



Entscheid

28. Mai 2013

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Christian Mäder, Steuerrichter Marcus Thalman, Steuerrichter
Alexander Widl und Gerichtsschreiber Hans Heinrich Knüsli

In Sachen

A AG,

vertreten durch B AG,

Rekurrentin,

gegen

Gemeinde C,

vertreten durch den Gemeinderat,

Rekursgegnerin,

betreffend

Grundstückgewinnsteuer

hat sich ergeben:

A. Die A AG (nachfolgend die Pflichtige) veräusserte am ... Dezember 2007 das Grundstück Kat.Nr. ... (Lagergebäude ...strasse Vers.Nr. ..., Fabrikgebäude ...strasse 1 Vers.Nr. ..., Lagergebäude ...strasse 9 Vers.Nr. ..., Wohnhaus ...strasse 5 Vers.Nr. ..., Wohnhaus ...strasse 7 Vers.Nr. ..., Wohnhaus ...strasse 3 Vers.Nr. ...) mit ... m² Gebäudegrundfläche und Umschwung in C an die D AG Architektur und Bauausführungen. Aus Anlass dieser Handänderung auferlegte der Gemeinderat C der Pflichtigen am 20. Februar 2012 eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 487'460.-.

B. Eine von der Pflichtigen hiergegen erhobene Einsprache wies der Gemeinderat C am 26. November 2012 ab.

C. Mit Rekurs vom 3. Januar 2013 liess die Pflichtige dem Steuerrekursgericht beantragen, den Einspracheentscheid – unter Annahme eines Grundstückgewinns von Fr. Null – aufzuheben; eventuell sei die Sache zur Ermittlung der abzugsfähigen kalkulatorischen Abbruchkosten an den Gemeinderat zurückzuweisen. Ausserdem verlangte sie eine Parteientschädigung.

In seiner Rekursantwort vom 22./25. Februar 2013 schloss der Gemeinderat auf Abweisung des Rekurses.

Mit Replik vom 19. März 2013 bzw. Duplik vom 29. März 2013 hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest.

Auf die Begründung des Einspracheentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Grundstückgewinn ist laut § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Als Erwerbspreis gilt nach § 220 Abs. 1 StG der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Liegt jedoch die massgebende Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, so darf der Steuerpflichtige laut § 220 Abs. 2 StG den Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren zur Anrechnung bringen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 220 N 115). Die letztgenannte Wahl wirkt sich in aller Regel zum Vorteil des Pflichtigen aus, weshalb ohne ausdrückliche anderslautende Erklärung des Veräusserers von dieser Berechnungsweise ausgegangen werden darf.

2. a) Der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse verlangt, dass sich Erlös und Anlagewert in der Regel auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen; hat sich dessen tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit während der massgebenden Besitzesdauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse herzustellen (RB 1999 Nr. 156 = StE 2000 B 44.1 Nr. 7 = ZStP 1999, 342, mit Hinweisen, auch zum Folgenden; vgl. auch Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 219 N 9 ff.). Hauptanwendungsfall dieses Grundsatzes stellen die wertvermehrenden Aufwendungen dar, die eine tatsächliche oder rechtliche Substanzvermehrung bewirken und deshalb zum Erwerbspreis hinzuzurechnen sind (§ 221 Abs. 1 und 2 StG). Verletzt wäre der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse etwa dann, wenn Aufwendungen für Bauten, die am Handänderungstichtag – das heisst beim Eigentumsübergang – nicht mehr vorhanden sind, den Anlagekosten zugerechnet würden.

b) Als Bezugspunkt für den Vergleich gilt jener Zustand des Grundstücks, welcher die Grundlage für die Kaufpreisgestaltung bei der Veräusserung gebildet hat. Entscheidend ist also nicht, was bei der Anmeldung des Kaufvertrags zur Eintragung ins Grundbuch dinglich auf den Erwerber zu Eigentum übergeht, sondern nur der Preis für die Leistung, welche die Parteien zum Gegenstand des obligatorischen Kaufvertrags

gemacht haben. Es kommt mit anderen Worten darauf an, was an (liegenschaftlichen) Werten verkauft und zum Gegenstand der vertraglichen Preisbestimmung gemacht worden ist, sofern ein Kaufvertrag Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung ist (RB 1993 Nr. 29 = StE 1993 B 44.12.2 Nr. 2). Lässt sich dem rechtsgeschäftlichen Willen der Vertragsparteien nichts anderes entnehmen, ist davon auszugehen, der Kaufpreis erstreckt sich auf sämtliche dinglich übertragenen Werte und gebe den Verkehrswert aller dieser Werte wieder. Denn es besteht eine natürliche Vermutung dafür, dass mit dem öffentlich beurkundeten Kaufpreis grundsätzlich alle (liegenschaftlichen) Werte, insbesondere die darauf befindlichen Gebäude, als abgegolten gelten (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N 3). Haben die Vertragsparteien ein überbautes Grundstück veräußert, dann müssen auch die entsprechenden Anlagekosten für das überbaute Grundstück – im anrechenbaren Umfang – gewinnmindernd berücksichtigt werden. Ist jedoch – wirtschaftlich betrachtet – lediglich Bauland veräußert worden, wovon nach der Rechtsprechung auch bei mit Abbruchobjekten überbautem Land auszugehen ist, so dürfen nur die Anlagekosten für das Bauland angerechnet werden. Die Aufwendungen für Gebäude, die nach dem rechtsgeschäftlichen Willen der Vertragsparteien nicht als veräußert bzw. nicht als mit dem Kaufpreis abgegolten zu betrachten sind, können dagegen nicht abgezogen werden (vgl. RB ORK 1955 Nr. 92). Die Anlagekosten von Gebäuden sind folglich dann aus der Gewinnberechnung auszuscheiden, wenn die Gebäude bzw. deren Wert im von den Parteien vereinbarten Preis keinen Niederschlag gefunden haben.

c) Für die Beantwortung der Frage, was die Parteien zum Gegenstand ihres Vertrags gemacht haben, ist in erster Linie vom Wortlaut des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags auszugehen; da der Wortlaut indessen unvollständig oder unklar sein kann, sind daneben auch verschiedene äussere Indizien zu berücksichtigen, die Aufschluss über den Vertragsinhalt geben können. Ferner gilt es zu klären, ob der Wortlaut tatsächlich Sinn macht und den wirtschaftlichen Gegebenheiten entspricht. Ob ein Gebäude als Abbruchliegenschaft zu würdigen ist oder nicht, richtet sich daher grundsätzlich nicht nach den – als innerseelische Tatsachen ohnehin kaum nachweisbaren – subjektiven Vorstellungen der Vertragsparteien, sondern nach einer objektivierten Betrachtungsweise. Massstab bilden demnach die Auffassungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N 169 ff.). Andernfalls läge es im Belieben eines Pflichtigen, die Steuerfolgen durch nicht zuverlässig feststellbare Absichtserklärungen zu beeinflussen. Handelt es sich bei einem Gebäude um ein technisches oder wirtschaftliches Abbruchobjekt, so kann ihm diese Eigenschaft

grundsätzlich nicht dadurch genommen werden, dass der Vertrag hierfür eine Vergütung vorsieht, wenn diese objektiv gesehen für das Land entrichtet wird.

3. a) Im Einspracheentscheid nahm der Gemeinderat Bezug auf die erwähnte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu Abbruchobjekten und hielt fest, dass hier einzig die Frage im Streit liege, ob in objektiv feststellbarer Weise die Gebäude mitveräussert worden seien oder nicht. Nach dem Wortlaut des Kaufvertrags habe der Erlös zwar auch die Gebäudewerte umfasst. Dagegen spreche jedoch entscheidend, dass die Pflichtige selbst vor der Veräusserung die Umzonung in die Wege geleitet habe, "so dass auch aus ihrer Sicht den Gewerbebauten in einer künftigen Wohnzone kein Wert mehr zukommen konnte".

b) Zur Rekursbegründung bringt die Pflichtige vor, dass der Kaufpreis für das Grundstück Kat.Nr. ... "pauschal" 6.5 Mio. Franken betrage. Schon dieser Wortlaut weise darauf hin, dass sich der Erlös auf das Kaufobjekt als Ganzes beziehe. Zum gleichen Ergebnis führe eine Aufschlüsselung des Kaufpreises. Die Rekursgegnerin bestreite den von der Pflichtigen geschätzten Ansatz von Fr. 300.-/m² nicht, was zu einem Landwertanteil von gut 4.8 Mio. Franken führe. Mithin sei die Differenz von knapp 1.7 Mio. Franken zum erzielten Erlös als Entschädigung für die Gebäude zu würdigen. Dass die Pflichtige ein Umzonungsgesuch gestellt habe, führe nicht zu einer anderen Beurteilung. Dies gelte vor allem deswegen, weil im Zeitpunkt der Handänderung noch nicht festgestanden habe, ob die Nutzungsplanung tatsächlich geändert werde oder nicht. Das Risiko, dass diese Bemühungen scheiterten, habe die Erwerberrin getragen; die mögliche Umzonung sei in der Preisbestimmung nicht berücksichtigt worden. Im Kaufvertrag habe sich die Pflichtige ein zweijähriges Mietrecht mit Verlängerungsoption ausbedungen. Auch so gesehen sei den Gebäuden noch ein Nutzwert zugekommen. Der Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren habe unter Einschluss der Gebäude Fr. 10'840'000.- betragen; der Erlös liege somit deutlich unter den Anlagkosten. Diesen Standpunkt bekräftigt die Pflichtige in der Replik.

c) Dem hält der Gemeinderat in der Rekursantwort entgegen, dass die Pflichtige schon am ... September 2006 ein Umzonungsgesuch gestellt habe. In der Folge habe sich ein privater Gestaltungsplan als gangbare Lösung erwiesen. Am 28. Juli 2008 habe der Gemeinderat einem solchen (Gestaltungsplan E) zugestimmt. Daraufhin habe die Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan am ... September 2008 ge-

nehmigt und zugleich das Grundstück in die Wohnzone W... umgeteilt. Im Zug des von der Pflichtigen selbst eingeleiteten Verfahrens, womit eine Arealüberbauung angestrebt worden sei, hätten die vorhandenen Gebäude ihren Nutzen verloren. Damit könne objektiv gesehen auch aus der Sicht der Pflichtigen nicht gesagt werden, dass sie diese Gebäude habe mitveräussern wollen.

4. a) In seiner jüngeren Praxis mass das Verwaltungsgericht zunächst den Umständen des Einzelfalls starkes Gewicht zu (RB 1999 Nr. 156 = StE 2000 B 44.1 Nr. 7 = ZStP 1999, 342 mit Hinweisen). Daraufhin legte es im Entscheid SB.2003.00017 vom 28. August 2003 (ZStP 2004, 56) den Begriff des Abbruchobjekts restriktiv aus. In seinen Erwägungen hielt das Gericht fest, falls aus dem Kaufvertrag nicht klar hervorgehe, ob der Wert des zum Abbruch bestimmten Gebäudes von den Parteien in der Preisgestaltung eigens berücksichtigt worden sei, müsse vermutet werden, dass das überbaute Grundstück Gegenstand der Preisvereinbarung gebildet habe. Diese Vermutung werde auch durch den Umstand, dass ein Gebäude ein wirtschaftliches Abbruchobjekt gebildet habe, nicht widerlegt. Dieser Entscheid wurde von Felix Richner (ZStP 2004, 59 f.) mit überzeugender Begründung kritisiert. Im Entscheid GR.2007.13 vom 17. Dezember 2008 prüfte das Steuerrekursgericht durch ein Expertengutachten, ob die streitbetroffene Altbaute im Zeitpunkt des Verkaufs wirtschaftlich betrachtet als Abbruchobjekt habe qualifiziert werden müssen. Das vom Veräusserer daraufhin angerufene Verwaltungsgericht hielt mit Entscheid SB.2009.00016 vom 26. August 2009 (www.vgrzh.ch; ZStP 2010, 178) an seiner im Jahr 2003 begründeten Rechtsprechung fest und erwog, dass sich das Vorliegen von wirtschaftlicher Abbruchreife in objektiver Weise aus der Sicht des Veräusserers beurteile. Die im Kaufvertrag bekundete Absicht des Käufers, die Liegenschaft abzubauen, erlaube noch keinen Rückschluss auf die Frage, ob der Wert der Altbaute von den Vertragsparteien berücksichtigt worden sei oder nicht. Für die Berücksichtigung des Gebäudewerts spreche eine natürliche Vermutung, die von der Grundsteuerbehörde allerdings entkräftet werden könne. Im zweiten Rechtsgang (Entscheid GR.2009.66 vom 21. Dezember 2010) war das Steuerrekursgericht an die oberinstanzliche Auffassung gebunden und bestimmte durch ein Expertengutachten den (relativen) Landwert sowie den Wert der Altbaute. Allerdings hielt das Rekursgericht noch einmal fest, dass es seine Auffassung, wonach die wirtschaftliche Abbruchreife als objektiver Rechtsbegriff und nicht als Tatsache aufzufassen sei, vorgezogen hätte. Hinzu komme, dass der – vorsichtig agierende – Veräusserer aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts einem

wirtschaftlichen Abbruchobjekt nach freier Wahl einen Gebäudewert zuerkennen könne oder nicht, was den Grundsätzen der Immobilienbewertung zuwiderlaufe.

b) aa) Die Rekursgegnerin räumt zu Recht ein, dass es sich bei den Gebäuden auf dem veräusserten Grundstück Kat.Nr. ... nicht um technische Abbruchobjekte handelt. Andernfalls hätte die Pflichtige diese Gebäude nicht gleichzeitig mit dem Verkauf des Grundstücks für einstmweilen zwei Jahre gemietet.

bb) Nach dem Wortlaut des Kaufvertrags vom ... Dezember 2007 sind die auf dem Grundstück stehenden Gebäude Vers.Nrn. ..., ..., ..., ..., ... und ... mitveräussert worden. Dem Vertrag lässt sich nicht entnehmen, dass dies nicht dem wahren Willen der Parteien entsprochen hätte.

cc) Der nach der erwähnten Praxis des Verwaltungsgerichts beweispflichtige Gemeinderat hat keine stichhaltigen Gründe angeführt, die – aus der Sicht der Veräusserin – eine Qualifikation des Grundstücks als wirtschaftliches Abbruchobjekt rechtfertigen. Wie das Verwaltungsgericht in SB.2009.00016 (www.vgrzh.ch; ZStP 2010, 178 E. 2.5) festgehalten hat, erlaubt auch der spätere Abbruch eines Gebäudes nicht den Rückschluss, dass ein Gebäude schon im Zeitpunkt der Handänderung wertlos gewesen sei. Ebenso wenig spricht die vom Gemeinderat als Hauptargument angeführte hängige Änderung der Nutzungsplanung für das Vorliegen eines Abbruchobjekts. Dass die Pflichtige selbst den Anstoss zu einer Planänderung gegeben hat, tut deswegen nichts zur Sache, weil nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 bzw. nach dem (zürcherischen) Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) Kanton und Gemeinde Planungsträger sind und dem Grundeigentümer lediglich die demokratische Einflussmöglichkeit auf die im Rahmen des Gesetzes durchzuführende kommunale Nutzungsplanung zukommt. Im Zeitpunkt der Handänderung am ... Dezember 2007 waren die von der Pflichtigen angestrebte Umzonung des Baugrundstücks von der Gewerbezone in die Wohnzone W... sowie der private Gestaltungsplan E noch in der Schwebe; sowohl der Beschluss der zuständigen Gemeindeversammlung wie auch die nachfolgende Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat (§ 89 i.V.m. § 2 PBG) erfolgten erst im Jahr 2008. Zwar ist der Rekursgegnerin beizupflichten, dass die Planänderung den Weg zu einer Neuüberbauung des Areals mit Wohnbauten ermöglichte. Daraus kann jedoch nicht gefolgert werden, dass die vorbestandenen Gebäulichkeiten mit der Planungsänderung ihren Wert verloren hätten. Vielmehr geniessen bestehende Bauten auch nach einer Planänderung

Besitzstandsgarantie und können im Rahmen von § 357 PBG weiterhin genutzt werden.

dd) Schliesslich sind auch keine weiteren Argumente – wie etwa entsprechende Anpreisungen des Grundstücks als Bauland oder die Kaufpreisgestaltung – ersichtlich, die vorliegend dafür sprechen würden, dass die Pflichtige wirtschaftlich gesehen nur Bauland veräussert hätte.

c) Diese Erwägungen führen zum Schluss, dass die Rekursgegnerin zu Unrecht vom Verkauf eines Abbruchobjekts ausgegangen ist und bei der Ermittlung des Anlagewerts nur das Land berücksichtigt hat. Vielmehr hätte sie den Anlagekosten den (relativen) Landwert und den Gebäudewert am Stichtag des ... Dezember 1987 zugrunde legen müssen. Diese Werte sind von der Rekursgegnerin aufgrund ihrer anderen Rechtsauffassung nicht ermittelt worden. Entgegen dem Standpunkt der Pflichtigen kann daher auch nicht gesagt werden, dass der von ihnen in der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer deklarierte – nicht nachvollziehbare – Wert des Grundstücks vor 20 Jahren von Fr. 10'840'000.- unbestritten sei.

Fehlt es nach dem Gesagten an einer zuverlässigen Bewertungsgrundlage, so fragt es sich, ob eine Schätzung des Verkehrswerts vor 20 Jahren mittels Anordnung eines Amtsgutachtens durch das Steuerrekursgericht vorzunehmen oder die Sache kraft § 212 StG i.V.m. § 149 Abs. 3 StG zu diesem Zweck an den Gemeinderat zurückzuweisen sei. Obschon das Steuerrekursgericht im Hinblick auf eine beförderliche Verfahrenserledigung in aller Regel selbst ein Amtsgutachten einholt, erscheint vorliegend eine Rückweisung – im Hinblick auf einen geringeren Verfahrensaufwand und eine mögliche Verständigung zwischen den Parteien – als sachgerecht.

5. Bei diesem noch offenen Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Der Pflichtigen steht keine Parteientschädigung zu (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats C vom 26. November 2012 wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Sache wird zur weiteren Untersuchung und zum Neuentscheid an den Gemeinderat C zurückgewiesen.

[...]

Eine Minderheit der 2. Abteilung des Steuerrekursgerichts gibt folgende abweichende Rechtsauffassung zu Protokoll:

Im Entscheid SB.2009.00016 (VGr, 26. August 2009, SB.2009.00016, www.vgrzh.ch = ZStP 2010, 178, E. 2.5) erwog das Verwaltungsgericht, dass das Vorliegen wirtschaftlicher Abbruchreife aus Sicht des Verkäufers zu beurteilen sei. Die im Kaufvertrag beurkundete Absicht des Käufers, die Liegenschaft zu überbauen, erlaube noch keinen Rückschluss auf die Frage, ob der Wert der Altbauante von den Vertragsparteien berücksichtigt worden sei. Vorliegend leitete jedoch die Verkäuferin selber die Umzonung und den Gestaltungsplan in die Wege (vgl. Antrag auf Umzonung vom ... September 2006). Dies ergibt sich auch aus dem Kaufvertrag vom ... Dezember 2007 und in der diesbezüglichen Schilderung des Sachverhalts in der Rekursantwort. In der Eingabe vom ... März 2013 trat die Pflichtige dieser Schilderung nicht entgegen. Der vorliegend rechtserhebliche Sachverhalt entspricht weitgehend dem Sachverhalt, welcher dem Entscheid StE 2001 B 44.1 Nr.10 (VGr ZH, 14. Juni 2000 = ZStP 2000, 304) zugrunde liegt, worauf die Rekursgegnerin in der Rekursantwort zu Recht hinweist. Der Umstand, dass am ... Dezember 2007, als der Kaufvertrag öffentlich beurkundet und vollzogen wurde, die planungsrechtlichen Änderungen noch nicht abgeschlossen waren, ist unerheblich. Zweifellos konnten die Parteien des Kaufvertrages am Tag der Handänderung annehmen, die Umzonung und der Gestaltungsplan würden bewilligt werden. Denn sonst hätten sie ja wohl mit der Handänderung zugewartet oder entsprechende Bedingungen im Kaufvertrag vereinbart.

Selbst für einen reinen Landverkauf ist der Verkaufspreis von ca. Fr. 400.00/m² für das Jahr 2007 extrem tief. Die Pflichtige macht in diesem Zusammenhang zwar geltend, sie habe lediglich den Industriebaulandwert von Fr. 300.-/m² und den Gebäudewert verlangt und auch erhalten. Nicht zuletzt angesichts der Tatsache, dass die Pflichtige selber den Landpreis in der Wohn- und Mischzone mit Fr. 820.-/m² beziffert, erscheint dieses Argument als unglaubwürdig. Warum sollte die Pflichtige selber die notwendigen Planungsschritte für eine erhebliche Wertsteigerung in die Wege leiten und sich dann mit einem Verkaufspreis begnügen, welcher (allenfalls) dem bestehenden, bebauten Grundstück entspricht. Im Gegenteil besteht bei dieser Sachlage der Verdacht, dass dem Verkaufspreis die rechtsgeschäftliche Bedeutung abgesprochen werden müsste. Mindestens in objektiver Hinsicht ist die Abweichung des Verkaufspreises vom Verkehrswert evident (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 101 ff.). Ob die Voraussetzungen auch in subjektiver Hinsicht erfüllt sind, müsste allenfalls in einem Beweisverfahren untersucht werden.

Wenn die Pflichtige den Verkehrswert von Land in der Wohn- und Mischzone mit Fr. 820.-/m² beziffert, so räumt sie implizit selber ein, dass ein wirtschaftliches Abbruchobjekt vorliegt.

Die Behauptung der Pflichtigen, die Gebäude seien im Verkaufspreis enthalten, ist durch nichts belegt. Wie dargelegt, begründet der unerklärlich tiefe Verkaufspreis im Gegenteil die Vermutung, dass dem Verkaufspreis keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zukommt.

Die befristete Vermietung des Grundstücks ist unerheblich und ändert nichts an der Tatsache, dass die Gebäude bereits bei Vertragsabschluss zum Abbruch bestimmt waren und keinen Gegenstand des Kaufvertrags bildeten. Der Hinweis der Rekursgegnerin auf eine analoge Rechtslage bei der Immobiliengesellschaft erscheint sachgerecht.

Aus vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist. Allenfalls müsste die Grundstückgewinnsteuer, nach vorgängiger Überprüfung der rechtsgeschäftlichen Bedeutung des Verkaufspreises, erhöht werden.

Für den richtigen Protokollauszug:

H. Knüsli, Gerichtsschreiber