

WBE.2009.370 / MM / jb

(3-RV.2007.208)

Art. 91

Urteil vom 30. September 2010

Besetzung

Verwaltungsrichter Berger, Präsident
Verwaltungsrichterin Gersbach
Verwaltungsrichterin Klöti
Gerichtsschreiber Michel
Rechtspraktikant Friedli

Beschwerde-
führerin

X. Investment AG,
vertreten durch

gegen

Kantonales Steueramt, Telli-Hochhaus, 5004 Aarau

Gemeinderat W.,

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2005

Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 24. September 2009

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die Q. Investment Holding (QIH) beabsichtigte, durch fünf Tochterfirmen (X1 Investment AG bis X. Investment AG) fünf Liegenschaften (Einkaufszentren) zu kaufen, darunter das X.-Center in W. (durch X. Investment AG [X5]). Dafür ersuchte sie die Y.-Bank (Y.) um Gewährung eines Darlehens. Am 26. Januar 2005 schloss die QIH bzw. schlossen deren Tochterfirmen X1 bis X4 mit Y. ein Loan Facility Agreement über Fr. 189'600'000.00 ab. Da die X5 erst am x. März 2005 gegründet wurde (Handelsregistereintrag, Kanton Zürich) war sie nicht Partei des Loan Facility Agreements.

2.

2.1.

Am x. April 2005 kaufte die X5 für Fr. 70'000'000.00 (exklusive MWST) von der T. Immobilien mit Sitz in Z. die Grundstücke GB W., Nr. 3030, Fläche 121,59 a, und GB W., Nr. 6456, Fläche 44.82 a (X.-Center).

2.1.

Nachdem eine am 15. März 2005 durch R. E. erstellte Verkehrswertschätzung (Gutachten R.E.) einen Verkehrswert des X.-Centers von Fr. 76'552'000.00 ergab, gewährte Y. der X5 zur Finanzierung dieses Kaufs am 23. Mai 2005 ein Darlehen in der Höhe von Fr. 63'000'000.00 (Credit Agreement [Eingabe vom 15. Juli 2010, Beilage 3]). Das Darlehen belief sich per 31. Dezember 2005 gemäss Buchhaltung noch auf Fr. 62'780'000.00 (Fr. 61,9 Mio. long term part zuzüglich Fr. 880'000.00 short term part).

Gleichentags gewährte die QIH der X5 ein (Aktionärs-)Darlehen in der Höhe von Fr. 8'500'000.00 (QIH Loan Agreement, [Eingabe vom 15. Juli 2010, Beilage 5]). In der Folge erhielt die Beschwerdeführerin Zahlungen der QIH (z.T. durch die X3 und X4) in der Höhe von Fr. 8'549'147.00 (Buchhaltung Konto 2500, [Eingabe vom 15. Juli 2010, Beilage 6]). Nach einer Teilrückzahlung betrug die Darlehensschuld per 31. Dezember 2005 noch Fr. 8'023'645.00 (Konti 2500 und 2501).

3.

Am 13. Januar 2006 schlossen die X1 bis X5 mit Y. einen neuen Kreditvertrag über Fr. 282'319'000.00, mit welchem die bestehenden Verträge ersetzt wurden und gleichzeitig das Darlehen erhöht wurde (Kreditanteil X.-Center neu: Fr. 70'769'000.00; [Eingabe vom

15. Juli 2010, Beilage 4]). Im Vorfeld gab Y. bei der D. T., London (D.) ein Verkehrswertgutachten für die fünf Immobilien in Auftrag. Der Verkehrswert des X.-Centers belief sich gemäss Gutachten D. vom 13. Januar 2006 per 7. Dezember 2005 auf Fr. 87'140'000.00.

4.

In der Steuererklärung 2005 (30. März 2005 - 31. Dezember 2005) deklarierte die X5 ein steuerbares Eigenkapital von insgesamt Fr. 100'000.00.

5.

Am 12. April 2007 veranlagte das Kantonale Steueramt (KStA) die X5 für das Jahr 2005 mit einem steuerbaren Gewinn von Fr. 0.00 und einem steuerbaren Eigenkapital von Fr. 8'123'645.00. Dabei rechnete es Fremdkapital von nahestehenden Personen in der Höhe von Fr. 8'023'645.00 als verdecktes Eigenkapital auf.

B.

Die von der X5 dagegen erhobene Einsprache wies das KStA am 17. Juli 2007 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Auf Rekurs der Steuerpflichtigen hin entschied das Steuerrekursgericht mit Urteil vom 24. September 2009:

1.

Der Rekurs wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Rekurrentin hat die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 1'800.00, der Kanzleigebühr von CHF 130.00 und den Auslagen von CHF 100.00 zusammen CHF 2'030.00, zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteienschädigung ausgerichtet.

D.

1.

Dagegen liess die X5 am 30. Oktober 2009 (Postaufgabe) beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Das steuerbare Eigenkapital sei auf CHF 100'000.00 festzusetzen.

2. Eventualiter sei das steuerbare Eigenkapital auf CHF 1'032'394.00 festzusetzen.

3. Die Verfahrenskosten seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen.

4. Es sei der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zuzusprechen.

2.

Am 2. November 2009 reichte die Beschwerdeführerin erläuternde Ausführungen zum mit der Beschwerde eingereichten Verkehrswertgutachten W. & Partner vom 29. Oktober 2009 (Gutachten W.) ein.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 11. Januar 2010 schloss das KStA auf Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz verzichtete auf die Erstattung einer Vernehmlassung.

4.

Am 15. Juli 2010 reichte die Beschwerdeführerin aufforderungsgemäss weitere Unterlagen (insb. das Gutachten R. E., Agreements und Buchhaltungen) ein. Das KStA liess sich dazu nicht vernehmen.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 30. September 2010 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

Das Verwaltungsgericht beurteilt Beschwerden gegen Entscheide des kantonalen Steuerrekursgerichts in Kantons- und Gemeindesteuersachen (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG, SAR 271.200] i.V.m. § 198 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Aargau vom 15. Dezember 1998 [StG; SAR 651.00]). Es ist somit zur Behandlung des Falls zuständig und überprüft den angefochtenen Entscheid im Rahmen der Beschwerdeanträge auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen (§ 199 StG; § 48 Abs. 2 und 55 Abs. 1 VRPG).

II.

1.

1.1.

Der Streit dreht sich um das Aktionärsdarlehen in der Höhe von Fr. 8'023'645.00, welches die Vorinstanzen der Kapitalsteuer unterworfen haben, indem sie ihm wirtschaftlich die Bedeutung von Eigenkapital beigemessen haben.

1.2.

Gemäss § 82 StG ist das Eigenkapital Gegenstand der Kapitalsteuer. Das steuerbare Eigenkapital besteht bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften aus dem einbezahlten Grund- oder Stammkapital, dem Partizipationskapital, den offenen und den aus versteuertem Gewinn gebildeten Reserven. Bei Holding- und Verwaltungsgesellschaften kommt jener Teil der stillen Reserven hinzu, der im Fall der Gewinnbesteuerung aus versteuertem Gewinn gebildet worden wäre (§ 83 Abs. 1 StG). § 83 Abs. 3 StG sowie Art. 29a des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14) bestimmen weiter, dass das steuerbare Eigenkapital um den Teil des Fremdkapitals erhöht wird, dem wirtschaftlich die Bedeutung von Eigenkapital zukommt (sog. verdecktes Eigenkapital).

1.3.

Das frühere Recht (§ 17 des Gesetzes über die Besteuerung der Kapitalgesellschaften und der Genossenschaften vom 5. Oktober 1971 [AStG]) kannte eine eindeutige Berechnung des verdeckten Eigenkapitals, die auf den Bilanzwerten basierte und keine Differenzierungen zulies. Die geltende Regelung (§ 83 Abs. 3 StG) basiert demgegenüber vollumfänglich auf dem StHG und hält grundsätzlich weder starre Relationen noch Prozentsätze fest. Der Gesetzgeber wollte die (damals) herrschende Praxis der direkten Bundessteuer übernehmen, weshalb das Kreisschreiben Nr. 6 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) vom 6. Juni 1997: Verdecktes Eigenkapital (Art. 65 und 75 DBG) bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften (Kreisschreiben Nr. 6) für die kantonalen Steuern grundsätzlich zur Anwendung gelangt. Mit dieser Praxis sollen zum einen Unterkapitalisierungen vermieden werden, und zum andern soll verhindert werden, dass Kapital einzig aus steuerlichen Gründen als verzinsliches Fremd- statt als Eigenkapital ausgestaltet wird. Es fragt sich also, ob die Gesellschaft von ihrem Anteilsinhaber verzinsliche Darlehen in einem Umfang aufnimmt, welche unter sonst gleichen Verhältnissen von einem unabhängigen Dritten, insbesondere Banken nicht erhältlich wären. Insofern rechtfertigt sich eine Qualifizierung als verdecktes Eigenkapital (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 6. November 2008 [2C_259/2008], Erw. 2.4.1, publ. in: Der Steuerentscheid [StE] 2009 B 73.12 Nr. 9, mit Hinweisen; ERWIN R. GRIESSHAMMER, in: MARIANNE KLÖTI-WEBER/DAVE SIEGRIST/DIETER WEBER [HRSG.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Auflage, Muri-Bern 2009, Band 1, § 83 N 16 ff.).

2.

2.1.

Nachdem der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber – entgegen der Ankündigung in der Botschaft (siehe Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 21. Mai 1997, 97.002968, [Botschaft StG] S. 89) – auf Verordnungsstufe keine nähere Konkretisie-

rung (bzw. Schematisierung dieser Regelung vorgenommen hat, ist aufgrund eines Drittvergleichs – unter Würdigung aller konkreten Umstände, insbesondere unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte – zu beurteilen, ob eine unangemessen hohe, nicht marktkonforme Fremdfinanzierung durch den Anteilsinhaber (oder eine diesem nahestehende) Person vorliegt, die auf seine Stellung als Anteilsinhaber zurückzuführen ist und eine Minderung der Steuerbelastung zur Folge hat (Botschaft StG, S. 89; PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2004, Art. 65 N 12 f.; a.M. ULYSSES VON SALIS-LÜTOLF, Verdecktes Eigenkapital – Warum der Drittvergleich im Steuerrecht nichts wirtschaftlich Bedeutendes vermittelt, in: Zeitschrift für Schweizerisches Recht [ZSR] 2002 Halbband 1, S. 184 f., der den Drittvergleich nur als "safe-haven-Regel" verstanden haben möchte).

2.2.

Für die Ermittlung des verdeckten Eigenkapitals ist grundsätzlich vom "Verkehrswert" der Aktiven auszugehen. Vom Verkehrswert sind bei "übrigen Liegenschaften" im Sinne des Kreisschreibens Nr. 6 80 Prozent als Höchstbetrag der von der Gesellschaft aus eigener Kraft erhältlichen fremden Mittel zu betrachten. Auch die Beschwerdeführerin geht von der Gesetzmässigkeit dieser schematischen Prozentschwelle gemäss dem Kreisschreiben aus, womit sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

Übersteigen die ausgewiesenen Schulden das zulässige Fremdkapital (d.h. die Prozentschwellen gemäss Kreisschreiben), ist verdecktes Eigenkapital anzunehmen. Dabei gilt nur derjenige Teil als verdeckt, der direkt oder indirekt von Anteilsinhabern oder diesen nahestehenden Personen stammt. Schon aus Praktikabilitätsgründen ist von den Gewinnsteuerwerten auszugehen und höhere Verkehrswerte sind von der Kapitalgesellschaft darzutun, was durch einen einfachen Gegenbeweis möglich ist. Der Nachweis, dass die konkrete Finanzierung einem Drittvergleich standhält, bleibt somit vorbehalten (Kreisschreiben Nr. 6, Ziff. 2.1; so auch PETER LOCHER, a.a.O., Art. 65 N 21/31).

2.3.

Da der Gewinnsteuerwert des X.-Centers per 31. Dezember 2005 – dem Kaufpreis entsprechend – Fr. 70'000'000.00 beträgt, ist ein allfällig höherer "Verkehrswert" bzw. der Nachweis, dass die Finanzierung einem Drittvergleich standhält, von der Beschwerdeführerin zu erbringen.

3.

3.1.

Unter dem Verkehrswert ist im Steuerrecht grundsätzlich derjenige Wert zu verstehen, der einem Vermögensgegenstand bei der Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zukommt (so auch Urteil des Bundesgerichts vom 22. Mai 2003 [2A.590/2002], Erw. 2.2). Der Verkehrswert kann

auch als eine Art Oberbegriff für Wert und Preis verstanden werden. Da die beiden Bewertungsansätze Wert und Preis im Einzelfall stark voneinander abweichen können, muss entschieden werden, ob der Verkehrswert durch den Wert oder den Preis bestimmt werden soll. Dabei genießt der Bewertungsansatz des Preises grundsätzlich Priorität (so auch MARTINA FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001, S. 122). Der effektiv bezahlte Preis und der Wert eines Gegenstands können somit durchaus auseinanderfallen.

3.2.

Darauf beruft sich die Beschwerdeführerin, indem sie geltend macht, es sei in der Person des Verkäufers begründet gewesen, dass der Preis bei Fr. 70'000'000.00 und damit unter dem Verkehrswert gelegen habe (Rekurs vom 15. August 2007, Ziff. 14). Konkret beruft sich die Beschwerdeführerin unter Verweis auf die Gutachten D. und W. auf einen Verkehrswert der Immobilien in W. von Fr. 87'140'000.00 (Beschwerde Ziffer 15) bzw. mind. Fr. 83'300'000.00 im Kaufzeitpunkt (Beschwerde Ziffer 23), weshalb die Finanzierung einem Drittvergleich standhalte.

3.3.

3.3.1.

Wie die Beschwerdeführerin selbst zutreffend ausführt, sind die Verhältnisse im Kreditvertrag und der Betrag des gewährten Kredits massgebend (Beschwerde Ziffer 23). Dabei kann jedoch – entgegen ihrer Auffassung – nicht auf den Ende 2005 noch nicht bestehenden Darlehensvertrag vom 13. Januar 2006 abgestellt werden; vielmehr ist das Credit Agreement, das gemäss eigenen Angaben der Beschwerdeführerin am 23. Mai 2005 abgeschlossen wurde und im massgebenden Zeitpunkt (31. Dezember 2005) immer noch Geltung hatte, ausschlaggebend. Diesem von der Beschwerdeführerin erst auf entsprechende Aufforderung hin im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren eingereichten Credit Agreement, das notabene in einer undatierten und nicht unterzeichneten Version eingereicht wurde (Beilage 3 zur Eingabe vom 15. Juli 2010), lässt sich in Bezug auf die maximale Höhe des Kredits Folgendes entnehmen:

"5.1.3

The Amount of the Advance by the Borrower must be an amount which is no more than:

(a) The Commitment;

(b) The lower of:

(i) 85 per cent. of the value placed on the Borrower's interest in the Property by the then most recent Valuation;

(ii) 90 per cent. of the purchase price (excluding VAT) to be paid by the Borrower to purchase the Property; and

(iii) the amount which would allow the provisions of Clause 15.2 (Interest) to be complied with

(...)

5.3 Number of Advances

No more than one Drawdown Notice may be served and no more than one Advance may be borrowed by the borrower."

Demgemäss erklärte sich die Kreditgeberin bereit, maximal einen Kredit von Fr. 63'000'000.00 zu gewähren (Credit Agreement: Ziff. 5.1.3. lit. a), da sich das "Commitment" (gemäss Schedule 6 des Agreements) auf exakt Fr. 63'000'000.00 belief. Zusätzlich war eine Begrenzung auf 90 Prozent des Verkaufspreises vorgesehen, was wiederum zu einem maximalen Kredit von Fr. 63'000'000.00 führt.

3.3.2.

Dazu sah das Credit Agreement weiter vor, dass der Kredit auch nicht 85 Prozent des in der neusten Verkehrswertsschätzung berechneten Verkehrswerts (zur massgebenden Schätzung: siehe hinten Erw. 4.3) übersteigen sollte, was für sich allein betrachtet zu einer maximalen Kreditgewährung von Fr. 65'069'200.00 hätte führen können. Indes durfte hier der Kredit von vornherein Fr. 63'000'000.00 nicht überschreiten, was von der Beschwerdeführerin im Übrigen selbst bestätigt wurde, indem sie im Rekurs ausführte, dass nach dem Termsheet vom 16. März 2005 der tiefste Betrag der drei Grössen die Höchstschwelle des zu gewährenden Darlehens darstellen sollte.

Bereits diese Vertragsklauseln zeigen damit auf, dass die Gewährung eines Kredits von über Fr. 63'000'000.00 sowohl im Zeitpunkt des Vertragschlusses als auch per Ende 2005 durch Y. ohne Änderung des Kreditvertrags nicht möglich gewesen wäre. Dass andere Kreditgeber unter diesen Voraussetzungen einen höheren Kredit gewährt hätten, wird von der Beschwerdeführerin weder geltend gemacht noch nachgewiesen. Die Finanzierung hält somit einem Drittvergleich schon deswegen nicht stand, zumal die Beschwerdeführerin auch keine nachvollziehbaren Änderungen im Bestand bzw. sonstige Veränderungen nachweist (wie z.B. rentablere Mietverträge), die eine erhebliche Verkehrswertveränderung seit dem Kaufabschluss bzw. dem Gutachten vom 15. März 2005 (siehe hinten Erw. 4.3) erklären würden.

4.

4.1.

An diesem Ergebnis vermögen auch die von der Beschwerdeführerin beigebrachten Gutachten (D. und W.) nichts zu ändern, was nachfolgend aufzuzeigen sein wird. Demzufolge erübrigt sich auch, ein

gerichtliches Gutachten zum Verkehrswert einzuholen bzw. den Gutachtern "das rechtliche Gehör" (vgl. Beschwerde Ziff. 25) zu gewähren.

4.2.

Die Gutachten D. per 7. Dezember 2005 (datiert vom 13. Januar 2006) und W. per Dezember 2005 (vom 30. Oktober 2009) existierten im Bewertungszeitpunkt (31. Dezember 2005) noch nicht, sie wurden vielmehr erst nachträglich erstellt (sog. Ex-Post-Beurteilung; vgl. zur Unterscheidung Bewertungszeitpunkt – Zeitpunkt der Bewertung: MARTINA FIERZ: a.a.O., S. 124). Demgemäss vermögen auch sie nicht zu beweisen, dass gestützt auf die darin berechneten höheren Verkehrswerte in der Tat Kreditgeber bereits zu jenem Zeitpunkt bereit gewesen wären, eine höhere Finanzierung zu übernehmen. Dass eine Kreditgeberin bereits vor der Gewährung eines Kredits auf einer – ihren eigenen Vorgaben (bzw. Bewertungsgrundsätzen) entsprechenden – Verkehrswertschätzung beharrt, versteht sich von selbst und wird hier auch durch das Credit Agreement bestätigt (vgl. Credit Agreement Ziff. 5.1.3.(a)(i)). Dies bestätigte auch die Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache, indem sie – (wenn auch unzutreffend) bezugnehmend auf das Gutachten D. – ausführte, dass die Schätzung für das kreditgebende Institut erstellt worden sei und dieses mit Blick auf die Sicherung des Kredits grösstes Interesse an einer konservativen Bewertung habe, da eine den Verkehrswert übersteigende Bewertung die ausstehenden Kredite gefährden würde.

4.3.

Für die Gewährung des Kredits von Fr. 63'000'000.00 wurde dementsprechend bereits vor der definitiven Zusicherung eine konkrete Schätzung vorgenommen (Gutachten R. E. vom 15. März 2005; Bewertungszeitpunkt März 2005). Dieses Gutachten, welches ebenfalls erst im verwaltungsgerichtlichen Rechtsmittelverfahren von der Beschwerdeführerin editiert wurde, kam zu einem massgebenden Verkehrswert von lediglich Fr. 76'552'000.00, welcher damit fast Fr. 10.6 Mio. unter dem von der Beschwerdeführerin nun als massgebend erachteten Verkehrswert liegt (Beschwerde Ziffer 15). Demzufolge kann, da – wie erwähnt – keine Gründe ersichtlich sind, welche eine massive Steigerung des Verkehrswerts bis zum 31. Dezember 2005 erklären könnten, für die Überprüfung der Finanzierung einzig auf den tieferen Verkehrswert abgestellt werden.

5.

5.1.

Gerade die grosse Differenz zwischen den in den Gutachten berechneten Verkehrswerten zeigt im Übrigen deutlich die Problematik und Schwierigkeit der Wertbestimmung. Die Bewertung kann je nach Rechnungszweck nach verschiedenen Prinzipien vorgenommen werden. Das gleiche Gut kann in der Handelsbilanz, der Steuerbilanz, der Kostenrechnung der Liquidationsbilanz, usw. sehr unterschiedliche Wertgrössen aufweisen.

Der betriebswirtschaftliche Wert ist also relativ und jede Bewertung hängt vom verfolgten Rechnungszweck ab (CARL HELBLING, Unternehmensbewertung und Steuern, 9. Auflage, Zürich 1998, S. 25). Die Schwierigkeit der Verkehrswertbestimmung wurde denn auch in den parlamentarischen Beratungen bei der Einführung des Art. 29a StHG thematisiert. Darin wurde (zu Recht) vorgebracht, dass der Verkehrswert eine oft schwer zu ermittelnde Grösse sei, welcher geschätzt werden müsse, was zu Auseinandersetzungen mit den Steuerpflichtigen führen werde (Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer sowie des StHG; Neue Bestimmungen über das verdeckte Eigenkapital [Art. 75 DBG, Art. 29 Abs. 3 und Art. 29a StHG] vom 16. Februar 1994, 94.015 [Botschaft StHG], S. 360).

Nach MARTINA FIERZ ist der Wert der kapitalisierte Zukunftsnutzen. Wer den Wert ermitteln will, muss sich daher Gedanken über den Zahlungsstrom der kommenden 40-50 Jahre, d.h. bis zum ökonomischen Horizont machen. Angesichts der Tatsache, dass man bei der Ermittlung des Werts insbesondere auch die in weiter Ferne liegende Zukunft einzubeziehen hat, ist ihm stets ein gewisses Mass an Unsicherheit inhärent. Denn die zukünftigen Verhältnisse lassen sich nie mit Sicherheit voraussehen (zum Ganzen: MARTINA FIERZ, a.a.O., S. 81). Die Methoden der Planung lassen betriebswirtschaftliche Budgetierungen mit den heute im allgemeinen zur Verfügung stehenden Informationen höchstens auf eine Dauer von drei bis höchstens sieben Jahren zu. Für die weitere Zukunft behilft man sich in der Regel durch die Annahme einer gleichbleibenden kontinuierlichen Zahlenreihe (CARL HELBLING, Unternehmensbewertung und Steuern, 9. Auflage, Zürich 1998, S. 81).

5.2.

Auf einer derartigen Berechnung des kapitalisierten Zukunftsnutzens (hier: der Discounted Cash Flow Methode [DCF]) basieren die Verkehrswertschätzung im Gutachten R. E., das Gutachten W. sowie zumindest teilweise das Gutachten D. Bei Anwendung dieser Methode werden die zukünftigen Einnahmen- und Ausgabenströme für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren festgelegt und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese Methode ist für die schiedsrichterliche Bewertung durch Experten indes weniger geeignet (CARL HELBLING, a.a.O., S. 111). Die Problematik dieser Methode liegt primär bei den Renovationen. Gerade bei langfristigen Investitionsintervallen kann die Cash Flow-Rechnung zu wesentlichen Fehlern führen, weil in der Praxis die Planungsrechnung durch den ökonomischen Horizont begrenzt wird. Nach HELBLING dürfte das Rechnen mit Abschreibungen im Sinne von auf Perioden verteilten Investitionskosten (berechnet auf jährlich neu kalkulierten Wiederbeschaffungskosten) in der Regel ein zutreffenderes Bild ergeben als die Berücksichtigung von aperiodischen, mehr oder weniger zufällig in die Planungsperioden fallenden künftigen Investitionsausgaben,

was vor allem für Anlagegüter, die langfristig abzuschreiben sind, wie Gebäude gilt (vgl. dazu ausführlich: CARL HELBLING, a.a.O., S. 106 ff., insb. S. 110; KASPAR FIERZ, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Auflage, Zürich - Basel - Genf 2005, S. 150 ff.).

5.3.

Trotz des grundsätzlichen Vorrangs des Preises vor dem Wert (siehe dazu vorne Erw. 3.1) und der erwähnten Problematik im Rahmen der Verkehrswertberechnung (siehe vorne Erw. 5.1 f.) kann der Argumentation der Vorinstanz, wonach § 12 der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985 (VBG, SAR 651.212) anzuwenden und der Verkehrswert mit dem Kaufpreis gleichzusetzen ist, jedoch nicht gefolgt werden.

5.3.1.

Würde nämlich in Fällen wie hier, in denen die Kriterien gemäss Kreisschreiben Nr. 6 zur Behandlung eines Darlehens als verdecktes Eigenkapital erfüllt sind, ausschliesslich auf den Kaufpreis abgestellt bzw. der "Verkehrswert" zwingend dem Kaufpreis gleichgesetzt, führte dies schon aufgrund der handelsrechtlichen Höchstbewertungsvorschriften, wonach Anlagevermögen höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden darf (Art. 665 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911, OR; SR 220) dazu, dass der Drittvergleich bzw. der Nachweis eines höheren "Verkehrswerts" gemäss Kreisschreiben von vornherein verunmöglicht würde, was nicht Sinn und Zweck dieser Regelung sein kann. Dies ergibt sich auch aus den Materialien des Art. 29a StHG, wonach schon im Geltungsbereich der altrechtlichen Merkblätter und Kreisschreiben für die Ermittlung des verdeckten Eigenkapitals von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen vom Verkehrswert der Liegenschaften auszugehen war, der in der Regel nach Bankenkriterien zu schätzen war (Belehnungswert; vgl. Botschaft StHG, S. 359).

5.3.2.

Dass auch für die Verkehrswertbestimmung von Grundstücken, welche sich im Eigentum einer juristischen Person (bzw. genauer: einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft) befinden, § 12 VBG massgebend sei, lässt sich im Übrigen auch nicht dem von der Vorinstanz herangezogenen unpubl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] II/35 vom 17. Juni 2009 (WBE.2003.302, Erw. 3.3) entnehmen.

Vielmehr grenzte das Verwaltungsgericht in jenem Entscheid, in welchem die Beschwerdeführer für sich (als natürliche Personen) sinngemäss eine Buchwertbesteuerung gemäss der Regelung für juristische Personen forderten, die Behandlung von natürlichen und juristischen Personen in Bezug auf die Vermögensbesteuerung voneinander ab (VGE II/35 vom

17. Juni 2009, WBE.2003.302, Erw. 1.3). Soweit das Verwaltungsgericht in jenem Entscheid in Erw. 3.3 schliesslich ausführte: "An den vom Gesetz- (und Ordnungsgeber) vorgesehenen Methoden ist festzuhalten", bezog es sich auf die zuvor dargelegte Regelung für die Vermögenssteuer natürlicher Personen (§ 39 Abs. 4 des alten Steuergesetzes vom 13. Dezember 1983 [aStG] i.V.m. § 12 VBG). Einen Vorrang der Anwendung dieser Normen auch auf im Eigentum von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften befindliche Grundstücke, für die gar kein Vermögenssteuerwert ermittelt wird (§ 2 lit. e VBG), lässt sich daraus indes – anders als für Vermögenswerte von Vereinen, Stiftungen, übrigen juristischen Personen und Anlagefonds, welche gemäss § 85 Abs. 2 StG ausdrücklich nach den für die Vermögenssteuer natürlicher Personen geltenden Grundsätzen bewertet werden – nicht ableiten.

5.4.

Wäre damit bereits im Bewertungszeitpunkt ein Gutachten vorhanden gewesen, das den von den Beschwerdeführern geltend gemachten Verkehrswert in der Höhe von über 87.14 Mio. Fr. rechtsgenügend nachgewiesen hätte, was hier – wie erwähnt (siehe vorne Erw. 4.2) – nicht der Fall ist, hätte bei Anwendung der Kriterien des Kreisschreibens ein Kredit in der Höhe von Fr. 69.69 Mio. einem Drittvergleich standhalten können.

In Bezug auf den rechtsgenügenden Nachweis gilt es jedoch schon grundsätzlich anzumerken, dass Privatgutachten, wie den hier beigebrachten, auch wenn sie von renommierten Bewertern stammen mögen, die erforderliche Unparteilichkeit fehlt, da sie im Auftrag einer Partei erstellt worden sind. Sie sind folglich als blosser Parteibehauptungen zu betrachten (MARTIN ZWEIFEL/HUGO CASANOVA, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, Direkte Steuern, Zürich-Basel-Genf 2008, § 14 N 39; vgl. auch CHRISTOPH AUER in CHRISTOPH AUER, MARKUS MÜLLER, BENJAMIN SCHINDLER [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich/St. Gallen 2008, Art. 12 N 59).

6.

6.1.

Abweichend vom in der Rekurschrift vom 15. August 2007 gestellten Antrag auf Festsetzung des steuerbaren Eigenkapitals auf Fr. 1'032'394.00 beantragt die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren (wie bereits in ihrer Eingabe ans Steuerrekursgericht vom 7. Februar 2008), unter Berufung auf den ausgewiesenen Verlust von Fr. 1'907'471.00, das steuerbare Eigenkapital auf Fr. 100'000.00 festzusetzen. Die Vorinstanz kam diesbezüglich zum Schluss, auf diesen erst im Rahmen des Untersuchungsverfahrens abgeänderten Antrag auf Reduktion des steuerbaren Eigenkapitals auf Fr. 100'000.00 sei nicht einzutreten, da dieser nicht durch den Gang des Rekursverfahrens verursacht worden sei.

6.2.

Dagegen wendet die Beschwerdeführerin ein, die von der Vorinstanz zitierte Praxis beziehe sich auf die Erweiterung des Rekursbegehrens. Hier werde aber das Rekursbegehren nicht erweitert, sondern lediglich mit Blick auf die korrekte Rechtsanwendung, welche von Amtes wegen hätte erfolgen sollen, betragsmässig angepasst. Die Vorinstanz hätte – nach Auffassung der Beschwerdeführerin – ohne Weiteres zu Gunsten des Steuerpflichtigen vom gestellten Antrag abweichen können.

6.3.

6.3.1.

Eine ausdrückliche Regelung des Streitgegenstands fehlt im kantonalen Recht. Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren ist, was im ursprünglichen Verwaltungsverfahren – und allenfalls zusätzlich in einem vorangehenden Beschwerde- (oder Rekurs)verfahren – verbindlich geregelt wurde (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1999, S. 368; zur Praxisverschärfung in Bezug auf den Ausschluss von Feststellungsverfügungen: AGVE 2009, S. 137). Der Begriff des Streitgegenstands im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren in Steuersachen stimmt damit im Wesentlichen mit demjenigen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung überein. Danach gilt als Streitgegenstand das Rechtsverhältnis, das Gegenstand der angefochtenen Verfügung bildet, in dem Umfang, in dem es im Streit liegt. Beschwerdebegehren, die neue, in der angefochtenen Verfügung nicht geregelte Fragen aufwerfen, überschreiten den Streitgegenstand und sind deshalb unzulässig. In einem Rechtsmittelverfahren kann der Streitgegenstand grundsätzlich nur eingeschränkt, aber nicht ausgeweitet werden (BGE 131 II 203). Was Streitgegenstand ist, bestimmt sich nach dem angefochtenen Entscheid und den Parteibegehren. Auch wenn zum Verständnis der Anträge auf die Begründung zurückgegriffen werden muss, ergibt sich der Streitgegenstand stets aus der beantragten Rechtsfolge und nicht aus deren Begründung, die sich regelmässig aus verschiedenen rechtlichen und tatsächlichen Aspekten zusammensetzt. Der Rechtsprechung liegt damit eine "objektmässige" und nicht eine "aspektmässige" Umschreibung des Streitgegenstands zugrunde (Urteil des Bundesgerichts vom 22. Januar 2008 [2C_446/2007], Erw. 2.2, m.w.H., publ. in StE 2008 B 96.11 Nr. 8).

6.3.2.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre es jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Streitgegenstand, der normalerweise das gesamte Rechtsverhältnis erfasst, auf Teilaspekte desselben beschränkt wird. So könnten die Behörden vorab über einzelne Elemente eines bestimmten Rechtsverhältnisses rechtskräftig verfügen (erwähntes Urteil des Bundesgerichts in: StE 2008 B 96.11 Nr. 8, Erw. 3.1). Eine derartige Teilrechtskraft wird nach der konstanten Praxis des Verwaltungsgerichts indes nicht

anerkannt, wenn sich die Beschwerde auf den materiellen Punkt des Entscheids bezieht und diesen ganz oder teilweise anfechtet (AGVE 1987, S. 342 ff. und 1988, S. 199; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Kommentar zu den §§ 38-72 VRPG], Zürich 1998, § 38 N 50). Daran ist festzuhalten.

6.3.3.

Eine Verengung des Streitgegenstands kann indes auch durch Parteierklärung erfolgen. Anerkennt eine Partei ausdrücklich, dass sich ihr Begehren nicht auf einen bestimmten Rechtsgrund stützt, kann sie später nicht mehr darauf zurückkommen. Eine nachträgliche Geltendmachung eines zuvor ausdrücklich verworfenen Standpunkts liefe schliesslich auf ein widersprüchliches Verhalten ("venire contra factum proprium") hinaus.

6.4.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz handelte es sich beim "Begehren" um Berücksichtigung des Verlustvortrags – da die Vorinstanz den Rekurs gegen die Aufrechnung des Aktionärsdarlehens abgewiesen hat – um keine Rekuserweiterung. Die Frage, ob es sich bei der Geltendmachung des Verlustvortrags um eine allenfalls unzulässige Rekuserweiterung gehandelt hätte, hätte sich einzig dann gestellt, wenn das Steuerrekursgericht selbst die Aufrechnung derart reduziert hätte, dass das steuerbare Eigenkapital unter Fr. 1'032'394.00 gesunken wäre. So wie das Steuerrekursgericht entschied bzw. wie es seinen Entscheid sachlich begründete, hätte indes selbst eine Berücksichtigung des Verlustvortrags in der von der Rekurrentin geltend gemachten Höhe lediglich zu einer Herabsetzung des steuerbaren Eigenkapitals von Fr. 8'123'645.00 um Fr. 1'907'471.00 auf Fr. 6'216'174.00 geführt und wäre somit betragsmässig ohne weiteres im Rahmen des ursprünglichen Antrags gelegen. Eine ausdrückliche Anerkennung des Ausschlusses der Verlustverrechnung seitens der Beschwerdeführerin liegt zudem nicht vor. Demzufolge ist das Steuerrekursgericht zu Unrecht nicht auf das "Begehren" eingetreten.

Daran vermag auch die Berufung auf das Urteil des Bundesgerichts vom 8. September 2009 [2C_514/2008] durch das KStA nichts zu ändern (Beschwerdeantwort des KStA vom 11. Januar 2010, Ziff. 8). Darin schützte das Bundesgericht das Vorgehen der Vorinstanz, welche neue Vorbringen und Dokumente unberücksichtigt liess, weil das Behauptungs- und Beweisverfahren in diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war. Dabei ist zu bedenken, dass das in jenem Fall massgebende freiburgische Verfahrensrecht (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Freiburg vom 23. Mai 1991 [VRG-FR; SGF 150.1]) – im Gegensatz zum aargauischen VRPG – eine ausdrückliche Bestimmung enthält, wonach im Verlauf des Verfahrens nur Tatsachen und Beweismittel geltend ge-

macht werden können, die im Schriftenwechsel im Sinne von Art. 89 VRG-FR nicht vorgebracht werden konnten (Art. 93 VRG-FR).

Soweit sich die Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz richtet, ist sie somit gutzuheissen.

7.

7.1.

Ist die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel zu Unrecht nicht (bzw. wie hier teilweise nicht) eingetreten, so ist die Sache in aller Regel zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausnahmen macht das Verwaltungsgericht insbesondere dort, wo die Vorinstanz im Sinne einer Eventualbegründung auch eine materielle Prüfung vorgenommen hat; dann dient es der Verfahrensökonomie und -beschleunigung, wenn das Verwaltungsgericht ohne Rückweisung selber entscheidet (vgl. ausführlich Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 22. August 1988, publ. in: StE 1989 B 96.22 Nr. 1, Erw. 4a., m.w.H.).

7.2.

Die Vorinstanz hat im Sinne einer Alternativbegründung ausgeführt, dass der Antrag ansonsten abzuweisen gewesen wäre, da die Rekurrentin selbst von stillen Reserven ausgehe (auch aufgrund der vorgenommenen Abschreibungen) und der Sachverhalt nicht mit dem vom Bundesgericht in seinem Entscheid vom 6. November 2008 [2C_259/2008] beurteilten Sachverhalt vergleichbar sei. Eine Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich damit.

8.

8.1.

Gemäss § 83 Abs. 2 StG ist mindestens das einbezahlte Aktien-, Partizipations-, Grund- oder Stammkapital steuerbar. Zu klären bleibt, ob mit Blick auf die geltend gemachte Verlustverrechnung das verdeckte Eigenkapital dem mindestens zu besteuern den Grundkapital im Sinne von § 83 Abs. 2 StG gleichzusetzen ist. Nach dem Kreisschreiben Nr. 6 (und den Vorinstanzen) kann ein allfälliger Verlustvortrag nur mit Reserven, nicht aber mit dem um das verdeckte Eigenkapital erhöhten einbezahlten Grund- und Stammkapital verrechnet werden (Kreisschreiben Nr. 6, Ziff. 3.3).

8.2.

Der Ausschluss der Verlustverrechnung mit verdecktem Eigenkapital ist in der Lehre und Rechtsprechung nicht unumstritten geblieben (NICO BURKI, Das verdeckte Eigenkapital im Schweizerischen Steuerrecht, Bern 1984, S. 154. f.; Urteil des Bundesgerichts vom 6. November 2008 [2C_259/2008], publ. in: StE 2009 B 73.12 Nr. 9 mit zahlreichen Hinweisen). Nach der publizierten Rechtsprechung des Steuerrekursgerichts

(zum alten Recht) waren bei der Berechnung des steuerbaren Eigenkapitals Verlustvorträge ebenfalls zu berücksichtigen (Urteil des Steuerrekursgerichts vom 6. Juli 1988, in: StE 1989 B 73.12 Nr. 6). Im erwähnten den Kanton Wallis betreffenden Entscheid – dessen Steuergesetz keine Ermächtigungsnorm zur Mindestbesteuerung enthält – hat das Bundesgericht festgehalten, dass am ausnahmslosen Ausschluss der Verlustverrechnung mit verdecktem Eigenkapital gemäss Kreisschreiben Nr. 6 nicht festgehalten werden könne. Die Mindestbesteuerung ohne Verrechnungsmöglichkeit soll danach nicht noch durch eine extensive Auslegung des Begriffs "einbezahltes Grund- oder Stammkapital" beträchtlich ausgedehnt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 6. November 2008 [2C_259/2008], Erw. 2.5 ff. publ. in: StE 2009 B 73.12 Nr. 9). Zugleich liess es aber die Frage offen, ob und inwieweit eine Mindestbesteuerung bei Bilanzverlust verfassungs- bzw. bundesrechtskonform sei, weil es diesbezüglich an einer rechtsgenügend vorgebrachten Rüge gefehlt hatte (erwähntes Urteil, Erw. 2.3).

8.3.

Die vorliegende Problematik hat denn auch in anderen Kantonen zu vom Kreisschreiben Nr. 6 abweichenden Weisungen geführt. So sehen z.B. die Steuerbücher der Kantone Luzern und Zug vor, dass als verdecktes Eigenkapital qualifizierende Schulden, für die ein Rangrücktritt im Rahmen einer Sanierungsmassnahme gewährt wurde, in dem Umfang nicht als Bestandteil des steuerbaren Kapitals betrachtet werden, als der Bilanzverlust die offenen und stillen Reserven übersteigt (Steuerbuch des Kantons Zug, § 73; Steuerbuch Kanton Luzern, § 91 Nr. 1). Diese Praxis wurde indessen vom Kanton Aargau nicht übernommen.

8.4.

Ob das verdeckte Eigenkapital mit allfälligen Verlusten verrechnet werden kann, hängt davon ab, ob es dem "Grundkapital" im Sinne von § 83 Abs. 2 StG oder den offenen Reserven bzw. den aus versteuertem Gewinn gebildeten stillen Reserven gleichzustellen ist. Bei den offenen Reserven und stillen Reserven im Sinne vom § 83 Abs. 1 StG handelt es sich um Geldmittel, die von der Aktiengesellschaft verdient und als Ertrag versteuert worden sind. Sie können nur in dem Betrag als investiertes Eigenkapital versteuert werden, als sie bei der Steuerveranlagung effektiv vorhanden sind. Demgegenüber setzt sich das einbezahlte Grundkapital grundsätzlich aus den Mitteln zusammen, welche die Aktionäre entsprechend ihrem Aktienanteil in die Gesellschaft eingebracht haben. Für die Steuerbemessung wird auf diesen (im Handelregister eingetragenen) Betrag abgestellt, ohne Rücksicht darauf, ob er im Zeitpunkt der Steuerbemessung wirtschaftlich noch vorhanden ist.

Beim verdeckten Eigenkapital handelt es sich nicht um finanzielle Mittel, die von der Gesellschaft im Rahmen der Tätigkeit verdient worden sind,

vielmehr handelt es sich dabei wirtschaftlich um eine Form der Eigenfinanzierung der Gesellschaft, wie sie üblicherweise durch Einzahlung des Grundkapitals (und allfällige später durchgeführte Kapitalerhöhungen) erfolgt. Daraus ergibt sich, dass verdecktes Eigenkapital gleich zu behandeln ist wie Grundkapital, da ihm innerhalb der finanziellen Struktur der Aktiengesellschaft die gleiche Funktion zukommt. Demgemäss würde es dem Prinzip der rechtsgleichen Behandlung der Steuerpflichtigen widersprechen, wenn Aktiengesellschaften, die durch einbezahltes Grundkapital das wirtschaftlich notwendige Eigenkapital bereitstellen, schlechter gestellt würden, als wie hier die Beschwerdeführerin, die sich auf indirekte Art durch ein Aktionärsdarlehen finanziert (so auch Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft vom 17. Oktober 1979, in Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 1981; S. 208 ff.). Der Auffassung der Vorinstanzen, dass der Verlustvortrag hier nicht mit dem um das verdeckte Eigenkapital erhöhten "Grundkapital" verrechnet werden kann, ist somit im Ergebnis zuzustimmen.

8.5.

8.5.1.

Dem kann im konkreten Fall auch nicht entgegengehalten werden, es liege eine unzulässige Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) vor.

8.5.2.

Die im Kanton Aargau gesetzlich vorgesehene Minimalbesteuerung gemäss § 83 Abs. 2 StG kann zwar unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wonach jede Steuerpflichtige im Verhältnis der ihr zur Verfügung stehenden Mittel und der ihre Leistungsfähigkeit beeinflussenden persönlichen Verhältnisse zur Deckung des staatlichen Finanzbedarfs beitragen soll, als nicht unproblematisch erscheinen, soweit das investierte Eigenkapital von den Aktiven nicht mehr gedeckt ist. Diesfalls wird die Kapitalsteuer zu einer reinen Objektsteuer (BERNHARD ZWAHLEN, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 2. Auflage, Basel 2002, Art. 29a N 3, mit Hinweis). Als problematisch könnte sich die vorgesehene Minimalbesteuerung insbesondere in Fällen erweisen, in denen sich eine Gesellschaft in ernsthaften finanziellen Schwierigkeiten befindet (vgl. der dem erwähnten Urteil des Bundesgerichts vom 6. November 2008 [2C_259/2008] zugrunde liegende Sachverhalt, in welchem die Überschuldung der Gesellschaft über Jahre zugenommen hatte und der Konkurs nur dank eines Rangrücktritts in Bezug auf die Darlehen der Aktionärin verhindert werden konnte).

8.5.3.

Ein derartiger Fall liegt bei der Beschwerdeführerin indes nicht vor. Die Beschwerdeführerin deklarierte zwar ebenfalls einen Bilanzverlust von Fr. 1'907'471.45, wodurch bei ihr im ersten Geschäftsjahr – nach Verrechnung mit dem Aktienkapital – eine Überschuldung von Fr. 1'807'471.45 entstand. Der Verwaltungsrat verzichtete jedoch ausdrücklich auf eine Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung (vgl. Art. 716a Abs. 1 Ziff. 7 und 725 OR), weil der Jahresabschluss nach "International Financial Reporting Standards [IFRS]" keine Überschuldung aufgezeigt habe (siehe Report der Revisionsstelle vom 16. Februar 2006). Daraus ist ersichtlich, dass sich die Beschwerdeführerin keineswegs als sanierungsbedürftig betrachtete.

9.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde somit einzig in Bezug auf den (teilweisen) Nichteintretensentscheid als begründet. Ansonsten ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Da die Beschwerdeführerin nur marginal (in Bezug auf das Nichteintreten) obsiegt (AGVE 2007, S. 225), sind ihr die gesamten amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens als ganz überwiegend unterliegende Partei aufzuerlegen (§ 189 Abs. 1 StG). Der Ersatz von Parteikosten fällt demgemäss ebenfalls ausser Betracht (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

1.1.

In teilweiser Gutheissung wird Ziffer 1 des Urteils des Steuerrekursgerichts aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

"Der Rekurs wird abgewiesen."

1.2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 383.00, gesamthaft Fr. 3'383.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.