

BGer 2C_767/2021 vom 24. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_767_2021

FR: TF 2C_767/2021 du 24 juin 2022

IT: TF 2C_767/2021 del 24 giugno 2022

Erwägungen

E. 1.1

Die Voraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG in Verbindung mit Art. 73 StHG [SR 642.14]) sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt des Nachfolgenden sowie der nachstehenden E. 4.4 einzutreten.

E. 1.2

Der Streitgegenstand wird im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege durch die Beschwerdeanträge festgelegt, die sich ihrerseits im Rahmen des Anfechtungsobjekts und somit des Dispositivs des angefochtenen Entscheids bewegen müssen (BGE 136 II 165 E. 5). Streitgegenstand vor einer Rechtsmittelinstanz kann höchstens sein, was bereits vor der Vorinstanz Streitgegenstand gewesen ist oder richtigerweise hätte sein sollen (BGE 136 II 457 E. 4.2; Urteil 2C_360/2021 vom 8. Dezember 2021 E. 1.2.2). Verfahrensgegenstand bilden vorliegend ausschliesslich die Steuerperioden 2015 und 2016. Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss rügt, das Verwaltungsgericht sei wegen einer verkürzten Frist zu Unrecht nicht auf seine Beschwerde betreffend die Steuerperiode 2014 eingetreten (vgl. vorne lit. A), ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten folglich unzulässig. Diesen Einwand hätte der Beschwerdeführer im Rahmen eines gegen die Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2017 gerichteten Rechtsmittelverfahrens geltend machen können und müssen.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Bundesgesetzesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG ; BGE 146 IV 88 E. 1.3.2) und prüft es mit uneingeschränkter (voller) Kognition (Art. 95 lit. a BGG). Die freie Kognition erfasst auch das harmonisierte Steuerrecht von Kantonen und Gemeinden (2C_68/2018 vom 30. Januar 2019 E. 2, nicht publ. in: BGE 145 II 2). Soweit das Harmonisierungsrecht den Kantonen und Gemeinden allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum ("une certaine marge de manoeuvre") belässt oder gar keine Anwendung findet, stellt die betreffende Norm des kantonalen Steuerrechts sich als (rein) kantonales Recht dar (vgl. Art. 1 Abs. 3 Satz 1 StHG ; BGE 144 IV 136 E. 5.9.1). In diesem Fall ist die Kognition auf die Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte - namentlich des Willkürverbots (Art. 9 BV) - beschränkt (Urteil 2C_216/2020 vom 24. April 2020 E. 1.3).

E. 2.2

Die Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte (unter Einschluss der Grundrechte) und des rein kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht nur, wenn eine entsprechende Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (Art. 106

Abs. 2 BGG ; qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit; BGE 144 II 313 E. 5.1). In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, dass und inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (BGE 145 I 26 E. 1.3). Bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid ist nicht zu hören und führt zum Nichteintreten auf die Eingabe (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1).

E. 2.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG) und kann deren Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 146 I 83 E. 1.3).

II. Rüge der Gehörsverletzung (Art. 29 Abs. 2 BV)

E. 3

Der Beschwerdeführer bringt zunächst sinngemäss vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf seine Rüge eingetreten, wonach das kantonale Steueramt die Neubewertung seiner Liegenschaft im Jahr 2014 mangelhaft begründet habe. In diesem Zusammenhang scheint auch seine Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs zu stehen (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass die Steuereinschätzung bzw. -veranlagung betreffend die Steuerperiode 2014 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilde (vgl. hierzu vorstehende E. 1.2). Deshalb ist es nicht zu beanstanden, dass sie auf die Rüge des Beschwerdeführers, das kantonale Steueramt habe im Jahr 2014 die Abweichung von der in früheren Steuerperioden akzeptierten Liegenschaftsbewertung mangelhaft begründet, nicht eingetreten ist.

E. 3.2

Die dagegen erhobene Kritik des Beschwerdeführers gründet auf der Annahme, dass er hinsichtlich der Neubewertung seiner Liegenschaft nun für alle folgenden Steuerperioden "damit leben müsse", in Bezug auf die Steuerperiode 2014 die Rechtsmittelfrist verpasst zu haben. Dabei verkennt der Beschwerdeführer, dass er die seiner Ansicht nach falsche (Neu-) Bewertung der Liegenschaft im Rahmen des vorliegenden Verfahrens - in Bezug auf die Steuerperioden 2015 und 2016 - vorbringen konnte, womit sich die Vorinstanz kantonale letztinstanzlich denn auch eingehend befasst hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.4 ff.). Dass diese dabei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sein soll, macht der Beschwerdeführer nicht geltend (Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. vorstehende E. 2.2).

E. 3.3

Die Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) erweist sich folglich als unbegründet. Damit kann offenbleiben, ob das hierzu gestellte Feststellungsbegehren (überhaupt) zulässig wäre.

III. Direkte Bundessteuer

E. 4

Streitig vor Bundesgericht sind einzelne Faktoren der Bewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers an der B. _____-Strasse in U. _____ sowie die Bewertung seines Garagenplatzes für die Steuerperioden 2015 und 2016.

E. 4.1

Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG (SR 642.11) ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen steuerbar. Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft (Art. 21 Abs. 2 DBG).

E. 4.2

Der Eigenmietwert gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 DBG bestimmt sich grundsätzlich nach dem objektiven Marktwert, wobei diesbezüglich eine gewisse Bandbreite besteht (BGE 132 I 157 E. 3.3; Urteil 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.5, zur Publikation vorgesehen). Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) schliesst sich dabei den vom betreffenden Kanton für die Zwecke der direkten Bundessteuer festgelegten Eigenmietwerten an, soweit diese die entwickelte Interventionslimite von 70 % im Durchschnitt nicht unterschreiten (BGE 123 II 9 E. 4b; Urteile 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.5, zur Publikation vorgesehen; 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Kantone verfügen daher bei der Festlegung des Eigenmietwerts über einen gewissen Handlungsspielraum, der vom kantonalen Recht ausgefüllt wird. In der Praxis und soweit als möglich gilt dabei der volle kantonale Eigenmietwert (vgl. betreffend Art. 7 Abs. 1 StHG nachstehende E. 7.1) auch für die direkte Bundessteuer (vgl. Urteile 2C_22/2021 vom 7. Mai 2021 E. 3.2 und 3.3; 2C_1/2019 vom 16. Januar 2020 E. 5).

E. 4.3

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat vorliegend eine Weisung vom 12. August 2009 an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 erlassen (nachfolgend: Weisung 2009; LS 631.32). Dabei handelt es sich um eine reine Verwaltungsverordnung, die eine schematische, formelmässige Bewertungsmethode vorsieht (vgl. hierzu Urteil 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021 E. 3.2.1 und 3.2.2). Gemäss Ziff. 59 der Weisung 2009 beträgt der Eigenmietwert von durch den Pflichtigen und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern 3,50 % des Land- und Zeitbauwertes. Übersteigt der Basiswert bei Einfamilienhäusern Fr. 120'000.--, so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts der diesen Betrag übersteigende Teil bei der Berechnung nur mit 1 % zu berücksichtigen (Ziff. 60 der Weisung 2009).

Den gestützt darauf nach kantonalem Recht ermittelten Eigenmietwert kann das Bundesgericht, soweit keine Verletzung des DBG vorliegt, lediglich unter dem Aspekt der Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte prüfen (vgl. Urteile 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 3.2.4 und 3.2.5; vgl. vorstehende E. 2.1).

E. 4.4

Soweit sich die Einwände des Beschwerdeführers betreffend den Eigenmietwert auf seinen Schopf sowie seinen

Kachelofen beziehen, vermag er eine solche Verletzung verfassungsmässiger Rechte nicht darzutun.

E. 4.4.1

Hinsichtlich des

Schopfs erwog die Vorinstanz, die Anwendung des Faktors von 1 % gemäss Ziff. 60 der Weisung 2009 sei sachgerecht. Zwar handle es sich beim infrage stehenden Schopf nicht um eine Villa, doch würde der reduzierte Satz der beschränkten Nutzbarkeit einer Fläche Rechnung tragen. Ebenso wie sich eine überdimensionierte Grösse des Grundstücks in einer geringeren Nutzbarkeit der Fläche niederschlage, verhalte es sich beim geringen Nutzen des Schopfs (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.7). Der Beschwerdeführer bringt dagegen sinngemäss vor, es sei falsch und verletze das Rechtsgleichheitsgebot, wenn die Vorinstanz seinen Schopf mit Villen gleichsetze, indem sie den für letztere vorgesehenen Faktor von 1 % anwende. Damit setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit der vorinstanzlichen Begründung, weshalb die Anwendung des Faktors von 1 % vorliegend gleichwohl sachgerecht sei, auseinander. Ebenso wenig substantiiert er, inwiefern darin eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots oder des Willkürverbots liegen soll.

E. 4.4.2

Der Einwand des Beschwerdeführers, aufgrund des in der Stube befindlichen

Kachelofens müsse ein Minderwert berücksichtigt werden, erweist sich ebenfalls als nicht hinreichend begründet. Die Vorinstanz schloss die Berücksichtigung eines Minderwerts deshalb aus, weil der Beschwerdeführer nicht behauptet habe, der Kachelofen stelle einen derartigen Minderwert dar, dass der Formelwert über dem Verkehrswert zu liegen komme, was Voraussetzung für eine Korrektur des Formelwerts aufgrund besonderer Verhältnisse gemäss Ziff. 61 der Weisung 2009 sei. Auch vor Bundesgericht macht der Beschwerdeführer nicht geltend, der Kachelofen bewirke einen derartigen Minderwert. Zudem begründet er mit seinen Einwänden nicht, weshalb die vorinstanzlichen Ausführungen diesbezüglich willkürlich sein sollen.

E. 4.5

Der Beschwerdeführer erblickt sodann sinngemäss eine rechtsungleiche Behandlung im Umstand, dass sein Garagenplatz - im Gegensatz zu den Garagenplätzen in derselben Garage von zwei anderen Eigentümern - für die Vermögenssteuer mit Fr. 31'684.-- und nicht mit Fr. 27'000.-- bewertet wurde.

E. 4.5.1

Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer mache erstmals vor dem Verwaltungsgericht geltend, dass hinsichtlich der Garagenplätze von zwei anderen Eigentümern vergleichbare Verhältnisse betreffend Lage, Art, Grösse und Ausstattung vorliegen würden. Allein aufgrund der Tatsache, dass sich die Garagenplätze in derselben Garage befinden und damit die gleiche Lage aufweisen, habe das Steuerrekursgericht eine Ungleichbehandlung nicht überprüfen können. Der Vorinstanz sei ihrerseits eine solche Prüfung aufgrund des Novenverbots verwehrt. Der Beschwerdeführer habe ferner zu Recht nicht geltend gemacht, der formelmässig ermittelte Wert von Fr. 31'684.-- sei weisungswidrig oder überschreite den Verkehrswert. Vor Bundesgericht bringt der Beschwerdeführer dagegen vor, für die Bewertung sei ausschliesslich der im Grundbuch eingetragene Anteil vom 1/23 pro Garagenplatz massgebend. Aufgrund derselben Wertquoten, welche den Steuerbehörden

bekannt gewesen seien, müssten die Garagenplätze aller Eigentümer gleich bewertet werden.

E. 4.5.2

Die Vorinstanz hält fest, dass der Vermögenssteuerwert von Fr. 31'684.--, worauf auch der festgesetzte Eigenmietwert von Fr. 1'109.-- beruht (vgl. Entscheid des Steuerrekursgerichts E. 5 aa)), korrekt ermittelt wurde. Der Beschwerdeführer macht vor Bundesgericht nicht geltend, diese Auffassung sei willkürlich. Falls es zutreffen würde, dass die beiden anderen Garagenplätze gleich zu bewerten wären wie derjenige des Beschwerdeführers, käme vorliegend somit unter dem Blickwinkel von Art. 8 Abs. 2 BV höchstens ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht infrage.

E. 4.5.3

Der Umstand, dass das Gesetz in andern Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt dem Bürger und der Bürgerin grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nur ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 146 I 105 E. 5.3.1; 139 II 49 E. 7.1 ; 136 I 65 E. 5.6; Urteil 2C_961/2014 vom 8. Juli 2015 E. 6.2).

E. 4.5.4

Selbst unter der Annahme einer rechtserheblichen Ungleichbehandlung ist vorliegend nicht ausgewiesen, inwiefern die vorgebrachte Bewertung der Garagenplätze anderer Eigentümer mit Fr. 27'000.-- auf einer konstant rechtswidrigen Praxis beruhen würde. Bereits deshalb sind die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht vorliegend nicht erfüllt (vgl. Urteil 2C_961/2014 vom 8. Juli 2015 E. 6.2). Die Rüge einer Verletzung von Art. 8 Abs. 2 BV ist damit unbegründet.

E. 4.6

Im Ergebnis sind die von der Vorinstanz für die Bemessung der direkten Bundessteuer beigezogenen Schätzungsfaktoren unter der eingeschränkten Kognition des Bundesgerichts nicht zu beanstanden.

E. 5

Der Beschwerdeführer bringt sodann sinngemäss vor, die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht einen Unternutzungsabzug verwehrt.

E. 5.1

Nach Art. 21 Abs. 2 DBG erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwerts insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung der selbstbewohnten Liegenschaft (vgl. vorstehende E. 4.1). Betreffend die direkte Bundessteuer sieht das Bundesrecht demnach einen eigentlichen Unternutzungsabzug bzw. -einschlag vor, wobei dieser rechtsprechungsgemäss unter restriktiven Voraussetzungen steht (vgl. BGE 135 II 416 E. 2; Urteile 2C_1039/2015 / 2C_1040/2015 vom 28. April 2016 E. 4.1; 2C_279/2015 / 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.5).

E. 5.2

Der Unternutzungsabzug nach Art. 21 Abs. 2 DBG ist von der steuerpflichtigen Person zu beantragen, darzutun und nachzuweisen (Urteil 2C_279/2015 / 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.6). Ihm liegt der Modellfall älterer Wohneigentümer zugrunde, welche nach dem Wegzug der Kinder wegen einer zu hohen finanziellen Belastung durch die nunmehr überdimensionierte Liegenschaft in eine finanzielle Notlage geraten würden, müssten sie den Eigenmietwert voll versteuern (BGE 135 II 416 E. 2.5.2). Der umgekehrte Fall, ein Auszug (oder ein Versterben) der Eltern, erscheint im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte, den Regelungszweck und die Gesetzessystematik von Art. 21 Abs. 2 DBG nicht gleichbedeutend (BGE 135 II 416 E. 3.2). Ein Unternutzungsabzug rechtfertigt sich dann, wenn der Modell- zugleich zu einem Härtefall Anlass gibt (BGE 135 II 416 E. 2.7; Urteil 2C_279/2015 / 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.5).

E. 5.3

Vorliegend begründet der Beschwerdeführer den Unternutzungsabzug mit dem Argument, dass ein Raum mangels Renovation und Bodenbelag nicht nutzbar sei. Zudem sei seine Mutter 1990 verstorben. Die Vorinstanz hielt indessen fest, für eine effektive Unternutzung würden Belege fehlen. Ohnehin würde eine Unternutzung abgelehnt, wenn eine Person - wie hier - in normalen bis guten finanziellen Verhältnissen eine 4-Zimmer Wohnung bewohne. Hinzu komme, dass der Fall des Beschwerdeführers (geltend gemachte Unternutzung aufgrund des Tods der Mutter) grundsätzlich nicht dem Gesetzeszweck von Art. 21 Abs. 2 DBG entspreche.

E. 5.4

Die Vorinstanz ist zu Recht davon ausgegangen, dass die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Unternutzung aufgrund des Todes seiner Mutter nicht dem Art. 21 Abs. 2 DBG zugrunde liegenden Modellfall entspricht (vgl. vorstehende E. 5.2). Weiter ist auch nicht ersichtlich und legt der Beschwerdeführer nicht dar, dass er ohne Unternutzungsabzug Gefahr laufen würde, seine Liegenschaft verkaufen zu müssen oder sonst in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten. Folglich kann vorliegend weder von einem Modell- noch von einem Härtefall ausgegangen werden. Der vorinstanzliche Entscheid, den Unternutzungsabzug bei der direkten Bundessteuer nicht zuzulassen, ist somit im Lichte der restriktiven Praxis nicht zu beanstanden (vgl. Urteile 2C_1039/2015 / 2C_1040/2015 vom 28. April 2016 E. 4.3; 2C_279/2015 / 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.6.3).

E. 5.5

Damit kann offenbleiben, ob eine effektive Unternutzung überhaupt hinreichend nachgewiesen wäre, und wie es sich mit den hierzu neu eingereichten Beweismitteln verhält (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 6

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten betreffend die direkte Bundessteuer ist somit unbegründet und abzuweisen.

IV

. Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Zürich

E. 7

In Bezug auf die Staats- und Gemeindesteuern ist neben dem Eigenmietwert der Vermögenssteuerwert streitig. Diesbezüglich stellen sich indes keine zusätzlichen Fragen,

die nicht bereits berücksichtigt wurden.

E. 7.1

Alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken, unterliegen der Einkommenssteuer (Art. 7 Abs. 1 StHG). Mit dieser Regelung ist den Kantonen die Besteuerung des Eigenmietwertes von Grundstücken ausdrücklich vorgeschrieben (BGE 132 I 157 E. 3.3). Der Bundesgesetzgeber hat indessen davon abgesehen, die Methodik und Bemessung des Eigenmietwerts vertikal zu harmonisieren (Urteile 2C_843/2016 / 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.2.2; 2C_757/2015 / 2C_758/2015 vom 8. Dezember 2016 E. 2). Verfassungsrechtlich ergibt sich allerdings eine absolute Untergrenze von 60 % des Marktmietwerts, die auch im Einzelfall nicht unterschritten werden darf (BGE 143 I 137 E. 3.3; Urteil 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.6, zur Publikation vorgesehen). Die gesetzgeberische Ausfüllung des kantonalen und kommunalen Gestaltungsspielraums, der sich daraus ergibt, und die Auslegung bzw. Anwendung dieses Rechts überprüft das Bundesgericht lediglich unter dem Gesichtswinkel der Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte und insbesondere des Willkürverbots (Urteile 2C_843/2016 / 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.2.2; vgl. vorstehende E. 2.1).

E. 7.2

Die Kantone erheben von den natürlichen Personen namentlich auch eine Vermögenssteuer (Art. 2 Abs. 1 lit. a StHG). Gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Diese Bestimmung schreibt den Kantonen die Bewertung zum Verkehrswert vor (Urteile 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021 E. 2.2.1; 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.1, zur Publikation vorgesehen). Nach welchen Regeln letzterer zu ermitteln ist, sieht das StHG indessen nicht vor. Das entsprechende kantonale Recht prüft das Bundesgericht wiederum mit eingeschränkter Kognition (Urteil 2C_321/2019 vom 1. Oktober 2019 E. 2.2; vgl. vorstehende E. 2.1).

E. 7.3

Nach § 21 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [des Kantons Zürich] (StG/ZH; LS 631.1) ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum zur Verfügung stehen, als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen steuerbar. Gemäss § 39 Abs. 1 StG /ZH wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Massgebend für die Liegenschaftsbewertung ist sowohl für die Zwecke der Einkommens- als auch der Vermögenssteuer die Weisung 2009 (§ 21 Abs. 2 sowie § 39 Abs. 3 StG /ZH; vgl. vorstehende E. 4.3; ferner Urteile 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021 E. 3.3.2.3; 2C_682/2009 vom 8. April 2010 E. 3.3).

E. 7.4

Aus dem Gesagtem ergibt sich, dass die für die Staats- und Gemeindesteuern massgeblichen Bestimmungen denjenigen entsprechen, die für die direkte Bundessteuer zur Anwendung kommen; zudem unterliegt deren Auslegung und Anwendung auch in diesem Zusammenhang der beschränkten Kognition. Das zum DBG Ausgeführte (vgl. vorstehende E. 4) gilt somit ebenfalls für die Staats- und Gemeindesteuern. Auch in Bezug auf den geltend gemachten Unternutzungsabzug stimmt die Regelung aus § 21 Abs. 2 lit. c StG /ZH inhaltlich mit Art. 21 Abs. 2 DBG überein (vgl. BGE 135 II 416 E. 2.4). So kann diesbezüglich ebenfalls auf die Ausführungen zum DBG verwiesen werden (vgl.

vorstehende E. 5).

E. 7.5

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erweist sich damit auch betreffend die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Zürich als unbegründet und ist daher abzuweisen.

IV.

Kosten, Entschädigungsfolge und Zustellung

E. 8

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Die Mitteilung des vor Bundesgericht nicht vertretenen Beschwerdeführers, das Urteil sei "seinem Vertreter" zuzustellen, wird als Vollmacht bzw. Bezeichnung der C. _____ GmbH als Zustellungsbevollmächtigte aufgefasst.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.