grundstücksgewinn von Fr. 165'316.-- bzw. eine Grundstücksgewinnsteuer von Fr. 41'329.-- (Fr. 165'316.-- x 25% [§ 80 Abs. 3 StG]) ergibt. Die auf den Anteil des Pflichtigen an der Parzelle von einem Drittel entfallende Grundstücksgewinnsteuer beträgt somit Fr. 13'776.-- (Fr. 41'329.-- / 3).

Der Rekurs ist demnach teilweise gutzuheissen.

6. Der Pflichtige ist mit seinen Begehren zu rund 85% durchgedrungen, weshalb ihm nach § 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) anteilmässige Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 120.-- aufzuerlegen sind.

Demgemäss wird erkannt:

- ://: 1. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
2. Die Steuerverwaltung wird angewiesen, den steuerbaren Grundstückgewinn der Parzelle Nr. B. GB C. von Fr. 259'407.-- auf Fr. 165'316.-- bzw. die auf den Rekurrenten entfallende Grundstückgewinnsteuer auf seinem Anteil von einem Drittel von bisher Fr. 21'617.-- auf Fr. 13'776.-- herabzusetzen.
3. Dem Rekurrenten werden gemäss § 130 StG i.V.m. § 20 VPO reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 120.-- (inkl. Auslagen von pauschal Fr. 100.--) auferlegt, welche mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der zu viel bezahlte Kostenvorschuss von Fr. 680.-- wird dem Rekurrenten zurückerstattet.
4. Mitteilung an den Rekurrenten (1) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).

Steuergerichtspräsident:

Gerichtsschreiber:

C. Baader

D. Brügger