

607 2009-34

**Entscheid vom 25. Juli 2011**

**PRÄSIDENT DES STEUERGERICHTSHOFS**

BESETZUNG

Präsident:  
Gerichtsschreiberin:

Hugo Casanova  
Elisabeth Rime Rappo

PARTEIEN

**Eheleute X., Beschwerdeführer**, vertreten durch die Treuhand  
Cotting AG, Chännelmattstrasse 9, Postfach, 3186 Düdingen,  
gegen

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

GEGENSTAND

Vermögenssteuer der natürlichen Personen; Steuerwert von Anteilen an  
einer Wohnbaugenossenschaft

Beschwerde vom 29. Juli 2009 gegen den Einspracheentscheid vom  
3. April 2009; Kantssteuer 2007

## S a c h v e r h a l t

A. X. ist seit 1995 Mitglied der "Wohnbaugenossenschaft ..." mit Sitz in A. (nachfolgend: die Wohnbaugenossenschaft) und zeichnet als deren Präsident mit Einzelunterschrift. Diese wurde am 18. Dezember 1973 im Handelsregister eingetragen und bezweckt gemäss ihren Statuten (neuste Fassung vom 6. März 2002, Art. 3) die "Schaffung und Vermietung von gesunden, zinsgünstigen Wohnungen durch Bau oder Erwerb von Wohnhäusern; Kauf und Verkauf von Grundstücken; Erstellung, Vermietung und Verkauf von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen; Erwerb, Belastung, Veräußerung und Verbesserung von Grundstücken, Liegenschaften; Beteiligungen". In Wirklichkeit verfügt sie über eine einzige Liegenschaft, nämlich das Mehrfamilienhaus Art. \_\_\_ des Grundbuchs der Gemeinde A., welches sie seinerzeit zum Preis von 100'000 Franken von den Genossenschaftsgründern, Eheleute Y., übernommen hat.

In ihrer Steuererklärung, welche sie am 29. Mai 2008 für die Steuerperiode 2007 einreichten, deklarierten die Eheleute X. insbesondere "1 Anteilschein" der Wohnbaugenossenschaft mit einem (dem Nennwert der Beteiligung entsprechenden) Steuerwert von 72'500 Franken sowie einem Ertrag von 4'350 Franken. Unter Berücksichtigung der übrigen Elemente ergab sich ein steuerbares Vermögen von 145'709 Franken.

Gemäss Veranlagungsanzeige vom 17. Dezember 2008 wurde das steuerbare Vermögen auf 926'255 Franken festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der Steuererklärung ergab sich insbesondere aus der Tatsache, dass der Steuerwert der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft auf 806'925 Franken erhöht wurde.

B. Am 8. Januar 2009 er hob X. gegen diese Veranlagung Einsprache. Er widersetzte sich der Neubewertung seiner Anteilscheine mit dem Hinweis, dass er kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen habe. Es handle sich nicht um eine Erwerbsgenossenschaft und der einzige Profit liege in der Dividende von 6 %. Die Wohnbaugenossenschaft sei eine "öffentliche juristische Person", die aus verschiedenen Genossenschafter/Innen aus der Privatwirtschaft bestehe. Ihr Sinn und Zweck sei es, durch Erwerb geeigneter Immobilien der Öffentlichkeit günstige Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschafter/Innen hätten kein Recht auf das Genossenschaftsvermögen und die Anteilscheine würden gemäss Art. 15 der Statuten lediglich zum Nominalwert zurückbezahlt. Da die Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer (Kreisschreiben) eine Bewertung solcher gemeinnütziger Genossenschaften ausschliesse, seien die Anteilscheine zum Nominalwert zu bewerten.

Im Rahmen des Einspracheverfahrens teilte die Kantonale Steuerverwaltung den Eheleuten X. mit (Schreiben vom 3. Februar 2009), es stelle sich die zentrale Frage, ob die Wohnbaugenossenschaft als Erwerbsgenossenschaft einzustufen sei oder nicht. Je nachdem sei die Wertschriften-Bewertung durch den Kanton B. anders zu interpretieren. Da sich die Steuerpflichtigen mit den Steuerbehörden dieses Kantons darüber noch nicht hätten einigen können, sei die Freiburger Veranlagungsbehörde ausnahmsweise bereit, für das fragliche Steuerjahr eine Neubeurteilung vorzunehmen. Dazu benötige sie jedoch die Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Genossenschaft für die Jahre 2006 und 2007. Dieser Aufforderung leistete X. am 10. Februar 2009 Folge.

Mit Entscheid vom 3. April 2009 wurde die Einsprache abgewiesen. Zur Begründung legte die Kantonale Steuerverwaltung insbesondere dar, die vom Kanton B. bewertete Genossenschaft stehe aufgrund der ausgegebenen Anteilscheine zu 87.88 % im Besitz von X. Aufgrund der eingereichten Jahresabschlüsse 2006 und 2007 sowie nach Rücksprache mit den zuständigen Steuerbehörden des Kantons B. könne im vorliegenden Fall definitiv nicht von einer Selbsthilfegenossenschaft ausgegangen werden. Die der Veranlagungsbehörde bekannten Anteilscheininhaber seien nicht als Mieter der Liegenschaft registriert. Demnach handle es sich um eine reine Vermietung an Dritte zum ortsüblichen Tarif, was eine Selbsthilfe gänzlich ausschliesse. Die auf dem investierten Eigenkapital erzielte Rendite stehe weit über dem ortsüblichen Zinssatz für Hypotheken, was bereits einer guten Rendite entspreche und den Anteilscheininhabern in Form einer Verzinsung von 6 % ausgeschüttet werde. Aufgrund der Unterlagen und Informationen komme man trotz anders lautenden Statuten nicht umhin, diese Genossenschaft als Immobiliengesellschaft im engeren Sinn zu betrachten. Die dafür anwendbaren Bewertungsrichtlinien seien unter Ziff. 50 ff. des Kreisschreibens erwähnt. Das heisse, dass das Eigenkapital der Genossenschaft um die nicht besteuerten und unrealisierten stillen Reserven auf der Liegenschaft erhöht würde. Keinesfalls komme jedoch eine Besteuerung einzig aufgrund des Nominalwertes der gezeichneten Anteilscheine in Frage. Deshalb sei die Bewertung des Kantons B. nicht in Frage zu stellen. Da die Statuten bezüglich der Gesellschaftsaktivität schon nicht mehr der Wirklichkeit entsprächen, dürfe daraus geschlossen werden, dass sie im Hinblick auf eine eventuelle spätere Liquidation der Genossenschaft sowieso anzupassen wären. Unter den gegebenen Umständen könne jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass das übrige vorhandene Eigenkapital sowie die stillen Reserven so einfach, wie in den Statuten vorgesehen, den jetzigen Mietern überlassen würden.

Am 1. Juli 2009 erkundigte sich X. telefonisch bei der Kantonalen Steuerverwaltung über den Stand des Einspracheverfahrens. Unter Bezugnahme auf diese Anfrage wurde ihm mit E-Mail vom darauffolgenden Tag eine Kopie des Einspracheentscheides zugestellt. Gleichzeitig wurde der Steuerpflichtige auf die Begründung des gefällten Entscheids verwiesen und gebeten, bei allfälligen "Unklarheiten ... eine Lösung mit der KStV B. anzustreben".

In der Folge wandte sich die Treuhand Cotting AG (mit Schreiben vom 9. Juli 2009) im Namen der Eheleute X. an die Kantonale Steuerverwaltung. Dabei legte sie insbesondere dar, der Entscheid vom 3. April 2009 sei nie eingetroffen. Die Steuerpflichtigen hätten daher erst mit der elektronischen Zustellung vom 2. Juli 2009 davon Kenntnis erhalten. Unter diesen Umständen beginne die Beschwerdefrist ab diesem Datum zu laufen.

C. Mit Eingabe vom 29. Juli 2009 reichten die Eheleute X., vertreten durch die Treuhand Cotting AG, gegen diesen Einspracheentscheid beim Kantonsgericht Beschwerde ein. Sie stellen den Antrag, *"der Vermögenssteuerwert der Genossenschaftsanteile sei auf CHF 90'516.00 (Berechnung gemäss Rz 75 Ziffer 2 des alten KS der SSK vom 21. August 2006) herabzusetzen, höchstens aber mit CHF 439'400.00 (gemäss Rz 76 des alten KS 28) zu berücksichtigen"*.

Bezüglich der Fristenwahrung verweisen die Beschwerdeführer auf ihr Schreiben vom 9. Juli 2009. In der Sache selbst machen sie insbesondere geltend, die Wohnbaugenossenschaft bezwecke gemäss Art. 3 Ziff. 1 ihrer Statuten die Schaffung und Vermietung von gesunden, zinsgünstigen Wohnungen. Grundsätzlich werde der Mietzins als reine Kostenmiete festgelegt. Die dabei zu berücksichtigenden Aufwendungen seien in Art. 29

Ziff. 2 umschrieben. Des Weiteren seien Abschreibungen bzw. indirekte Reservenbildung für die zukünftigen grösseren Reparaturen an der Liegenschaft unabdingbar. Selbstverständlich könne bei der Budgetierung der Mietzinse nicht zu eng kalkuliert werden, da erstens die Mietzinse im Falle einer Unterdeckung nicht einfach so erhöht werden könnten und zweitens so ein gewisses finanzielles Polster für Unvorhergesehenes geöffnet werden könne. Aus dem verbleibenden Gewinn von durchschnittlich 8'000 Franken (nach Äufnung der gesetzlichen und statutarischen Reserven/Fonds), der dem Bilanzgewinn zugerechnet werde, könne nicht auf eine Erwerbsgesellschaft geschlossen werden. Im Übrigen lägen die Mietzinse durchschnittlich 500 bis 700 Franken unter den ortsüblichen Ansätzen. Des Weiteren könne nicht von einer überdurchschnittlichen Rendite des investierten Eigenkapitals gesprochen werden, da sich die Verzinsung von 6 % auf das "Aktienkapital" und nicht auf das "investierte Eigenkapital (AK + Reserven)" beziehe. Dadurch ergebe sich eine Rendite von bloss 1,6 %, was dem ortsüblichen Zinssatz für Hypotheken entspreche. Eigentlich seien sie sogar der Meinung, dass gemäss Rz 75 Ziff. 2 des KS 28 vom 21. August 2006 (alt) die Verzinsung von 6 % nicht über dem landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten liege. Daher wäre die Erfassung des Nennwertes für die Vermögenssteuer nach wie vor richtig. Fairerweise hätten sie jedoch in ihrer Berechnung einen Zinssatz von 4 % berücksichtigt. Dass X. und seine Schwester die einzigen Genossenschafter seien, schliesse die Annahme der Gemeinnützigkeit nicht aus, da sie sich bis heute an den Statuten orientiert hätten. Aus den letzten Austrittsvereinbarungen ergebe sich, dass die ausgetretenen Genossenschafter nur gerade ihren Nennwert erhalten hätten. Es sei nun auch ein neuer Genossenschafter gefunden worden, der den "gemeinnützigen Gedanken" teile. Abschliessend wird ausgeführt, der allenfalls subsidiär festzusetzende Vermögenssteuerwert von 439'400 Franken ergebe sich (gemäss Rz 76) aus dem Mittel zwischen quotalem Unternehmenswert und dem Nennwert, da ausscheidende Genossenschafter bloss Anspruch auf Rückzahlung zum Nennwert hätten.

Der mit Verfügung vom 31. Juli 2009 festgesetzte Kostenvorschuss von 1'000 Franken wurde fristgemäß bezahlt.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 30. September bzw. 1. Oktober 2009 schliesst die Kantonale Steuerverwaltung auf Abweisung. Sie verweist auf die anwendbare Wegleitung, welche die Bewertung von Anteilscheinen von der Art der Genossenschaft abhängig mache, und legt nochmals dar, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Immobilien-genossenschaft mit Erwerbscharakter handle. Sie untermauert diese Auffassung insbesondere damit, dass es sich gemäss den Statuten um eine Genossenschaft nach Art. 828 OR handle, die vorab einen wirtschaftlichen und sicher nicht einen gemeinnützigen Zweck verfolge. In der derzeitigen Gesellschaftsstruktur gebe es einen Mieterkreis und einen Kreis von Genossenschaftern (Inhaber von Anteilscheinen), die allesamt aus der Familie X. stammten und einen Zins für ihre Kapitaleinlage beanspruchten. Die praktizierten Mieten seien mehr als kostendeckend ausgerichtet und der dadurch erzielte Überschuss werde nicht den Mietern, sondern den Genossenschaftern in Form einer Verzinsung von 6 % des Anteilscheinkapitals vergütet. Das investierte Eigenkapital, also das nominelle Genossenschaftskapital, werde jedem Genossenschafter mit 6 % verzinst, was zugleich der Rendite des investierten Eigenkapitals (aus der Sicht der Genossenschafter) entspreche. Da die Genossenschafter ursprünglich Anteilscheine ohne Agio gezeichnet und keine weiteren Einlagen gemacht hätten, sei die von den Beschwerdeführern behauptete Eigenkapitalrendite von 1,6 % als Fehlinterpretation zu betrachten. Auch gebe es im vorliegenden Fall keinen Grund, langfristiges Eigenkapital zu mehr als 4 % zu verzinsen. Alles andere sei gewinnorientiertes Handeln, das weder als genossen-

schaftlicher Selbsthilfeakt und schon gar nicht als gemeinnützig betrachtet werden dürfe. Im Übrigen seien die Statuten darauf ausgelegt, dass die zukünftigen Inhaber von Anteilscheinen nicht einmal automatisch zu Genossenschaftern werden könnten. Aus diesem Grund sei auch eine Mehrheit von Mietern als Genossenschafter praktisch ausgeschlossen. Der vorliegende Fall zeige, dass die Gesellschaftsform einer Genossenschaft nicht unbedingt mit einem sozialen Wohnungsbau gleichzusetzen sei. Der praktische Nachweis, dass es sich nicht einfach um eine "Erbgenossenschaft" handle, sei keineswegs erbracht. In Wirklichkeit komme die Genossenschaft einer Immobilien-Aktiengesellschaft am nächsten und sie sei deshalb wie eine solche zu behandeln. Dementsprechend gelte gemäss Rz 50 der Wegleitung der Substanzwert als Unternehmenswert.

Am 9. November 2009 reichten die Beschwerdeführer ihre Gegenbemerkungen ein. Darin halten sie vollumfänglich an ihrem Standpunkt fest. Sie legen insbesondere noch dar, dass es sich um eine gemeinnützige Genossenschaft handle, weil diese mit den kosten-deckenden Mietzinsen keineswegs eine im Immobiliengewerbe übliche Rendite anstrebe und die Anteilsinhaber nur mit maximal einem Zins auf ihrem Anteilscheinkapital abgolten würden. Zudem lasse ein getrennter Mieter- und Anteilsinhaberkreis nicht automatisch auf eine Erwerbsgesellschaft schliessen. Die Gemeinnützigkeit könne ja auch erfüllt werden, ohne dass ein Selbsthilfeakt zugrunde liegen müsse. Rz 75 der Wegleitung mache die Besteuerung bloss von der Voraussetzung abhängig, dass den ausscheidenden Genossenschaftern kein Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen zustehe. Bis anhin sei den Statuten entsprechend kein Genossenschaftsvermögen ausbezahlt worden. Trotz der selber vorgenommenen Berechnung mit 4 % lasse der ausbezahlt Zins von 6 % auf dem Anteilskapital nicht auf gewinnorientiertes Streben schliessen. Es handle sich dabei um den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten. Im Übrigen sei X. nach wie vor auf der Suche nach weiteren Genossenschaftern, bei denen es sich sowohl um Dritte als auch um Mieter handeln könne.

### **E r w ä g u n g e n**

1. a) Gemäss Art. 180 Abs. 1 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die Kantonssteuern (DStG) sind Beschwerden gegen Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde innert dreissig Tagen einzureichen (vgl. auch Art. 50 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, StHG). Die Beschwerdefrist beginnt an dem Tag zu laufen, der auf die Mitteilung des angefochtenen Entscheides folgt (Art. 27 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege, VRG, in Verbindung mit Art. 182 DStG). Eine Frist gilt als eingehalten, wenn eine schriftliche Eingabe spätestens am letzten Tag der Frist bei der Behörde eingereicht oder zu deren Handen der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben wird (Art. 28 Abs. 1 VRG).

b) Die Eröffnung eines Verwaltungsaktes ist eine empfangsbedürftige einseitige Rechtshandlung. Der Beweis für den Empfang der Verfügung oder des Entscheides obliegt der Verwaltung. Diese Beweislastverteilung folgt aus der allgemeinen Regel, wonach grundsätzlich derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Es besteht hingegen keine Vorschrift, Verfügungen wie z.B. Steuereinschätzungen oder Einspracheentscheide dem Adressaten als eingeschriebene Sendung zuzustellen (vgl. Art. 147 Abs. 1 und 179 Abs. 3 DStG). Der

Nachweis der Zustellung kann auch aufgrund von Indizien oder gestützt auf die gesamten Umstände erbracht werden. So kann sich etwa aus dem Verhalten des Steuerpflichtigen ableiten lassen, dass und wann die Verfügung oder ein Einspracheentscheid eröffnet worden ist (vgl. BGE 105 III 43).

Umgekehrt ergibt sich aus der erwähnten allgemeinen Beweislastregel, dass derjenige, welcher eine ihm eröffnete Verfügung oder einen Einspracheentscheid anficht, die Beweislast dafür trägt, dass er seine Rechtsschrift vor Ablauf der Rechtsmittelfrist eingereicht hat.

c) Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer schon gegenüber der Kantonalen Steuerverwaltung geltend gemacht, dass der Einsprachentscheid vom 3. April 2009 nie bei ihnen eingetroffen sei.

Die Vorinstanz bestreitet diese Sachverhaltsdarstellung nicht und sie hat insbesondere auch keine Indizien vorgebracht, welche einen anderen Schluss zulassen könnten.

Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung einer Entscheidkopie am 2. Juli 2009 zu laufen begonnen hat. Demzufolge ist die Beschwerde vom 29. Juli 2009 rechtzeitig eingereicht worden, sodass darauf eingetreten werden kann.

2. 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 welche 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). In jüngerer Zeit wurde diese Wegleitung in das entsprechende Kreisschreiben 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz, welche die Rolle der Konferenz staatlicher Steuerbeamter übernommen hat, integriert (nachfolgend: die Wegleitung; Version KS 28 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). Im Übrigen hat die Schweizerische Steuerkonferenz am 16. Dezember 2010 auch einen Kommentar zur Wegleitung veröffentlicht.

Ungeachtet ihres Titels enthält diese Wegleitung nicht nur Bewertungsgrundlagen für Wertpapiere, sondern auch für Genossenschaftsanteile.

Die Wegleitung bezweckt im Rahmen der Vermögenssteuer eine in der Schweiz einheitliche Bewertung (Ziff. 1). Um eine harmonisierte Besteuerung 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 (Ziff. 3).

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 (im Jahr 1975 veröffentlichtes) Gutachten, das eine von der Schutzorganisation der privaten Aktiengesellschaften beauftragte Expertenkommission (ERNST BOSSARD und weitere Mitautoren) 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).

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., Zürich 2006, § 39 N. 21 ff.). Dementsprechend hat der Steuergerichtshof zuletzt in den Urteilen 4F 07 6 vom 28. November 2008, 604 08 15 vom 12. Dezember 2008 sowie 604 2008-147 vom 5. Juni 2009, FZR 2009, 288 seine Praxis bestätigt und in den zu beurteilenden Fällen keinen Anlass gefunden, um von den Grundsätzen der Wegleitung abzuweichen.

3. a) Die Bewertung von Genossenschaften und Anteilen an solchen ist in Ziff. 58 f. bzw. 75 f. der Wegleitung geregelt (Version KS 28 vom 21. August 2006 für die Steuerperioden 2006 und 2007; für Bewertungen ab dem 1. Januar 2008 siehe Ziff. 50 f. und 65 f. der neuen Fassung des KS 28). Darin wird zwischen Erwerbs- und Selbsthilfegenossenschaften unterschieden.

So wird in Ziff. 58 f. bestimmt, dass Genossenschaften grundsätzlich nicht bewertet werden, unter Vorbehalt der Erwerbsgenossenschaften, auf welche die Regeln für die Aktiengesellschaften anwendbar sind. Dabei werden die Erwerbsgenossenschaften als Genossenschaften umschrieben, welche Anspruch auf einen Anteil am Liquidationsergebnis gemäss Art. 913 Abs. 2 OR verleihen.

Bezüglich der Genossenschaftsanteile enthält die Wegleitung folgende Regeln:

*"75 Der Steuerwert von Anteilen an Genossenschaften wird wie folgt ermittelt:*

- 1 *Bei Genossenschaften, deren Statuten bestimmen, dass ausscheidende Genossenschafter Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen gemäss Art. 864 OR (Rückzahlung zum Nennwert) haben: höchstens zum Nennwert.*
- 2 *Bei gleichen Voraussetzungen aber einer Verzinsung der Anteilscheine, die den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten (Art. 859, Abs. 3 OR) übersteigt: nach dem einfachen Mittel zwischen dem Nennwert und den kapitalisierten Ausschüttungen (Durchschnitt der zwei vor dem massgebenden Bewertungsstichtag vorgenommenen Ausschüttungen, wobei diejenige des zweiten Jahres doppelt zu gewichten ist).*

*Als Grundlage für die Kapitalisierung der Ausschüttungen gilt der landesübliche Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten.*

*76 Liegt der quotale Unternehmenswert einer Erwerbsgenossenschaft über dem Nennwert und bestimmen die Statuten der Genossenschaft, dass ausscheidende Genossenschafter Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen gemäss Art. 864 OR (Rückzahlung zum Nennwert) haben, so wird der Steuerwert der Anteile nach dem einfachen Mittel zwischen dem Nennwert und dem quotalen Unternehmungswert ermittelt."*

b) Diese Grundsätze gehen auf das vorne erwähnte Gutachten der Expertenkommission zurück (vgl. dazu auch das Urteil des Verwaltungsgerichts BE vom 18. April 1997, BVR 1997, 481 Erw. 2b). Dort wird (auf S. 84 f.) insbesondere dargelegt, der typische Zweck einer Genossenschaft sei die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe (Art. 828 Abs. 1 OR). Mit der von ihr ausgeübten wirtschaftlichen Tätigkeit sollten gewisse Bedürfnisse der Mitglieder unmittelbar befriedigt werden. Dadurch unterscheide sich die Genossenschaft von einer Aktiengesellschaft, welche die Mitgliederinteressen mittelbar, durch die Erzielung und Ausschüttung von Gewinnen, zu fördern bezwecke. Demgegenüber strebe die echte Genossenschaft keinen Gewinn an, jedenfalls keinen solchen, der in Form von Geld zur Ausschüttung an die Gesellschafter bestimmt sei. Die obligationenrechtlichen Vorschriften seien auf den Typ der echten Genossenschaft zugeschnitten, wobei es auch darum gehe, der kapitalistischen Ausgestaltung einer in der Form der Genossenschaft betriebenen Unternehmung Grenzen zu setzen. Gesetz und Rechtsprechung liessen jedoch genügend Raum, um Organisation und Mitgliedschaft so

zu gestalten, dass eine Genossenschaft den Handelsgesellschaften näher stehe als dem Leitbild, nach dem sich der Gesetzgeber ausgerichtet habe. Dieser Umstand rechtfertige es, steuerlich eine Zweiteilung in Erwerbs- und Selbsthilfegenossenschaften vorzunehmen. Als einfaches Unterscheidungskriterium könne die Frage dienen, ob die Statuten eine Verteilung des Liquidationsüberschusses unter die Gesellschafter (Art. 913 Abs. 2 OR) vorsehe oder nicht. Bei Selbsthilfegenossenschaften sei es in der Regel sachgerecht, die Anteile zum Nennwert zu bewerten. Davon solle abgewichen werden:

- "- wenn die auf einen Anteil entfallende Quote des Reinertrages vom landesüblichen Zinsfuss für Darlehen ohne besondere Sicherheiten abweicht;*
- wenn die letzte Bilanz der Gesellschaft einen Verlustsaldo aufweist;*
- wenn die Anteile weder einen Anspruch auf eine Quote des Reinertrages noch - bei Austritt des Genossenschafters oder bei Liquidation der Genossenschaft - einen Anspruch auf einen Anteil am Gesellschaftsvermögen gewähren. Solche Anteile sollen nicht bewertet werden."*

Demgegenüber wird bezüglich der Anteile an Erwerbsgenossenschaften ausgeführt, sie könnten sinngemäss nach den für die Bewertung von Aktien (bzw. von Immobilienaktiengesellschaften) geltenden Regeln bewertet werden. Abschliessend wird betont, dass angesichts der vielfältigen wirtschaftlichen Funktionen, welche Genossenschaften ausüben, eine Bewertung von Anteilsscheinen stets den Besonderheiten des einzelnen Falles Rechnung zu tragen habe.

4. a) Im vorliegenden Fall ist zunächst darauf hinzuweisen, dass kein Mieter der Liegenschaft Genossenschafter ist. Es liegt also offensichtlich keine Selbsthilfegenossenschaft von Mietern vor. Zudem fällt auf, dass X. und seine Schwester zurzeit die einzigen Genossenschaften sind. Die angeblich seit längerer Zeit andauernde Suche nach weiteren Genossenschaften, welche sich dem statutarischen gemeinnützigen Zweck verpflichten sollten, ist bis heute erfolglos geblieben. Aus den Unterlagen bei den Akten ergibt sich zudem, dass es sich bei der Genossenschaft (angesichts des Kreises der Genossenschaften) seit jeher praktisch um eine reine Familienangelegenheit handelt.

Zentrales Abgrenzungskriterium zwischen Erwerbs- und Selbsthilfegenossenschaften ist, wie vorne bereits dargelegt, die Frage der Vermögensverteilung im Falle einer Liquidation. Diesbezüglich sieht Art. 32 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft vor, dass das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung der Schulden verbleibt, wie folgt verteilt wird:

- "- Die Genossenschaften erhalten primär eine Auszahlung in der Höhe des 5fachen Nennwertes pro Anteilschein.*
- Die Genossenschaften erhalten anschliessende Schlusszahlung entsprechend der Anzahl Anteilscheine, und zwar unabhängig vom Nennwert."*

Diese Vorschrift lässt keine Zweifel darüber offen, dass der Liquidationsüberschuss nicht zu genossenschaftlichen Zwecken oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen verwendet wird (vgl. Art. 913 Abs. 4 OR). Vielmehr wird den Genossenschaften ein umfassender Anspruch auf einen Anteil am Liquidationsergebnis gemäss Art. 913 Abs. 2 OR verliehen. Demzufolge liegt eindeutig eine Erwerbsgenossenschaft im Sinne der Wegleitung vor. Daran ändert auch die von den Beschwerdeführern angerufene Tatsache nichts, dass ausscheidende Mitglieder gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 der Statuten nur Anspruch auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile (zum Bilanz- oder höchstens Nominalwert), jedoch keinen Anspruch auf das Genossenschaftsver-

mögen haben. Bei dieser Vorschrift geht es ja um den Schutz der Genossenschaft vor den wirtschaftlichen Folgen des Austritts eines oder mehrerer Mitglieder, wie er den Bestimmungen von Art. 864 f. OR zugrunde liegt (vgl. dazu BGE 127 III 415 Erw. 5a). Zudem wird vorliegend die Tragweite der Vorschrift für die einzelnen Genossenschafter dadurch relativiert, dass die Anteilsinhaber zum familiären Kreis gehören und im Todesfall eines Genossenschaftern grundsätzlich die Erben in die Rechte und Pflichten eintreten (vgl. Art. 7 Abs. 2 der Statuten). Am Rande kann beigefügt werden, dass die Beschwerdeführer die in Aussicht gestellten Austrittsvereinbarungen (angekündigte Beschwerdebeilage 6) nie eingereicht haben; es ist allerdings auch nicht einzusehen, was sie im vorliegenden Zusammenhang aus diesen Unterlagen zu ihren Gunsten ableiten könnten.

b) Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, es handle sich um eine gemeinnützige Genossenschaft, weil sie die Schaffung und Vermietung von gesunden, zinsgünstigen Wohnungen bezaueke und mit den kostendeckenden Mietzinsen keine im Immobiliengewerbe übliche Rendite anstrebe. Diesbezüglich ist ihnen Folgendes entgegenzuhalten:

Gemeinnützigkeit setzt voraus, dass die Tätigkeit im Interesse der Allgemeinheit liegt und uneigennützig erfolgt. Mit der gemeinnützigen Zielsetzung dürfen nicht Erwerbszwecke oder sonst eigene - unmittelbare wirtschaftliche oder persönliche - Interessen der juristischen Person oder ihrer Mitglieder verbunden sein. Je enger der Kreis der Destinatäre ist, desto eher rechtfertigt es sich, an der Uneigennützigkeit zu zweifeln. Die gemeinnützige Zwecksetzung muss tatsächlich verfolgt und verwirklicht werden; die hierzu bestimmten Mittel haben unwiderruflich dem gemeinnützigen Zweck zu dienen (vgl. das Bundesgerichtsurteil 2C\_592/2008 vom 2. Februar 2009, Erw. 2.1 mit weiteren Hinweisen).

Das Ziel, zinsgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist ohne Zweifel lobenswert und im allgemeinen Interesse. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht der einzige Zweck der Wohnbaugenossenschaft. Diesbezüglich ist erstaunlicherweise festzustellen, dass Art. 3 der (als Beschwerdebeilage 4) eingereichten Statuten nicht mit dem - weiter gefassten - Text übereinstimmt, der auf dem Handelsregisterauszug ersichtlich ist (siehe vorne unter A, erster Abschnitt). Wie dem auch sei, fällt ohnehin entscheidend ins Gewicht, dass die von der Genossenschaft erarbeiteten Mittel keineswegs unwiderruflich einem gemeinnützigen Zweck dienen. Wie bereits dargelegt, ist ja eine Verteilung des Liquidationsüberschusses an die Genossenschafter vorgesehen. Dies ist umso bedeutsamer, als aufgrund der vorhandenen Unterlagen anzunehmen ist, dass eher grosszügig kalkuliert und Reserven gebildet werden. Zudem wird der jährliche Reingewinn (gemäss eigenen Angaben im Durchschnitt 8'000 Franken) bloss thesauriert, was - ebenso wie die zu realisierende Wertsteigerung der Liegenschaft - im Falle einer Liquidation den Genossenschaftern zugute käme. Im Übrigen lässt sich die Behauptung, die Wohnungen würden für 500 - 700 Franken unter dem Marktwert vermietet, mangels entsprechender Unterlagen ohnehin nicht überprüfen.

Auch unter diesen Aspekten lässt sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Wohnbaugenossenschaft als Erwerbsgenossenschaft qualifiziert hat. Ebenso hat sie diese - angesichts des Hauptaktivums - zu Recht einer Immobiliengesellschaft gleichgesetzt.

Demzufolge erweist sich das Hauptbegehr der Beschwerdeführer, den Steuerwert der Genossenschaftsanteile gemäss Ziff. 75 der Wegleitung auf dem Nennwert festzusetzen, als unbegründet.

c) Für den Sonderfall von Immobilien(aktien)gesellschaften sieht Ziff. 50 der Wegleitung allgemein vor, dass als Unternehmenswert der Substanzwert gilt. Darauf beruht auch der von der Vorinstanz ermittelte Steuerwert des Anteils von X. im Betrag von 806'925 Franken. Dieser Wert wurde zwar in der Veranlagungsanzeige nicht näher erläutert. Aus den Akten ergibt sich jedoch, dass es sich um den anteilmässigen Unternehmungswert handelt, wie er von den Steuerbehörden des Kantons B. per 31. Dezember 2006 festgelegt worden ist.

Demgegenüber beantragen die Beschwerdeführer in ihrem subsidiären Beschwerdebegehren, den Steuerwert der Anteile höchstens nach dem einfachen Mittel zwischen dem Nennwert und dem quotalen Unternehmungswert zu ermitteln. Sie berufen sich dabei auf Ziff. 76 der Wegleitung, welche die Berücksichtigung des Mittelwertes für den Fall vorsieht, dass ausscheidende Genossenschafter Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen gemäss Art. 864 OR (Rückzahlung zum Nennwert) haben. Gleichzeitig anerkennen sie, dass vom (etwas höheren) Unternehmungswert per Ende 2007 statt demjenigen von 2006 auszugehen ist. Die Vorinstanz ihrerseits hat sich zu diesem Eventualantrag überhaupt nicht konkret geäussert.

Gemäss Art. 15 Ziff. 1 und 2 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft haben ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger nur Anspruch auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile, jedoch kein Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens jedoch zum Nominalwert. Mit dieser statutarischen Klausel wird die Voraussetzung von Ziff. 76 der Wegleitung an sich erfüllt. Die Vorinstanz legt auch nicht dar, inwiefern diese Regel ausnahmsweise nicht zur Anwendung gelangen sollte. Im Übrigen hat sie z.B. auch nie geltend gemacht, dass und weshalb allenfalls die Voraussetzungen für einen sogenannten "Durchgriff" von der rechtlich selbständigen Genossenschaft auf die sie wirtschaftlich beherrschenden natürlichen Personen (vgl. dazu BGE 136 I 49) oder die Annahme eines Rechtsmissbrauchs erfüllt sein könnten. Demzufolge erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als begründet.

Für die entsprechende Berechnung des anteilmässigen Steuerwertes ist mit den Beschwerdeführern vom quotalen Unternehmungswert auszugehen, den die Steuerbehörden den Kantons B. per 31. Dezember 2007 ermittelt haben (964'362 Franken). Unter Berücksichtigung des Nennwertes des einbezahlten Stammkapitals in der Höhe von 82'500 Franken ergibt sich ein Mittelwert von 523'431 Franken. Da X. über 87.88 % des Stammkapitals verfügt, beläuft sich der Steuerwert seiner Anteile auf 459'991 Franken.

In diesem Sinne ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der Steuerwert der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft auf 459'991 Franken (anstatt 806'925 Franken) festzusetzen.

5. a) Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten zur Hälfte den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 131 Abs. 1 VRG). Dabei gelangt der Tarif VJ zur Anwendung (vgl. Art 146 f. VRG). Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die anteilmässige Gerichtsgebühr auf 500 Franken festzusetzen.

Von der Vorinstanz sind in Anwendung von Art. 133 VRG keine Kosten zu erheben.

b) Eine Parteientschädigung wurde nicht beantragt (vgl. Art. 137 VRG).

**D e r P r ä s i d e n t e n t s c h e i d e t :**

in Anwendung von Art. 100 Abs. 1 lit. c VRG in Verbindung mit Art. 186 DStG

- I. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen als der Steuerwert der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft auf 459'991 Franken (anstatt 806'925 Franken) festgesetzt wird.
- II. Die Kosten werden zur Hälfte (anteilmässige Gebühr: 500 Franken) den Beschwerdeführern auferlegt. Diese Gerichtsgebühr wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Saldo von 500 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).

*401.122; 401.152; 402.212; 403.15; 403.81*