

BGer 9C_261/2025 vom 11. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_261_2025

FR: TF 9C_261/2025 du 11 mars 2026

IT: TF 9C_261/2025 del 11 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist gemäss Art. 82 ff. BGG in Verbindung mit Art. 146 DBG (SR 642.11) sowie Art. 73 StHG (SR 642.14) zulässig. Der Beschwerdeführer ist gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten (Art. 42 und 100 BGG).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem eine Rechtsverletzung nach Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots und anderer verfassungsmässiger Rechte (BGE 150 II 346 E. 1.5.2; 143 II 459 E. 2.1; 134 II 207 E. 2). Mit freier Kognition ist zudem zu prüfen, ob das kantonale Recht mit dem Bundesrecht, namentlich dem StHG, vereinbar ist (Urteile 9C_335/2023 vom 26. Oktober 2023 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 150 I 1 , aber in: StE 2024 B 44.11 Nr. 17; 9C_678/2021 vom 17. März 2023 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 149 II 158 , aber in: StE 2023 B 72.13.1 Nr. 4; 9C_628/2022 vom 31. Januar 2023 E. 2). In Bezug auf die Verletzung der verfassungsmässigen Rechte gilt nach Art. 106 Abs. 2 BGG eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (BGE 150 II 346 E. 1.5.3 ; 147 I 73 E. 2.1; 143 II 283 E. 1.2.2). Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik an einem vorinstanzlichen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (auch dazu BGE 147 IV 73 E. 4.1.2; 146 IV 114 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 140 III 115 E. 2). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts unter den gleichen Voraussetzungen beanstanden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 150 II 346 E. 1.6 ; 142 I 135 E. 1.6). Sie hat substantiiert darzulegen, weswegen diese Voraussetzungen gegeben sein sollen; wird sie dieser Anforderung nicht gerecht, bleibt es beim vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt (vgl. BGE 147 I 73 E. 2.2; 140 III 16 E. 1.3.1).

II. Rechtliches Gehör

E. 3

Vorab ist auf die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs einzugehen. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe wesentliche Beweismittel - insbesondere die detaillierte Kostenaufstellung der C._____ AG, die SWAP-Verträge mit der D._____ AG sowie den Bauentscheid E._____ - nicht oder nur am Rande gewürdigt. Die Entscheidungsbegründung bleibe in zentralen Punkten oberflächlich und setze sich nicht mit den substantiierten Darlegungen und den eingereichten Belegen auseinander.

E. 3.1

Aus dem Gehörsanspruch folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Das Gericht muss wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 147 IV 409 E. 5.3.4 ; 142 I 135 E. 2.1; je mit Hinweisen). Es darf sich auf die massgebenden Gesichtspunkte beschränken und muss sich nicht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen (BGE 147 IV 409 E. 5.3.4 ; 142 I 135 E. 2.1; je mit Hinweisen). Eine Begründung ist ausreichend, wenn die Parteien die Tragweite des sie betreffenden Entscheids erkennen und in Kenntnis der Sachlage gegebenenfalls dagegen vorgehen können (BGE 129 V 196 E. 3.1).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat in ihrem Urteil auf die Kostenaufstellung der C._____ AG Bezug genommen und hierzu ausgeführt, das Erstellungsdatum des besagten Dokuments sei unbekannt, es weise Ungereimtheiten auf und darüber hinaus sei unklar, in welchem Verhältnis dieses zu den ähnlichen, bereits dem Beschwerdegegner eingereichten Dokumenten stehe. Betreffend die SWAP-Geschäfte hat sie gestützt auf die verschiedenen Verträge zwischen dem Beschwerdeführer und der D._____ AG umfassend dargelegt, weshalb ihres Erachtens zwischen den Zahlungen im Zusammenhang mit den Zinsswapgeschäften und den LIBOR-Darlehen kein ausreichender rechtlicher Konnex bestehe. Schliesslich hat die Vorinstanz sich zwar nicht explizit zum Bauentscheid E._____ geäussert. Mit den aus diesem nach Darstellung des Beschwerdeführers fließenden "restriktiven Nutzungsauflagen" bzw. den (gleichwohl) erzielbaren Mieteinnahmen hat sich die Vorinstanz indessen durchaus beschäftigt. Damit hat die Vorinstanz ihren Entscheid unter gehöriger Würdigung der wesentlichen Beweismittel und mit einer Begründung, welche eine sachgerechte Anfechtung ermöglicht hat, gefällt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) des Beschwerdeführers liegt nicht vor.

E. 4

Für die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Zürich sowie die direkte Bundessteuer der Steuerperiode 2018 hat der Beschwerdegegner am 20. Mai 2022 entschieden, dass weder die von der C._____ AG in Rechnung gestellte Unterhaltskostenpauschale von Fr. 215'400.- noch die Kosten aus dem Zinsswapgeschäft in Höhe von Fr. 228'124.- steuerrechtlich abzugsfähig sind. Zudem hat er die Höhe der Mieterträge aus der Liegenschaft B._____ nach pflichtgemäßem Ermessen auf Fr. 150'000.- eingeschätzt. Das Steuerrekursgericht hat den Entscheid des Beschwerdegegners am 12. Dezember 2023 bestätigt. Streitig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz den Entscheid des Steuerrekursgerichts zu Recht geschützt hat.

III. Direkte Bundessteuer

E. 5

Der Beschwerdeführer bringt hinsichtlich der Mieteinnahmen vor, die Liegenschaft B. _____ sei seit dem Bauentscheid E. _____ vom 18. November 2014 mit massiven, bis heute gültigen Nutzungseinschränkungen belegt. Unter anderem dürften maximal acht Einzelveranstaltungen oder vier Wochenendveranstaltungen pro Jahr stattfinden. Infolge dieser Auflagen sei die Nutzung auf wenige, behördlich bewilligte oder gemeldete Veranstaltungen sowie die Nutzung als Wohnsitz und Büro beschränkt. Eine marktübliche, gewerbliche oder dauerhafte Vermietung sei objektiv ausgeschlossen. Die erzielten Mieteinnahmen in Höhe von Fr. 52'400.- würden die restriktiven Nutzungsaufgaben und die realen wirtschaftlichen Möglichkeiten widerspiegeln. Bei der Schätzung der Mieteinnahmen auf Fr. 150'000.- durch den Beschwerdegegner seien die rechtsverbindlichen Nutzungseinschränkungen aus dem Bauentscheid E. _____ nicht angemessen berücksichtigt worden. Entsprechend sei die Schätzung des Beschwerdegegners und deren Bestätigung durch die Vorinstanz willkürlich.

E. 5.1

Gemäss Vorinstanz war der Beschwerdegegner befugt, hinsichtlich der Mieterträge für die Liegenschaft B. _____ eine Schätzung nach pflichtgemässen Ermessen vorzunehmen. Dies begründet sie damit, dass der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Beschwerdegegner zunächst vorgebracht habe, die jährlichen Einnahmen aus den verschiedenen Nutzungen seien jeweils unter dem Umfang des Eigenmietwerts für die gesamte Liegenschaft von Fr. 128'100.- geblieben. Später habe er ergänzt, die obligatorische Mindestmiete von Fr. 100'000.- der von ihm und seinem Sohn beherrschten C. _____ AG, F. _____ AG, G. _____ AG und H. _____ AG müsse nach Nutzungsintensität verrechnet werden. In einer weiteren Stellungnahme habe er dargelegt, die Liegenschaft sei für maximal acht Veranstaltungen pro Jahr mit einem Erlös von je Fr. 1'000.- genutzt worden. Die Gesamteinnahmen hätten (Mietwert der von ihm und seinem Sohn verwendeten vier Zimmer samt einem Büro im 2. Stock [Fr. 38'400.-] zuzüglich sporadisch genutztes Büro im Erdgeschoss [Fr. 6'000.-] plus Veranstaltungen [Fr. 8'000.-]) mit Fr. 52'400.- wesentlich unter dem steuerlichen Eigenmietwert für das ganze Haus von Fr. 128'000.- gelegen. Damit habe der Beschwerdeführer weder im Veranlagungs- noch im Einspracheverfahren eine taugliche Sachdarstellung und Beweisleistung hinsichtlich der 2018 effektiv zugeflossenen Mieterträge geliefert. Insbesondere habe er weder Beweise für die als massgeblich ins Feld geführten Nutzungsanteile vorgebracht noch begründet, weshalb die Mieterträge nach Nutzungsanteilen und nicht nach den in den aktenkundigen Mietverträgen vorrangig vorgesehenen Ertragswerten auf die verschiedenen Nutzerinnen verteilt werden sollten. Ausserdem hätten die Angaben hinsichtlich der Anzahl und Umsätze der in der Liegenschaft stattgefundenen Veranstaltungen sowohl den früheren Darstellungen als auch verschiedenen aktenkundigen Veranstaltungserlösen widersprochen. Damit sei der Sachverhalt hinsichtlich der Mieteinnahmen nach dem Veranlagungs- und Einspracheverfahren trotz pflichtgemässer Ausübung der Untersuchungspflicht durch den Beschwerdegegner, insbesondere trotz gehöriger Auflagen und Mahnungen hinsichtlich des Umfangs der Mieteinkünfte, ungeklärt. Vor Erlass des Einspracheentscheids sei ein Untersuchungsnotstand bezüglich der 2018 zugeflossenen Mieterträge eingetreten.

Weiter führte die Vorinstanz aus, den hinsichtlich der Mieterträge entstandenen Untersuchungsnotstand habe der Beschwerdeführer auch im Rekursverfahren nicht zu beseitigen vermocht. Anstelle der Einreichung sachdienlicher Nachweise zu den effektiv

zugeflossenen Mieteinnahmen und einer Aufklärung der Widersprüche in den bisherigen Ausführungen habe der Beschwerdeführer in der Rekurschrift ausgeführt, der Mietertrag der unabhängigen Drittmietler habe im Jahr 2018 insgesamt Fr. 17'250.- betragen. Der Mietwert der von der C. _____ AG genutzten Räume sei auf Fr. 26'820.- pro Jahr festzusetzen. Das entspreche der prozentualen Beteiligung der Gesellschaft am Eigenmietwert der Liegenschaft. Die C. _____ AG sei in der Liegenschaft mit einem virtuellen Büro vertreten und für sämtliche Veranstaltungen im Haus zuständig. Die F. _____ AG unterhalte dort ebenfalls lediglich ein virtuelles Büro, was zu einer marktüblichen Miete von Fr. 1'200.- pro Jahr führe. Dasselbe gelte für die G. _____ AG. Die H. _____ AG und die I. _____ GmbH seines Sohnes hätten 2018 keinen Gewinn erzielt und deshalb keine Miete bezahlt. Somit würden der Eigenmietwert und die Fremdmietlerträge zusammen Fr. 46'470.- ergeben.

E. 5.2.1

Das Veranlagungsverfahren für steuerpflichtige Personen unterliegt grundsätzlich der Untersuchungsmaxime (Art. 123 Abs. 1 DBG). Die Steuerbehörden haben den gesamten Sachverhalt zu untersuchen, einschliesslich Tatsachen, die sich zugunsten der steuerpflichtigen Person auswirken (BGE 148 II 285 E. 3.1.1; 147 II 209 E. 5.1.3). Sie tragen also für sämtliche relevanten Tatsachen die sogenannte Beweisführungs- oder subjektive Beweislast. Der Untersuchungspflicht der Steuerbehörde stehen allerdings Mitwirkungspflichten der Steuerpflichtigen gegenüber (vgl. Art. 124 ff. DBG ; BGE 148 II 285 E. 3.1.1). Im Rahmen der Beurteilung, ob eine steuerrelevante Tatsache gegeben ist resp. ob sie fehlt, kann eine Verletzung der Mitwirkungspflicht als Indiz gewertet werden (Urteil 2C_211/2021 vom 8. Juni 2021 E. 5.1.2).

E. 5.2.2

Hat die steuerpflichtige Person trotz Mahnung Verfahrenspflichten nicht erfüllt oder können die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, so nimmt die Veranlagungsbehörde die Veranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen vor (vgl. Art. 130 Abs. 2 D BG). Bei der Ermessensveranlagung handelt es sich um eine besondere Art der Sachverhaltsermittlung durch Schätzung, welche zum Zuge kommt, wenn ein Untersuchungsnotstand besteht - d.h. wenn die Steuerfaktoren nicht nachgewiesen werden oder nicht nachgewiesen werden können (vgl. BGE 151 II 120 E. 6.1; Urteile 2C_304/2022 vom 17. November 2022 E. 4.2.1; 2C_404/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.2; 2C_554/2013 und 2C_555/2013 vom 30. Januar 2014 E. 2.3)

E. 5.2.3

Wenn die Veranlagungsbehörde eine steuerpflichtige Person nach pflichtgemäßem Ermessen veranlagt, kann diese im Einspracheverfahren eine Rückkehr in das ordentliche Verfahren erreichen, wenn sie mithilfe einer substantiierten Sachdarstellung und von Beweismitteln die Ungewissheit bezüglich des Sachverhalts vollständig beseitigt und auf diese Weise die zuverlässige Ermittlung der Steuerfaktoren ermöglicht. Im Übrigen kann sie gegen die Ermessensveranlagung nur noch geltend machen, diese sei offensichtlich unrichtig (Art. 132 Abs. 3 DBG) oder die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für eine Ermessensveranlagung seien nicht erfüllt gewesen (BGE 151 II 120 E. 6.2). Die eingeschränkte Anfechtbarkeit einer Ermessensveranlagung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit begründet sich durch die damit naturgemäss verbundene Unschärfe. Die steuerpflichtige Person hat nachzuweisen, dass die Ermessensveranlagung den tatsächlichen

Verhältnissen nicht entspricht. Mittels eines umfassenden Unrichtigkeitsnachweises hat sie die bisher vorhandene Ungewissheit bezüglich des Sachverhalts zu beseitigen; bloss Teilnachweise genügen nicht. In der Begründung der Einsprache bzw. der Beschwerde ist daher der Sachverhalt in substantzierter Weise darzulegen und es sind die Beweismittel für diese Sachverhaltsdarstellung zu nennen. Es reicht nicht aus, die Veranlagung bloss in pauschaler Weise zu bestreiten oder lediglich einzelne Positionen der Veranlagung als zu hoch zu bezeichnen (Urteile 9C_353/2025 vom 5. November 2025 E. 4.3; 2C_304/2022 vom 17. November 2022 E. 4.2.2 mit Hinweisen).

E. 5.3

Wie vorinstanzlich zutreffend erkannt wurde, bestehen betreffend die Höhe der für die Räumlichkeiten der Liegenschaft B._____ erzielten Mieterträge in sachverhaltmässiger Hinsicht nach wie vor Unklarheiten. Aus der vorstehenden Erwägung (vgl. E. 5.1) geht hervor, dass der Beschwerdeführer seinen Mitwirkungspflichten nur unzureichend nachgekommen ist. Die tatsächlichen Verhältnisse konnten hinsichtlich der Mieterträge nicht restlos geklärt werden, weshalb trotz hinreichender Untersuchungen und Abklärungen seitens des Beschwerdegegners von einem behördlichen Untersuchungsnotstand auszugehen war. Der Beschwerdegegner verhielt sich somit rechtskonform, indem er die Mieterträge nach pflichtgemäsem Ermessen schätzte.

In Bezug auf die konkrete ermessensweise Ermittlung der Höhe der Mieterträge erläuterte das Steuerrekursgericht, es bestünden keine Anhaltspunkte, welche die Schätzung des Beschwerdegegners hinsichtlich der 2018 zugeflossenen Fremdmietträge von Fr. 150'000.- willkürlich erscheinen liessen. Die sich widersprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers würden erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit seiner Darlegungen hervorbringen. So habe der Fremdmiettrag einmal total Fr. 102'480.-, ein andermal Fr. 121'500.- und schliesslich bloss noch Fr. 46'470.- betragen. Aus den Akten seien zudem mehrere Mietverträge mit der C._____ AG, der F._____ AG, der G._____ AG, der I._____ GmbH und der H._____ AG bekannt. Diese Gesellschaften würden alle vom Beschwerdeführer und seinem Sohn beherrscht. Die Gesellschaften hätten sich verpflichtet, dem Beschwerdeführer 50 % des Reingewinns als Mietzins für die benutzten Räumlichkeiten zu bezahlen. Nur im Sinne einer subsidiären Mindestmiete sei der Mietzins im Verhältnis der räumlichen Nutzung auf mindestens 80 % des steuerlich fixierten Eigenmietwerts festgelegt. Allein vor diesem Hintergrund seien zugeflossene Mindestmietzinse von rund Fr. 102'500.- festzustellen. Würden die ausgewiesenen Mieterträge der unabhängigen Drittmietler von Fr. 17'250.- hinzugezählt, erhöhe sich dieser Betrag bereits auf ca. Fr. 120'000.-

Die Vorinstanz hielt fest, die Vorbringen im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren erschienen im Vergleich zu den bisherigen Ausführungen erneut widersprüchlich. Während der Beschwerdeführer vor dem Beschwerdegegner noch vorgebracht habe, die Liegenschaft sei für maximal acht Veranstaltungen pro Jahr mit einem Erlös von je Fr. 1'000.- genutzt worden, sodass daraus total Fr. 8'000.- an Mieterträgen erzielt worden sei, sollen es vor Verwaltungsgericht bis zu 19 genehmigte Veranstaltungen mit einer Tagesmiete von Fr. 1'000.- pro Event gewesen sein, organisiert durch die Gesellschaften C._____ AG und F._____ AG. Es bestehe kein Anlass, die Schätzung des Beschwerdegegners in Bezug auf die Fremdmietträge als willkürlich zu erachten, da der Beschwerdeführer nichts vorbringe, was darzulegen vermöchte, dass die effektiv erzielten Mieteinnahmen offensichtlich geringer seien als der vom

Beschwerdegegner geschätzte Betrag von Fr. 150'000.-.

E. 5.4

Dem Beschwerdeführer gelingt es letztinstanzlich ebenfalls nicht, die offensichtliche Unrichtigkeit des ermittelten Schätzwertes für die Erträge aus der Vermietung der Liegenschaft B. _____ nachzuweisen (vgl. E. 5.2.3). Vor dem Bundesgericht macht der Beschwerdeführer für das massgebende Steuerjahr erneut tatsächlich erzielte Mieteinnahmen in der Höhe von Fr. 52'400.- geltend. Er vermag hierzu genauso wenig wie vor der Vorinstanz substantiierte Einwendungen gegen die pflichtgemässe Veranlagung des Beschwerdegegners vorzubringen. Damit bleibt es im Hinblick auf die direkte Bundessteuer für die Steuerperiode 2018, wie von der Vorinstanz festgehalten, bei den vom Beschwerdegegner ermessensweise ermittelten Mieterträgen für die Liegenschaft B. _____ in der Höhe von Fr. 150'000.-.

E. 6

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die plötzliche Abkehr des Beschwerdegegners von der Anerkennung der von der C. _____ AG in Rechnung gestellten Pauschale für den werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaft B. _____ ohne Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse stelle einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben dar. Die geforderten Nachweise der durchgeführten Arbeiten und deren Kosten zu erbringen sei zudem unter den gegebenen Umständen nicht zumutbar und widerspreche dem Verhältnismässigkeitsprinzip. Entsprechend sei die Unterhaltspauschale der C. _____ AG auch für die Steuerperiode 2018 zum Abzug zuzulassen.

E. 6.1.1

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können unter anderem die Unterhaltskosten abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 DBG). Dabei beschränkt sich die Abzugsfähigkeit auf jene Kosten, die dazu dienen, den konkreten Nutzungswert der Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder ihn zu ersetzen (vgl. BGE 143 II 382 E. 4.2.1; Urteile 2C_885/2021 vom 13. Juni 2022 E. 2.2.4; 2C_582/2021 vom 29. November 2021 E. 2.1). Aufwendungen, welche zur Wertvermehrung eines Grundstücks führen, sind, anders als die Unterhaltskosten, hingegen nicht abzugsfähig (vgl. Art. 34 lit. d DBG).

E. 6.1.2

Nach Bundesrecht können die Steuerpflichtigen für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen (Art. 32 Abs. 4 DBG). Der Bundesrat hat den Abzug von Liegenschaftskosten auf Verordnungsstufe näher geregelt. Die Verordnung vom 9. März 2018 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung 2018; SR 642.116; in Kraft seit dem 1. Januar 2020) ist vorliegend zeitlich noch nicht anwendbar. Einschlägig ist demnach die Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung 1992; AS 1992 1792). Diese sieht vor, dass anstelle der tatsächlichen Kosten des Unterhalts die steuerpflichtige Person einen Pauschalabzug von 20 Prozent des Brutto-Mietertrags bzw. -Mietwerts geltend machen kann, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode älter ist als zehn Jahre (Art. 2 Abs. 2 lit. b Liegenschaftskostenverordnung 1992). Die steuerpflichtige Person kann gemäss Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung 1992 in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen. Art. 4 der

genannten Verordnung hält schliesslich fest, dass ein Pauschalabzug für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, nicht in Betracht kommt.

E. 6.2

Ein Pauschalabzug kann nur für Liegenschaften gewährt werden, die überwiegend zu privaten Zwecken genutzt werden, d.h. in erster Linie zum Wohnen dienen (vgl. Urteil 9C_218/2023 vom 6. Februar 2024 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Ob es sich bei der Liegenschaft B._____ um eine solche handelt, kann vorliegend offen bleiben. Wie bereits ausgeführt (E. 5.4), belief sich der nicht zu beanstandende ermessensweise ermittelte Mietertrag der Liegenschaft in der Steuerperiode 2018 auf Fr. 150'000.-. Damit übersteigt der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Pauschalabzug für Unterhaltsarbeiten der C._____ AG in der Höhe von Fr. 215'400.- den abzugsfähigen Betrag gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. b Liegenschaftskostenverordnung 1992 (20 Prozent des Brutto-Mietertrags, siehe hiervor E. 6.1.2) deutlich. Entsprechend hätte der Beschwerdeführer für alle geltend gemachten Abzüge einzeln nachweisen müssen, zu welchem Preis die entsprechenden Arbeiten durchgeführt wurden und ob diese Arbeiten werterhaltend waren (vgl. E. 6.1.1). Das hat der Beschwerdeführer jedoch unterlassen. Das von der C._____ AG ausgestellte, als Rechnung bezeichnete Dokument, welches die angeblich ausgeführten Arbeiten auflistet, vermag keinen ausreichenden Nachweis für den Umfang und den Zweck der ausgeführten Unterhaltsarbeiten zu erbringen. Mit der Vorinstanz ist anzumerken, dass sich aus dem erwähnten Dokument insbesondere nicht entnehmen lässt, ob es sich bei den Unterhaltsarbeiten um abzugsfähige werterhaltende oder aber um nicht abzugsfähige wertvermehrnde Arbeiten gehandelt hat. Von diesem Nachweis kann sich der Beschwerdeführer auch nicht dadurch entbinden, indem er allgemein ausführt, ohne behördliche Genehmigung seien wertvermehrnde Massnahmen nicht möglich. Inwiefern schliesslich die geforderten Nachweise der durchgeführten Arbeiten und deren Kosten - wie vom Beschwerdeführer vorgebracht - dem Verhältnismässigkeitsprinzip widersprechen sollen, ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich.

E. 6.3

Wenn der Beschwerdeführer ausserdem vorbringt, dass die von der C._____ AG in Rechnung gestellte Pauschale für den Unterhalt der Liegenschaft B._____ bisher zum Abzug zugelassen worden sei, so kann er daraus für die Steuerperiode 2018 nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Vertrauensgrundsatz kann im vorliegenden Zusammenhang nicht angerufen werden, da die Steuerbehörde im Rahmen jeder Neuveranlagung eines Steuerpflichtigen sowohl die tatsächliche als auch die rechtliche Ausgangslage vollumfänglich überprüfen und, soweit erforderlich, abweichend von den vorangehenden Veranlagungen würdigen kann. In Rechtskraft erwächst jeweils nur die einzelne Veranlagung, die als befristeter Verwaltungsakt ausschliesslich für die betreffende Steuerperiode Rechtswirkungen hat (BGE 151 II 581 E. 9.3; 148 II 233 E. 5.5.2 ; 140 I 114 E. 2.4.3; Urteil 9C_349/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 5.2). Lediglich wenn die Steuerverwaltung ausdrücklich eine bestimmte steuerliche Behandlung zugesichert hätte, wofür im vorliegenden Fall indessen keinerlei Anhaltspunkte bestehen, könnte sich die Frage des Vertrauensschutzes stellen (BGE 147 II 155 E. 10.5.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 7

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, die Zinszahlungen in Höhe von Fr. 228'124.- aus den Swap-Geschäften seien steuerrechtlich zum Abzug zuzulassen. Er

begründet dies damit, dass die Swap-Vereinbarungen ausschliesslich der Absicherung des Zinsrisikos der variablen LIBOR-Hypothek gedient hätten. Sie seien nicht spekulativ motiviert gewesen, sondern hätten darauf abgezielt, die Finanzierungskosten kalkulierbar zu machen und das Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren. Die Sicherheit für Hypothek und Swaps seien identisch und die Verträge in Laufzeit und Zweck aufeinander abgestimmt gewesen. Die Zahlungen hätten direkt mit den Hypothekarzinsen korreliert und die Zinsswapgeschäfte seien ausschliesslich zur Zinsabsicherung abgeschlossen worden. Damit habe eine enge wirtschaftliche Verknüpfung zwischen der Kapitalschuld und dem Derivatgeschäft bestanden.

E. 7.1.1

Zinsaustauschgeschäfte oder sogenannte Zinssatz-Swaps (kurz: Zinsswaps oder Swaps) sind Geschäfte, bei denen die Vertragsparteien Zinszahlungen in einer Währung tauschen. Dabei vereinbaren sie die Tauschzeitpunkte der Zinszahlungen, die Höhe der jeweiligen Zinssätze, die Laufzeit der Vereinbarung und den Nominalbetrag (Basiswert), auf den sich die Zinszahlung bezieht. Die Nominalbeträge werden dabei nicht ausgetauscht, sondern dienen lediglich als Berechnungsgrundlage für die Zinsen (vgl. Urteile 2C_574/2021 vom 1. September 2022 E. 3.1; 2C_1107/2018 vom 19. September 2019 E. 4.1).

E. 7.1.2

Somit handelt es sich beim Zinsswap um ein Geschäft, bei dem die Zinsen nicht etwa für die Erhältlichmachung oder Nutzung eines Kapitals an die Vertragspartnerin geleistet werden, sondern allein als Gegenleistung für den von dieser versprochenen Zins. Es geht, wie der Name "Swap" sagt, um nichts anderes als ein Tauschgeschäft - nämlich um den Austausch von mit Bezug auf den Basiswert ermittelten (unterschiedlich hohen) Zinsen. Im Regelfall werden selbst die "Zinszahlungen" nicht ausgetauscht, sondern die gegenseitigen Zahlungsverpflichtungen verrechnet. Bezahlt wird nur der "Zinsüberhang" - jener Betrag, um den die Zahlungsverpflichtung einer Partei die gegenläufige Verpflichtung der Gegenpartei überschreitet (Spitzenausgleich oder sogenanntes Netting).

E. 7.1.3

Zinsswaps sind derivative Finanzinstrumente, deren Wert, wie dargelegt, von demjenigen eines anderen Produkts (Basiswert; vgl. auch die Legaldefinition gemäss Art. 2 lit. c des Bundesgesetzes vom 19. Juni 2015 über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel [Finanzmarktinfrastukturgesetz, FinfraG; SR 958.1]) abhängig ist. Dabei handelt es sich bei Zinsswaps um Geschäfte, die nicht an der Börse, sondern direkt zwischen dem beteiligten Händler (i.d.R. eine Bank oder Versicherung) und der Endverbraucherin oder dem Endverbraucher gehandelt werden (Over-the-Counter; vgl. auch PETER NOBEL, Schweizerisches Finanzmarktrecht, 4. Aufl. 2019, § 1 N. 287 f.).

E. 7.2.1

Gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG werden als allgemeiner Abzug von den Einkünften die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge und weiterer Fr. 50'000.- abgezogen. Der Begriff der Schuldzinsen ist wirtschaftlich zu verstehen. Die Form, die Bezeichnung und der Zeitpunkt der Bezahlung der Zinsen spielen keine Rolle. Der Schuldzins ist danach das Entgelt für die Hingabe oder Nichtrückbezahlung eines Kapitals, soweit er regelmässig und als ein Prozentsatz unter Bezugnahme auf die Zeit und die Höhe des Kapitals berechnet wird. Der Schuldzinsenabzug setzt somit die Existenz einer

Geldschuld voraus. Nur wenn eine Beziehung zwischen den Zinsen und der Geldschuld besteht, kann von Schuldzinsen gesprochen werden (vgl. BGE 143 II 396 E. 2.1).

E. 7.2.2

Die vorliegend zu beurteilende Zahlung von Fr. 228'124.- war unbestrittenermassen aus den Zinsswaps geschuldet. Der den beiden Zinsswapgeschäften vom 23. März 2016 zugrundeliegende Schweizer Rahmenvertrag für Over-the-Counter- (OTC-) Derivate zwischen dem Beschwerdeführer und der D. _____ AG wurde am 21. Dezember 2012 bzw. am 8. Januar 2013 vereinbart. Die Rahmenkreditvereinbarung, auf welcher die LIBOR-Darlehen beruhen, schlossen dieselben Vertragsparteien am 7. Dezember 2015 ab. Entsprechend wurden die Zinsswapgeschäfte nicht gleichzeitig mit der Kreditvereinbarung über die LIBOR-Darlehen in einem einheitlichen Vertragswerk vereinbart. Zwar leistete der Beschwerdeführer die Zahlung in Erfüllung der Zinsswaps ebenfalls an die Darlehensgeberin D. _____ AG. Allerdings verweist die Kreditvereinbarung nicht auf die Swap-Vereinbarungen und erstere setzt auch keine Zinsabsicherung durch die letztere voraus. Eine Verbindung zwischen der zuvor bestehenden Kreditvereinbarung und den Zinsswapgeschäften wurde auch nicht durch eine Synchronisierung der Laufzeit der Verträge geschaffen. Es handelt sich bei den LIBOR-Darlehen und den Zinsswapgeschäften demnach um voneinander unabhängige Rechtsgeschäfte. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass mit dem Vertragsnachtrag vom 9. Februar 2016 zum Schweizer Rahmenvertrag für Over-the-Counter- (OTC-) Derivate vereinbart wurde, dass die unter dem Rahmenkreditvertrag vom 7. Dezember 2015 geleisteten Sicherheiten auch für gegenwärtige und zukünftige Verpflichtungen aus dem Rahmenvertrag für Over-the-Counter- (OTC-) Derivate gelten.

E. 7.2.3

Ein ausreichender Konnex zwischen der Zahlung von Fr. 228'124.- im Zusammenhang mit den Zinsswaps und der Kapitalschuld in Form der LIBOR-Darlehen besteht nach dem Gesagten nicht. Die betreffende Zahlung kann demnach nicht steuerlich als Schuldzinsen gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG behandelt werden. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer daher zu Recht den von ihm beanspruchten Abzug verweigert.

IV. Staats- und Gemeindesteuern

E. 8

Das kantonale Steuergesetz stimmt, soweit vorliegend relevant, betreffend die Veranlagung nach pflichtgemässen Ermessen sowie deren Anfechtung mit Art. 130 Abs. 2 und Art. 132 Abs. 3 DBG überein (vgl. § 139 Abs. 2 und § 140 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 des Kantons Zürich [StG/ZH; LS 631.1]; vgl. Art. 46 Abs. 3 StHG). Dasselbe gilt hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG und des Pauschalabzugs nach Art. 32 Abs. 4 DBG (vgl. § 30 Abs. 2 und 5 StG /ZH; vgl. Art. 9 Abs. 3 StHG). Der Kanton Zürich hat zudem auf Verordnungsstufe hinsichtlich des Pauschalabzugs eine mit Art. 2 Abs. 2 lit. b Liegenschaftskostenverordnung 1992 übereinstimmende Regelung getroffen (Ziff. II. der Verfügung der Finanzdirektion über die Pauschalierung der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften des Privatvermögens vom 7. September 2002 [ZStB-Nr. 30.2]). Schliesslich bleibt für den Abzug von privaten Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG) gemäss Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG kein Spielraum für abweichende kantonale Regelungen, somit § 31 Abs. 1 lit. a StG /ZH bloss die bundesrechtlichen Vorgaben umsetzt. Entsprechend kann auf die

Ausführungen zur direkten Bundessteuer verwiesen werden. Die Beschwerde erweist sich damit auch hinsichtlich der Staats- und Gemeindesteuern als unbegründet und ist abzuweisen.

V. Verfahrensausgang, Kosten und Entschädigung

E. 9

Die Beschwerde ist sowohl betreffend die direkte Bundessteuer als auch die Staats- und Gemeindesteuern unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Ausgangsgemäss trägt der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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