

ST 26 2

**Entscheid vom 1. Juni 2026
Steuerabteilung**

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Verwaltungsrichter Hansruedi Schleiss,
Verwaltungsrichter Christian Waser,
Gerichtsschreiber Silvan Zwysig.

Verfahrensbeteiligte

A. __,

Beschwerdeführerin,

gegen

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

Beschwerdegegner,

und

Eidgenössische Steuerverwaltung,
Abteilung Direkte Bundessteuer,
Eigerstrasse 65, 3003 Bern,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

**Kantons- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundes-
steuer 2023**

Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Kantonalen
Steueramtes Nidwalden vom 14. Januar 2026 (PID-
Nr. 131013).

Sachverhalt:**A.**

A.____ («Beschwerdeführerin») ist als Mitglied einer Erbengemeinschaft zu $\frac{1}{4}$ an der selbstgenutzten Liegenschaft an der B.____ (VD) beteiligt. Für die Steuerperiode 2023 machte die Beschwerdeführerin mit Steuererklärung Fr. 19'595.– als effektive Unterhaltskosten geltend (vi-Blatt 239), darunter u.a. die Kosten für einen Gartentraktor von Fr. 6'109.– sowie Anwaltskosten von Fr. 11'685.– (vgl. Aufstellung in vi-Blatt 231). Mit Veranlagungsverfügungen vom 11. Dezember 2025 wurde der Abzug der Kosten für die Anschaffung des Gartentraktors verweigert und die Anwaltskosten entsprechen dem Liegenschaftsanteil zu $\frac{1}{4}$ (Fr. 2'921.– ausmachend) zum Abzug zugelassen. Die weiteren Abzüge in der Höhe von Fr. 1'491.– und Fr. 310.– wurden unverändert berücksichtigt (vi-Blatt 272-269).

Eine dagegen erhobene Einsprache hiess das Steueramt am 14. Januar 2026 teilweise gut, insoweit auch für den Gartentraktor ein anteilmässiger Abzug (Fr. 1'528.– ausmachend) zugelassen wurden, weil es sich um eine Ersatzanschaffung handle. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen. Die gesamten abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten wurden demnach auf Fr. 6'250.– festgesetzt (vi-Blatt 289-286).

B.

Hiergegen gelangte die Beschwerdeführer am 21. Januar 2026 an das Verwaltungsgericht Nidwalden. Sinngemäss stellt sie den Antrag, es seien die Anwaltskosten von Fr. 11'685.– vollumfänglich zum Abzug zuzulassen.

Innert Frist verbesserte die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde (fehlende Unterschrift) und bezahlte den Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.–

C.

Das Steueramt beantragte mit Vernehmlassung vom 6. März 2026, unter Auflage der Verfahrensakten, die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV liess sich nicht vernehmen.

D.

Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht angeordnet.

E.

Die Steuerabteilung des Verwaltungsgerichts Nidwalden hat die vorliegende Beschwerdesache an der Sitzung vom 1. Juni 2026 abschliessend beraten und beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:**1.****1.1**

Angefochten sind die Einspracheentscheide vom 14. Januar 2026, mit welchen die Einsprache der Beschwerdeführerin betreffend Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer 2023 teilweise abgewiesen wurde. Als Rechtsmittel gegen einen Einspracheentscheid der Veranlagungsbehörde ist sowohl in Bezug auf die Kantons- und Gemeindesteuern als auch in Bezug auf die direkte Bundessteuer die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegeben (Art. 206 Abs. 1 StG [NG 521.1] bzw. 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 Abs. 1 und 2 DBG). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Einspracheentscheid offensichtlich berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, sodass sie beschwerdelegitimiert ist. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 54 VRG (NG 265.1) gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2

Sind sowohl Entscheide bezüglich der Kantons- und Gemeindesteuern als auch der direkten Bundessteuer angefochten, so muss das Verwaltungsgericht – da es sich um zwei verschiedene Steuern handelt, die unterschiedlichen Gemeinwesen zustehen und in getrennten Verfahren veranlagt werden – zwei Entscheide fällen. Diese können jedoch in ein und derselben Urteilsschrift getroffen werden (s. BGE 135 II 260 E. 1.3.1, 130 II 509 E. 8.3). Vorliegend sind

die durch das Steueramt festgelegten Fahrkostenabzüge umstritten. Da die einschlägigen Normen des kantonalen und eidgenössischen Rechts weitgehend gleich lauten, rechtfertigt sich nicht nur die Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren, sondern auch die gemeinsame Beurteilung der Streitigkeit hinsichtlich kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Steuern.

1.3

Gemäss Art. 206 Abs. 2 StG und Art. 140 Abs. 3 DBG können mit der Beschwerde alle Mängel des angefochtenen Entscheides und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden. Damit werden die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt, wonach im kantonalen Rekurs- und Beschwerdeverfahren betreffend die direkte Bundessteuer gemäss Art. 140 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 145 Abs. 2 DBG alle Mängel des angefochtenen Entscheides 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

In den angefochtenen Einspracheentscheiden wurden die Veranlagungsverfügungen bestätigt, insoweit das Steueramt die zum Abzug geltend gemachte Anwaltskosten von Fr. 11'685.– lediglich im Umfang des Eigentumsanteils der Beschwerdeführerin zu $\frac{1}{4}$, d.h. im Betrag von Fr. 2'921.– als effektive Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zuliess. Das Steueramt erwog dazu, für die Aufteilung der Unterhaltskosten sei unabhängig von der Finanzierung, auf die Eigentümerstellung abzustellen, wenn an Grundstücken mehrere Personen beteiligt seien. Bei Miteigentum erfolge der steuerliche Abzug nach den Miteigentumsquoten.

2.2

Die Beschwerdeführerin stellt sich in ihrer Beschwerde auf den Standpunkt, es sei wohl im Grundsatz korrekt, dass die Unterhaltskosten gemäss der Eigentumsquote abzugsfähig seien. Aufgrund der speziellen Beziehung unter den Geschwistern und der Art der Abzüge solle ihr Fall jedoch individuell beurteilt werden. Im Hintergrund bestünden grosse Differenzen hinsichtlich der Erbteilung. Die geltend gemachten Anwaltskosten (Prof. C.____) stünden im

Zusammenhang mit einer möglichen Auszonung der Liegenschaft. Die Expertenschätzung von Prof. C.____ habe sie bewusst allein in Auftrag gegeben und bezahlt. Dessen Einschätzung sei den Geschwistern auch nicht weitergeleitet worden. Sie hoffe angesichts der Wichtigkeit und Umstände, die ganzen Auslagen von Prof. C.____ zum Abzug bringen zu können.

2.3

Bei den direkten Bundessteuern werden zur Ermittlung des Reineinkommens von den gesamten steuerbaren Einkünften die Aufwendungen und allgemeinen Abzüge nach den Art. 26-33a DBG abgezogen (Art. 25 DBG).

Gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 1 DBG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Es handelt sich dabei um Aufwendungen, die dazu dienen, den konkreten Nutzungswert eines Wirtschaftsguts in einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder ihn zu ersetzen (BGE 149 II 27 E. 4.1). Gleiches gilt hinsichtlich der Kantons- und Gemeindesteuern (vgl. Art. 34 Abs. 1 StG).

Bei Grundstücken im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen sind die Unterhaltskosten quotal im Verhältnis zum jeweiligen Eigentumsanteil abzugsfähig. Selbst wenn diesbezüglich andere Abmachungen unter den Steuerpflichtigen getroffen werden, können diese steuerlich nicht anerkannt werden (PETER LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, 2. A., 2019, N 23 zu Art. 32 DBG; ALBERTO LISSI/NATALIE DINI, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. A., 2022, N 17 zu Art. 32 DBG).

2.4

Die steueramtliche Rechtsanwendung ist nicht zu beanstanden: Unstrittig steht die streitbetroffene Liegenschaft im Gesamteigentum von vier Personen, die gemeinsam eine Erbengemeinschaft bilden. Die Beschwerdeführerin ist eine dieser vier Gesamteigentümerinnen. Ihre steuerliche Eigentumsquote beläuft sich demnach auf einen Viertel. Die strittigen Aufwendungen für Rechtsberatung sowie -vertretung durch Prof. Dr. C.____ stehen im Zusammenhang mit der Liegenschaft und deren Behandlung in der offenbar laufenden Zonen-/Ortsplanrevision. Insofern ist es korrekt, wenn die geltend gemachten Kosten in der Höhe von Fr. 11'685.– nur im Verhältnis der Eigentumsquote ($\frac{1}{4}$), d.h. im Betrag von Fr. 2'921.– zum Abzug zuliess bzw. anerkannte. Es spielt in steuerlicher Hinsicht keine Rolle, wer den Auftrag an Prof. C.____ erteilt

und wer die entsprechenden Rechnungen effektiv bezahlt hat. Die faktische Interessenlage, Absichten oder allfällige Vereinbarungen der bzw. unter den Eigentümern vermag daran nichts zu ändern. Das Gesetz lässt keinen Raum für einen vollumfänglichen Abzug der gesamten Kosten durch die Beschwerdeführerin. Letztlich haben die Veranlagungsinstanzen für eine vollständige und richtige Besteuerung besorgt zu sein (vgl. Art. 191 Abs. 1 StG und Art. 123 Abs. 1 DBG), d.h. sämtliche gesetzlich geschuldeten Steuern zu beziehen. Es liegt nicht in deren Ermessen, weitergehende Abzüge zu gewähren, als es das Gesetz vorsieht.

Folglich hat die Vorinstanz hinsichtlich der bloss quotenmässigen Berücksichtigung der Anwaltskosten im Rahmen der Unterhaltskosten weder den Sachverhalt festgestellt noch muss sie sich diesbezüglich eine falsche Rechtsanwendung vorwerfen lassen.

3.

Die Beschwerde vom 21. Januar 2026 ist somit unbegründet und vollumfänglich abzuweisen.

4.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens richten sich nach der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung und umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 188 StG sowie Art. 144 Abs. 5 DBG i.V.m. Art. 115 Abs. 1 VRG). Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 116 Abs. 3 VRG i.V.m. Art. 17 Abs. 1 Prozesskostengesetz [PKoG; NG 261.2]). Die Gebühr wird vorliegend ermessensweise, nach Massgabe des Umfangs, der Bedeutung und der Schwierigkeit der Streitsache (s. Art. 2 Abs. 1 PKoG), auf Fr. 1'000.– festgelegt.

Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 188 StG i.V.m. Art. 122 Abs. 1 VRG; Art. 144 Abs. 1 Satz 1 DBG). Ausgangsgemäss wird die Gerichtsgebühr vollumfänglich der unterliegenden Beschwerdeführerin auferlegt, ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen und ist bezahlt.

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 123 Abs. 2 VRG e contrario; Art. 123 Abs. 4 VRG).

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde vom 21. Januar 2026 wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgelegt. Sie wird der Beschwerdeführerin auferlegt, ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen und ist bezahlt.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 1. Juni 2026

VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN

Steuerabteilung

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Silvan Zwyssig

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). 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.