



Urteil vom 1. November 2019 (510 19 71)

Verlustverrechnung

Besetzung Steuergerichtspräsident A. Zähndler, Steuerrichter M. Angehrn (Ref.),
M. Zeller, Gerichtsschreiberin I. Wissler

Parteien **A._____GmbH**, vertreten durch PricewaterhouseCoopers AG, St. Ja-
kobs-Strasse 25 / Postfach, 4002 Basel

Rekurrentin

gegen

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

Rekursgegnerin

betreffend **Staatssteuer 2013**

Sachverhalt:

A.

Mit Veranlagungsverfügung vom 28. März 2019 wurde die Pflichtige unter Anrechnung eines Verlusts von Fr. 2'028'300 zu einem steuerbaren Ertrag von Fr. 120'083 veranlagt.

B.

Gegen diese Veranlagung erhob die Vertreterin der Pflichtigen Einsprache und begehrte, (1) Es sei die definitive Veranlagung betr. die Staats- und Gemeindesteuer 2013 aufzuheben und die Einsprecherin unter Berücksichtigung der zu verrechnenden Verluste im Sinne des rechtskräftigen Urteils des Steuergerichts vom 2. Dezember 2016, 510 16 58 wie folgt neu zu veranlagern: (a) Es soll festgestellt werden, dass die Verluste von gesamthaft Fr. -11'295'970.-- in der Sphäre der Gewinnsteuern verbleiben (im Sinne des rechtskräftigen Urteils). (b) Es sei der per 1. Januar 2013 verrechenbare Verlustvortrag für Staats- und Gemeindesteuerzwecke 2013 auf Fr -13'324'270 festzulegen. (c) Es sei die Einsprecherin mit einem «satzbestimmenden Ertrag» bzw. «in BL steuerbaren Ertrag» von Fr. -11'175'887 (Verlust) resp. (wenn die Höhe der Verluste nicht veranlagt werden sollte) mit einem Steuerbetrag von Fr. 0.-- («Null») zu veranlagern.

Zur Begründung führte sie u.a. aus, beim strittigen Verlust handle es sich um eine abgeurteilte Sache. Über den Verbleib des Verlustes von Fr. -6'892'400 (2011) sowie der zu unterlassenden Verrechnung des Rohgewinns aus Liegenschaftsverkauf 2012 in Höhe von Fr. 4'403'570 mit operativen Verlusten habe das Steuergericht bereits am 2. Dezember 2016 rechtskräftig entschieden. Aus dessen Erwägungen gehe hervor, dass die operativen Verluste nicht bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen seien und demnach bei der Gewinnsteuer verbleiben müssten, ansonsten würde dieser Verlust ins «Leere» fallen. Ferner bestehe zwischen den Verfahren zur Grundstückgewinnsteuer sowie zur Staats- und Gemeindesteuer 2012 ein unmittelbarer Konnex. Die Pflichtige habe das Einspracheverfahren betreffend die Staats- und Gemeindesteuer 2012 aufgrund dieses Konnex sistiert, bis im Grundstückgewinnverfahren rechtskräftig entschieden worden sei, da sich der strittige Verlust von Fr. -11'295'970 im Grundstückgewinnsteuerverfahren 2012 unmittelbar auf die Veranlagung der Staats- und Gemeindesteuer 2012 auswirke. Über den Verbleib des Verlusts von Fr. -11'295'970 könne - weil das Steuergericht des Kantons Basel-Landschaft bereits darüber entschieden habe - nicht erneut entschieden werden. Die Rekursgegnerin habe den rechtskräftigen Entscheid des Steuergerichts umzusetzen. Mit der Kürzung der verrechenbaren Verluste würde indirekt erneut eine «Rektifizierung» der Grundstückgewinnsteuer-Veranlagungsverfügungen 2011/2012 erfolgen, was vom Steuergericht als nicht zulässig abgelehnt worden sei.

Mit Einspracheentscheid vom 7. Juni 2019 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, die vorliegend angefochtene Verlustverrechnungsmethodik sei Gegenstand eines wegweisenden Urteils des Bundesgerichts vom 26. Januar 2018, welches die Beschwerde der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft gutgeheissen und dessen praktizierte Verlustverrechnungsmethodik ausdrücklich geschützt habe. Demnach seien die vorhandenen Betriebsverluste bzw. Verlustvorträge mit den erzielten Grundstückgewinnen (Wertzuwachsgewinnen) in Höhe von Fr. 6'892'400 (2011) und Fr. 4'403'570 (2012) zu verrechnen und bei der Staatssteuer nicht vorzutragen. Dadurch, dass diese Beträge in den Veranlagungsverfügungen 2011 und 2012 vom steuerbaren Reingewinn in Abzug gebracht worden

seien, dieser aber mit der Grundstückgewinnsteuer im Betrag von «null» besteuert worden sei, handle es sich um einen «künstlichen» Verlust in dieser Höhe. Da dieser Verlust der Grundstückgewinnsteuer zugewiesen worden sei, deren Ermittlung aber einen Betrag von «null» ergeben habe, beantrage die Einsprecherin nun die volle Berücksichtigung des Restbetrages bzw. des vollen Betrages bei der Staatssteuer. Dabei gelte jedoch, wie vom Bundesgericht festgehalten, dass für die Rückübertragung vom ermittelten Grundstücksgewinn von hier Fr. 6'892'400 und Fr. 4'403'570, somit im Total von Fr. 11'295'970 auszugehen sei und nicht etwa vom erheblich geringeren Wert von Fr. 0.--. Das schliesse eine Verrechnung des bei der Grundstückgewinnsteuer noch nicht berücksichtigten Restbetrages entsprechend aus. Die Steuerverwaltung stimme der Einsprecherin zu, dass die beiden umstrittenen Verlustpositionen zwar aus verschiedenen Steuerjahren (2011 und 2012) stammen würden, dass es aber in beiden Fällen rechtlich und systematisch um die gleiche Sache gehe. Die deklarierten Verlustvorträge in Höhe von Fr. 13'324'270 seien daher in der Veranlagungsverfügung 2013 zu Recht nur im Umfang von Fr. 2'028'300 berücksichtigt worden.

C.

Gegen den abweisenden Einspracheentscheid erhebt die Vertreterin mit Schreiben vom 9. Juli 2019 Rekurs und begehrt, 1. Es sei der Einsprache-Entscheid datierend vom 7. Juni 2019 betreffend die Staats- und Gemeindesteuer 2013 aufzuheben und die definitive Veranlagungsverfügung betreffend die Staats- und Gemeindesteuer Basel-Landschaft 2013 vom 28. März 2019 im Sinne des rechtskräftigen Urteils des Steuergerichts vom 2. Dezember 2016 neu auszustellen bzw. abzuändern, und zwar wie folgt: (a) Es soll festgestellt werden, dass die Verluste von gesamthaft Fr. -11'295'970 in der Sphäre der Gewinnsteuern verbleiben bzw., dass die Steuerverwaltung Basel-Landschaft das Urteil vom 2. Dezember 2016 umzusetzen habe. (b) Es sei der per 1. Januar 2013 verrechenbare Verlustvortrag für Staats- und Gemeindesteuerzwecke 2013 auf Fr. -13'324'270 festzulegen. (c) Es sei die Rekurrentin mit einem «satzbestimmenden Ertrag» bzw. «in BL steuerbaren Ertrag» von Fr. -11'175'887 (Verlust) respektive mit einem Steuerbetrag von Fr. 0.-- zu veranlagern. 2. Eventualiter sei die Steuerverwaltung im Falle einer Abweisung der unter Ziffer 1 beantragten Rechtsbegehren anzuweisen, den «satzbestimmenden Ertrag» und «in BL steuerbaren Ertrag» von Fr. 120'083 um die darauf geschuldete Steuer zu reduzieren. Analog soll das steuerbare Kapital entsprechend gekürzt werden. 3. Es sei für die Erledigung des vorliegenden Verfahrens eine mündliche Parteiverhandlung anzusetzen. 4. Unter o/e-Kostenfolgen. Zur Begründung kann auf die Argumente in der Einsprache verwiesen werden.

Mit Vernehmlassung vom 7. August 2019 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung führt sie u.a. aus, Ausgangspunkt bilde die definitive Veranlagung der Ertragssteuer (Staat) für die Steuerperiode 2013, welche einen Gewinn nach noch verbliebener Verlustverrechnung von Fr. 120'083 ausweise. Die Rekurrentin beantrage zudem eine Feststellung von (zukünftigen) Verlustvorträgen, was jedoch nicht möglich sei. Materiell wolle die Rekurrentin sinngemäss einen theoretisch noch nicht verrechneten vermeintlichen Verlust von Fr. 11'295'970 aus der damaligen - unbestrittenermassen fehlerbehafteten Grundstückgewinnsteuer in die ordentliche Ertragssteuer-Veranlagung 2013 übertragen haben. Dies würde jedoch gemäss Urteil des Bundesgerichts Nr. 2C_230/2017 vom 26. Januar 2018 Bundesrecht

verletzen. Ein solcher Verlustrücktrag eines entweder «künstlich kreierten» oder eines «fehlerbedingten» Verlusts in die ordentliche Gewinnsteuer einer juristischen Person widerspreche dem Massgeblichkeitsprinzip der Handelsbilanz. Jede Steuerperiode müsse von neuem beurteilt und bei entdeckten Fehlern in der Vorperiode - oder wie hier bei der separaten Grundstückgewinnsteuer - müsse sogar davon abgewichen werden, wenn es den gesetzlichen Grundlagen widerspreche. Der damalige Entscheid des Steuergerichts vom 2. Dezember 2016, welcher allein die «rektifizierten» Grundstückgewinnsteuern betroffen habe, müsse materiell nicht in die Berechnung der Ertragssteuer 2013 übernommen werden. Die damalige Grundstückgewinnsteuer habe wegen eines Veranlagungsfehlers in der Berechnung der Gestehungskosten im Resultat auf Fr. 0.- gelautet. Die Schlussfolgerung, wonach infolge der damals fehlerhaften Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns mit Fr. 0.- ein erneuter bzw. noch nicht verrechneter Verlustvortrag in Höhe von Fr. 11'295'970 zu übernehmen sei, sei falsch. Die Anerkennung eines solch falschen, d.h. noch nicht verrechneten Verlustvortrages widerspreche der Gewinnermittlungsmethode indem der herkömmliche steuerbare Gewinn des Steuerjahrs 2013 mit einem Verlustvortrag verrechnet werde, welcher handelsrechtlich gar nicht entstanden und für die Festsetzung der Gewinnsteuer 2013 auch nicht (mehr) relevant sein könne.

An der heutigen Verhandlung halten die Parteien an ihren Begehren 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 Fr. 10'000.-- 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.

Aufgrund des negativen Geschäftsgangs hat die Rekurrentin in den Jahren 2011 und 2012 zwei Grundstücke im Rahmen von «Sale-And-Lease-Back-Geschäften» veräussert. Die Steuerverwaltung veranlagte nach dem Verkauf der Parzelle (...), GB B.____ im Jahre 2012 einen Verlust von Fr. -7'172'585 sowie betr. Parzelle (...), GB B.____ einen Grundstücksgewinn von Fr. 0.--. Beide Veranlagungen wurden rechtskräftig.

Im Jahre 2014 hat die Steuerverwaltung die Grundstückgewinnsteuerveranlagungen rektifiziert und neu Grundstücksverluste von Fr. -14'064'985.-- sowie Fr. -4'235'778.-- veranlagt, wobei die ursprünglich fehlerhaften Verfügungen übernommen und einzig um die Betriebsverluste in Höhe von Fr. -6'892'400 sowie Fr. -4'403'570.-- ergänzt wurden. Das Steuergericht erachtete eine solche Verrechnung der Betriebsverluste jedoch mit Urteil vom 2. Dezember 2016 als unzulässig und hob die rektifizierten Veranlagungen der Grundstückgewinnsteuer auf. Daraus folgt,

dass aus den Jahren 2011 und 2012 noch nicht verrechnete Betriebsverluste von insgesamt Fr. -11'295'970.-- bestehen.

Im Jahre 2012 resultierte sodann eine Ertragssteuer von Fr. 0.--, weshalb das Steuergericht mit Urteil vom 22. Februar 2019 mangels Beschwer auf das gegen die Veranlagung ergriffene Rechtsmittel nicht eintrat, womit keine materielle Beurteilung der Sachlage hinsichtlich der Verluste erfolgte.

3.

Im nun strittigen Steuerjahr 2013 resultiert ein steuerbarer Betriebsgewinn von Fr. 120'083.--. Es ist demnach zu beurteilen, ob die bis anhin noch nicht vorgenommene Verrechnung der Betriebsverluste aus den Jahren 2011 und 2012 in Höhe von Fr. -6'892'400.-- sowie Fr. -4'403'570.--, also gesamthaft Fr. -11'295'970.-- mit dem Betriebsgewinn von Fr. 120'083.-- verrechnet werden können.

3.1. Art. 12 Abs. 4 StHG räumt den Kantonen ausdrücklich die Möglichkeit ein, die Grundstückgewinnsteuer auch auf Gewinnen aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen zu erheben. Die Kantone sind frei, ob sie Kapitalgewinne auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens nach dem dualistischen System mit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer oder nach dem monistischen System mit der besonderen Grundstückgewinnsteuer erfassen wollen. Im *dualistischen* System, wie es Art. 12 Abs. 1 StHG vorsieht, erfasst der Gesetzgeber Grundstückgewinne juristischer Personen mit der Gewinnsteuer, während die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Im monistischen System nach Art. 12 Abs. 4 StHG fällt die Grundstückgewinnsteuer ungeachtet dessen an, ob Grundstücke des Privat- oder des Geschäftsvermögens veräussert wurden. Folgt ein Kanton dem *monistischen* System, so muss er die entsprechenden Gewinne von der Einkommens- und Gewinnsteuer ausnehmen oder die Grundstückgewinnsteuer auf die Einkommens- und Gewinnsteuer anrechnen. Der Kanton Basel-Landschaft folgt dem monistischen System. Die basellandschaftliche Grundstückgewinnsteuer (§§ 71 ff. StG) erfasst einheitlich sowohl private als auch geschäftliche Grundstückgewinne. Sie nimmt die bei der Veräusserung von Geschäftsvermögen erzielten Grundstückgewinne von der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer aus. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG Gewinne bei der Veräusserung eines Grundstücks, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_230/2017 vom 26. Januar 2018, E. 2.ff.).

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Spezialeinkommens- bzw. Spezialgewinnsteuer, die im Umfang ihres Steuerobjekts an die Stelle der ordentlichen Einkommens- und Gewinnbesteuerung tritt (BGE 139 II 373 E. 3.5 S. 380). Als Objektsteuer wird sie getrennt vom übrigen Einkommen erhoben (Art. 12 Abs. 1 StHG; § 219 Abs. 1 StG/ZH; BGE 143 II 382 E. 2.3 S. 385). In der reinen Ausprägung der Objektsteuer besteht keine steuerartübergreifende Verlustanrechnung. Denn dadurch wird der Grundsatz durchbrochen, dass Einkommens- bzw. Gewinnsteuer einerseits und Grundstückgewinnsteuer andererseits getrennt zu behandeln sind (Urteil des Bundesgerichts [BGE] 145 II 206, E. 2.2.2). Die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit dem

Grundstückgewinn ist dem Wesen der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer grundsätzlich fremd (BGer 2C_230/2017, a.a.O., E. 2.3).

3.2. Gemäss Art. 24 Abs. 1 StHG unterliegt der Gewinnsteuer der gesamte Reingewinn (ebenefalls § 53 StG). Diese Bestimmung stellt als Grundlage somit auf das Ergebnis der handelsrechtlichen Erfolgsrechnung (mit steuerrechtlichen Korrekturen) ab (BGer 2C_230/2017, a.a.O., E. 2.4.1.). Schliesst gemäss § 79 Abs. 3 StG das Geschäftsjahr einer steuerpflichtigen Person in der Steuerperiode, in der ein Grundstückgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, mit einem Verlust ab, so kann dieser vom betreffenden steuerbaren Grundstückgewinn abgezogen werden. Eine Verrechnung von Betriebsverlusten erfolgt demnach nur in denjenigen Fällen, in denen tatsächlich ein Grundstückgewinn entstanden ist. Die Bestimmungen über die Verlustverrechnung bei der Einkommens- bzw. Ertragssteuer (§§ 89 bzw. 57 StG) sind gemäss § 79 Abs. 4 StG sinngemäss anwendbar. Die Veranlagung wird gemäss § 120 Abs. 3 StG ergänzt, wenn nachträglich ein Verlust gemäss § 79 Abs. 3 StG anzurechnen ist. In bestimmten Konstellationen kann es dazu führen, dass trotz hohen Grundstückgewinnen weder Grundstückgewinnsteuern noch Gewinnsteuern anfallen. Dies tritt aber nur ein, wenn die Wertzuwachsgeinne aus der Veräusserung des Grundstücks vollumfänglich durch Verluste aus der übrigen Geschäftstätigkeit kompensiert werden. Diesfalls bewegt sich auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens bei null, so dass es sich ohne Weiteres rechtfertigt, dass keine Steuern zu bezahlen sind (vgl. BGE 145 II 206, E. 3.4).

Nach Ansicht des Bundesgerichts erfolgt die Verlustverrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer innerhalb der den monistischen Kantonen im Rahmen von Art. 12 Abs. 4 StHG zugestandenem Freiräume, da es den Kantonen nicht verwehrt ist, Betriebsverluste (und damit auch Vorjahresverluste) innerkantonal bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen. Wenn aber die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit dem Grundstückgewinn dem Wesen der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer grundsätzlich fremd ist, dann ist es nicht sachgerecht, im Rahmen einer allfälligen Rückübertragung des noch nicht vollumfänglich konsumierten Verlustvortrags in die Sphäre der Gewinnsteuer darauf abzustellen, wie die Berechnung bei der Grundstückgewinnsteuer vorgenommen worden ist (BGer 2C_230/2017, a.a.O., E. 2.4.).

3.3. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die geltend gemachten Verluste von gesamthaft Fr. -11'295'970 nicht mit dem Betriebsgewinn von Fr. 120'083.-- verrechnet werden können, resp. eine Rückübertragung (aus der Sphäre der Grundstückgewinnsteuer in jene der Gewinnsteuer) der nicht verrechneten Verlustvorträge (Betriebsverlust) nicht möglich ist. Wie das Bundesgericht in seinem Urteil vom 26. Januar 2018 ausgeführt hat, stellt der verbleibende Restbetrag unter Zugrundelegung des Massgeblichkeitsprinzips keinen Verlust (bzw. künstlichen Verlust) dar, der zur Verrechnung zuzulassen ist (vgl. BGer 2C_230/2017, a.a.O., E. 2.4.1.). Weiter führt das Bundesgericht aus, dass zwar nach den Regeln von § 79 Abs. 3 und 4 StG/BL für die Verlustverrechnung bei der Grundstückgewinnsteuer der Betriebsverlust 2012 und die Vorjahresverluste berücksichtigt werden konnten. Bei der nachmaligen Prüfung im Rahmen der Gewinnsteuer hätte jedoch - entgegen der Auffassung des Kantonsgerichts - vom *nach den für die Gewinnsteuer massgeblichen Regeln* ermittelten Grundstückgewinn ausgegangen werden müssen, und nicht etwa vom

erheblich geringeren, nach den Regeln über die Ermittlung des Grundstückgewinns ermittelten Betrag. Das schliesst eine Verrechnung des bei der Grundstückgewinnsteuer noch nicht berücksichtigten Restbetrags aus (vgl. BGer 2C_230/2017, a.a.O., E. 2.4.2.). Diese Schlussfolgerung trifft auch auf den vorliegenden Fall zu.

Das Steuergericht hob in casu mit Urteil vom 2. Dezember 2016 die um die Betriebsverluste ergänzten Veranlagungen vom 14. April 2014 auf, da es u.a. auch die Art der Verrechnung als unzulässig erachtete. Die ursprünglichen Veranlagungsverfügungen vom 30. Januar bzw. 10. Dezember 2012 sind weiterhin materiell fehlerhaft. So wurde bei der Berechnung des Grundstückgewinns irrtümlich der Verkehrswert vor 20 Jahren zugrunde gelegt und damit ein fehlerhafter Gestehungspreis in die Berechnung einbezogen, resp. wurden die Parzellen sowie die Erwerbspreise für die Berechnung des Grundstückgewinns falsch eingesetzt (vgl. Urteil des Steuergerichts [StGE] 510 16 58 vom 2. Dezember 2016, E. 2.). Diese Veranlagungsfehler dürfen jedoch bei der Festlegung der Gewinnsteuern nicht perpetuiert werden.

Soweit die Rekurrentin nun die Anpassung der Veranlagung und die Verlustverrechnung gemäss Urteil vom 2. Dezember 2016 verlangt, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht am 26. Januar 2018 entschieden und damit die Rechtslage verändert hat. Das Steuergericht hat sich in seinem Urteil vom 2. Dezember 2016 lediglich mit den rektifizierten Veranlagungen aus dem Jahre 2014 auseinandergesetzt und diese aufgehoben. Es hat die Sachlage jedoch nur am Rande materiell beleuchtet. Nicht Gegenstand des damaligen Urteils waren die ursprünglichen (fehlerhaften) Veranlagungen vom 30. Januar bzw. 10. Dezember 2012, welche nach dem Steuergerichtsurteil wieder Geltung beanspruchen. Wenn die Rekurrentin nun eine weitergehende Auswirkung für sich beanspruchen möchte, ist dies spätestens seit dem Bundesgerichtsurteil vom 26. Januar 2018 ausgeschlossen. Materielle Rechtskraft bedeutet Massgeblichkeit des Urteils in jeder späteren Auseinandersetzung zwischen den gleichen Parteien. Das Verfahren kann nicht nochmals mit einem ordentlichen Rechtsmittel in Gang gesetzt werden. Dies gilt aber nur bezüglich derjenigen Parteien, die am Verfahren beteiligt waren, bezüglich des nämlichen Streitgegenstandes und des Dispositivs sowie bezüglich der Tatsachen- und Rechtslage zur Zeit der Verfügung resp. des Urteils (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl. 2014, § 14 N 955). Damit ist die Berufung auf die materielle Rechtskraft und somit inhaltliche «Unbestreitbarkeit» (nur) dann hilfreich, wenn sich die Tatsachen- und Rechtslage zur Zeit der Verfügung resp. des Urteils unverändert darstellt. Eine Rückübertragung nicht verrechneter Betriebsverluste aus der Sphäre der Grundstückgewinnsteuer ist damit auch aus diesen Gründen ausgeschlossen.

3.4. Soweit die Rekurrentin die Festlegung des Verlustvortrags beantragt, ist darauf nicht einzutreten. Lautet die Gewinnsteuerveranlagung auf Fr. 0.-- erwächst nur dies in Rechtskraft und nicht die Berechnung des Verlusts. Bei der späteren Geltendmachung der Verluste kann deren Ermittlung erneut überprüft werden (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkommentar zum DBG, 3. A. Zürich 2016, Art. 67 N 10).

3.5. Hinsichtlich des Eventualantrags, den steuerbaren Ertrag von Fr. 120'083.-- um die darauf geschuldete Steuer zu reduzieren sowie das steuerbare Kapital entsprechend zu kürzen, ist festzuhalten, dass dies im Falle einer Verbuchung im entsprechenden Jahr (Periodizitätsprinzip) keine Unsicherheiten zur Folge hat.

4.

Damit erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen soweit darauf eingetreten wird.

Ausgangsgemäss hat die Rekurrentin die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'500.-- zu bezahlen (§ 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271]). Eine Parteientschädigung wird nicht entrichtet (§ 21 Abs. 1 e contrario VPO).

Demgemäss erkennt das Steuergericht:

1.

Der Rekurs wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Rekurrentin hat die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- (inkl. Auslagen von pauschal Fr. 100.--) zu bezahlen, welche mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3.

Mitteilung an den Vertreter und z.Hd. der Rekurrentin (2), die Gemeinde C.____ (1) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).

Gegen dieses Urteil wurde am 16. April 2020 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht erhoben.