



## Entscheid

18. September 2013

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Christian Mäder, Steuerrichterin Micheline Roth, Steuerrichter Alexander Widl und Gerichtsschreiber Stefan Eichenberger

In Sachen

**A AG,**  
**(vormals B AG),**

vertreten durch C AG,

**Rekurrentin,**

gegen

**Gemeinde D,**

vertreten durch die Grundsteuerkommission,

**Rekursgegnerin,**

betreffend

**Grundstückgewinnsteuer**

hat sich ergeben:

A. Die A AG (vormals B AG, nachfolgend die Pflichtige) ist eine interkantonale Liegenschaftenhändlerin und Generalunternehmerin mit Sitz im Kanton Zürich und Zweigniederlassungen in den Kantonen F, G, H, I und J. Am ... 2005 veräusserte sie das in D (ZH) gelegene Baulandgrundstück Kat.Nr. ...an die K Pensionskasse. Letztere schloss mit der Veräusserin einen Totalunternehmerwerkvertrag für die Planung und Ausführung einer Wohnüberbauung mit sieben Mehrfamilienhäusern und Unterniveaugarage ab. Mit Veranlagungs-Entscheid vom 24. November 2011 auferlegte die Grundsteuerkommission der Gemeinde D der Pflichtigen bezüglich des schlüsselfertig zu überbauenden Veräusserungsobjekts, d.h. unter Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis, eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 339'400.- bei einem steuerbaren Grundstückgewinn von Fr. 1'723'600.- (nach iterativer Berücksichtigung der Grundstückgewinn- und der direkten Bundessteuer in Höhe von insgesamt Fr. 485'897.-).

B. Eine dagegen erhobene Einsprache, womit die Pflichtige beantragte, den Grundstückgewinn vollständig mit Verlustvorträgen von Fr. 124'898'611.- zu verrechnen und die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 0.- herabzusetzen, wies die Grundsteuerkommission am 12. Juli 2012 ab.

C. Mit Rekurs vom 14. August 2012 beantragte die Pflichtige die Sistierung des Verfahrens, sofern beim Steuerrekursgericht gleichgelagerte Verfahren mit der gleichen Fragestellung hängig seien. Sollte dies nicht der Fall sein oder diese zu Ungunsten der Pflichtigen entschieden worden sein, beantragte sie, den veranlagten steuerpflichtigen Grundstückgewinn im vollen Umfang mit den noch bestehenden betrieblichen Verlustvorträgen zu verrechnen, die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 0.- herabzusetzen sowie die bereits bezahlte Grundstückgewinnsteuer inkl. geleistetem Ausgleichszins unter Berücksichtigung des anwendbaren Ausgleichszinses und des bereits geleisteten Ausgleichszinses wieder gutzuschreiben. Eventualiter sei die Grundstückgewinnsteuer infolge Anwendung von § 221 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) in Verbindung mit Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) mit Fr. 0.- zu veranlagten.

In der Rekursantwort vom 24. September 2012 schloss die Grundsteuerkommission D auf Abweisung des Rekurses. In ihrer Replik vom 15. Oktober 2012 hielt die Pflichtige vollumfänglich an ihren Anträgen fest.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. Dem Antrag auf Sistierung des Verfahrens zur Vermeidung widersprechender Entscheide wird nicht stattgegeben, da die beim Steuerrekursgericht hängigen Fälle mit gleicher oder ähnlicher Fragestellung in grundsätzlicher Hinsicht alle gleich im nachfolgend ausgeführten Sinn entschieden wurden resp. gleichzeitig mit dem vorliegenden Verfahren entschieden werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bereits die Vorinstanz das Verfahren wegen eines am Bundesgericht hängigen Verfahrens mehrere Jahre lang sistiert hat, so dass eine weitere Verzögerung der Entscheidung gegen den Grundsatz der beförderlichen Prozesserledigung verstösst. Ausserdem würde eine weitere Sistierung die nahende Veranlagungsverjährung begünstigen.

2. a) Im Kanton Zürich wird die Grundstückgewinnsteuer – losgelöst von den übrigen Einkommensverhältnissen – von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben (§ 216 Abs. 1 StG). Diese Besteuerung gilt sowohl für Grundstücke des Privat- als auch des Geschäftsvermögens. Grundstücksgewinn ist laut § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Die anrechenbaren Aufwendungen sind in § 221 Abs. 1 StG abschliessend aufgezählt (RB 1990 Nr. 51, 1982 Nr. 105; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 221 N 3). Dazu gehören wertvermehrnde Aufwendungen, Grundeigentümerbeiträge, übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten, mit der Handänderung verbundene Abgaben sowie Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen. Liegenschaftenhändler können weitere mit der Liegenschaft zu-

sammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben (§ 221 Abs. 2). Ausserdem sind – nach vollständiger Veräusserung des Gesamtgrundstücks – Verluste aus Teilveräusserungen verrechenbar (§ 224 Abs. 3 StG). Alle übrigen Einkommensbestandteile und Unkosten einschliesslich die sog. wieder eingebrachten Abschreibungen (= Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten) werden mit der Einkommens- resp. mit der Gewinnsteuer erfasst (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, VB zu §§ 216-226a, N 6). Diese Regelung bringt es mit sich, dass Verluste aus dem Einkommens- bzw. Gewinnsteuerbereich nach kantonalem Recht nicht mit Grundstücksgewinnen verrechnet werden können. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst die zürcherische gesetzliche Regelung – vorbehältlich der Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung und der geänderten Praxis zu den Ausscheidungsverlusten – nicht gegen übergeordnete gesetzliche und verfassungsmässige Grundsätze (BGr, 7. Oktober 2011, 2C\_747/2010, E. 5 und 6, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), so dass auf Rügen der entsprechenden Art nicht weiter einzugehen ist.

b) Aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung gemäss Art. 127 Abs. 3 BV folgt, dass ein Steuerpflichtiger, der in mehreren Kantonen steuerpflichtig ist, nicht mehr als sein gesamtes Reineinkommen bzw. seinen gesamten Reingewinn zu versteuern hat (BGE 107 Ia 41 E. 1a). Diese Regel trat gemäss jahrzehntelanger Rechtsprechung des Bundesgerichts vor dem Grundsatz zurück, dass das Grundeigentum ausschliesslich und in vollem Umfang dem Liegenschaftenkanton zur Besteuerung vorbehalten blieb. Der Liegenschaftenkanton musste deshalb Verluste, die am (Wohn-)Sitz oder in anderen Kantonen angefallen waren, nicht übernehmen. Seit dem Jahr 2004 änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Nichtberücksichtigung von Ausscheidungsverlusten stufenweise. Mit Entscheid vom 19. November 2004 erkannte es bezüglich einer Betriebsliegenschaft einer Liegenschaftenhändlerin und Generalunternehmerin in einem Betriebsstättekanton, dass der Liegenschaftenkanton zwar den Wertzuwachs (= Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten) ausschliesslich besteuern dürfe; doch sei der Liegenschaftenkanton verpflichtet, den Verlustüberschuss, den die Unternehmung im Sitzkanton und weiteren Kantonen mit Betriebsstätten erlitten habe, mit dem Grundstücksgewinn zu verrechnen (BGE 131 I 249). Am 18. April 2005 wandte das Bundesgericht diese neue Regel zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten auch auf Liegenschaften im Privatvermögen an und wies den Liegenschaftenkanton an, den Gewinnungskostenüberschuss aus

einer im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft am Hauptsteuerdomizil zu übernehmen (BGE 131 I 285). Am 8. Mai 2006 verpflichtete das Bundesgericht den Liegenschaftenkanton, in welchem ein Handelsunternehmen eine reine Kapitalanlageliegenschaft (ohne Betriebsstätte) besass, den Betriebsverlust am ausserkantonalen Hauptsitz mit dem Liegenschaftenertrag im Liegenschaftenkanton zu verrechnen (BGE 132 I 220). Am 3. November 2006 änderte das Bundesgericht schliesslich seine bisherige Praxis zur Ausscheidung von Aufwandüberschüssen bei (gewerbsmässigen) Liegenschaftenhändlern im interkantonalen Verhältnis und erkannte, dass Schuldzinsen von interkantonalen Liegenschaftenhändlern proportional zu den Aktiven zu verlegen seien. Soweit der nach Lage der Aktiven zu übernehmende Schuldzinsenanteil den Vermögensertrag im Liegenschaftskanton übersteigt, ist der Schuldzinsenüberschuss fortan in erster Linie mit Netto-Vermögenserträgen der übrigen Kantone und in zweiter Linie mit dem übrigen Einkommen des Liegenschaftenhändlers zu verrechnen (BGE 133 I 19). Diese neue Ausscheidungsregel ermöglicht, dass im interkantonalen Verhältnis – soweit als möglich – sämtliche Schuldzinsen abgezogen werden können. Demgegenüber wurden nach bisheriger Praxis die nicht aktivierungsfähigen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, u.a. auch die Schuldzinsen, objektmässig ausgeschieden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 162). Dadurch im Liegenschaftenkanton resultierende Aufwandüberschüsse mussten der Sitzkanton und andere Liegenschaftskantone nicht übernehmen. Diese waren vielmehr zu "aktivieren" und konnten im Liegenschaftenkanton erst in einem späteren Zeitpunkt entweder mit laufenden Liegenschaftserträgen oder einem Veräusserungsgewinn verrechnet werden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 175).

c) Im jüngsten Entscheid (BGr, 1. Mai 2013, 2C\_243/2011, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), der einen im Kanton Zürich wohnhaften und hauptsächlich in den Kantonen Zürich und Aargau tätigen Liegenschaftenhändler betraf, welcher Vorjahresverluste mit im Kanton Aargau erzielten Gewinnen bzw. – soweit Ersteres abgelehnt wird – mit im Kanton Zürich erzielten Wertzuwachsgeinnen verrechnen wollte, verdeutlichte das Bundesgericht, dass sich seine neue Rechtsprechung betreffend Verlustübernahme nur auf Ausscheidungsverluste beziehe. Ein Ausscheidungsverlust liege nicht vor, wenn im Sitzkanton Zürich unter Einschluss der Wertzuwachsgeinne genügend Einkommenssubstrat vorhanden sei. Mithin bestand gegenüber dem Kanton Aargau kein Anlass, über den ausscheidungsrechtlich zu tragenden Verlustanteil hinaus einen höheren Verlustanteil zu übernehmen. Ferner hielt es das Bundesgericht für nicht geboten, die zürcherischen Gemeinden bezüglich der Grundstückgewinnsteuern zur Übernahme des

bei der Gewinnsteuer nicht vollständig verrechenbaren Vorjahresverlustes zu verpflichten. Ob die dem Kanton Zürich im Rahmen der interkantonalen Steuerauscheidung zugewiesenen Geschäftsverluste (Vorjahresverluste) mit zürcherischen Grundstückgewinnen verrechnet werden können oder ob sie dem Hauptsteuerdomizil definitiv verhaftet bleiben und die zürcherischen Grundstückgewinnsteuerveranlagungen allenfalls in Revision gezogen werden können, sei keine Frage der interkantonalen Steuerauscheidung, sondern des anwendbaren internen kantonalen Rechts.

d) Damit bestätigte das Bundesgericht im Ergebnis seinen Entscheid vom 7. Oktober 2011 (2C\_747/2010, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), bei welchem es ebenfalls um die Frage der Verrechenbarkeit von Grundstückgewinnen mit Betriebsverlusten ging. Das Bundesgericht verneinte die Verrechenbarkeit im betreffenden Fall aufgrund der zürcherischen Gesetzgebung. Die Erwägungen des Bundesgerichts erwecken den Eindruck, dass es sich hierbei um einen rein innerkantonalen Sachverhalt, d.h. ohne Bezug zu anderen Kantonen handelte. Dies trifft jedoch nicht zu, weil das betreffende Unternehmen mit Sitz im Kanton Zürich nebst Kapitalanlageliegenschaften im Kanton Zürich zeitgleich auch über Kapitalanlageliegenschaften in anderen Kantonen verfügte. Damit kann der vom Bundesgericht verwendete Begriff des "innerkantonalen Sachverhalts" wohl nur im Sinn des oben zitierten Entscheids vom 1. Mai 2013 verstanden werden (siehe auch E. 2.c).

e) Daraus erhellt, dass das Vorhandensein interkantionaler Anknüpfungspunkte für sich allein nicht ausreicht, damit ein Unternehmen mit Sitz im Kanton Zürich und Anknüpfungspunkten in anderen Kantonen Betriebsverluste am Hauptsitz mit im Kanton Zürich erzielten Wertzuwachsgegewinnen verrechnen kann.

3. a) Der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich von den bundesgerichtlich beurteilten Fällen vom 7. Oktober 2011 (2C\_747/2010) und 1. Mai 2013 (2C\_243/2011) in einem wesentlichen Punkt: Die Pflichtige ist ein interkantonales Unternehmen, bei welchem Teile des Unternehmens kraft wirtschaftlicher Zugehörigkeit in verschiedenen Kantonen steuerpflichtig sind. Ein interkantonales Unternehmen liegt gemäss der Rechtsprechung dann vor, wenn das Unternehmen ausserhalb des Sitzkantons mindestens in einem anderen Kanton als dem Sitzkanton eine Betriebsstätte unterhält (Hannes Teuscher/Frank Lobsiger, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 1. A., 2011, § 30 N 5). Gemäss Art. 4 Abs. 2

und 51 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) gelten als Betriebsstätten feste Geschäftseinrichtungen, in der die Geschäftstätigkeit eines Unternehmens oder ein freier Beruf ganz oder teilweise ausgeübt wird. Betriebsstätten sind insbesondere Zweigniederlassungen, Fabrikationsstätten, Werkstätten, Verkaufsstellen, ständige Vertretungen, Bergwerke und andere Stätten der Ausbeutung von Bodenschätzen sowie Bau- oder Montagegestellen von mindestens zwölf Monaten Dauer. Diese Voraussetzung ist bei der Pflichtigen unbestrittenermassen erfüllt.

b) Dagegen gelten beispielsweise Versicherungsgesellschaften mit Grundstücken in anderen Kantonen, sofern darin keine Betriebsstätten unterhalten werden, nicht als interkantonale Unternehmen (Kurt Locher/Peter Locher, Die Praxis der Bundessteuern, III. Teil, Interkantonale Doppelbesteuerung, § 7, I B, Nr. 9 und dort zitierte Urteile). Gleiches gilt für Generalunternehmungen, Liegenschaftenhändler, Immobiliengesellschaften, Baugenossenschaften und Finanzierungs- und Beteiligungsgesellschaften mit Liegenschaftsbesitz ausserhalb des Sitzkantons (Kurt Locher/Peter Locher, § 7 I B Nr. 10 bis 12, 15 und 17 und dort zitierte Urteile). Bei solchen Unternehmen, die im Kanton der Liegenschaft keine Betriebsstätte unterhalten, ist der eine wirtschaftliche Einheit darstellende Geschäftsgewinn interkantonal nicht im Umfang einer Quote auf die Kantone mit blossem Liegenschaftsbesitz aufzuteilen. Der Gewinn wird im Sitzkanton besteuert. Das Besteuerungsrecht der Liegenschaftskantone ist auf die Liegenschaftserträge und Wertzuwachsgerinne beschränkt. Entsprechendes gilt – unter Vorbehalt der neuen Rechtsprechung zu den Ausscheidungsverlusten – hinsichtlich der Betriebsverluste.

c) Bei den vom Bundesgericht am 7. Oktober 2011 und 1. Mai 2013 beurteilten Fällen handelte es sich um keine interkantonale Unternehmen im erwähnten Sinn, sondern um eine Versicherungsgesellschaft resp. um einen Liegenschaftenhändler. Beide Unternehmen besassen ausserhalb des Kantons Zürich zwar Liegenschaften (als Kapitalanlage resp. Handelsware), unterhielten jedoch keine Betriebsstätten im dargelegten Sinn. Nach dem interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht tragen die Liegenschaftskantone (ohne Betriebsstätten) keine quotenmässigen Anteile am einheitlichen Unternehmensgewinn oder am Verlust. Da das interkantonale Steuerrecht nur die Steuerhoheiten verschiedener Steuerhoheiten voneinander abgrenzt, jedoch den Kantonen mit monistischen System – vorbehältlich der neuen Praxis zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten – nicht vorschreibt, ob ein ausscheidungsrechtlich dem Kan-

ton Zürich zugewiesener Gewinn oder Verlust bei der Einkommens- resp. Gewinnsteuer- oder Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen sei, handelte es sich so betrachtet bei den oben erwähnten Fällen um innerkantonale Sachverhalte, für welche das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht keine vom zürcherischen Recht abweichenden steuerlichen Vorschriften vorsieht. Dies mit der Konsequenz, dass eine Verrechnung des zürcherischen Gesamtbetriebsverlusts mit Wertzuwachsgegewinnen im Kanton Zürich zu unterbleiben hatte.

d) Weist ein im Kanton Zürich domiziliertes Unternehmen mit ausserkantonalen Betriebsstätten verrechenbare Verlustvorträge gemäss § 70 Abs. 1 StG bzw. zusätzlich einen Betriebsverlust im aktuellen Geschäftsjahr aus, so partizipieren nebst dem Hauptsteuerdomizil auch die ausserkantonalen Betriebsstätten an diesen Verlusten. Die Festlegung der Quoten der dem Hauptsteuerdomizil und den Betriebsstättenkantonen zuzuweisenden Verlustanteile hat nach einem einheitlichen, für alle Kantone gleichermaßen geltenden Ausscheidungskriterium zu erfolgen. Der Umstand, dass das kantonale Steueramt aufgrund der anhaltenden Verlustsituation aus Praktikabilitätsabwägungen und in Anwendung der sog. Gesamtverlustverrechnungstheorie (vgl. hierzu Kreisschreiben Nr. 24 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 17. Dezember 2003; Kreisschreiben Nr. 27 vom 15. März 2007, Fall 11; René Matteotti, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, 1. A., 2011, § 34 N 49) bei der Gewinnsteuer bislang auf eine interkantonale Ausscheidung der Verlustbetreffnisse verzichtet hat, vermag selbstredend an der interkantonalen Natur der auf die Betriebsstättenkantone entfallenden Verlustanteile nichts zu ändern.

e) Partizipieren auch ausserkantonale Betriebsstätten bzw. Betriebsstättenkantone an den Verlustvorträgen eines interkantonalen Unternehmens, kann es sich aber nicht mehr um einen rein innerkantonalen Sachverhalt gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 7. Oktober 2011 (2C\_747/2010) handeln. Denn die Pflichtige ist ein interkantonales Unternehmen mit Zweigniederlassungen (Betriebsstätten) in den Kantonen F, G, H, I und J. Sie weist gemäss ihrer Gewinnsteuererklärung 2005 Verlustvorträge von Fr. 124'898'611.- (bei der Staatssteuer) und Fr. 49'119'028.- (bei der direkte Bundessteuer) auf. Die bei der Zürcher Staatssteuer ausgewiesenen Verluste sind allerdings für die interkantonale Steuerausscheidung nicht massgebend, weil diese in erheblichem Umfang auf das im Kanton Zürich geltende monistische System zurückzuführen sind, gemäss welchem Grundstückgewinne – auch auf Geschäftsliegenschaften – mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst und dementsprechend von der

zürcherischen Gewinnsteuer freigestellt werden. Auf das Zürcher Steuersystem kann jedoch bei der interkantonalen Steuerauscheidung keine Rücksicht genommen werden. Trifft in der Steuerauscheidung ein Kanton mit monistischem System auf einen Kanton mit dualistischem System, müssen zum Zweck vergleichbarer Verhältnisse die Grundstückgewinne in die Steuerauscheidung einbezogen werden (BGr, 1. Mai 2013, 2C\_243/2011). Somit ist zur Ermittlung der ausserkantonalen Verlustanteile von bereinigten Verlustvorträgen in der Grössenordnung von ca. 49 Mio. Franken auszugehen. Wie hoch der ausserkantonale Anteil ist, steht nicht fest, da aufgrund der anhaltenden Verlustsituation in den letzten Jahren die Verlustbetreffnisse nicht interkantonal ausgeschieden wurden. Müsste eine Ausscheidung erfolgen, wäre diese nach Auffassung des kantonalen Steueramts vom 4. September 2013 nach Produktionsfaktoren (Personalaufwand, Mietkosten, Lage der Aktiven) vorzunehmen, wobei dem Sitzkanton ein Vorausanteil von 10%-20% zukäme. Da allein die Lohnkosten, denen bei der betreffenden Ausscheidungsmethode das grösste Gewicht zukommt, im Sitzkanton Zürich rund 66% und in den Betriebsstättekantonen rund 34% betragen, beläuft sich der ausserkantonale Verlustanteil der ausserkantonalen Betriebsstätten – unter Einbezug der übrigen Faktoren – auf schätzungsweise 14-24% des bereinigten Verlustvortrags von rund 49 Mio. Franken. Der daraus resultierende Anteil von über sechs Mio. Franken übersteigt den besteuerten Grundstückgewinn von Fr. 1'723'600.- (zuzüglich iterativ ermittelte Grundstückgewinn- und direkte Bundessteuern von Fr. 485'897.-, die im Falle einer Verrechnung des Grundstücksgewinns mit dem Verlustvortrag gänzlich dahinfallen), deutlich. Somit ist der – nach Wegfall der Steuern – bereinigte Gewinn von Fr. 2'209'497.- (besteuerter Gewinn Fr. 1'723'600.- + Grundstückgewinnsteuer Fr. 339'400.- + direkte Bundessteuer Fr. 146'497.-) mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Hinsichtlich der Bundessteuer ist zu anmerken, dass diese von der Vorinstanz zu Unrecht bei den Anlagekosten angerechnet wurde, weil aufgrund der Verlustvorträge bei der direkten Bundessteuer 2005 kein steuerbarer Gewinn resultierte. Würde die Verlustverrechnung nicht zugelassen, wäre die Grundstückgewinnsteuer unter Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer bei den Anlagekosten auf Fr. 363'820.- zu erhöhen.

4. Der Antrag, die bereits bezahlte Grundstückgewinnsteuer inklusive geleisteten Ausgleichszins zurückzuzahlen, beschlägt eine Materie des Steuerbezugs, welche nicht in den sachlichen Zuständigkeitsbereich des Steuerrekursgerichts fällt. Diesbe-

zöglich ist das Gemeindesteueramt der Gemeinde D zuständig (§ 172 StG). Somit ist auf diesen Antrag nicht einzutreten.

5. Aufgrund dieser Erwägungen ist der Rekurs gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und ist die der Pflichtigen auferlegte Grundstückgewinnsteuer von Fr. 339'400.- auf Fr. 0.- herabzusetzen.

6. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens der Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Der Rekurs gegen den Einspracheentscheid der Grundsteuerkommission D vom 12. Juli 2012 wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die der Rekurrentin auferlegte Grundstückgewinnsteuer wird von Fr. 339'400.- auf Fr. 0.- herabgesetzt.

[...]