

604 2008-147

Urteil vom 5. Juni 2009

STEUERGERICHTSHOF

BESETZUNG

Präsident: Hugo Casanova
Beisitzer: Berthold Buchs, Michael Hank, Geneviève Jenny,
Albert Nussbaumer

PARTEIEN

X Beschwerdeführerin, vertreten durch die Transfinex AG, Riedstr. 5,
6330 Cham,

gegen

KANTONALE STEUERVERWALTUNG, Rue Joseph-Piller 13, Postfach,
1701 Freiburg, **Vorinstanz**,

GEGENSTAND

Vermögenssteuer der natürlichen Personen;
Rechtskraft von Veranlagungen,
Steuerwert nicht kotierter Aktien einer Immobiliengesellschaft

Beschwerde vom 20. November 2008 gegen den Einspracheentscheid vom
17. Oktober 2008; Kantssteuer 2004 - 2006

S a c h v e r h a l t

A. X ist Eigentümerin von 490 Namenaktien (mit einem Nennwert von 250 Franken) der Z AG sowie Angestellte bzw. Mitglied des Verwaltungsrates (mit Einzelunterschrift) dieser Firma. Die Z AG mit Sitz in B verfügt über ein (liberiertes) Aktienkapital von 500'000 Franken, welches sich aus 980 Namenaktien zu 250 Franken sowie 5'100 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu 50 Franken zusammensetzt. Gemäss ihren Statuten verfolgt die Aktiengesellschaft folgenden Zweck: "Planung, Herstellung und Vertrieb von Maschinen, Apparaten und technischen Anlagen, insbesondere auf dem Gebiet der Kaltverformung von Metallen. Kann Grundeigentum erwerben, verwalten, überbauen und veräussern, sich an anderen Unternehmen beteiligen und diese finanzieren sowie Wertschriften und Schutzrechte erwerben und verwerten." Seit 2003 handelt es sich jedoch faktisch um eine Immobiliengesellschaft.

In ihrer Steuererklärung, welche sie am 1. März 2005 für die Steuerperiode 2004 einreichte, deklarierte X ihre Aktien der Z AG mit einem Steuerwert von 171'500 Franken. Unter Berücksichtigung der übrigen Elemente ergab sich ein steuerbares Vermögen von 582'075 Franken. Dieser Betrag umfasst auf der Aktivseite Privatkapitalien im Wert von insgesamt 459'449 Franken sowie den Steuerwert einer Privatliegenschaft in der Höhe von 636'700 Franken, auf der Passivseite die Schulden von 514'074 Franken. In den Steuererklärungen betreffend die Steuerperioden 2005 und 2006 (vom 23. März 2006 bzw. 7. März 2007) wurden die Aktien der Z AG mit dem gleichen Steuerwert deklariert.

Angesichts der Tatsache, dass die Aktienbewertung im Sitzkanton der Z AG noch nicht erfolgt war und noch einige Zeit in Anspruch nehmen sollte, eröffnete die Kantonale Steuerverwaltung X zunächst mit Datum vom 23. Februar 2006 eine Veranlagungsanzeige für die Steuerperiode 2004, in welcher Code 3.21 (Privatkapital) ausdrücklich provisorisch veranlagt (blosse Übernahme der deklarierten Werte), die übrigen Faktoren jedoch definitiv festgelegt wurden. In gleicher Weise wurden in der Folge auch Steuerveranlagungen für die Perioden 2005 und 2006 vorgenommen (Anzeigen vom 17. August 2006 sowie 18. Oktober 2007). Diese Veranlagungen blieben unangefochten.

B. Mit Schreiben vom 22. Februar 2008 ("Rektifikat") teilte das Steueramt des Kantons C (Abteilung Wertschriftenbewertungen) dem Verwaltungsrat der Z AG mit, es habe aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen per 31. Dezember 2004 die Nettosteuerwerte pro Aktie auf 13'300 Franken bzw. 2'660 Franken festgesetzt. Gleichzeitig empfahl es, die TitelinhaberInnen im Hinblick auf deren persönliche Steuerveranlagung über den Steuerwert zu informieren. Dabei wurde ausdrücklich betont, deren diesbezügliches Einspracherecht bleibe vorbehalten. Analoge Bewertungen wurden auch für die Jahre 2003 sowie 2005 und 2006 vorgenommen

In der Folge ersuchten die Aktionäre der Z AG, vertreten durch die Transfinex AG, das Steueramt des Kantons C mit Schreiben vom 22. August 2008 um eine

Neubewertung der Aktien für die Jahre 2003 ff. Dies wurde am 31. Dezember 2008 abgelehnt, wobei die vorgenommene Bewertung noch ausführlicher begründet und gerechtfertigt wurde.

C. Am 24. April 2008 eröffnete die Kantonale Steuerverwaltung X drei berichtigte Veranlagungsanzeigen für die Steuerperioden 2004 - 2006. Darin wurden die 490 Aktien der Z AG neu mit 6'517'000 Franken, 7'494'550 Franken bzw. 7'460'250 Franken bewertet und das steuerbare Vermögen unter Code 3.21 entsprechend angepasst.

D. Am 26. Mai 2008 erhob X, vertreten durch die Transfinex AG, gegen diese Veranlagungen Einsprache mit dem Hauptantrag, diese aufzuheben und die bereits früher erfolgten rechtskräftigen Veranlagungen wieder in Kraft zu setzen. Subsidiär beantragte sie, die angefochtenen Veranlagungen für nichtig zu erklären, eventuell diese aufzuheben und die Vermögenssteuerwerte ihrer Aktien der Z AG auf 283'710 Franken (2004), 295'960 Franken (2005) bzw. 305'270 Franken (2006) herabzusetzen. Sie machte in verfahrensrechtlicher Hinsicht insbesondere geltend, die ursprünglich eröffneten ordentlichen Veranlagungen seien in Rechtskraft erwachsen und die Voraussetzungen für eine Nachbesteuerung seien nicht gegeben. Zudem müssten die berichtigten Veranlagungsanzeigen vom 24. April 2008 als nichtig betrachtet werden, weil darin die Abweichungen von der Steuererklärung nicht erläutert worden seien. Es sei erst auf telefonische Rückfrage hin erklärt worden, dass die Erhöhung des Vermögens auf die Bewertung der Aktien der Z AG zurückzuführen sei. Diesbezüglich legte X insbesondere dar, der Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer, auf welche sich das Steueramt des Kantons C abgestützt habe, komme kein Gesetzescharakter zu. Massgebend seien einzig und allein die Gesetzesbestimmungen, sodass auch andere Bewertungsverfahren zur Anwendung kommen könnten. Die Steuerverwaltung C vertrete die Auffassung, es sei lediglich auf den Substanzwert abzustellen. Dies verstosse jedoch gegen den klaren Wortlaut von Art. 57 Abs. 2 des Freiburger Steuergesetzes, wonach Ertrags- und Substanzwert zu berücksichtigen seien. Im Übrigen sei der Substanzwert fälschlicherweise durch Kapitalisierung der Mietzinsenrechte errechnet worden. Laut der erwähnten Wegleitung sei für den Substanzwert bei unbeweglichem Vermögen die amtliche Schätzung massgebend, jedoch mindestens der Buchwert. Im vorliegenden Fall sei das Hauptaktivum der Z AG ein Geschäfts- und Bürohaus, das in den ersten Jahren dieses Jahrtausends neu erstellt worden sei. Der Katasterwert der Liegenschaften betrage total 35'985'700 Franken und liege etwas unter dem Buchwert. Letzterer komme hier den "Reproduktionskosten" sehr nahe, da nie mehr als die gesetzlich erlaubten Abschreibungen getätigten worden seien. Demzufolge entspreche der Substanzwert der Z AG dem ausgewiesenen - sehr bescheidenen - Eigenkapital. Der Ertragswert könne durch Kapitalisierung des Reingewinns ermittelt werden. Als Verkehrswert sei das Mittel dieser beiden Werte zu berücksichtigen. Im Übrigen umfasse das Immobilienportfolio der Z AG ein Konglomerat verschiedenster Objekte. Ein namhafter Ertrag stamme beispielsweise aus der Vermietung von Turnhallen an den Kanton C. Da der entsprechende Vertrag in den nächsten Jahren auslaufe, seien die künftigen Erträge ungewiss. Auch bei anderen Objekten dürfte eine Neuvermietung schwierig sein. Dem sei bei der Aktienbewertung ebenfalls Rechnung zu tragen. Schliesslich wies die Steuerpflichtige darauf hin, dass sie in arge Bedrägnis käme, wenn sie die geforderten Nachzahlungen von 120'000 Franken zu leisten hätte.

Mit Entscheid vom 17. Oktober 2008 hiess die Kantonale Steuerverwaltung die Einsprache wie folgt teilweise gut:

"Steuerbares Vermögen	Mit Veranlagung mitgeteilt	Gemäss Einsprache-Entscheid
<i>Code 3.21</i>		
Steuerjahr 2004		
Total Steuerwert	6'755'949	3'975'199
davon Aktien Z	3'736'250	3'687'250
Steuerjahr 2005		
Total Steuerwert	7'969'677	7'006'827
davon Aktien Z	7'445'550	6'482'700
Steuerjahr 2006		
Total Steuerwert	7'938'235	7'938'235 unverändert
davon Aktien Z	7'460'250	7'460'250 unverändert"

Zur Begründung legte die Kantonale Steuerverwaltung in verfahrensrechtlicher Hinsicht im Wesentlichen dar, in den ursprünglichen Veranlagungen seien die bereits bekannten Elemente sinnvollerweise definitiv veranlagt worden. Davon ausgenommen worden sei einzig die Rubrik 3.21 (Privatkapital), welche ausdrücklich als provisorisch gekennzeichnet worden sei. Mit den nunmehr angefochtenen Veranlagungsanzeigen seien - nach Erhalt der für die Ermittlung der Steuerwerte notwendigen Informationen - nur die zuvor deswegen provisorisch eingesetzten Elemente verändert worden. Bezüglich der streitigen Steuerwerte führte die Kantonale Steuerverwaltung insbesondere aus, sie habe die Bewertungen übernommen, welche vom Sitzkanton der Z AG erstellt und dem Verwaltungsrat der Gesellschaft mitgeteilt worden seien. Es erstaune, dass einzig im Kanton Freiburg und nicht in D, wo der Hauptaktionär wohne, eine entsprechende Einsprache erhoben worden sei. Nach telefonischer Auskunft der Kantone D und C gebe es keine Gründe, von den verbindlich festgelegten Werten abzuweichen. Jede andere Auslegung würde eine steuerliche Gleichbehandlung von Aktionären einer Firma in Frage stellen. Entgegen der Auffassung der Einsprecherin müsse sich keine Steuerbehörde gegenüber ihren Steuerpflichtigen für die Entwicklung der Aktienwerte rechtfertigen. Wenn sich Letztere nicht so entwickelten, wie es den Vorstellungen der Teilhaber entspreche, so müssten diese sich selber zu helfen wissen (beispielsweise mit einer Veräußerung der Beteiligung oder einer anderen Finanzierung der Gesellschaft). Aus dem Geschäftsbericht der Z AG gehe unter anderem ein enormer Anteil an verdecktem Eigenkapital hervor. Die ausgewiesenen Eigenmittel betrügen weniger als 2 %, was zu einer weit über dem Durchschnitt verlaufenden Rentabilität des investierten Eigenkapitals geführt habe. Im vorliegenden Fall habe der Kanton C die für Immobiliengesellschaften typischen Bewertungen vornehmen müssen. Allfällige Sonderlösungen wären vorab mit dem Sitzkanton der bewerteten Gesellschaft zu suchen gewesen. Schliesslich sage Art. 57 StG/FR lediglich aus, dass der Ertragswert des Unternehmens *angemessen* zu berücksichtigen sei. Bei einer steuerlich unterkapitalisierten bzw. mit erheblichem verdecktem Eigenkapital ausgestatteten Gesellschaft könne es beispielsweise angemessen erscheinen, einen Ertragswert nicht zu berücksichtigen. Dies sehe auch die Wegleitung für Wertpapiere ohne Kurswert vor. Das wichtigste Element wäre sowieso der Verkehrs- oder Marktwert der Liegenschaften, welcher jedoch nicht bekannt sei. Schliesslich fügte die Kantonale Steuerverwaltung bei, es habe sich bei

der Überprüfung der Steuerakten herausgestellt, dass der Steuerpflichtigen die schriftliche Mitteilung über die definitiv zu berücksichtigenden Vermögenssteuerwerte der Steuerjahre 2004 und 2005 nicht gemacht worden sei. Dabei handle es sich um "die Mitteilung über die Berichtigung eines Übertragungsfehlers zu Gunsten der Steuerpflichtigen, der bei der Kantonalen Steuerverwaltung Freiburg zu suchen" sei. Dementsprechend sei die Beschwerde teilweise gutzuheissen.

E. Mit Eingabe vom 20. November 2008 reichte X, weiterhin vertreten durch die Transfinex AG, gegen diesen Einspracheentscheid beim Kantonsgericht Beschwerde ein mit dem primären Antrag, diesen aufzuheben und die bereits früher erfolgten Veranlagungen "unverändert zu bestätigen und wieder in Kraft zu setzen". Subsidiär beantragt sie, "die Veranlagungen für die Jahre 2004 bis 2006 neu vorzunehmen und die Vermögenssteuerwerte für die Aktien der Z AG im Sinne der nachfolgenden Ausführungen zu reduzieren" (unter Kosten- und Entschädigungsfolge). Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich, dass eine Festsetzung des einzelnen Aktienwertes auf 579 Franken (2004), 604 Franken (2005) bzw. 623 Franken (2006) und eine entsprechende Herabsetzung des steuerbaren Vermögens auf 694'285 Franken (2004), 991'676 Franken (2005) bzw. 998'236 Franken (2006) verlangt wird. Auf die erhobenen Rügen und eingereichten Beweismittel wird, soweit notwendig, im Rahmen der rechtlichen Erwägungen eingegangen.

Der mit Verfügung vom 26. November 2008 festgesetzte Kostenvorschuss von 7'000 Franken wurde fristgemäß bezahlt.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 20. bzw. 22. Januar 2009 schliesst die Kantonale Steuerverwaltung auf Abweisung. Auf die einzelnen Ausführungen wird ebenfalls, soweit notwendig, im Rahmen der rechtlichen Erwägungen eingegangen.

Am 23. Februar 2008 reichte die Beschwerdeführerin ihre Gegenbemerkungen ein. Darin hält sie vollumfänglich an ihrem Standpunkt fest.

E r w ä g u n g e n

1. a) In Rechtsprechung und Lehre ist allgemein anerkannt, dass eine Steuerveranlagung, die unangefochten geblieben oder durch Entscheid einer Rechtsmittelinstanz bestätigt bzw. abgeändert worden ist, mit der formellen grundsätzlich auch die materielle Rechtskraft erlangt. Die Festsetzung der Steuerschuld wird damit sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für das Gemeinwesen endgültig und verbindlich ohne Rücksicht darauf, ob sie materiell richtig ist. Dies ist ein Gebot der Rechtssicherheit und ergibt sich auch daraus, dass der Steuerpflichtige bei der Veranlagung oder zumindest deren Kontrolle auf dem Rechtsmittelweg selbst mitwirken kann. Auf eine rechtskräftige Veranlagung kann deshalb - abgesehen vom Sonderfall der Berichtigung eines sogenannten Kanzleifehlers - nur ausnahmsweise zurückgekommen werden, nämlich dann, wenn die Voraussetzungen einer Revision (zugunsten des Steuerpflichtigen) bzw. einer Nachbesteuerung (zugunsten des

Fiskus) erfüllt sind (vgl. insbesondere BGE 121 II 273 Erw. 1a/bb, 98 Ia 568 Erw. 3 sowie dort erwähnte Autoren und Entscheide).

b) Die Beschwerdeführerin macht in einer ersten Rüge geltend, sie sei für die Steuerperioden 2004 - 2006 bereits (mit Anzeigen vom 23. Februar 2006, 17. August 2006 sowie 18. Oktober 2007) rechtskräftig veranlagt worden. Dies werde auch durch die Tatsache bestätigt, dass entsprechende Schlussabrechnungen versandt und beglichen worden seien. Da die Voraussetzungen für die Erhebung einer Nachsteuer gemäss Art. 192 ff. des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantssteuern (DStG; SGF 631.1) nicht erfüllt seien, müssten diese ursprünglichen Veranlagungen unverändert bestehen bleiben.

Die Vorinstanz wendet demgegenüber ein, das zur Diskussion stehende Element sei zunächst nur provisorisch veranlagt worden. Dieser Einwand wird von der Beschwerdeführerin jedoch als "völlig verfehlt" betrachtet. Ihres Erachtens besteht keine gesetzliche Grundlage, um bloss einzelne Einkommens- oder Vermögenselemente provisorisch zu veranlagen. Unter Hinweis auf die einschlägige Lehre führt sie insbesondere aus, die Veranlagungsverfügung bilde einen pro Steuerperiode einmaligen, ganzheitlichen Akt, welcher das Veranlagungsverfahren abschliesse. Das Bundesgericht habe denn auch die freiburgische Praxis, nur gewisse Teile der Veranlagung verbindlich festzusetzen, für unzulässig erklärt (Urteil 2A.585/2005 vom 8. Mai 2006). Im vorliegenden Fall seien die Verfügungen als Ganzes in keiner Weise als bloss provisorischer Natur bezeichnet, sondern eindeutig als definitiv ausgestaltet worden. Im Übrigen müsse auch klar zwischen der Festsetzung der geschuldeten Steuerbeträge (Steuerveranlagung) und dem Inkasso der Steuern (Steuerbezug) unterschieden werden. Das Vorgehen der Steuerverwaltung, eine "scheibchenweise" Veranlagung vorzunehmen, widerspreche nicht nur dem klaren Wortlaut von Art. 164 Abs. 1 DStG, sondern es verstosse auch gegen Treu und Glauben. Es sei willkürlich, wenn die Steuerverwaltung allein entscheiden wolle, wann und in welcher Reihenfolge sie die einzelnen Positionen definitiv veranlagen möchte. Für ein solches Vorgehen bestehe auch keine Notwendigkeit, da ja ein provisorischer Bezug der mutmasslich geschuldeten Steuern möglich sei.

c) Im (den Kanton Freiburg betreffenden) Urteil 2A.585/2005 vom 8. Mai 2006, auf das sich die Beschwerdeführerin beruft, hat das Bundesgericht entschieden, eine definitive Veranlagung, welche im Liegenschaftskanton ohne entsprechenden Vorbehalt eröffnet werde, könne nicht nachträglich der später erfolgten Veranlagung am Hauptsteuerdomizil angepasst werden, wenn sich daraus neue Grundlagen der Berechnung (massgebender Satz bzw. Steuerausscheidung, insbesondere Aufteilung von Schulden und Schuldzinsen) ergäben. Die Voraussetzungen einer Revision oder eines Nachsteuerverfahrens seien in diesem Falle nicht erfüllt, da keine neue Tatsache vorliege, welche der Veranlagungsbehörde nicht bekannt gewesen sei oder zumindest hätte bekannt sein müssen.

Im vorliegenden Fall geht es jedoch weder um eine Nachbesteuerung im Zusammenhang mit einer interkantonalen Steueraufteilung noch sonst um eine vergleichbare Situation: Auf ihre Rückfrage hin wurde der freiburgischen Steuerverwaltung vom Sitzkanton der Gesellschaft (C) mitgeteilt, es liege ein Spezialfall vor und die Aktienbewertung werde erfolgen, sobald dies möglich sei. Daraufhin hat

sich die Kantonale Steuerverwaltung angesichts der drohenden Verzögerung entschlossen, vorerst bereits die bekannten Elemente definitiv zu veranlagen und blass die Einschätzung des Privatkapitals noch offenzulassen, bis die Aktienbewertung durch den Sitzkanton vorliege. In diesem Sinne hat sie die "ordentlichen" Veranlagungen vom 23. Februar 2006, 17. August 2006 sowie 18. Oktober 2007 eröffnet. Auf diesen Veranlagungsanzeigen wurde jedoch unter dem Titel "Bemerkungen" klar ersichtlich präzisiert, dass (nur, aber immerhin) Code 3.21 (Privatkapital) provisorisch veranlagt werde (vorläufige Übernahme der Steuer-deklaration). Mit dem damit verbundenen ausdrücklichen Hinweis auf Ziff. 2 der Rückseite wurde der Steuerpflichtigen zudem kundgetan, dass dieses Element der Veranlagung erst nach Erhalt der ordentlichen Veranlagung bestritten werden könne (im Gegensatz zum Rest der Veranlagung, für den - gemäss dem anderen Verweis auf Ziff. 1 der Rückseite - das Rechtsmittel der Einsprache offenstand). In der Folge wurde dann mit den berichtigten Veranlagungsanzeigen vom 24. April 2008 einzig noch Code 3.21 definitiv veranlagt (unter entsprechender Anpassung des steuerbaren Vermögens).

Wie das Bundesgericht schon in einem Urteil vom 30. Oktober 1940 (betreffend die damalige eidgenössische Krisenabgabe) festgehalten hat, ist eine provisorische Veranlagung auch dann zulässig, wenn sie im entsprechenden Steuergesetz nicht ausdrücklich erwähnt ist (ASA Bd. 10, 32 Erw. 1). Im vorne bereits erwähnten Urteil vom 8. Mai 2006 (Erw. 3.4.2) hat es zudem betont, diese Möglichkeit werde auch unter dem DStG/FR zu Recht als zulässig betrachtet, obwohl sie - im Gegensatz zum Recht der direkten Bundessteuer (Art. 162 DBG) - im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist es auch keineswegs völlig ausgeschlossen, ausnahmsweise blass einen Teil der Steuerfaktoren, nämlich die bereits bekannten Elemente definitiv zu veranlagen. Im Bereich der Verwaltungsverfügungen sind Teilentscheide ja allgemein durchaus möglich, sofern sachliche Gründe dafür sprechen. Dies gilt im Steuerbereich insbesondere dann, wenn sich die Ermittlung eines noch offenen Steuerfaktors als aufwändig und auf ungewisse Zeit ausstehend erweist, z.B. weil noch der Ausgang eines anderen, damit in Zusammenhang stehenden Verfahrens abzuwarten ist. Unter gewissen Umständen können sowohl die Steuerverwaltung als auch die steuerpflichtige Person oder allenfalls gar beide Parteien - aus den verschiedensten Gründen - durchaus ein Interesse an einer zumindest teilweise definitiven Veranlagung (verbindliche Festsetzung einzelner Steuerfaktoren) haben. Dabei ist selbstverständlich unerlässlich und von erstrangiger Bedeutung, dass klare Verhältnisse geschaffen werden und für die steuerpflichtige Person genau erkennbar ist, welche Steuerfaktoren verbindlich veranlagt und welche blass provisorisch festgelegt werden. Im von der Beschwerdeführerin angerufenen Urteil hat das Bundesgericht eine teilweise definitive Veranlagung nicht generell ausgeschlossen. Vielmehr hat es im zu beurteilenden Fall als massgebend betrachtet, dass die freiburgische Veranlagungsbehörde bezüglich der späteren Anpassung an die Einschätzung am Hauptsteuerdomizil eben nicht zumindest einen Vorbehalt angebracht hatte (vgl. Erw. 3.4.3). Ein solcher Vorbehalt läuft jedoch faktisch darauf hinaus, einen Teil der Veranlagung blass provisorisch vorzunehmen. Im Übrigen hat das Bundesgericht auch im ähnlich gelagerten Fall des Wehrpflichtersatzes eine teilweise definitive Veranlagung nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern einzig gefordert, dass dies genügend klar erkennbar und unmissverständlich geschieht (vgl. das Urteil 2A.537/2004 vom 31. August 2005). Schliesslich kann am Rande noch beigefügt werden, dass sich die

Beschwerdeführerin seinerzeit auch nicht gegen das Vorgehen der Veranlagungsbehörde gewehrt hat. Insbesondere hat sie damals nicht geltend gemacht, es bestünden unter den gegebenen Umständen keine sachlichen Gründe dafür, nur, aber immerhin, einen einzelnen Steuerfaktor noch nicht definitiv zu veranlagen. Ebenso wenig hat sie umgekehrt verlangt, insgesamt nur eine provisorische Veranlagung vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall galt die Bezeichnung "ordentliche Veranlagung" in den ursprünglichen Anzeigen für den grössten Teil, jedoch nicht für das ausdrücklich als provisorisch hervorgehobene Element "Privatkapital". Es wäre sicher wünschbar gewesen, diesen einleitenden Vermerk durch eine präzisere Bezeichnung zu ersetzen. Trotzdem wurde jedoch durch die zweifache Hervorhebung (als Zusatz beim Code sowie unter dem Titel "Bemerkungen") genügend klar zum Ausdruck gebracht, dass die spätere Anpassung des Steuerfaktors "Privatkapital", welche insbesondere die zur Diskussion stehenden Aktien umfasst, vorbehalten wurde. Insofern kann auch von irreführenden oder missverständlichen Veranlagungsverfügungen sowie einem schützenswerten Vertrauen in ein Verhalten der Behörden keine Rede sein. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin einerseits (als Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift) die Verhältnisse der Familienaktiengesellschaft und das im Kanton C noch offene Verfahren bestens kannte oder kennen musste und andererseits in Steuersachen fachkundig beraten und vertreten war.

Schliesslich kann die Beschwerdeführerin auch aus den erhaltenen "Schlussabrechnungen" nichts zu ihren Gunsten ableiten. Solche Abrechnungen werden allgemein auch aufgrund provisorischer Veranlagungen erstellt. Zudem wird darauf ausdrücklich auf die vorgedruckte Ziff. 2 der Rückseite verwiesen, worin insbesondere betont wird, dass für die Anfechtung von Steuerelementen die Rechtsmittelbelehrung auf der Rückseite der Veranlagungsanzeige massgebend sei. Daraus ist - ungeachtet der unpräzisen, ja missverständlichen Terminologie - ersichtlich, dass eine "Schlussabrechnung" nicht nur nach rechtskräftiger Veranlagung erfolgt. Vielmehr ist zwischen provisorischen Abrechnungen, welche ein erstes vorläufiges Inkasso unter Berücksichtigung der provisorisch geschuldeten Steuern und der bereits geleisteten Anzahlungen ermöglichen, sowie definitiven Schlussabrechnungen zu unterscheiden (zur Tragweite solcher "Schlussabrechnungen" vgl. auch das Bundesgerichtsurteil 2P.22/2007 vom 10. März 2008, Erw. 4).

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass der streitige Vermögenswert der Aktien noch nicht rechtskräftig veranlagt worden ist. Demzufolge ist nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erhebung einer Nachsteuer erfüllt seien.

Unter diesem Umständen erweist sich die Haupträge der Beschwerdeführerin als unbegründet.

2. a) Im Gegensatz zum Einspracheverfahren macht die Beschwerdeführerin vor dem Kantonsgericht nicht mehr ausdrücklich geltend, die berichtigen Veranlagungsanzeigen vom 24. April 2008 seien nichtig. Sie betrachtet diese Verfügungen zwar nach wie vor als mangelhaft, weil darin - entgegen der klaren Vorschrift von Art. 165 Abs. 2 DStG - die Abweichung von der Steuererklärung (in der Höhe

mehrerer Millionen!) nicht bekannt gegeben worden sei. Gleichzeitig räumt sie nun jedoch ein, im Rahmen einer telefonischen Rückfrage erfahren zu haben, dass die Vermögenserhöhung auf die Bewertung der Aktien der Z AG zurückzuführen sei. Daher scheint sie aus dem gerügten Mangel nichts mehr zu ihren Gunsten abzuleiten.

b) Die allfällige Nichtigkeit eines Entscheides ist allerdings jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten. Sie kann auch im Rechtsmittelverfahren und selbst im Rechtsöffnungsverfahren geltend gemacht oder von Amtes wegen berücksichtigt werden (BGE 133 II 366 Erw. 3.1).

Fehlerhafte Verwaltungsakte sind jedoch im Allgemeinen nicht nichtig, sondern blass anfechtbar. Nur in seltenen Fällen gelten Verwaltungsverfügungen als nichtig, d. h. entfalten sie keinerlei Rechtswirkungen. Nach der Rechtsprechung kann dies zutreffen, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn überdies die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (wie z. B. der Umstand, dass der Betroffene keine Gelegenheit hatte, am Verfahren teilzunehmen; das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Form der Eröffnung) sowie die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. Inhaltliche Mängel der Verfügung haben nur ausnahmsweise die Nichtigkeit zur Folge (BGE 122 I 97 Erw. 3a/aa, 133 II 366 Erw. 3.2; StE 2007 B 97.11 Nr.23 Erw. 3.4).

c) Im vorliegenden Fall ist eine Nichtigkeit der berichtigen Veranlagungsanzeigen zu verneinen.

Zunächst ist festzustellen, dass Art. 165 Abs. 2 DStG - gleich wie Art. 46 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) und übrigens auch Art. 131 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) - blass die Bekanntgabe der Abweichung von der Steuererklärung und nicht eine eigentliche Begründung vorschreibt. Dabei kann allenfalls die standardisierte Mitteilung mittels Computercode zulässig sein (vgl. etwa MARTIN ZWEIFEL in Zweifel / Athanas, Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, I/2b, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG], 2. Aufl., Basel 2008, N 7 ff. zu Art. 131, mit weiteren Hinweisen). Darüber hinaus ergibt sich immerhin aus Art. 29 BV und den entsprechenden kantonalrechtlichen Verfahrensbestimmungen je nach den Umständen ein weitergehender Anspruch auf Begründung einer Veranlagungsverfügung.

Im vorliegenden Fall ist die Abweichung von der Steuererklärung nur, aber immerhin, aus Code 3.21 (Privatkapital) der Veranlagungsanzeigen ersichtlich. Dabei wäre es der Veranlagungsbehörde ohne Zweifel gut angestanden, die enorme Abweichung zumindest noch mit einem Hinweis auf die übernommene Aktienbewertung kurz zu begründen. Dieser Mangel vermag jedoch noch keine Annahme der Nichtigkeit zu rechtfertigen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass er - so bedauerlich er auch ist - durch die mündliche "Nachlieferung" der Begründung sowie im Rahmen des Einspracheverfahrens geheilt worden ist. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerde-

führerin als Verwaltungsrätin von den Steuerbehörden des Kantons C über die Bewertung der Aktien informiert worden war.

3. a) Gemäss Art. 52 DStG sowie Art. 13 Abs. 1 StHG unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen. Dabei werden die Aktiven grundsätzlich, d.h. unter Vorbehalt von Sondervorschriften, zum Verkehrswert bewertet (Art. 53 Abs. 2 DStG). Für den Verkehrswert von nicht kotierten Forderungen und Beteiligungen erfolgt eine Bewertung, wobei für Beteiligungsrechte der Ertrags- und der Substanzwert des Unternehmens angemessen zu berücksichtigen sind (Art. 57 Abs. 2 DStG; vgl. auch Art. 14 Abs. 1 StHG). Das steuerbare Vermögen bemisst sich nach dem Stand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht (Art. 67 Abs. 1 DStG und Art. 66 Abs. 1 StHG).

b) Unter dem Verkehrswert ist im Steuerrecht der Wert zu verstehen, der einem Vermögensgegenstand bei der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beigemessen wird. Bei nicht kotierten Wertpapieren, für die offizielle Kursnotierungen fehlen oder die nicht oder nur selten gehandelt werden, ist der Verkehrswert aufgrund derjenigen Schätzungsgrundlagen zu ermitteln, welche die zuverlässigste Wertermittlung gestatten. Entsprechende Richtlinien enthielt zunächst die von der Konferenz staatlicher Steuerbeamter und der Eidgenössischen Steuerverwaltung herausgegebene "Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" (Ausgabe 1995; ASA Bd. 65, S. 872 ff., mit Änderung per 1.1.1999; nachfolgend: die Wegleitung), welche auf den vorliegenden Fall auch noch anwendbar ist. In jüngerer Zeit wurde diese Wegleitung in das entsprechende Kreisschreiben 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz, welche die Rolle der Konferenz staatlicher Steuerbeamter übernommen hat, integriert (KS 28; Version vom 21. August 2006 für die Steuerperioden 2006 und 2007 und Version vom 28. August 2008 gültig ab dem 1. Januar 2008; vgl. <http://www.steuerkonferenz.ch> unter der Rubrik Kreisschreiben). Die Wegleitung bezweckt eine in der Schweiz einheitliche Bewertung (Ziff. 1). Um eine harmonisierte Besteuerung von nicht kotierten Wertpapieren in der ganzen Schweiz zu erreichen, wird den kantonalen Steuerverwaltungen empfohlen, einheitliche Steuerwerte anzuwenden; die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel durch den Sitzkanton der zu bewertenden Gesellschaft (vgl. Ziff. 3 alte und neue Fassung).

Den in der Wegleitung formulierten Grundsätzen liegt allgemein der Gedanke zugrunde, dass der Verkehrswert erfahrungsgemäss vom bisherigen und zu erwartenden Ertrag in Form von Dividenden und anderen Gewinnanteilen sowie von der Ertragskraft der Gesellschaft abhängt und durch weitere Faktoren beeinflusst wird, wie beispielsweise durch das Vermögen der Gesellschaft (Kapital, Reserven), die Liquidität der Unternehmung, Stabilität des Geschäftsbetriebes usw. Für die Bewertung ist jedoch nach Art der Unternehmungen zu unterscheiden. Die Wegleitung stützt sich insbesondere auf ein Gutachten, das eine von der Schutzorganisation der privaten Aktiengesellschaften beauftragte Expertenkommission erarbeitet hat und welches auch in der Lehre und Praxis überwiegend zustimmend aufgenommen worden ist (BGer in StE 1997 B 22.2. Nr. 13 Erw. 3). Dass grundsätzlich auf die Wegleitung abzustellen ist, schliesst indessen nicht aus, dass im Einzelfall die Umstände ein Abweichen von einer schematischen Bewertung nötig machen können (BGer in StE 1988 B 72.13.22 Nr. 10 Erw. 2c).

c) Der Steuergerichtshof hat sich bereits in einem Urteil vom 8. Juni 2001 mit der Anwendbarkeit der Wegleitung befasst. In Übereinstimmung mit der einschlägigen Lehre und Rechtsprechung gelangte er dabei - für die Bewertung einer Betriebsgesellschaft - zum Schluss, dass die "Praktikermethode" der Wegleitung mit der doppelten Gewichtung des Ertragswertes einen Kompromiss darstelle, welcher verhältnismässig einfach zu handhaben sei und in den meisten Fällen zu einem vernünftigen Ergebnis führe. Insofern stelle die Wegleitung eine taugliche Bewertungsgrundlage dar, von deren Grundsätzen nur, aber immerhin, dann abzuweichen sei, wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswertes oder besondere Umstände dies gebieten (FZR 2001, S. 167 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

d) Auch in der jüngeren Rechtsprechung und Lehre wird allgemein daran festgehalten, dass bei der Verkehrswertschätzung nicht kotierter Wertpapiere die Wegleitung grundsätzlich zur Anwendung gelangen soll und dass eine abweichende Einschätzungspraxis nur, aber immerhin, dann gerechtfertigt ist, wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswertes dies gebietet (vgl. etwa das Bundesgerichtsurteil 2A.590/2002 vom 22. Mai 2003, Erw. 2.2 und 3.1; Obergericht SH, 30.12.2008, Amtsbericht 2008, S. 111; Verwaltungsgericht LU, 24.1.2008, LGVE 2008 II, S. 240 ff.; Verwaltungsgericht ZH, 26.9.2007, StE 2008 B 52.42 Nr.4; Verwaltungsgericht ZG, 27.10.2005, ZGGVP 2005, S. 100 ff.; R. ZIGERLIG / G. JUD *in Zweifel* / Athanas, Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 2. Aufl., Basel 2002, N 18 zu Art. 14; M. KLÖTI-WEBER / D. SIEGRIST / D. WEBER, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Bern 2004, § 50 N. 11 ff.; F. RICHNER / W. FREI / S. KAUFMANN / H. U. MEUTER, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl., D 2006, § 39 N. 21 ff.). Dementsprechend hat der Steuergerichtshof kürzlich in den Urteilen 4F 07 6 vom 28. November 2008 sowie 604 08 15 vom 12. Dezember 2008 seine Praxis bestätigt und in den zu beurteilenden Fällen keinen Anlass gefunden, um von den Grundsätzen der Wegleitung abzuweichen.

4. a) Für die Bewertung der nicht kotierten Wertpapiere ohne vor- oder ausserbörsliche Kursnotierungen sieht die Wegleitung insbesondere folgende Regeln vor:

Bei Unternehmen mit nur einer Titelkategorie entspricht der Steuerwert eines Titels dem Unternehmenswert, dividiert durch die Anzahl Titel. Bei Unternehmen mit Titeln verschiedener Kategorien oder nicht voll einbezahlt Kapital wird ein quotaler Unternehmenswert errechnet, indem der Unternehmenswert durch 1% des einbezahlten Kapitals dividiert wird; der einbezahlte Nennwert des Titels, multipliziert mit dem prozentualen quotalen Unternehmenswert, ergibt den Steuerwert (Ziff. 60). Der Unternehmenswert von Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften ergibt sich aus der zweimaligen Gewichtung des Ertragswertes und der einmaligen Gewichtung des Substanzwertes zu Fortführungswerten (Ziff. 41). Demgegenüber gilt bei reinen Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften der Substanzwert als Unternehmenswert (Ziff. 46). Die von einer Holdinggesellschaft gehaltenen nicht kotierten Aktien sind - unter Vorbehalt von Abweichungen "in begründeten Fällen" - ebenfalls nach der Wegleitung, jedoch mindestens zum Buchwert zu bewerten (Ziff. 31 in Verbindung mit Ziff. 47). Schliesslich wird auch bei Immobiliengesellschaften der Substanzwert als Unternehmenswert betrachtet (Ziff. 50). Bei der Bewertung ist die tatsächlich ausgeübte Tätigkeit einer Gesellschaft massgebend (Ziff. 6).

Da zum Zeitpunkt der Vermögensveranlagung der Steuerpflichtigen die massgebenden Jahresrechnungen der Unternehmen oft ausstehen, kann aus praktischen Gründen auf den für das Vorjahr festgesetzten Steuerwert abgestellt werden. Weicht jedoch dieser Steuerwert wesentlich vom Steuerwert ab, der sich auf Grund der massgebenden Jahresrechnungen ergibt, (Veränderung der Ertrags- und Vermögenslage, Kapitalveränderungen usw.), kann er im Veranlagungs- oder Beschwerdeverfahren berichtigt werden (Ziff. 4). Grundlage für die Bestimmung des Ertragswertes sind in der Regel die zwei letzten vor dem massgebenden Bewertungsstichtag abgeschlossenen Jahresrechnungen, deren Ergebnisse nach näher umschriebenen Grundsätzen zu korrigieren und zu kapitalisieren sind (vgl. Ziff. 7 ff. und 42 ff.). Der Substanzwert des Unternehmens wird aufgrund der letzten vor dem massgebenden Bewertungsstichtag abgeschlossenen Jahresrechnung bestimmt (Ziff. 17). Dabei sind Aktiven und Passiven vollständig zu erfassen. Nichteinbezahltes Kapital wird für die Berechnung nicht berücksichtigt. Die Passiven sind zu unterteilen in Fremd- und Eigenkapital. Als Eigenkapital gelten auch Arbeitsbeschaffungs-, Aufwertungs- und Wiederbeschaffungsreserven, versteuerte stillen Reserven sowie Reserven unter Kreditoren (Ziff. 18 ff.). Wie die Aktiven im Einzelnen einzustellen sind, wird in Ziff. 21 ff. ausführlich umschrieben. Auf den für die Bewertung angerechneten unversteuerten stillen Reserven werden die latenten Steuern in der Regel durch einen Abzug von 20% berücksichtigt.

b) Die in der Wegleitung statuierten Bewertungsmethoden beruhen auf Kompromissen, deren schematischer Charakter aus Praktikabilitätsgründen bis zu einem gewissen Grad hinzunehmen ist. Ausserordentliche Umstände, welche im Einzelfall ein Abweichen von den allgemeinen Grundsätzen rechtfertigen, sind daher nicht leichthin anzunehmen. In diesem Sinne sind insbesondere allfällige Schwankungen der Steuerwerte der Aktien als systemimmanent hinzunehmen. Dies gilt umso mehr, als der ermittelte Wert angesichts der periodisch stattfindenden Vermögensbesteuerung nur für einen relativ kurzen Zeitraum Gültigkeit behält und eine Anpassung an die veränderten Verhältnisse gewährleistet ist. Insofern findet ja bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwertes über längere Zeit hinweg ein Wertausgleich - sowohl nach oben als auch nach unten - statt (vgl. das Urteil des Steuergerichtshofes vom 8. Juni 2001, FZR 2001, S. 167 Erw. 2 sowie die dort erwähnten Entscheide). Die Berücksichtigung besonderer Umstände ist nur innerhalb des Grundprinzips, dass eine technisch-objektive und nicht eine subjektiv-wirtschaftliche Betrachtungsweise vorherrschen muss, möglich (ZIGERLIG / G. JUD, N 18 zu Art. 14 StHG).

c) Für den Sonderfall von Immobiliengesellschaften sieht Ziff. 50 vor, dass als Unternehmenswert der Substanzwert gilt. Unüberbaute und überbaute Grundstücke von Immobiliengesellschaften werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet, subsidiär zum amtlichen Wert oder zum kapitalisierten Ertragswert, jedoch mindestens zum Buchwert. Falls Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet werden, beträgt der Abzug für latente Steuern 20% (vgl. Ziff. 51). Dabei gilt als Kapitalisierungszinssatz für Mietzinsen - vorbehältlich kantonaler Regelungen - der um 1 Prozentpunkt erhöhte Zinssatz für Althypotheken im 1. Rang am Ende des Jahres vor dem Bewertungsstichtag (Ziff. 52). Sind die Miet- und Pachtzinseinnahmen in erheblichem Umfang vom Gewerbe des Mieters gewinn- oder umsatzabhängig, so gilt als Unternehmenswert der Durchschnitt zwischen dem

einfachen Ertragswert (ohne Einschlag von 30% für Unternehmungsrisiko gemäss Ziff. 15) und dem zweifachen Substanzwert (Ziff. 54).

5. a) Im vorliegenden Fall haben sich die freiburgischen Steuerbehörden auf die (berichtigten) Aktienbewertungen abgestützt, welche vom Sitzkanton C anfangs 2008 für die Jahre 2003 ff. vorgenommen und am 31. Dezember 2008 bestätigt worden sind. Gemäss amtlicher Mitteilung wurden diese auch vom Steueramt des Kantons D, in dem der Hauptaktionär A wohnt, geprüft und genehmigt.

Aus der Bewertungsmeldung per 31. Dezember 2004 ergibt sich insbesondere, dass als Unternehmenswert der Z AG deren Substanzwert herangezogen wurde. Im Einzelnen wurden folgende Werte ermittelt:

"Substanzwert (Bilanz per 31.12.2004)

<i>Liberiertes Aktienkapital (gemäss Detail)</i>	<i>500'000.00</i>
<i>Bilanzgewinn/-verlust</i>	<i>451'021.00</i>
<i>Offene Reserven (gemäss Detail)</i>	<i>250'000.00</i>
<i>Stille Reserven versteuert (gemäss Detail)</i>	<i>0.00</i>
<i>Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)</i>	<i>45'700'726.89</i>
<i>Latente Steuern 20% auf stillen Reserven unversteuert (gemäss Detail)</i>	<i><u>-9'064'945.38</u></i>
Total einfacher Substanzwert	<u>37'836'802.51</u>

Unternehmenswert

Total Unternehmenswert 1	(Substanzwert)	<u>37'836'802.51</u>
<i>Ausschüttungen nach Stichtag fällige</i>	<i>200'000.00</i>	
Total Unternehmenswert 2	<u>38'036'802.51</u>	

Steuerwerte der Titel

<i>Total Unternehmenswert 2</i>	<i>38'036'802.51</i>
<i>Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes : 5'000.00</i>	<i><u>7'607.36%</u></i>

Aus dieser Tabelle springt ins Auge, dass die Bewertung des Unternehmens vor allem durch die enormen stillen Reserven beeinflusst wird.

In der Folge wurde diese Bewertung mit ausführlichem Schreiben vom 31. Dezember 2008 noch eingehend begründet. Dort wurde - in Verwerfung der von den Aktionären der Gesellschaft erhobenen Einwände - insbesondere noch betont, es handle sich aufgrund der aktuellen Verhältnisse weder um eine Handels-, Industrie- oder Dienstleistungsgesellschaft sondern um eine Unternehmung, welche Immobilien halte und bewirtschaftete. In der Tat stammten die Erträge überwiegend aus der Vermietung von Immobilien. Für die Ermittlung des Substanzwerts sei nicht auf die amtliche Schatzung abzustellen, weil der entsprechende Gesamtbetrag von 35'985'700 Franken unter dem Buchwert liege. Tatsache sei, dass das Hauptaktivum der Gesellschaft aus einem Geschäfts- und Bürohaus bestehe. Der aufgrund der Kapitalisierung der Mieterträge abgeleitete Verkehrswert sei somit objektbezogen. Einer Immobilie sei primär ein Verkehrswert zuzuordnen. Ein Mietzinseinbruch infolge einer Nichtvermietung könnte sich denn auch nur bedingt auswirken, da der erzielbare Betrag in die Berechnung einzubeziehen sei. Für das (subsidiär

vorgesehene) Bewertungsverfahren gemäss Ziff. 54 der Wegleitung müsse die Gesellschaft gewisse Voraussetzungen erfüllen. So müssten die Miet- und Pachtzins-einnahmen in erheblichem Umfang vom Gewerbe des Mieters gewinn- oder umsatz-abhängig sein. Aufgrund der nachträglich erhaltenen Verträge ergebe sich folgendes Bild:

Mieterträge	2003	2004	2005
Gesamtmieterträge exkl. Nebenkosten	5'185'424.00	6'874'456.00	7'080'138.00
Davon gewinn- oder um-satzabhängige Mieterträge gemäss Kontoauszügen	153'899.00	171'691.00	182'934.00

Sodann hielt das Steueramt C den Aktionären entgegen, der Kapitalisierungssatz, welcher gesamtschweizerisch für die Ertragswertermittlung für Industrie- und Gewerbebetriebe Gültigkeit habe, dürfe nicht mit demjenigen verwechselt werden, welcher für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften zum Tragen komme. Es sei diesbezüglich zu unterscheiden, ob eine Gesellschaft oder eine Immobilie zu bewerten sei. Falls eine Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert vorliege, so ergäben sich daraus nicht versteuerte stille Reserven, welche um einen latenten Steuereinschlag von 20% gekürzt würden. Der Substanzwert der Gesellschaft umfasse das Aktienkapital, die offenen Reserven, Vortrag und stille Reserven. Dies entspreche im Normalfall dem Vermögenssteuerwert einer Immobiliengesellschaft. Es sei vorliegend auch interessant festzustellen, dass die Banken rund 52 Millionen Kredite gesprochen hätten. Man dürfe davon ausgehen, dass dabei die entsprechenden Wertüberlegungen angestellt worden seien. In diesem Sinn könne angenommen werden, dass die vorgenommene Bewertung per Ende 2003 ff. nicht über dem Verkehrswert liege. Im Weiteren sei es Sache der einschätzenden Behörde, fallspezifisch abzuklären, ob das Privatvermögen wegen des Vermögenssteuerwerts einer dauernden konfiskatorischen Besteuerung unterworfen sei. Die Grösse des Verkehrswertes bleibe jedoch, da für die Einschätzung des Pflichtigen andere Vorgaben gälten. Im Übrigen folge die Rechtsprechung beim Abzug für latente Steuern der "Halbwertmethode" (Pauschalierung zum halben Steuersatz, ausgehend von einem für die Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern repräsentativen Höchstsatz). Damit werde berücksichtigt, dass die Steuer nicht am Stichtag bezahlt werden müsse und dass über die tatsächliche Steuerlast eine gewisse Unsicherheit bestehe. Kein Einschlag gewährt werde für die auf dem Liquidationsüberschuss geschuldeten Steuern, weil der Markt auch bei börsenkotierten Aktien die latente Steuerlast bei der Preisbildung nicht berücksichtige. Schliesslich sei die Tatsache, dass der Substanzwert im Jahre 2004 gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen sei, darauf zurückzuführen, dass wertvermehrende Investitionen getätigt worden seien, welche sich später in höheren Mieterträgen auswirkten.

Auf diese an sich überzeugende Begründung der Bewertung durch die Instanz, welche die Akten der Gesellschaft bestens kennt, kann verwiesen werden. Soweit sie nicht im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens noch ausdrücklich bestritten wird, ist ohne Weiteres davon auszugehen.

b) Der Beschwerdeführerin ist zunächst einzuräumen, dass die freiburgische Veranlagungsbehörde nicht zwingend an die Bewertung der Aktien durch den Sitzkanton gebunden ist. Dies wurde in der Mitteilung des Steueramts C an den Verwaltungsrat der Gesellschaft übrigens auch ausdrücklich hervorgehoben (Vorbehalt des Einspracherechts der TitelinhaberInnen).

Dies ändert indessen nichts daran, dass sich die freiburgischen Behörden in ihrer Veranlagung darauf abstützen durften. In der Wegleitung wird ja den kantonalen Steuerverwaltungen sogar ausdrücklich empfohlen, einheitliche Steuerwerte anzuwenden. Um eine harmonisierte Besteuerung von nicht kotierten Wertpapieren in der ganzen Schweiz zu erreichen, wurde vorgesehen, dass die Berechnung des Verkehrswertes in der Regel durch den Sitzkanton der zu bewertenden Gesellschaft erfolgt (vgl. Ziff. 3 alte und neue Fassung). Insofern ist also nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz an dieser Bewertung festhielt, weil sie keinen triftigen Grund für eine Abweichung erkennen konnte.

c) Bezuglich der Aktienbewertung als solchen wendet die Beschwerdeführerin zunächst ein, die Anwendung der Wegleitung verstosse gegen den klaren Wortlaut von Art. 57 Abs. 2 StG/FR. Davon kann indessen keine Rede sein. Ausgangspunkt für die Vermögensbesteuerung ist, dass die Aktiven grundsätzlich, d.h. unter Vorbehalt von Sondervorschriften, zum Verkehrswert bewertet werden (Art. 53 Abs. 2 DStG). Für den Verkehrswert von nicht kotierten Forderungen und Beteiligungen erfolgt eine Bewertung, wobei für Beteiligungsrechte der Ertrags- und der Substanzwert des Unternehmens angemessen zu berücksichtigen sind (Art. 57 Abs. 2 DStG; vgl. auch Art. 14 Abs. 1 StHG). Was als angemessene Berücksichtigung des Ertrags- und der Substanzwertes einer Gesellschaft zu gelten hat, ergibt sich grundsätzlich aus der Wegleitung, deren Anwendbarkeit - wie bereits dargelegt - allgemein anerkannt wird. Zudem übersieht die Beschwerdeführerin, dass der Substanzwert einer Immobiliengesellschaft sehr wohl unter Berücksichtigung des Ertragswerts der Immobilien ermittelt wird. Hingegen ist bei Immobiliengesellschaften der so ermittelte Substanzwert nicht noch mit einem aufgrund des Gesellschaftsgewinns ermittelten Ertragswert zu gewichten. Das Steueramt C ist denn auch entsprechend vorgegangen und es hat dies in der Begründung seiner Bewertung schon zur Genüge dargelegt.

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, das Steueramt C habe den Begriff des Substanzwertes verkannt. Darunter verstehe man gemäss HELBLING ("Unternehmungsbewertung und Steuern"; sonst nicht näher bezeichnete Fundstelle) "die Kosten, die entstehen würden, um einen Betrieb mit der gleichen Leistungsfähigkeit wie der zu bewertende zu errichten (Reproduktionswert)". Dabei sind diese Reproduktionskosten der technischen und vor allem der wirtschaftlichen Wertverminderung entsprechend abzuschreiben". Damit vermag die Beschwerdeführerin jedoch ebenfalls nicht durchzudringen. Sie scheint einmal mehr zu übersehen, dass vorliegend die Bewertung der Aktien einer Immobiliengesellschaft, nicht einer Betriebsgesellschaft zur Diskussion steht. Ein solcher Reproduktionswert als Substanzwert ist ein Begriff der klassischen Unternehmensbewertungslehre, welcher nicht mit dem Substanzwert von Immobiliengesellschaften zu verwechseln ist (vgl. etwa MATTHIAS SCHREIER, Immobilienaktiengesellschaften als alternatives Investment, Leipzig 2002, S. 262). Insofern besteht vorliegend kein Anlass, vom Begriff des Substanzwertes, wie er der streitigen Gesellschaftsbewertung zugrunde gelegt

wurde, abzuweichen. In der Tat zeigt sich der Wert einer Immobiliengesellschaft primär in den vorhandenen Vermögenswerten, welche im Substanzwert zum Ausdruck kommen. Insofern kommt ihm eigenständige Bedeutung zu. Ausgangsbasis für die entsprechende Ermittlung des Substanzwertes ist das handelsrechtlich ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft gemäss Bilanz, dem insbesondere die stillen Reserven hinzuzufügen sind. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer geht es jedoch offensichtlich nicht an, bloss das ausgewiesene Eigenkapital dem Substanzwert gleichzustellen.

Nicht zu überzeugen vermag auch die kaum belegte Behauptung der Beschwerdeführerin, die Gesellschaft umfasse ein Konglomerat verschiedenster Objekte, deren Neuvermietung und künftiger Ertrag ungewiss sei. Als Beispiele nennt sie einzige die dem Kanton C vermieteten Turnhallen und das "...". Diesbezüglich hat sie jedoch nicht einmal nachzuweisen versucht, dass und in welchem Ausmass eine aussergewöhnliche Gefährdung des möglichen Ertrages unmittelbar bevorstehen soll (z.B. vom Kanton C mitgeteilte Kündigung der Verträge betreffend die Turnhallen, usw.).

Im Übrigen kann bei der Beurteilung der streitigen Veranlagung auch nicht entscheidend sein, ob und wie weit die Beschwerdeführerin durch die allenfalls geschuldeten Nachzahlungen (gemäss eigenen Angaben über 120'000 Franken) in Bedrängnis käme. Ebenso wenig spielt es eine Rolle, dass sich die Dividenden, die sie vom Familienunternehmen bezieht, auf bloss 49'000 Franken pro Jahr belaufen, weil im "Rahmenvertrag für Grundpfandkredit" mit der Bank eine grundsätzliche Limitierung der Dividendenausschüttungen vereinbart worden ist.

Schliesslich wurde vom Steueramt C bereits dargelegt, weshalb sich der Steuerwert im Jahre 2004 gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöht hat. Da die Veranlagung 2003 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet und es auch sonst an einer diesbezüglich konkreteren Substanzierung mangelt, ist darauf nicht näher einzugehen. Zudem ist insbesondere festzustellen, dass die Beschwerdeführerin die von der Bewertungsbehörde vorgenommene Analyse der Jahresrechnungen der Z AG sowie die Ermittlung der stillen Reserven nicht im Detail beanstandet.

Unter diesen Umständen erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet.

6. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. (Art. 131 Abs. 1 VRG). Dabei gelangt der Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz zur Anwendung (vgl. Art 146 f. VRG).

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr auf 5'000 Franken festzusetzen.

D e r H o f e r k e n n t :

I. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Einspracheentscheid wird bestätigt.

- II. Die Kosten (Gebühr: 5'000 Franken) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Diese Gerichtsgebühr wird, mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Saldo von 2'000 Franken wird zurückerstattet.

Der vorliegende Entscheid kann gemäss 73 StHG und Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) **innert 30 Tagen** seit Eröffnung mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden.

Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 14 VRG).

007.10; 401.132; 402.212