Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.75/2003 /kil

Urteil vom 1. September 2003
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Hungerbühler, Bundesrichter Müller, Bundesrichterin Yersin, Bundesrichter Merkli,
Gerichtsschreiber Merz.

Parteien
X._____ AG,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt
Pius Huber, Weisses Schloss, General Guisan Quai 36, 8002 Zürich,

gegen

Gemeinde A._____, vertreten durch die Kommission für Grundsteuern, A._____, und SwissInterTax AG, Postfach, 8044 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8021 Zürich.

Gegenstand
Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 127 Abs. 2 BV (Grundstückgewinnsteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 18. Dezember 2002.

Sachverhalt:
A.
Die X._____ AG veräusserte am 16. Juli 1999 in der Gemeinde A._____, Kanton Zürich, gelegene Grundstücke zum Gesamtpreis von Fr. 13'750'000.–. Mit Einspracheentscheid vom 11. September 2001 setzte die Kommission für die Grundsteuern der Gemeinde A._____ die von der X._____ AG hierfür zu zahlende Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 2'138'680.– fest. Dabei ging sie von einem steuerbaren Grundstückgewinn von Fr. 10'719'900.– aus.

Die dagegen erhobenen Rechtsmittel wiesen die Steuerrekurskommission III des Kantons Zürich mit Rekursentscheid vom 28. Mai 2002 und das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) mit Beschwerdeentscheid vom 18. Dezember 2002 ab. Die Beschwerdeführerin hatte geltend gemacht, der Grundstückgewinn sei mit Geschäftsverlusten von über 16,8 Millionen Franken laut Bilanz- und Erfolgsrechnung per 31. Dezember 1998 zu verrechnen.
B.
Die X._____ AG hat am 17. März 2003 beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde eingereicht mit dem Antrag, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2002 aufzuheben.
C.
Die Gemeinde A._____ und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.

Darüber hinaus hat die Gemeinde A._____ in ihrer Vernehmlassung das Begehren um Sicherstellung einer allfälligen Parteientschädigung gestellt. Der Instruktionsrichter der II. öffentlichrechtlichen Abteilung des

Bundesgerichts hat dieses Gesuch mit Verfügung vom 4. Juni 2003 abgewiesen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die staatsrechtliche Beschwerde ist gemäss Art. 84, 86 Abs. 1 und 87 OG zulässig. Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid, gegen den auch auf Bundesebene kein anderes Rechtsmittel zur Verfügung steht. Zwar ist mit der Grundstückgewinnsteuer eine im zweiten Titel des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14) geregelte Materie betroffen (vgl. Art. 12 StHG), so dass an sich gemäss Art. 73 StHG die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offen stünde. Doch auch wenn die am 1. Januar 1993 (vgl. AS 1991 1286) in Gang gesetzte achtjährige Anpassungsfrist des Art. 72 Abs. 1 StHG inzwischen abgelaufen und das Steuerharmonisierungsgesetz direkt anwendbar ist, gilt dies grundsätzlich nur für Tatbestände, die in die Steuerperioden ab dem 1. Januar 2001 fallen; das gilt selbst dann, wenn der Kanton sein Steuergesetz bereits vor Ablauf der Anpassungsfrist harmonisiert hat (BGE 123 II 588 E. 2d/e S. 593 f.; 128 II 56 E. 1a/b S. 58 f.; Urteile 2A.349/2002 vom 6. März 2003, StR 58/2003 S. 432, E. 1.1.1; 2P.303/2001 vom 6. September 2002, StR 57/2002 S. 801, E. 1). Besondere Umstände,
die dazu Anlass geben könnten, den Weg der Verwaltungsgerichtsbeschwerde für den schon 1999 verwirklichten Steuertatbestand zu öffnen, sind nicht gegeben (vgl. Urteil 2P.80/2002 vom 30. Oktober 2002, E. 1.1; Danielle Yersin, Harmonisation fiscale: procédure, interprétation et droit transitoire, RDAF 2003 2 S. 2 f.; Jean-Blaise Paschoud, Le passage de la taxation annuelle ou bisannuelle praenumerando à la taxation annuelle postnumerando selon la procédure prévue à l'article 69 LHID, ASA 68 S. 613).
1.2 Die staatsrechtliche Beschwerde muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Das Bundesgericht untersucht nicht von Amtes wegen, ob ein kantonaler Hoheitsakt verfassungsmässig ist, sondern prüft nur rechtsgenügend vorgebrachte, klar erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf nicht substantiierte Vorbringen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 125 I 492 E. 1b S. 495, 71 E. 1c S. 76; 110 Ia 1 E. 2 S. 3 f.; 119 Ia 197 E. 1d S. 201, mit Hinweisen). Wird eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend gemacht, genügt es nicht, wenn der Beschwerdeführer bloss den angefochtenen Entscheid kritisiert oder als willkürlich bezeichnet, wie er dies in einem appellatorischen Verfahren tun könnte, bei dem die Rechtsmittelinstanz die Rechtsanwendung frei überprüfen kann. Er muss deutlich dartun, inwiefern der angefochtene kantonale Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt
oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 125 I 492 E. 1b S. 495; 124 I 247 E. 5 S. 250; 117 Ia 10 E. 4b S. 12).
2.
Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 des am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Steuergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 (StG/ZH) von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken und Anteilen von solchen ergeben. Steuerpflichtig ist der Veräusserer (§ 217 StG/ZH). Grundstückgewinn ist gemäss § 219 Abs. 1 StG/ZH der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Demnach werden alle Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken der als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Dabei trifft das Zürcher Steuerrecht keine Unterscheidung, ob das veräusserte Grundstück dem Privat- oder dem Geschäftsvermögen des Veräusserers zugehört (sog. monistisches System; zur Unterscheidung vom dualistischen System vgl. Urteil 2P.439/1997 vom 27. Oktober 1999, Pra 2000 Nr. 25 S. 143 E. 3c). In § 221 Abs. 1 StG/ZH sind die anrechenbaren Aufwendungen aufgelistet; gemäss § 221 Abs. 2 StG/ZH können natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, weitere in Abs. 1 nicht aufgezählte, aber mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.
3.
3.1 Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss geltend, die Auslegung bzw. Anwendung des kantonalen Rechts sei willkürlich. Der Kanton Zürich habe durch sein Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG/ZH), das am 1. Januar 1999 in Kraft getreten ist, eine uneingeschränkte Anpassung an das Steuerharmonisierungsgesetz vorgenom-

men. Daher sei das kantonale Steuergesetz so zu interpretieren, wie wenn das Steuerharmonisierungsgesetz bereits 1999 ins kantonale Recht umgesetzt worden wäre. Art. 12 Abs. 4 lit. a StHG schreibe die Verlustverrechnung auch bei der Grundstückgewinnsteuer vor. Gemäss Art. 10, Art. 23 Abs. 4 und Art. 25 Abs. 4 (recte: Abs. 2) StHG seien dabei die Verluste aus den sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren abziehbar. Im Zeitraum der letzten sieben Jahre seien Verluste von über 16,8 Millionen Franken aufgelaufen. Da die Beschwerdeführerin nicht mehr betrieblich aktiv sei, könnten die erwähnten Verluste auf jeden Fall nicht mehr mit etwaigen anderen Gewinnen verrechnet werden. Die Verluste seien daher mit dem Grundstückgewinn zu verrechnen. Dies sei auch Sinn und Zweck von § 221 Abs. 2 StG/ZH. Demnach bleibe infolge Verrechnung kein steuerbarer Betrag mehr übrig, weshalb keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet
werde.

3.2 Dem Verwaltungsgericht zufolge sieht das Zürcher Steuergesetz selber keine Möglichkeit vor, die streitigen Geschäftsverluste bei der Grundstückgewinnsteuer geltend zu machen. Unter Verweisung auf BGE 123 II 588 E. 2d S. 593 hat das Verwaltungsgericht alsdann festgehalten, dass den Bundesbehörden gestützt auf das Steuerharmonisierungsgesetz ein Eingriff in die kantonale Steuerhoheit verwehrt sei für Steuersachverhalte, die noch in die achtjährige Anpassungsfrist (bis zum 31. Dezember 2000) fallen. Daher könne sich die Beschwerdeführerin nicht auf die Rahmenbestimmungen des Steuerharmonisierungsgesetzes berufen.

3.3 Aus Art. 72 StHG ergibt sich, dass harmonisierungswidriges kantonales Recht bis zum 1. Januar 2001 in Kraft bleibt (Urteil 2P.216/1998 vom 25. Oktober 1999, Pra 2000 Nr. 26 S. 152, E. 2a). Ein Kanton kann seine bundesstaatliche Treuepflicht indes verletzen, wenn er während der Anpassungsfrist von Art. 72 Abs. 1 StHG seine Gesetzgebung gezielt in einer den Vorschriften des Steuerharmonisierungsgesetzes klar widersprechenden Weise ändert (BGE 124 I 101 E. 4 S. 106; erwähntes Urteil 2P.216/1998, Pra 2000 Nr. 26 S. 152 E. 2b/e; vgl. auch BGE 124 I 145 E. 2 S. 151 f.). Zudem - und dies rügt die Beschwerdeführerin in erster Linie - könnte sich die Auslegung bzw. Anwendung des Zürcher Steuerrechts als willkürlich (Art. 9 BV) erweisen, wenn sie entgegen dem ausdrücklichen, kundgegebenen Willen des kantonalen Gesetzgebers vorgenommen wird (zum Willkürbegriff vgl. oben E. 1.2 in fine und BGE 127 I 54 E. 2b S. 56, 60 E. 5a S. 70; 125 I 166 E. 2a S. 168).

3.4 Die von der Beschwerdeführerin angerufenen Bestimmungen des Zürcher Steuergesetzes enthalten keine explizite Verpflichtung, die geltend gemachten Verluste bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen: Zwar können gemäss §§ 29 und 70 StG/ZH die Verluste aus sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren bei der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer abgezogen werden. Diese Bestimmungen betreffen indes nicht die Grundstückgewinnsteuer, die in den §§ 216 ff. StG/ZH geregelt ist und wo sich weder eine entsprechende Vorschrift noch ein Verweis auf die §§ 29 und 70 StG/ZH findet. Sodann sieht § 224 Abs. 3 StG/ZH vor, dass Verluste aus Teilveräusserungen nach vollständiger Veräusserung des Grundstücks den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden können. Dies bedeutet wohl eine Durchbrechung des in den §§ 216, 219 und 221 StG/ZH statuierten Grundsatzes der gesonderten Gewinnermittlung. Doch - auch nach den Vorbringen der Beschwerdeführerin - ist aus dieser Sonderregelung nicht zwingend zu schliessen, dass der Steuerpflichtige die streitigen Betriebsverluste verrechnen darf. Darüber hinaus ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht in der Regelung des § 221 Abs. 2
StG/ZH keine Ermächtigung zum begehrten Abzug erblickt. Nach dessen eindeutigem Wortlaut können nämlich nur die mit der Liegenschaft zusammenhängenden Aufwendungen geltend gemacht werden.

3.5 Das Steuerharmonisierungsgesetz verweist in seinem Art. 12 Abs. 4 lit. a unter anderem auf die in den Artikeln 8 Absätze 3 und 4 und 24 Absatz 4 genannten Tatbestände, welche bei der Grundstückgewinnsteuer als steueraufschiebende Veräusserung zu behandeln sind. Ein Teil der Doktrin folgert daraus, das Steuerharmonisierungsgesetz verlange zwingend, dass Verluste aus dem Geschäftsvermögen ebenfalls mit Gewinnen aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens verrechnet werden können (so Bernhard Zwahlen, in Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/1, 2. Aufl. 2002, N. 13 f. zu Art. 12 StHG; ders., Privatvermögen, Vermögensertrag und Vermögensgewinn, in Ernst Höhn/Peter Athanas [Hrsg.], Das neue Bundesrecht über die direkten Steuern, 1993, S. 102, insbes. Fn. 199; Jürg Steiner, Harmonisierte Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zürich ?, Der Schweizer Treuhänder 1994 S. 88-90). Sie leitet dies aus der Verweisung auf Art. 24 Abs. 4 StHG ab, wo festgehalten werde, dass für die Gewinnsteuer der juristischen Person unter anderem auch die Bestimmungen über den Verlustabzug (Art. 10 Abs. 1 Bst. c) sinngemäss gelten würden. Dieser Auffassung folgt ein anderer Teil der Lehre
und Praxis nicht (so das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt mit Urteil vom 10. Dezember 1999, StE 2000 B 44.13.7 Nr. 16; Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Landschaft mit Entscheid vom 14. April

2000, Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis, Bd. XVI, 2002, S. 57 ff.; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 1999, N.8-18 der Vorbem. zu §§ 216-226 und N. 17-22 zu § 224; Madeleine Simonek, Ausgewählte Probleme der steuerlichen Behandlung von Verlusten, ASA 67 S. 517, insbes. Fn. 18; Bernhard Felix Schärer, Verlustverrechnung von Kapitalgesellschaften im interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht, Diss. Zürich 1997, S. 18 f., insbes. Fn. 88; im Ergebnis wohl auch Hans-Peter Derksen, Für einen Systemwechsel bei der Grundstückgewinnsteuer auf Geschäftsliegenschaften im Kanton Zürich, Der Treuhandexperte 9/2002 S. 150; Ernst Höhn/Robert Waldburger, Steuerrecht, Band I, 9.Aufl. 2001, S. 563 und 576 ff.; Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele, Bericht für das Eidgenössische Finanzdepartement, Bern 1994, S. 133 mit Fn. 20). Sie sieht die Verweisung auf Art. 24 Abs. 4 StHG - soweit sie darauf eingeht - als redaktionelles Versehen an; entsprechend den Erläuterungen zum Gesetzentwurf in der Botschaft über die Steuerharmonisierung (BBl 1983 III 1, insbes. S.103) sei ein Verweis auf Art.24 Abs. 3 StHG (im Gesetzentwurf noch Art. 27 Abs. 3) beabsichtigt gewesen (so in anderem Zusammenhang im Übrigen auch: Konferenz Staatlicher Steuerbeamter, Kommission Steuerharmonisierung, Harmonisierung des Unternehmenssteuerrechts, 1995, S. 84; Markus Reich, Unternehmensumstrukturierungen im internen Steuerrecht von Bund und Kantonen, in Markus Reich/Marco Duss [Hrsg.], Unternehmensumstrukturierung im Steuerrecht, 1996, S.117 f.; Ferdinand Zuppinger, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuer, ASA 61 S. 309 und 320, insbes. Fn. 51; davon ausgehend wohl auch Erwin R. Grieshammer/Peter Hettich, Steuerharmonisierungsbedarf bei der Übertragung von Grundstücken im Fusionsgesetz, StR 58/2003 S. 260). In der Botschaft zum Fusionsgesetz wird ebenfalls festgehalten, der geltende Art. 12 Abs. 4 StHG verweise versehentlich auf den Absatz 4 statt 3 des Art.24 StHG, weswegen eine entsprechende Änderung zwecks Berichtigung vorgeschlagen werde (BBl 2000 4337, insbes. S. 4510 Ziff. 2.2.8 und S. 4576; entsprechend bereits der im Schweizer Treuhänder 1998 S. 55 f. abgedruckte Gesetzentwurf der vom Direktor der Eidgenössischen Steuerverwaltung eingesetzten Arbeitsgruppe Steuern bei Umstrukturierungen). Auch das Bundesgericht hat bereits in einem Urteil vom 27. Oktober 1999 festgehalten, dass Art. 12 StHG das monistische System zulässt; soweit Kantone diesem System folgten und damit auch geschäftliche Gewinne der Grundstückgewinnsteuer unterstellten, sei eine Verlustverrechnung im Allgemeinen nicht vorgesehen (Urteil 2P.439/1997 in Pra 2000 Nr. 25 S. 143 E. 3c).

Angesichts der unterschiedlichen Interpretationen des Art. 12 Abs. 4 StHG kann demnach nicht gefolgert werden, es sei durch Anpassung des neuen Zürcher Steuergesetzes an das Steuerharmonisierungsgesetz die Möglichkeit der Verlustverrechnung eindeutig beabsichtigt worden. Zudem hat die Beschwerdeführerin selber nicht behauptet, die an der Gesetzgebung im Kanton Zürich beteiligten Organe hätten Art. 12 Abs. 4 StHG so verstanden, dass die streitige Verlustverrechnung möglich sein solle. Sie pocht lediglich auf das Argument, dass eine üneingeschränkteÄnpassung an das Steuerharmonisierungsgesetz gewollt war. Damit stösst aber ihr Vorwurf ins Leere, das kantonale Recht sei entgegen dem gesetzgeberischen Willen interpretiert worden. Im Übrigen deutet schon der Wortlaut der §§ 216 ff. StG/ZH, die sich weitgehend an die Bestimmungen des früheren Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juli 1951 anlehnen, welche die begehrte Verlustverrechnung nicht vorsahen (vgl. Richner/Frei/ Kaufmann, a.a.O., N. 17 und 20 zu § 224; August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärrer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz. Bd. 4, 1966, N. 20-22 zu § 154, N. 7 zu § 161 und N. 70 zu § 164), darauf hin, dass die an der Gesetzgebung beteiligten Organe davon ausgingen, im Wesentlichen das bisherige Recht bei der Grundstückgewinnsteuer fortzuführen, wobei Art. 12 Abs. 4 StHG die Verlustverrechnung nicht vorschreibe.

4.

Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren geltend, die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit würden verletzt, wenn die kantonalen Instanzen die geforderte Verlustverrechnung nicht zuliessen. Sie beruft sich ausser auf Art. 8 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 2 BV auch auf Art. 19 der Verfassung des eidgenössischen Standes Zürich vom 18. April 1869 (SR 131.211).

Das Verwaltungsgericht hat für das Zürcher System, das alle Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken einer als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer unterwirft, beachtliche sachliche Gründe angeführt (E. 2b S. 7 des angefochtenen Entscheids). So soll unter anderem der ünverdiente= insbesondere durch infrastrukturelle und planerische Massnahmen des Gemeinwesens bewirkte - Wertzuwachs für alle Steuersubjekte mit dem gleichen (progressiven) Steuergrundtarif erfasst werden. Dadurch soll ein Teil der Leistungen der

öffentlichen Hand wieder dem Gemeinwesen zugeführt werden, was auch dem Sinn der Bestimmung von Art. 5 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) entspreche. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den Argumenten des Verwaltungsgerichts nicht näher auseinander, weshalb auf ihre diesbezügliche Rüge nicht weiter einzutreten ist (vgl. oben E. 1.2). Insbesondere genügt ihr blosser Hinweis auf eine Fundstelle in der Doktrin (Markus Reich, in Zweifel/Athanas, a.a.O., N. 25a zu Art. 10 StHG) nicht. Im Übrigen hat das Bundesgericht wiederholt als nicht willkürlich erachtet, dass Grundstückgewinne objektiv bemessen werden, d.h. allein nach dem auf der Liegenschaft erzielten Mehrwert und
ohne Rücksicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Pflichtigen (vgl. Urteile 2P.138/1998 vom 18. Januar 2000, StE 2002 B 44.11 Nr. 11, E. 2a; 2P.439/1997 vom 27. Oktober 1999, Pra 2000 Nr. 25 S. 143 E. 3c; 2P.43/1996 vom 1. März 1999, E. 2f; 2P.262/1995 vom 8. Oktober 1997, E. 2a). Dies gehört zum Wesen einer als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer. Der Bundesgesetzgeber hat dem kantonalen Gesetzgeber gerade auch die Möglichkeit eingeräumt, die Veräusserungsgewinne bei Geschäftsgrundstücken wie bei Privatgrundstücken als Objektsteuer zu behandeln (sog. monistisches System). Weshalb dann gestützt auf allgemeine Grundsätze - ohne besondere gesetzliche Regelung - eine Verpflichtung bestehen soll, bei Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens einen Verlustabzug zuzulassen, hingegen nicht bei solchen des Privatvermögens, ist nicht ersichtlich.
5.
Unbehelflich ist schliesslich der von der Beschwerdeführerin angestellte Vergleich mit der Situation eines Liegenschaftshändlers im interkantonalen Verhältnis: Es trifft nämlich nicht zu, dass jeder Kanton im Falle einer Liquidation oder Veräusserung eine Verrechnung allgemeiner Betriebsverluste mit Grundstückgewinnen, die von einer als Objektsteuer ausgestalteten Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, zulassen muss. Vielmehr hat ein Liegenschaftskanton nach den vom Bundesgericht entwickelten doppelbesteuerungsrechtlichen Regeln - abgesehen von speziellen Konstellationen, auf die hier nicht näher einzugehen ist - grundsätzlich nur die Aufwendungen zu übernehmen, die mit der Veräusserung zusammenhängen (vgl. BGE 111 Ia 318 E. 4a S. 319 f.).
6.
6.1 Nach dem Gesagten kann dem Zürcher Gesetzgeber jedenfalls nicht vorgeworfen werden, er habe mit seiner Regelung der Grundstückgewinnsteuer im neuen Steuergesetz vom 8. Juni 1997 Schritte unternommen, die die bundesrechtlichen Harmonisierungsbestrebungen unterlaufen. Auch geht die Rüge fehl, soweit darauf einzutreten ist, die kantonalen Instanzen hätten das Zürcher Steuergesetz, in welchem das Steuerharmonisierungsgesetz ümgesetztworden sei, willkürlich ausgelegt bzw. angewendet und gegen die Rechtsgleichheit und den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verstossen. Mithin ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
6.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153 und 153a OG). Nach Art. 159 Abs. 2 OG darf obsiegenden Behörden in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Eine Ausnahme wird für kleinere Gemeinden gemacht, die über keinen eigenen Rechtsdienst verfügen und sich in komplexeren Angelegenheiten durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen müssen. Die Gemeinde A._____ als Bezirkshauptort fällt vorliegend nicht mehr unter diese Ausnahme, zumal es sich bei der Grundstückgewinnsteuer auch nicht um spezielle Rechtsprobleme handelt, die nicht zu den geläufigen Geschäften einer Gemeinde dieser Grössenordnung gehören. Daher kann ihr keine Parteientschädigung zugesprochen werden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 30'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Gemeinde A._____ und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 1. September 2003
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: