

ST 26 1

**Entscheid vom 30. März 2026
Steuerabteilung**

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Verwaltungsrichter Hansruedi Schleiss,
Verwaltungsrichter Christian Waser,
Gerichtsschreiberin Helene Reichmuth.

Verfahrensbeteiligte

A. __

Beschwerdeführer,

gegen

Kantonales Steueramt Nidwalden,
Bahnhofplatz 3, Postfach 1241, 6371 Stans,

Beschwerdegegner,

und

Eidg. Steuerverwaltung,
Abteilung Direkte Bundessteuer, Eigerstrasse 65, 3003 Bern,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Kantons- und Gemeindesteuern 2023 sowie Direkte Bundessteuer 2023

Beschwerde gegen die Einspracheentscheide des Kantonalen Steueramtes Nidwalden vom 15. Januar 2026 (PID-Nr. 9412).

Sachverhalt:

A.

Mit Datum vom 26. Februar 2025 hat das Kantonale Steueramt Nidwalden («Steueramt») A.____ («Beschwerdeführer») für die Steuerperiode 2023 definitiv veranlagt mit Aufrechnung von Mietzinserträgen der B.____ GmbH sowie verschiedenen Korrekturen von geltend gemachten Abzüge (Fahrtkosten und Liegenschaftsunterhalt).

B.

Gegen diese Veranlagungsverfügungen erhob der Beschwerdeführer am 4. März 2025 Einsprache mit der sinngemässen Begründung, dass die Fahrtkosten in den früheren Veranlagungen der Steuerperioden 2018 bis 2020 gewährt worden seien und die Anpassung der Nettomieten nicht nachvollziehbar sei.

C.

Mit den Einspracheentscheiden vom 15. Januar 2026 wies das Steueramt die Einsprache ab. Es begründete dies einerseits damit, dass der Fahrtkostenabzug infolge der per 1. Januar 2022 geänderten Berufskostenverordnung entfalle und andererseits, dass bei den Nettomietzinserträgen der Liegenschaften eine Korrektur erfolgt sei. Die Erträge der Geschäftsflächennutzung seien aufgerechnet worden. Ein Pauschalabzug für Liegenschaftsunterhalt sei bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens demgegenüber nicht möglich.

D.

Gegen diese Einspracheentscheide erhob der Beschwerdeführer am 21. Januar 2026 bzw. mit verbesserter Eingabe vom 28. Januar 2026 beim Verwaltungsgericht Nidwalden Beschwerde und stellte folgenden Antrag:

« **Antrag:**

Position 180 Nettomietenerträge aus Liegenschaften:

Anpassung der Position von Bruttomieten auf Nettomieten »

Als Begründung fügte er zusammengefasst an, es seien irrtümlich die Bruttomieten und nicht die Nettomieten berücksichtigt worden. Er mache gemäss Steuerdossier Nebenkosten von total Fr. 7'427.30 geltend. Die Nettomieten würden somit Fr. 143'772.70 betragen.

E.

Das Steueramt beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Februar 2026 die Gutheissung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Eidgenössische Steuerverwaltung liess sich nicht vernehmen, womit der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen war.

F.

Die Steuerabteilung des Verwaltungsgerichts Nidwalden hat die vorliegende Beschwerdesache auf dem Zirkularweg abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird – sofern erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen; die Relevanz aller übrigen Vorbringen wird vom Gericht verneint.

Erwägungen:**1.****1.1**

Angefochten sind die Einspracheentscheide des Steueramts Nidwalden vom 15. Januar 2026, mit welchen die Einsprache des Beschwerdeführers gegen die Veranlagungsverfügungen vom 26. Februar 2025 betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2023 sowie die Direkte Bundessteuer 2023 abgewiesen wurden.

Als Rechtsmittel gegen einen Einspracheentscheid der Verwaltungsbehörde ist sowohl in Bezug auf die Kantons- und Gemeindesteuern wie auch in Bezug auf die Direkte Bundessteuer die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegeben (Art. 206 Abs. 1 StG [NG 521.1], Art. 140 Abs. 1 und Art. 145 DBG [SR 642.11]). Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Beschwerdelegitimiert ist die steuerpflichtige Person (Art. 206 Abs. 1 StG, Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 140 DBG).

Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtenen Entscheide offensichtlich berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung, sodass er beschwerdelegitimiert sind (Art. 70 VRG; NG 265.1). Die 30-tägige Beschwerdefrist und die übrigen Formvorschriften wurden eingehalten, weshalb auf die Beschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden ist. Das Gericht hat praxisgemäss die vorinstanzlichen Akten beigezogen.

1.2

Sind sowohl Entscheide bezüglich der Kantons- und Gemeindesteuern als auch der Direkten Bundessteuer angefochten, so muss das Verwaltungsgericht zwei Urteile fällen, zumal es sich um verschiedene Steuern handelt, die unterschiedlichen Gemeinwesen zustehen und in getrennten Verfahren verlangt werden. Diese können allerdings in ein und derselben Urteilschrift getroffen werden (vgl. BGE 142 II 293 E. 1.2; 135 II 260 E. 1.3.1; 130 II 509 E. 8.3).

Vorliegend sind dieselben Tat- und Rechtsfragen streitig. Die massgebenden Voraussetzungen für die steuerliche Behandlung der Mietzinserträge bzw. den Abzug der geltend gemachten Nebenkosten sind – wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden – nach dem kantonalen Recht und dem Recht der Direkten Bundessteuer identisch. Daher kann die Beschwerde betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2023 sowie die Direkte Bundessteuer 2023 in ein und demselben Entscheid behandelt werden.

1.3

Mit der Beschwerde können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (Art. 206 Abs. 2 StG, Art. 140 Abs. 3 DBG). Damit werden die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt, wonach im kantonalen Rekurs- und Beschwerdeverfahren betreffend die Direkte Bundessteuer gemäss Art. 140 Abs. 3 DBG i.V.m. Art. 145 Abs. 2 DBG alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden können. Somit kann das Verwaltungsgericht vorliegend auch die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids überprüfen. Eine weitere Besonderheit findet sich in Art. 207 StG, wonach das Verwaltungsgericht bei Beschwerden in Steuersachen nicht an die Begehren der Parteien gebunden ist, sondern ihm die gleichen Befugnisse zustehen wie der Veranlagungsinstanz im Veranlagungsverfahren und nach Anhörung der steuerpflichtigen Person die Veranlagung auch zu ihrem Nachteil abändern kann.

2.

2.1

Gegenstand der vorliegenden Beschwerde ist die Frage, ob die erstmals im Beschwerdeverfahren geltend gemachten Nebenkosten in Höhe von Fr. 7'427.30 an den deklarierten und in den Veranlagungsverfügungen der Steuerperiode 2023 zugrunde gelegten Bruttomietzinsbeträgen von Fr. 151'200.– bzw. Fr. 154'200.– abzuziehen sind.

2.2

Gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1 StG und Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG sind alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung steuerbar. Unter dem Begriff «Erträge» sind sämtliche Zuflüsse zu verstehen, die dem wirtschaftlich Berechtigten für die Einräumung eines Nutzungsrechts zufließen, ohne dass die Vermögensmasse als solche beeinträchtigt wird. Zu den steuerbaren Einkünften gehören demnach alle Arten von Vermögenszugängen, die sich aus einem echten Zufluss in die Vermögensmasse der steuerpflichtigen Person ergeben. Steuerbar sind folglich sämtliche aus diesen Vertragsverhältnissen fliessenden Vermögenszugänge, insbesondere sämtliche direkten oder indirekten Leistungen, welche der Vermieter oder Verpächter vom Mieter oder Pächter erhält (ALBERTO LISSI/NATALIE DINI, in: Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Kommentar, 4. Aufl. 2022, N. 1 ff. zu Art. 21 DBG). Nicht zum steuerbaren Vermögensertrag gehören demgegenüber Nebenleistungen, welche der Vermieter oder Verpächter im Interesse und auf Rechnung des Mieters oder Pächters erbringt und für welche er lediglich an Zahlung statt auftritt. Dabei handelt es sich zivilrechtlich um Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR bzw. Art. 281 OR, die kein Entgelt für die Überlassung des Miet- oder Pachtobjekts darstellen. Solche Vergütungen sind nicht Ausfluss der Nutzungsüberlassung, sondern stellen Einkommensverwendungen des Mieters oder Pächters dar. Dazu zählen insbesondere Heizungs-, Warmwasser- oder vergleichbare Betriebskosten, sofern sie separat abgerechnet werden (ALBERTO LISSI/NATALIE DINI, a.a.O., N. 1 ff. zu Art. 21 DBG; PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, I. Teil, 2. Aufl., 2019 N. 12 zu Art. 21).

2.3

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, das Steueramt habe irrtümlich die Bruttomieten anstelle der Nettomieten berücksichtigt, ist dieser Einwand unbegründet.

Aus den Akten ergibt sich, dass er in der Steuerdeklaration 2023 Miet- bzw. Pachtzinsen von insgesamt Fr. 151'200.– deklariert hat (STA-act. 34 und 43). Der Beschwerdeführer unterliess es jedoch, in den Deklarationsunterlagen darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um Bruttomietzinsen handelte. Folglich musste das Steueramt mangels anderer Anhaltspunkte davon ausgehen, dass die deklarierten Beträge die Nettomietzinsen darstellen und hat diese zu Recht in der deklarierten Höhe – unter Aufrechnung von Fr. 3'000.– für Erträge aus Geschäftsliegenschaften – als steuerbare Erträge berücksichtigt (STA-act. 77).

Auch im anschliessenden Einspracheverfahren, in dem der Beschwerdeführer zusätzliche Unterlagen (Mietverträge) einreichte, deklarierte er erneut Mietzinserträge in Höhe von insgesamt Fr. 151'200.– und zog lediglich pauschal Unterhaltskosten ab, ohne weiterführende Belege oder nachvollziehbare Erläuterungen vorzulegen. Eine gesonderte Ausweisung der Nebenkosten erfolgte ebenfalls nicht (STA-act. 100). Unter diesen Umständen war es für die Steuerbehörde sachgerecht, von deklarierten Bruttomieten auszugehen.

2.4

Die im vorliegenden Verfahren neu eingereichten Nebenkosten samt Belegen (BF-Bel. 4-7) lagen dem Steueramt im Zeitpunkt der Veranlagung nicht vor. Insbesondere weicht die mit Beschwerdebeilage 4 eingereichte Zusammenstellung der Mietzinseingänge von den mit der Deklaration 2023 am 1. Juni 2024 eingereichten Unterlagen ab. Die neu eingereichte Zusammenstellung weist auf Seite 2 die Positionen «Total Jahresmiete brutto» sowie «Total brutto» aus und beziffert die Bruttojahresmiete auf Fr. 151'200.–. Die geltend gemachten Nebenkosten belaufen sich gemäss den eingereichten Belegen auf insgesamt Fr. 7'427.30 und setzen sich zusammen aus Zahlungen an die C. __ AG für Schneeräumung von Fr. 134.65 vom 2. Mai 2023 (BF-Bel. 5), an die D. __ AG für Heizöl von Fr. 4'312.40 vom 17. April 2023 (BF-Bel. 6) sowie an die E. __ für Wasser-, Kehr- und Abwassergebühren von Fr. 2'980.25 vom 5. Dezember 2023 (BF-Bel. 7).

Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz zum Zeitpunkt ihres Entscheids vom deklarierten Mietzinsertrag ausgehen und diesen unter Aufrechnung von Fr. 3'000.– für Erträge aus Geschäftsliegenschaften (B. __ AG; vgl. STA-act. 107) als steuerbare Einkünfte berücksichtigen und auf insgesamt Fr. 154'200.– festsetzen (vgl. STA-act. 77). Diese Veranlagung ist nicht zu beanstanden, zumal der Beschwerdeführer zur Aufrechnung der Fr. 3'000.– nicht Stellung nimmt (vgl. Beschwerdeschrift). Die im Beschwerdeverfahren nachgereichten Nebenkostenbelege rechtfertigen indessen eine materielle Anpassung der Mietzinserträge, wobei das verspätete Vorbringen bei der Kostenverteilung zu würdigen ist. Die Nettomietzinse belaufen sich demnach auf Fr. 146'772.70 (Fr. 154'200.– ./. Nebenkosten Fr. 7'427.30). Bei der Würdigung der Kostenverteilung ist das verspätete Vorbringen gebührend zu berücksichtigen. Diese teilweise Gutheissung entspricht dem Antrag der Veranlagungsbehörde.

Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit teilweise gutzuheissen, als der in den Einspracheentscheiden vom 15. Januar 2026 unter Ziffer 180 zugrunde gelegte Mietertrag von Fr. 154'200.– aus Liegenschaften, um die im Beschwerdeverfahren erstmals bezifferten und belegten Nebenkosten in Höhe von Fr. 7'427.30 zu reduzieren ist.

3.

3.1

Gemäss Art. 188 StG bzw. Art. 144 Abs. 1 und 5 DBG in Verbindung mit Art. 122 Abs. 1 VRG gehen die Gerichtskosten im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich zu Lasten der unterliegenden Partei und bemessen sich gestützt auf Art. 188 StG in Verbindung mit Art. 78 GerG (NG 261.1) sowie Art. 116 Abs. 3 VRG nach dem Prozesskostengesetz (PKoG; NG 261.2). Indessen gehen Kosten, die eine Partei durch pflichtwidriges Verhalten im Verfahren oder durch verspätetes Vorbringen von Tatsachen oder Beweismitteln verursacht, unabhängig vom Verfahrensausgang zu ihren Lasten (Art. 120 Abs. 1 VRG). Dem obsiegenden Beschwerdeführer werden die Kosten ganz oder teilweise auferlegt, wenn er bei pflichtgemässem Verhalten bereits im Veranlagungs- oder Einspracheverfahren zu seinem Recht gekommen wäre (Art. 144 Abs. 2 DBG).

3.2

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die ordentliche Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 PKoG). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Gebühr nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG).

Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände sowie des gerichtlichen Aufwands wird die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'000.– festgesetzt. Diese geht trotz teilweiser Gutheissung vollumfänglich zu Lasten des Beschwerdeführers, da er die Nebenkosten samt Belegen erst im Beschwerdeverfahren geltend gemacht hat, obwohl ihm dies bereits im Veranlagungs- oder zumindest im Einspracheverfahren möglich gewesen wäre.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.– ist mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Gerichtskostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen und hat als bezahlt zu gelten.

3.3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird dem Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Ebenfalls keine Parteientschädigung ist dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen zuzusprechen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.
2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.– geht ausgangsgemäss zu Lasten des Beschwerdeführers, wird mit dem von ihm geleisteten Gerichtskostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 30. März 2026

VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN

Steuerabteilung

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Die Gerichtsschreiberin

lic. iur. HSG Helene Reichmuth

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.

