

richtsinstanz die Verletzung des Bundesrechts in gleichem Umfang geltend machen wie vor Bundesgericht. Sind neue rechtliche Vorbringen vor Bundesgericht zulässig, so müssen sie auch von den kantonalen Instanzen zugelassen werden (vgl. BGE 126 II 26 E.2.b und BVR 2004, 214, E.1.2). Soweit der Beschwerdeführer nach Ablauf der Einsprachefrist, aber noch vor dem Entscheid der Gemeindebehörde anstelle der Meteorwasserleitung eine grössere Sickerleitung als Hochwasserschutz beantragt hat, impliziert dieses Begehren die Anwendung auch des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG, SR 814.20). Daher steht vorliegend dem Ausschluss von Noven auch Bundesrecht entgegen. Aus diesen Gründen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Nichteintretensentscheid des Gemeinderates aufhob und auf die Begehren des damaligen Einsprechers und jetzigen Beschwerdeführers durchwegs eingetreten ist. Entsprechend ist auf die mit der Beschwerde aufrechterhaltenen Begehren betreffend der Meteorwasser- und der Sickerleitung einzutreten.

VGer 30.11.2005

2249

Veranlagung der Staats- und Gemeindesteuern. Zu den Voraussetzungen einer gültigen Vertretung durch einen Treuhänder oder einen anderen nicht-anwaltlichen Vertreter; Abgrenzung zur blossen Verbeiständung. Setzt der Steuerpflichtige in der Steuererklärung unter "Rückfragen an" die Adresse seines Treuhänders ein, kann die Einsprachefrist durch die Eröffnung der Veranlagung ausschliesslich an den Steuerpflichtigen ausgelöst werden.

Der Steuerpflichtigen A. wurden für das aus einem Forderungsverzicht per 1999 erzielte ausserordentliche Jahreseinkommen je eine Veranlagungsverfügung vom 16. Oktober 2002 per 6. (direkte Bundessteuer) und per 11. November 2002 (Landes- und Gemeindesteuer) eröffnet. Dem Treuhänder R. der Pflichtigen wurden diese beiden Veranlagungen nicht zugestellt. Während der Treuhänder in der Steuererklärung 1999/2000 noch nicht erwähnt wurde, ist er in der Steuererklärung 2001a unter der Rubrik "Rückfragen an" verzeichnet. Mit

Schreiben vom 13. Februar 2003 teilte der Treuhänder der kantonalen Steuerverwaltung mit, dass er von der definitiven Veranlagung der separaten Jahressteuer erst jetzt erfahren habe. Der Steuerverwaltung sei bekannt gewesen, dass er Frau A in Steuersachen vertrete. Mangels Eröffnung an ihn, seien die beiden Jahressteuerveranlagungen noch nicht rechtsgültig eröffnet. Mit Einschreiben vom 17. Februar 2003 hielt die Steuerverwaltung fest, die Eröffnung direkt an die Pflichtige sei gestützt auf Art. 159 Abs. 2 des neuen StG trotz Vertretung gültig erfolgt. Einzig bei der direkten Bundessteuer gelte die Eröffnung an den Pflichtigen, statt an dessen Vertreter als mangelhaft. Diesbezüglich sei die Pflichtige jedoch gehalten gewesen, die Veranlagung innert der Einsprachefrist an den Vertreter weiterzuleiten. Da sie dies unterlassen habe, sei die Veranlagung auch bezüglich der direkten Bundessteuer in Rechtskraft erwachsen. R. hielt dem entgegen, Frau A. habe ihre Verfahrenspflichten schon in der Vergangenheit notorisch versäumt, weshalb die Steuerverwaltung mit der Eröffnung einzig an A. damit habe rechnen müssen, dass diese die Rechtsmittelfrist ungenutzt verstreichen lasse. Weil A. ihrerseits darauf vertraut habe, die Veranlagungen seien auch ihrem Treuhänder R. als ihr Vertreter eröffnet worden, habe sie die Weiterleitung unterlassen. Unter diesen Umständen sei völlig unhaltbar, dass die Veranlagungen nicht auch an R. eröffnet worden seien. Auf Einsprache und Beschwerde hin hielt die Steuerverwaltung an ihrem Standpunkt fest.

Aus den Erwägungen:

2. Nach Art. 87 Abs. 1 des aufgehobenen Steuergesetzes vom 27. April 1958 (aStG) waren Veranlagungen zwingend dem Pflichtigen zu eröffnen; eine Eröffnung über den Vertreter war nicht ausdrücklich vorgesehen. Art. 159 des neuen, per 1.1.2001 in Kraft getretenen Steuergesetzes (StG, bGS 621.11) ermöglicht nun ausdrücklich die vertragliche Vertretung und gegebenenfalls auch die Eröffnung über den Vertreter. Nach der Rechtsprechung sind neue Verfahrensbestimmungen grundsätzlich sofort und uneingeschränkt anzuwenden, namentlich wenn das neue Recht für den Rechtsuchenden günstiger ist und die Übergangsbestimmungen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen (*Rhinow/Krähenmann, Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Nr. 15 B.III/f*). Da die Art. 275 ff StG nichts anderes vorsehen und da erst das neue Verfahrensrecht die von der Beschwerdeführerin erwartete Eröffnung über den Vertreter ausdrücklich

vorsieht, ist für die im Jahre 2002 eröffnete Veranlagung betreffend der Jahressteuer 1999 auf das neue Verfahrensrecht abzustellen.

3. Nach Art. 159 Abs. 1 StG kann die steuerpflichtige Person sich vor den Steuerbehörden vertreten lassen, soweit ihre persönliche Mitwirkung nicht notwendig ist. Lässt die steuerpflichtige Person sich vertreten, sind Verfügungen und Entscheide in der Regel der Vertretung zuzustellen; doch ist auch die direkte Zustellung an die steuerpflichtige Person gültig (Art. 159 Abs. 2). Die Steuererklärung, die vorläufige Steuerrechnung und die Schlussrechnung können der steuerpflichtigen Person direkt zugestellt werden, auch wenn sie eine Vertretung bestimmt hat (Art. 159 Abs. 3).

3.1 Im vorliegenden Fall stellt sich vorab die Frage, ob die Beschwerdeführerin A für das eine Jahressteuer betreffende Verfahren überhaupt rechtsgültig einen vertraglichen Vertreter bestimmt hat oder nicht. Das Vertretungsverhältnis wird im Regelfall durch eine schriftliche Vollmacht begründet und ist für die Steuerbehörden beachtlich, sobald die Vollmacht den Steuerbehörden gehörig kundgetan wurde (vgl. *M. Zweifel in Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht I/2a, N 12 zu Art. 117, auch zum Folgenden*). Nach Art. 9 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) bedarf der Vertreter (im Gegensatz zum blossen Prozessbeistand nach Abs. 1 dieser Bestimmung) sogar zwingend einer schriftlichen Vollmacht. Einzig bei Anwälten, welche die Berufsausübungsbewilligung im Kanton besitzen, wird diese vermutet (Art. 9 Abs. 2 VRPG). Im Recht der direkten Bundessteuer kann das Vertretungsverhältnis auch formlos und damit stillschweigend begründet werden. Letzteres kann sich aus den vom Vertretenen geschaffenen oder gebilligten Umständen ergeben (durch Anscheinsvollmacht), so etwa, wenn der Steuerpflichtige wissentlich duldet, dass ein anderer am Verfahren als sein Vertreter auftritt. Fehlt es aber an einer klaren schriftlichen Vollmacht, so darf ein Vertretungsverhältnis angesichts des Steuergeheimnisses (Art. 110 DBG) auch im Verfahren der direkten Bundessteuer nur dann angenommen werden, wenn sich aus den Umständen eine eindeutige Willensäußerung des Steuerpflichtigen auf Bevollmächtigung eines Dritten ergibt. Andernfalls gilt die natürliche Vermutung, dass keine Vollmacht erteilt wurde, und es sind Verfügungen und Entscheide dem Steuerpflichtigen selber zu eröffnen (*BGer in ASA 67, 391, E. 2.a.; Richner/Frei/Kaufmann, Handkommentare zum DBG, N 8 zu Art. 117DBG*). Der Nachweis, dass ein wirksa-

mes Vertretungsverhältnis besteht und gegenüber den Steuerbehörden auch gehörig kundgetan wurde, obliegt nach allgemeinen Beweisregeln dem Steuerpflichtigen (ASA 67, a.a.O.). Kann die Behörde (im Bereich der direkten Bundessteuer) aus den Umständen auf ein Vertretungsverhältnis schliessen, darf sie sich auf dessen Bestehen verlassen, muss es aber nicht. Sie ist demnach berechtigt, nicht aber verpflichtet, eine schriftliche Vollmachtsurkunde zu verlangen (Art. 117 Abs. 2 Satz 2 DBG, *Richner/Frei/Kaufmann*, a.a.O., N 9 zu Art. 117 DBG; *Zweifel*, a.a.O., N 34 zu Art. 117 DBG). Bei den periodischen Steuern entfaltet das Vertretungsverhältnis (unter Vorbehalt einer besonderen Anordnung) jeweils nur für eine bestimmte Steuerperiode Wirkung, und zwar namentlich, wenn die schriftliche Vollmacht auf der Steuererklärung selber zu finden ist (*Richner/Frei/Kaufmann*, a.a.O., N 14 zu Art. 117; *Zweifel*, a.a.O., N 36 zu Art. 117). Für die Annahme eines Vertretungsverhältnisses reicht der in der entsprechenden Rubrik der Steuererklärung angebrachte Hinweis, dass Rückfragen (beispielsweise) an eine bestimmte Treuhandgesellschaft zu richten seien, und der Hinweis auf tatsächlich dort getätigte Rückfragen indessen nicht aus. Indem der Steuerpflichtige (beispielsweise) eine Treuhandgesellschaft Auskünfte an die Steuerbehörde erteilen lässt, hat er diese damit noch nicht zu seiner Vertreterin ernannt (ASA 67, 395, *Erw. 2.b.*).

3.2 Die Steuerverwaltung hält in ihrer Vernehmlassung daran fest, dass für das vorliegend streitige Veranlagungsverfahren (2001a, betreffend einer Jahressteuer) ihr weder der Treuhänder R. noch die Beschwerdeführerin A. eine schriftliche Vertretungsvollmacht eingereicht haben. Dem hält A. entgegen, diese Feststellung sei durch eine der Steuererklärung 1999/2000 beiliegende Vertretungsvollmacht widerlegt, welche die Steuerverwaltung selber ediert habe. Richtig ist, dass der Steuererklärung 1999/2000, welche die Steuerpflichtige am 17.5.2000 unterschrieb und welche bei der Steuerverwaltung einen Tag später einging, ein Schreiben des Treuhänders R. vom 24. September 1998 an die kantonale Steuerverwaltung beiliegt. Mit diesem Schreiben ersuchte R. ausdrücklich um Edition des Veranlagungsprotokolls "für die Steuererklärung 1997/98 (Bemessungsjahr 1995/96)". Diesem Schreiben hat R. eine vom 22. September (ohne Jahresangabe) datierende Vollmacht der Beschwerdeführerin A. beigeheftet. Da auch die Vollmacht selber keine Steuerperiode nennt, musste die Steuerverwaltung davon ausgehen, diese Vollmacht be-

ziehe sich nur auf die im Begleitschreiben genannte Steuerperiode 1997/98 und somit weder auf die Folgeperiode 1999/2000 (mit Bemessungsperiode 97/98) noch insbesondere auf die Veranlagung 2001a (nach Auffassung der Steuerverwaltung ist der Forderungsverzicht erst im Januar 1999 realisiert worden). Zudem wurden die Veranlagungsformulare für die Folgeperiode 1999/2000 den Pflichtigen frühestens im Februar 1999 zugestellt, so dass im September 1998 kein Anlass bestand, für die Veranlagungen 1999/2000 oder 2001a eine Vollmacht auszustellen oder bei der Steuerbehörde einzureichen. Da für die Veranlagungen 1999/2000 und 2001a auch keine anderen Vollmachten aktenkundig sind, steht fest, dass es für die Veranlagung der Jahressteuer jedenfalls an der nach Art. 9 Abs. 2 VRPG für eine nicht-anwaltliche Vertretung der zwingend erforderlichen schriftlichen Vollmacht fehlt.

3.3 Daran ändert nichts, dass A. in den vorangegangenen Steuererklärungen und namentlich in der Steuerperiode 1997/98 jeweils R. als Vertreter bestimmt hat. Für die Steuerperiode 1997/98 steht aufgrund des Begleitschreibens vom 24. September 1998 klar fest, dass die damit von R. eingereichte Vollmacht nur für diese und mangels ausdrücklicher Anordnung eben weder für die Folgeperiode 1999/2000 noch 2001a und die dafür massgebenden Bemessungsjahre ausgestellt wurde. Damit steht fest, dass der Treuhänder R. im vorliegend streitigen Veranlagungsverfahren ohne ausdrückliche Kundgabe einer schriftlichen Vollmacht für die Pflichtige tätig wurde. Nach Art. 9 Abs. 1 VRPG kann sich jede Partei verbeiständen lassen, aber vertreten nur, soweit nicht persönliches Handeln oder Erscheinen notwendig ist (desgleichen gilt nach Art. 159 Abs. 1 StG). Da ein Vertreter nach kantonalem Recht zwingend einer schriftlichen Vollmacht bedarf (Art. 9 Abs. 2 VRPG) steht damit e contrario fest, dass der Treuhänder R. mangels schriftlicher Vertretungsvollmacht bei der Veranlagung der Jahressteuer höchstens als Beistand der Beschwerdeführerin tätig war, sein konnte, und zwar unabhängig von den ohne Vollmacht tatsächlich ausgeübten Handlungen. Weil Art. 159 Abs. 2 StG eine Zustellung ausdrücklich nur an den Vertreter und nicht an einen blossen Prozessbeistand vorsieht, steht nach kantonalem Verfahrensrecht fest, dass die Eröffnung der Veranlagungsverfügung vom 16. Oktober 2002 korrekt erfolgt ist, wenn diese einzig der Beschwerdeführerin und nicht auch dem Treuhänder R. zugestellt wurde.

4. Aber selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass auch im Verfahren der Landes- und Gemeindesteuern eine Vertretung durch eine blosse Anscheinsvollmacht begründet werden kann, ergäbe sich im vorliegenden Fall nichts anderes:

4.1 In Erw. 3.1 wurde dargetan, dass eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht etwa dann angenommen werden kann, wenn der Steuerpflichtige wissentlich duldet, dass ein anderer am Verfahren als sein Vertreter auftritt. Fehlt es aber an einer klaren schriftlichen Vollmacht, so darf ein Vertretungsverhältnis angesichts des auch im kantonalen Recht verankerten Steuergeheimnisses (Art. 153 StG) auch nur dann angenommen werden, wenn sich aus den Umständen eine eindeutige Willensäußerung des Steuerpflichtigen auf Bevollmächtigung des in Frage stehenden Dritten ergibt. Ergibt sich das Vertretungsverhältnis nicht eindeutig aus den Umständen, so erfolgt die Zustellung an den Steuerpflichtigen. Dies ist aber nur dann richtig, wenn die Steuerbehörde den ohne Vollmacht auftretenden Vertreter nicht bereits (stillschweigend) als Vertreter akzeptiert hat (indem sie z.B. von ihm eingereichte Fristerstreckungsgesuche bewilligt hat oder mit ihm über den Fall korrespondiert hat). Diesfalls kann die Steuerbehörde die Zustellung nur dann an den Steuerpflichtigen selbst vornehmen, wenn sie vorgängig erfolglos vom Vertreter eine schriftliche Vollmacht verlangt oder den Vertreter sonst deutlich als Vertreter abgelehnt hat (*Richner/Frei/Kaufmann, Handkommentar zum DBG, N 15 zu Art. 117*). Die Korrespondenz mit einem vollmachtlosen Dritten indiziert allerdings dann kein Vertretungsverhältnis, wenn der betreffende Dritte in der Steuererklärung unter "Rückfragen an" namentlich aufgeführt ist. Ein dort bezeichneter Dritter wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts damit nicht etwa als Vertreter eingesetzt, sondern gilt einzig als Auskunftsperson des Pflichtigen (dabei bleibt es, wenn die Steuerverwaltung mit diesem Dritten korrespondiert; vgl. ASA 67, 391, E. 2.b).

4.2 Der umstrittene Forderungsverzicht wurde von der Steuerverwaltung im Rahmen der Steuerveranlagung 2001a mit einer Jahressteuer erfasst, und zwar ausgehend von dessen Realisation per Januar/Februar 1999 (Veranlagungsverfügung vom 16. Oktober 2002). Mit der von der Beschwerdeführerin am 3. September 2001 unterschriebenen Steuererklärung 2001a wurde Treuhänder R. in der Rubrik "Rückfragen an" als Auskunftsperson eingesetzt; eine Vollmacht ist für diese Steuerperiode nicht aktenkundig. Von diesem Forderungs-

verzicht erhielt die Steuerverwaltung schon im Verlauf der Veranlagung 1999/2000 Kenntnis (Schreiben des Treuhänders R. vom 7. Juli 2000). In der Beschwerde wird nun geltend gemacht, im Anschluss an dieses Schreiben habe R. verschiedentlich mit der Steuerverwaltung korrespondiert und am 24. Juli 2000 habe dieser zusammen mit A. an einer Besprechung mit der Steuerverwaltung teilgenommen. Dabei war auch vom Forderungsverzicht die Rede, wobei der Treuhänder - anders als die Steuerverwaltung - die Auffassung vertrat, dieser Forderungsverzicht sei bereits im Jahre 1998 realisiert worden, weshalb dieser im Rahmen der Hauptveranlagung 1999/2000 zu besteuern sei. Diesem Standpunkt ist die Vorinstanz zu Recht und für die Beschwerdeführerin mit der Eröffnung der definitiven Hauptveranlagung 99/2000 am 13. November 2000 erkennbar nicht gefolgt (vgl. die damalige Bemerkung zu Ziff. 28): Der Forderungsverzicht der U-Bank datiert zwar vom 18. November 1998, aber er war ausdrücklich nicht nur an die Bedingung gebunden, dass die R-Bank St. Gallen das Restdarlehen im Betrag von Fr. 250'000.-- bis spätestens am 28. Dezember 1998 zu übernehmen habe (diese Bedingung wurde fristgerecht erfüllt). Der Forderungsverzicht war auch an die auflösende Bedingung geknüpft, dass die Beschwerdeführerin bis Ende 1999 nicht in Konkurs geraten dürfe, sonst falle dieser dahin. Dadurch blieb der Forderungsverzicht in einem Schwebezustand und die Pflichtige A. hat erst per Ende 1999 einen Rechtsanspruch darauf erlangt. Daher ist im Ergebnis richtig, dass die Steuerverwaltung von einer Realisierung im Jahre 1999 ausging. In verfahrensrechtlicher Hinsicht steht damit fest, dass die Vorinstanz den Forderungsverzicht zu Recht erst im Rahmen der Veranlagung 2001a mit einer Jahressteuer erfasst hat (Art. 279 ff. StG). Dass der ohne Kundgabe einer Vollmacht tätige Treuhänder R. in der Steuererklärung 2001a als für Rückfragen zuständig bezeichnet wurde, kann nach der erwähnten Rechtsprechung einzig bedeuten, dass er von der Steuerpflichtigen lediglich, aber immerhin als Auskunftsperson eingesetzt wurde. Unter diesen Umständen besteht kein Raum für die Annahme einer Anscheinsvollmacht, denn die Rolle des Treuhänders wurde damit von A. auf die Auskunftgabe eingeschränkt und dies wurde der Steuerverwaltung mit der Steuererklärung 2001a auch so kundgetan. Die Steuerverwaltung hatte somit im Rahmen der Veranlagung 2001a weder nach kantonalem noch dem Verfahrensrecht der direkten Bundessteuer Anlass oder Handhabe, den Treuhänder als Vertreter zu betrachten. Mit dem

als Auskunftsperson eingesetzten R. musste die Steuerverwaltung naturgemäss korrespondieren und ihm nötigenfalls dafür angesetzte Fristen erstrecken. Daraus konnte der ohne Kundgabe einer Vollmacht tätige Treuhänder keinesfalls gutgläubig schliessen, er sei nun als eigentlicher Vertreter akzeptiert und werde die Veranlagung 2001a dann auch zugestellt erhalten. Damit steht nun jedenfalls fest, dass R. im massgebenden Veranlagungsverfahren (2001a) einzig als Auskunftsperson und mangels Vollmacht sowie nach Treu und Glauben nicht als Vertreter eingesetzt war.

5. Zusammenfassend steht damit fest, dass die Zustellung der Veranlagung 2001a vom 16. Oktober 2002 ausschliesslich an A. nicht zu beanstanden ist. Da kein Eröffnungsmangel besteht und A. in der Beschwerde auch ausdrücklich zugesteht, sie habe die Einsprachefrist ungenutzt verstreichen lassen, ist die Veranlagung vom 16. Oktober 2002 der Jahressteuer für Staat und Gemeinde unangefochten in Rechtskraft erwachsen (mit separatem Urteil wurde das Gleiche auch für die Veranlagung gleichen Datums der Jahressteuer nach dem Recht der direkten Bundessteuer festgestellt). Von einer Nichtigkeit dieser Verfügung(en) aufgrund eines Eröffnungsmangels kann somit keine Rede sein. Dass diese Veranlagungsverfügung(en) im Übrigen als Veranlagung erkennbar war(en), ergibt sich aus dem Wortlaut und der Rechtsmittelbelehrung, so dass es keiner Bezeichnung als Veranlagungsverfügung bedurfte; eine solche Bezeichnung ist auch nach Art. 18 VRPG nicht erforderlich. Soweit geltend gemacht wird, die in den (beiden) Verfügungen ausdrücklich als Beilage erwähnte Rechtsmittelbelehrung habe gefehlt, wäre gegebenenfalls A. aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht gehalten gewesen, sich umgehend bei der Steuerverwaltung um die fehlende Beilage zu bemühen. Dass sie dies tatsächlich und erfolglos getan haben soll, wird weder behauptet noch nachgewiesen. Damit steht fest, dass der Rechtskraft der korrekt und formrichtig an die Beschwerdeführerin eröffneten (beiden) Veranlagungen auch keinesfalls Nichtigkeitsgründe entgegenstehen.

Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die zahlreichen Vorbringen zutreffen, welche für den Fall vorgebracht wurden, dass der Treuhänder nicht bloss als Auskunftsperson, sondern als Vertreter zu betrachten wäre.

Dessen ungeachtet ist an die Adresse des Treuhänders darauf hinzuweisen, dass bei einer Pflichtigen, um deren "Pflichtvergessen-

heit" der Treuhänder eigener Darstellung nach wusste oder wissen musste, es sich empfehlen dürfte, dass dieser jeweils unaufgefordert mit jeder Steuererklärung eine Vertretungsvollmacht einreicht. Dies jedenfalls dann, wenn die betreffende Steuerpflichtige eine Vertretung wünscht und sich nicht bloss mit einer Verbeiständung durch eine Auskunftsperson begnügen will. Einzig bei einer anwaltlichen Vertretung kann auf die Einreichung einer Vollmacht verzichtet werden (Art. 9 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Im Hinblick auf Art. 159 Abs. 2 Satz 2 StG sollte mit der Vollmacht jeweils auch ausdrücklich um Zustellung an den Vertreter ersucht werden. Damit können auch nicht-anwaltliche Vertreter auf einfache Weise erwirken, dass Fristen erst durch die Zustellung an den bevollmächtigten Vertreter ausgelöst werden.

VGer 18.08.2004

2250

Grundstückgewinnsteuer. Eine gesamtschweizerisch tätige Immobiliengesellschaft, welche im hiesigen Kanton keine eigentliche Betriebsstätte mit Büroeinrichtungen und dergleichen unterhält, unterliegt der Grundstücksgewinnsteuerpflicht, auch wenn die Steuerbehörde zuvor einer steuerneutralen Ausgliederung der von der Muttergesellschaft im Kanton gehaltenen Liegenschaften in die betreffende Immobiliengesellschaft zugestimmt hat. Besteht deshalb bei der Immobiliengesellschaft im Kanton einzig eine Steuerpflicht aus Grundeigentum, beschränkt sich die Grundstücksgewinnbesteuerung nach Art. 122 Abs. 2 lit. b StG auf die Differenz zwischen Erlös und den Anlagekosten; allfällige Buchgewinne werden nicht von dieser speziellen Objektsteuer erfasst. Selbst für eine nur ausnahmsweise Erfassung der wiedereingebrachten Abschreibungen mit der Grundstücksgewinnsteuer fehlt es an der dazu erforderlichen kantonalesgesetzlichen Grundlage.

Aus den Erwägungen:

2. (es wird festgestellt, dass es sich bei den im Kanton gehaltenen Liegenschaften ausnahmslos um an Dritte vermietete Liegenschaften