2013-203

# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

## Entscheid vom 17. Dezember 2015

| | |
|---|---|
| Mitwirkende | Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), lic. iur. David Levin, Dr. Philippe Nordmann, Dr. Peter Rickli, Dr. Christophe Sarasin und lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber) |
| Parteien | **X AG**<br>[…]<br><br>gegen<br><br>**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt**<br>Fischmarkt 10, 4001 Basel |
| Gegenstand | Grundstückgewinnsteuer 2011/001 der Liegenschaft B, Basel<br><br>(Qualifikation als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin, Abzug einer Verwaltungspauschale von 5% des Veräusserungspreises, § 104 Abs. 1 und § 106 Abs. 1 und 2 StG) |

## Sachverhalt

A. Die Rekurrentin, die X AG, verkaufte mit Vertrag vom 4. Oktober 2011 (Grundbucheintrag: […] 2011) die Liegenschaft B, Basel zum Preis von CHF 24‘000‘000.00 an die C AG. Sowohl die Rekurrentin als auch die C AG sind Tochtergesellschaften der D Holding AG.

Mit Veranlagungsverfügung vom 20. Juni 2012 setzte die Steuerverwaltung den Grundstückgewinn auf CHF 8‘344‘600.00 fest und erhob einen Steuerbetrag von CHF 2‘503‘380.00. Die deklarierten Maklerprovisionen beim Verkauf (Rekurrentin) in der Höhe von CHF 480‘000.00 und beim Kauf (C AG) in der Höhe von CHF 300‘000.00 sowie die geltend gemachte Verwaltungspauschale von 5% für gewerbsmässige Liegenschaftshändler in der Höhe von CHF 1‘200‘000.00 wurden nicht zum Abzug zugelassen.

B. Am 5. Juli 2012 erhob die Rekurrentin gegen die Veranlagungsverfügung Einsprache. Sie beantragte, dass die Veranlagungsverfügung aufzuheben und der steuerbare Grundstückgewinn entsprechend der Deklaration auf CHF 6‘543‘931.00 festzusetzen sei. Sie begründete ihre Einsprache mit Eingabe vom 19. September 2012.

Die Steuerverwaltung hiess die Einsprache mit Entscheid vom 28. August 2013 teilweise gut. Sie liess der Rekurrentin die Verlustverrechnung aus dem Verkauf eines Grundstücks im Jahre 2004 zu. Im Übrigen wies sie die Einsprache ab und setzte den Grundstückgewinn neu auf CHF 7‘817‘200.00 fest. Als Begründung für die abgewiesenen Anträge der Einsprache führte die Steuerverwaltung im Wesentlichen an, dass es sich hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Maklerprovisionen bei der Rekurrentin als Verkäuferin und der C AG als Käuferin nicht um unabhängige Dritte handeln würde. Solche Kaufs- und Verkaufsprovisionen seien als Eigencourtagen zu qualifizieren und könnten nicht zum Abzug zugelassen werden. Hinsichtlich der Verwaltungspauschale von 5% führte die Steuerverwaltung aus, dass der Abzug nur gewerbsmässigen Liegenschaftshändlern zustehe. Die gesamten Umstände, insbesondere die Tatsache, dass die Liegenschaften im Anlage- und nicht im Umlaufvermögen der Rekurrentin verbucht seien, würden jedoch nicht für eine gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin sprechen. Die Verwaltungspauschale sei somit zu Recht nicht gewährt worden.

C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 26. September und der dazugehörenden Begründung vom 1. November 2013. Die Rekurrentin be-

antragt die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 28. August 2013 und der Veranlagungsverfügung vom 20. Juni 2012. Der Entscheid sowie die zugrundeliegende Verfügung seien dahingehend zu rektifizieren, dass der Qualifikation der Rekurrentin als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin sowie der Abzugsfähigkeit einer Verwaltungspauschale von 5% Rechnung getragen werde. Zudem sei an der im Einspracheverfahren festgestellten Verlustverrechnung eines Grundstückverlustes aus dem Jahre 2004 festzuhalten und der Rekurrentin sei eine angemessene Frist zur Begründung des Rekurses einzuräumen. Alles unter o/e-Kostenfolge.

Die Steuerverwaltung beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 29. November 2013 die Abweisung des Rekurses. Im Rahmen eines angeordneten zweiten Schriftenwechsels halten die Parteien an ihren Anträgen fest. Auf die einzelnen Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte verzichtet werden.

## Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrentin ist als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 28. August 2013 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen Rekurs vom 26. September 2013 (Datum des Poststempels) und der Begründung vom 1. November 2013 ist somit einzutreten.

2. a) Die Rekurrentin beantragt die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 28. August 2013 und der Veranlagungsverfügung vom 20. Juni 2012. Der Entscheid sowie die zugrundeliegende Verfügung seien dahingehend zu rektifizieren, dass der Qualifikation der Rekurrentin als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin sowie der Abzugsfähigkeit einer Verwaltungspauschale von 5% Rechnung getragen werde. Zudem sei an der im Einspracheverfahren festgestellten Verlustver-

rechnung eines Grundstückverlustes aus dem Jahre 2004 festzuhalten. Alles unter o/e-Kostenfolge.

b) Der Sachverhalt ist unbestritten. Nicht mehr gerügt wurden die Maklerprovisionen, welche damit nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind. Strittig ist demnach einzig noch die Abzugsfähigkeit der Verwaltungspauschale von 5% bzw. die Frage, ob die Rekurrentin als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin zu qualifizieren ist.

3. a) Nach § 104 Abs. 1 StG wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben von den Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben. Nach § 106 Abs. 1 StG gilt als Grundstückgewinn der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt. Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten (§ 106 Abs. 2 StG). Als Einstandswert gilt unter Vorbehalt von § 105 Abs. 2 StG der Erwerbswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen, soweit diese nicht bereits bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten (§ 106 Abs. 2 StG).

b) Im interkantonalen Verhältnis stellt das Bundesgericht für gewerbsmässige Liegenschaftshändler spezielle Kollisionsregeln auf. Es erklärt dabei den Kanton der gelegenen Sache ausschliesslich zur Besteuerung der Liegenschaftsgewinne zuständig (vgl. BGE 79 I 142, E. 2). Hingegen verlangt es vom Liegenschaftskanton, dass dieser allen Aufwendungen Rechnung trägt, welche dem Händler im Hinblick auf die Erzielung des Gewinns erwachsen. Der Liegenschaftskanton wurde verpflichtet, einen Anteil an den Unkosten des Liegenschaftshändlers am Hauptsitz, die im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft zusammenhängen, zu übernehmen. Der vom Liegenschaftskanton zu übernehmende Unkostenanteil hat sich unter den Kantonen auf einen pauschalen Satz von 5% des Verkaufspreises eingependelt (vgl. BGE 111 Ia 220, E. 2d, sowie bei Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 1997, S.36).

c) aa) Von einem gewerbsmässigen Handeln ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auszugehen, wenn die steuerpflichtige Person An- und Verkäufe von Liegenschaften systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung vornimmt. Erforderlich ist die Entwicklung einer Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist. Als Indizien für eine solche Tätigkeit werden die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen

Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die Besitzdauer und der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte angeführt. Die vom Bundesgericht für natürliche Personen als Liegenschaftshändler entwickelten Kriterien sind für juristische Personen analog anwendbar (vgl. zum Ganzen: BGE 125 II 113, E. 6.a); Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Auflage, Zürich 2013, § 18 N 20 ff.).

bb) Jedes der vorgenannten Indizien kann zusammen mit anderen oder im Einzelfall unter Umständen auch bereits alleine zur Annahme der Gewerbsmässigkeit im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts ausreichen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Liegenschaftshandel zeigt deutlich, dass es sich beim Begriff des gewerbsmässigen Liegenschaftshändlers um einen Terminus mit keinen präzisen Konturen handelt. Im Einzelfall wird nach der „Gesamtheit der konkreten Umstände“ beurteilt, ob Gewerbsmässigkeit vorliegt oder nicht (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 18 N 28).

4. a) Die Rekurrentin begehrt im Wesentlichen, dass sie als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin zu qualifizieren und ihr bei der Veranlagung der Abzug einer Verwaltungspauschale von 5% zuzulassen sei. Sie führt aus, dass sie im Jahr 2004 von der Steuerverwaltung Basel-Stadt und in den Jahren 2007 bis 2011 von den Steuerverwaltungen Zürich (Sitzkanton) und Bern als Liegenschaftshändlerin qualifiziert worden sei. Die Verbuchung der fraglichen Liegenschaft im Anlagevermögen sei kein hinreichendes Argument für die Aberkennung der Liegenschaftshändlerqualität, da sich die Art der Verbuchung durch die Anwendung von international standardisierten Rechnungslegungsnormen (wie bspw. IFRS) erklären liesse. Die Rekurrentin weise die Liegenschaften nur im Umlaufvermögen aus, wenn deren Verkauf innert eines Jahres realisiert werden könne. Ausserdem habe das Bundesgericht in einem Entscheid festgehalten, dass Liegenschaften des Anlagevermögens, sobald sie zum Verkauf ausgeschrieben werden, automatisch zum Umlaufvermögen gezählt würden. Des Weiteren sei aus dem Handelsregister, entgegen der Auffassung der Steuerverwaltung, der Gesellschaftszweck der Rekurrentin als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin ersichtlich. Die Steuerverwaltung stelle in unzulässiger Weise auf formelle Aspekte ab, indem sie hauptsächlich auf die Bilanzierung der entsprechenden Liegenschaft verweise. Ausschlaggebend sei im Steuerrecht jedoch die wirtschaftliche Betrachtungsweise. In den vergangenen Jahren seien von der Rekurrentin neun Liegenschaften verkauft und acht Liegenschaften erworben worden. Die Haltedauer der verkauften Liegenschaften betrage im Durchschnitt 7,3 Jahre und die durchschnittliche Besitzdauer der aktuell gehaltenen Liegenschaften betrage lediglich 1,7 Jahre. Die Haltedauer werde von verschiede-

nen Faktoren beeinflusst. Unter anderem sei hier auch die jeweils verfolgte Strategie massgebend. Die E-Gruppe, der die Rekurrentin angehöre, verfolge die Schaffung eines nachhaltigen Mehrwerts auf Investitionen. Dieses Ziel werde auch durch Käufe und Verkäufe verfolgt. Das Vorgehen im vorliegenden Fall sei planmässig und systematisch. Für die Qualifikation als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin spreche zudem, dass die Fremdfinanzierung der Rekurrentin über 66% betrage, was gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ebenfalls ein Indiz für die Qualifikation als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin darstelle. Der Liegenschaftshandel weise auch eine grosse wirtschaftliche Bedeutung für die Rekurrentin auf. All diese Umstände würden zeigen, dass sie als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin zu qualifizieren und ihr der Pauschalabzug von 5% des Verkaufspreises für ausserkantonale Liegenschaftshändler zu gewähren sei.

b) Die Steuerverwaltung stellt bei der Qualifikation der Rekurrentin als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ab. Demnach würden Liegenschaftshändler ihre Liegenschaften grundsätzlich im Umlaufvermögen verbuchen. Gesellschaften, welche ihre Liegenschaften im Anlagevermögen verbuchen würden, werden vom Bundesgericht als „Immobiliengesellschaften“ bezeichnet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.667/2006 vom 16. Februar 2007 E. 2). Deren Geschäftstätigkeit bestünde nach dem statutarischen Zweck im An- und evtl. im Verkauf, in der Überbauung sowie in der Verwaltung von Grundstücken. Abgestellt werde für die Abgrenzung auf den Zeitpunkt der Handänderung. Für die Qualifikation als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin könnten verschiedene Kriterien massgebend sei. Eine gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin verfolge jedoch primär das Ziel, die Grundstücke in einem quantitativ und qualitativ erheblichen Ausmass als Handelsware zu verwenden, sie also grundsätzlich im Umlaufvermögen zu halten und mit den Grundstücken Handel zu treiben. Zudem sei der Fremdfinanzierungsgrad von 66% noch nicht ungewöhnlich hoch, so dass daraus nicht auf die Qualifikation als Liegenschaftshändlerin geschlossen werden könne. Gegen diese Qualifikation spreche vorliegend der Beizug eines Maklers. Die durchschnittliche Haltedauer von 7,3 Jahren sei vorliegend relativ lange, was ebenfalls gegen eine Handelstätigkeit spreche. Die Rekurrentin sei damit nicht als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin zu qualifizieren und ihr sei kein Abzug einer Verwaltungspauschale von 5% zuzulassen.

5. a) Der Zweck der Rekurrentin sieht die Möglichkeit vor, Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben, zu halten und zu veräussern oder andere Verträge über Liegenschaften abzuschliessen. Es handelt sich dabei um eine allgemein gehaltene, undifferenzierte Formulierung einer Zwecksetzung für eine in der Immobilienbran-

che tätige Gesellschaft. Eine besondere Zwecksetzung mit einem Schwergewicht auf den Liegenschaftshandel kann darin jedoch nicht erblickt werden. Diese Auffassung wird auch durch das Verwaltungsgericht Basel-Stadt gestützt. Es hat in einem Entscheid vom 9. Juni 2015 festgehalten, dass ohne spezielle Zwecksetzung in Bezug auf den Liegenschaftshandel nicht von einem gewerbsmässigen Liegenschaftshandel auszugehen sei. Im vom Verwaltungsgericht zu beurteilenden Verfahren war die Zwecksetzung, ähnlich der Zwecksetzung der Rekurrentin, in Bezug auf Liegenschaften allgemein gehalten und räumte der Gesellschaft den Kauf, den Verkauf und die Verwaltung ein. Das Verwaltungsgericht sah zwar die Möglichkeit vor, dass auch ein nebenberuflich oder in Bezug auf die Gesellschaft neben der Verwaltungstätigkeit betriebener Liegenschaftshandel als geschäftsmässig qualifiziert werden könne. Für eine Ausrichtung auf Immobiliengeschäfte wäre es allerdings erforderlich, dass intern eine entsprechende Kompetenz in Bezug auf den Liegenschaftshandel vorhanden wäre (vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2014.147 vom 9. Juni 2015, E. 2.3.4). Vorliegend wurden nachweislich Maklerprovisionen bezahlt, was nahe legt, dass die Rekurrentin nicht über das entsprechende Fachwissen im Bereich des Liegenschaftshandels verfügt.

b) Wie die Steuerverwaltung zu Recht ausführt, hat die Rekurrentin die Liegenschaft im Anlagevermögen und nicht, wie bei einer gewerbsmässigen Liegenschaftshändlerin üblich, im Umlaufvermögen verbucht. Sowohl nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung als auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird angenommen, dass gewerbsmässige Liegenschaftshändler ihre Liegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind, im Umlaufvermögen verbuchen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2A.667/2006 vom 16. Februar 2007 E. 2 und 2C_107/2011 vom 2. April 2012 E. 3.2, Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2014.147 vom 9. Juni 2015, E. 2.3.5). Die Rekurrentin verweist zu Recht auf einen Bundesgerichtsentscheid, wonach bisher im Anlagevermögen gehaltene Liegenschaften neu dem Umlaufvermögen zuordnet werden, sobald diese zum Verkauf ausgeschrieben werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_107/2011 vom 2. April 2012 E. 4.3). Die Rechtsprechung ist jedoch insoweit uneinheitlich, als dass das Bundesgericht in einem anderen Entscheid auf die tatsächliche Verwendung im Veräusserungszeitpunkt abstellte (vgl. BGE 131 I 249 E. 2.1). Die von der Rekurrentin angeführte Rechtsprechung zur Neuzuordnung der Liegenschaft beim Verkauf vermag demnach nicht vollends zu überzeugen. Zudem ist anzumerken, dass auf im Anlagevermögen verbuchte Liegenschaften Abschreibungen möglich sind, während dies bei im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften nicht der Fall ist. Die vorliegende Verbuchung im Anlagevermögen ist deshalb als Indiz ge-

gen die Gewerbsmässigkeit der Rekurrentin zu werten. Im Übrigen weist die Rekurrentin keine aktuellen Grundstücke im Umlaufvermögen nach, was ebenfalls gegen einen regen und aktiven Handel mit Liegenschaften spricht.

c) Gegen einen aktiven Handel spricht auch die durchschnittliche Haltedauer von 7,3 Jahren der verkauften Liegenschaften. Die Rekurrentin gibt zwar an, dass die durchschnittliche Haltedauer der aktuell gehaltenen Liegenschaften bloss 1,7 Jahre betragen würde. Für die Beurteilung, ob ein gewerbsmässiges Vorgehen beim Kauf und Verkauf vorliegt, ist dieser Wert allerdings nicht aussagekräftig und macht keine Aussage, wie lange sich die Liegenschaften noch im Besitz der Rekurrentin befinden werden. Der Wert zeigt allenfalls auf, dass die Rekurrentin in jüngster Vergangenheit einige Liegenschaften erworben hat. Massgebend für die Beurteilung eines geschäftsmässigen Liegenschaftshandels ist somit die Haltedauer der verkauften Liegenschaften. Wie die Steuerverwaltung in der Vernehmlassung vom 29. November 2013 zu Recht ausführt, deutet eine lange Haltedauer eher nicht auf eine Handelstätigkeit hin. Bei einer Besitzdauer von über sieben Jahren sei gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt vom 4. Januar 2012 eher von einer mittelfristigen Anlagestrategie zu sprechen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2011.79 vom 4. Januar 2012 E. 2.3.3, publ. in: BStPra 2/2012, S. 73 ff.). Denn selbst wenn die Liegenschaften nach dem Kauf saniert, umgebaut oder umgenutzt werden, dürften diese Arbeiten im Durchschnitt kaum sieben Jahre in Anspruch nehmen. Bei einer Haltedauer von über sieben Jahren ist zudem auch der ökonomische Aspekt zu beachten. Mit dem in den Liegenschaften gebundenen Kapital muss durch Bewirtschaftung, z.B. mittels einer Vermietung, eine Rendite erzielt werden. Der Auffassung des Verwaltungsgerichts ist deshalb zuzustimmen und es ist bei einer Haltedauer von über sieben Jahren von einem mittelfristigen Anlageobjekt auszugehen. Würde tatsächlich mit den Liegenschaften gehandelt, wäre selbst bei Renovations- oder Umbauarbeiten von einer deutlich kürzeren Haltedauer auszugehen. Somit ist aufgrund der vorliegenden Haltedauer von 7,3 Jahren bei den veräusserten Liegenschaften nicht von einem gewerbsmässigen Liegenschaftshandel auszugehen.

d) Hinsichtlich der Fremdfinanzierungsquote von 66% wird infolge der unterschiedlichen Argumentationsweise die Haltung der Rekurrentin nicht ersichtlich. In der Rekursbegründung wird angeführt, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein hoher Fremdfinanzierungsfaktor von 66% für einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel spreche. In der Replik wird hingegen die Auffassung vertreten, dass ein ungewöhnlich hoher Fremdfinanzierungsfaktor eher als ein ungeeignetes Kriterium für den vorliegenden Sachverhalt zu betrachten sei. Oder anders

ausgedrückt, dürften die vorhandenen Eigenmittel von rund 33% der Rekurrentin hinsichtlich der Qualifikation als gewerbsmässige Liegenschafshändlerin nicht zum Nachteil ausgelegt werden. Zum einen ist zu sagen, dass die Rekurrentin keine Verweise auf die angebliche Praxis des Bundesgerichts liefert. Zum anderen ist der Rekurrentin zumindest teilweise zu folgen, wonach die Fremdfinanzierungsquote ein ungeeignetes Mittel ist, um auf die Gewerbsmässigkeit zu schliessen. Diese Auffassung wird auch von der Steuerverwaltung vertreten und führt letztlich dazu, dass für die Frage der Gewerbsmässigkeit die Fremdfinanzierungsquote vorliegend kein geeignetes Kriterium darstellt.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rekurrentin nicht als gewerbsmässige Liegenschaftshändlerin zu qualifizieren ist und ihr der Abzug einer Verwaltungspauschale von 5% zu Recht verweigert wurde Der Rekurs erweist sich als unbegründet und ist somit abzuweisen.

7. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist der Rekurrentin in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 3‘500.00 festgelegt.

## Beschluss

://:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrentin trägt eine Spruchgebühr von CHF 3‘500.00.
3. Der Entscheid wird der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.