



Entscheid

24. September 2020

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Christian Mäder, Steuerrichter Hans Heinrich Knüsli, Ersatzrichter Claude Treyer und Gerichtsschreiber Fabian Steiner

In Sachen

1. **A,**
2. **B,**

Nr. 1 vertreten durch RA Dr.iur. C,
Nr. 2 vertreten durch Nr. 1,

**Beschwerdeführer/
Rekurrenten,**

gegen

1. **Schweizerische Eidgenossenschaft,**
2. **Staat Zürich,**

vertreten durch das kant. Steueramt,
Division Bau,
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

**Beschwerdegegnerin,
Rekursgegner,**

betreffend

Direkte Bundessteuer 2015 sowie Staats- und Gemeindesteuern 2015

hat sich ergeben:

A. 1. Die D AG erwarb vor rund 50 Jahren die Parzelle Kat.-Nr. 1 in E im Halte von ... m². Deren Buchwert ist per 31. Dezember 2015 mit Fr. 370'000.- bilanziert. Auf einer von dieser abgetrennten Teilfläche von ... m² (= neu Kat.-Nr. 2) wurde eine Villa erstellt. Der Buchwert des Projekts wurde in der Bilanz per 31. Dezember 2015 mit Fr. ... ausgewiesen. Am ... 2010 hatte die F AG für Fr. ... die Aktien der D AG erworben. Deren einziges Aktivum war das genannte Baugrundstück Kat.-Nr. 1. Die Aktien der F AG gehören vollumfänglich A (nachfolgend der Pflichtige, zusammen mit seiner Ehefrau B die Pflichtigen).

2. Die von der D AG erbaute Liegenschaft war für die Nutzung durch die Pflichtigen bestimmt. Sie umfasst eine Hauptnutzfläche von ... m² (Wohnen) und eine Nebennutzfläche von ... m² (Kellerräume, Technik, Schwimmbad, Garage usw.). Die Räume sind ungewöhnlich gross dimensioniert (z.B. Zimmer ... m², Schlafzimmer ... m², Büro ... m², Studio ... m², Küche ... m², Esszimmer ... m², Wohnzimmer ... m², Schwimmbad ... m², Garage ... m²). Im Weiteren umfasst die Liegenschaft verschiedene weitere Räume wie [...].

3. Mit Veranlagungsverfügung direkte Bundessteuer sowie Einschätzungsentcheid Staats- und Gemeindesteuern vom 24. August 2017 für die Steuerperiode 1.1.2015 - 31.12.2015 wurde der steuerbare Reingewinn der D AG auf Fr. 0.- festgelegt. Dabei erhöhte der Steuerkommissär den massgebenden Mietertrag aus der Liegenschaft G um Fr. 607'160.-. Aufgrund des laufenden Jahresverlusts von Fr. 132'582.- und der Vorjahresverluste von Fr. 496'174.- resultierte ein Verlust von Fr. 21'596.-. Diese Verfügungen erwuchsen in Rechtskraft, nachdem die D AG eine hiergegen erhobene Einsprache zurückgezogen hatte.

B. Mit Veranlagungsverfügung direkte Bundessteuer sowie Einschätzungsentcheid Staats- und Gemeindesteuern vom 25. August 2017 für die Steuerperiode 2015 rechnete der Steuerkommissär den Pflichtigen eine geldwerte Leistung der D AG von Fr. 607'160.- auf. Dementsprechend belief sich das steuerbare Einkommen auf Fr. 479'900.- (direkte Bundessteuer) bzw. Fr. 691'300.- (davon Ertrag aus qualifizierter Beteiligung Fr. 607'200.-; satzbestimmend Fr. 720'500.-; Staats- und Gemeindesteu-

ern). Die D AG gehörte auch im Jahr 2015 der F AG, die ihrerseits durch die Pflichtigen beherrscht wurde. Die D AG vermietete die Liegenschaft G während ... Monaten im Jahr 2015 für Fr. 288'000.- an die Pflichtigen. Das kantonale Steueramt erachtete eine Kostenmiete von Fr. 895'160.- als massgebend und rechnete daher die Differenz von Fr. 607'160.- zwischen dieser und der tatsächlich bezahlten Miete von Fr. 288'000.- als geldwerte Leistung auf.

C. Eine hiergegen erhobene Einsprache, womit die Pflichtigen beantragt hatten, dass anstelle der Kostenmiete die auf Fr. 47'000.- pro Monat festzulegende Marktmiete zu berücksichtigen sei, wies das kantonale Steueramt am 19. Januar 2018 ab.

D. Mit Beschwerde und Rekurs vom 20. Februar 2018 liessen die Pflichtigen dem Steuerrekursgericht – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – beantragen, dass die geldwerte Leistung anhand einer gerichtlich zu klärenden Marktmiete von Fr. 546'000.- (bzw. Fr. 52'000.- pro Monat) zu bemessen sei. Eventuell sei diese Leistung anhand einer Kostenmiete auf Fr. 655'400.- festzusetzen.

Die Beschwerde-/Rekursantwort des kantonalen Steueramts vom 21. März 2018 lautet auf Abweisung des Rechtsmittels. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (EStV) liess sich nicht vernehmen. Mit Replik vom 24. April 2018 und Duplik vom 9. Mai 2018 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

E. Mit Verfügung vom 22. November 2019 ordnete das Steuerrekursgericht über den Marktmietwert und den Kostenmietwert der Liegenschaft Kat.-Nr. 2 im Jahr 2015 ein Gutachten an und nahm als Experten H, dipl. Bauing. FH/MBA, I, in Aussicht. Nachdem die Parteien innert erstreckter Frist keine Einwendungen erhoben hatten, wurde H am 30. Januar 2020 zum Experten ernannt. Am 13. Mai 2020 fand ein Augenschein auf der genannten Liegenschaft statt; die anschliessende Referentenaudienz führte zu keiner Einigung. Daraufhin erstattete der Experte am 16 Juni 2020 das Gutachten, zu dem die Parteien am 1./2. bzw. 3. Juli 2020 Stellung nahmen. Das Steuerrekursgericht gab ihnen am 9. Juli 2020 Gelegenheit, sich bis zum 24. Juli 2020 zu den Eingaben der Gegenpartei zu äussern, worauf sie jedoch stillschweigend verzichteten.

F. Auf die Begründung der Einspracheentscheide und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. c des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 (DBG) bzw. § 20 Abs. 1 lit. c des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) sind als Ertrag aus beweglichem Vermögen steuerbar insbesondere Dividenden, Gewinnanteile, Liquidationsüberschüsse und geldwerte Vorteile aus Beteiligungen aller Art. Richtet eine Kapitalgesellschaft einem Beteiligten oder einem nahestehenden Dritten ohne bzw. jedenfalls ohne eine angemessene Gegenleistung eine geldwerte Leistung aus, die sie unter denselben Umständen einer der Gesellschaft fernstehenden Person nicht oder nicht im gleichen Umfang gewährt hätte, so liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor (BGE 138 II 57 E. 2.2 f., mit umfassenden Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Der Grund solcher Leistungen liegt nicht in der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, sondern im Beteiligungsverhältnis (*causa societatis*). Mit der Ausrichtung von geldwerten Vorteilen kommt die Gesellschaft nicht geschäftlichen Verpflichtungen nach, sondern verwendet sie Gewinn im Interesse ihrer Aktionäre (Markus Reich, Verdeckte Vorteilszuwendungen zwischen verbundenen Unternehmen, ASA 54, 621 f.). Im Ausmass, in dem die erbrachte Zuwendung einem unabhängigen Dritten nicht erbracht worden wäre, erhält der Empfänger einen Sondervorteil, dessen Ursprung im Beteiligungsverhältnis zur Gesellschaft liegt. Anzustellen ist dabei ein Drittvergleich (sog. Prinzip des "dealing at arm's length"), bei dem alle konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (BGE 138 II 57 E. 2.2 f.). Neben der verdeckten Gewinnausschüttung durch überhöhte Aufwendungen bzw. überhöhte Kosten (sog. verdeckte Gewinnausschüttung i.e.S.) liegt eine solche auch im Fall des Verzichts auf Gewinn vor (sog. Gewinnvorwegnahme; Brülisauer/Mühlemann, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, 3. A., 2017, Art. 58 N 296 f. DBG). Eine Gewinnvorwegnahme findet u.a. dann statt, wenn die Kapitalgesellschaft bei einem Rechtsgeschäft mit dem Anteilshaber oder einer diesem nahestehenden Person kein marktkonformes Entgelt fordert, wie beispielsweise Vermietung von Objekten unter dem Mietwert (BGE 102 Ib 66 = ASA 45, 417; Brülisauer/Mühlemann, Art. 58 N 304 DBG).

2. a) Die Pflichtigen bestreiten nicht, dass die D AG ihnen die Liegenschaft G für ein nicht marktkonformes Entgelt vermietet und ihnen dadurch eine steuerbare geldwerte Leistung zugeflossen ist. Umstritten ist jedoch, wie dieselbe zu bemessen ist. Wie sie zutreffend festhalten, geht es vorliegend um die Beantwortung der Frage, welche Miete ein Aktionär aus steuerrechtlicher Sicht seiner Gesellschaft zahlen muss, wenn diese Eigentümerin und damit Vermieterin der vom Aktionär genutzten Liegenschaft ist. Anders gesagt fragt es sich, wie hoch die Miete mindestens festgesetzt sein muss, damit nicht – aufgrund eines unteretzten Mietzinses – eine geldwerte Leistung an den Aktionär vorliegt.

b) aa) Das kantonale Steueramt erwog in den Einspracheentscheiden, dass die Erstellung eines vorwiegend auf die Bedürfnisse von ihr nahestehenden Personen zugeschnittenen luxuriösen Wohnhauses durch eine Gesellschaft insoweit als Gewinnvorwegnahme zu betrachten sei, als der Mietzins die normale Verzinsung des investierten Kapitals unterschreite. Das Bundesgericht habe in BGE 102 Ib 166 in einem solchen Fall nicht auf den marktüblichen Mietzins abgestellt, sondern auf einen kalkulatorisch ermittelten, die Kapitalverzinsung einschliessenden Kostenaufwand. In gleicher Weise habe das Verwaltungsgericht in RB 1977 Nr. 54 entschieden. Dies rechtfertige sich deswegen, weil ein – wie hier – zur Befriedigung von exklusiven Wohnbedürfnissen erstelltes Gebäude zur Vermietung an Dritte kaum geeignet sei. Unter solchen Umständen sei bereits die Erstellung oder der Erwerb eines solchen Objekts als verdeckte Gewinnausschüttung zu würdigen. Die Liegenschaft G sei den Pflichtigen ab ... 2015 für einen monatlichen Mietzins von Fr. 27'500.- vermietet worden. Der Wert der Beteiligung an der D AG bei der F AG betrage Fr. ...; faktisch einziges Aktivum sei das Land, auf dem die Liegenschaft G erstellt worden sei. Für die Erstellung des Wohnhauses G habe die D AG Fr. ... investiert; der Gesamtwert der Liegenschaft belaufe sich daher auf Fr. Die EStV lasse für Wohngebäude eine Abschreibung von jährlich 2% zu; vorliegend wäre dies ein Betrag von Fr. ... der als Mietzins nicht erhältlich wäre. Dem von den Pflichtigen aufgeführten Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 11. Mai 1989 (SB 89/0011 = RB 1989 Nr. 27 = StE 1990 B 72.13.22 Nr. 16), wonach auf die Marktmiete abgestellt werden müsse, liege insoweit ein anderer Sachverhalt zugrunde, als eine Gesellschaft eine Liegenschaft gekauft und sie ihrem Aktionär zur Verfügung gestellt habe. In jenem Fall habe die betreffende Gesellschaft ein bereits erstelltes Gebäude zum Verkehrswert erworben. Demgegenüber habe die D AG eine vollumfänglich auf die Bedürfnisse der Pflichtigen abgestimmte Liegenschaft erst erstellt. Das Verwaltungsgericht habe in E. 3 des erwähnten Ent-

scheids vom 11. Mai 1989 ausdrücklich danach unterschieden, ob die Gesellschaft eine Liegenschaft erwerbe oder für die Bedürfnisse eines Aktionärs oder einer nahe-
stehenden Person erst erstelle. Im letztgenannten Fall komme RB 1977 Nr. 54 nach
wie vor zum Zug. Die Kostenmiete sei hier wie folgt zu ermitteln:

Betriebsaufwand gemäss Erfolgsrechnung	Fr.
Abschreibung auf dem Gebäude (2% von Fr. ...)	Fr.
Verzinsung des durch die F AG investierten Kapitals (faktisch Landwert; Fr. ... zu 1%)	Fr.
Total I	Fr.
Verzinsung des Eigenkapitals von Fr. 3'245'000.- mit 1.5%	Fr.
Total II	Fr.
davon ... Monate	<u>Fr.</u>

Der in dieser Weise festgelegte Mietzins berücksichtige die Unterhaltskosten,
die Abschreibung, die Schuldzinsen sowie eine angemessene Verzinsung des Eigen-
kapitals. Die Differenz zwischen den verbuchten Mieterträgen und der Kostenmiete sei
daher zu Recht als geldwerte Leistung aufgerechnet worden.

bb) In der Beschwerde-/Rekursantwort führte das kantonale Steueramt ergän-
zend aus, dass die F AG für den Erwerb der D AG mit ihrem Grundstück von ... m² in E
einen Preis von Fr. ... bezahlt habe. Mit dieser Transaktion sei ein Quadratmeter-Preis
von Fr. ... erzielt worden. Weil damit der Kaufpreis über dem 75%-Quantil für unüber-
bautes Bauland in E gelegen habe, sei fraglich, ob dieser nach wirtschaftlichen Ge-
sichtspunkten festgelegt worden sei oder die persönlichen Anliegen der Pflichtigen im
Vordergrund gestanden hätten. In der Folge sei das bestehende Landhaus mit einer
Nettowohnfläche von ... m² abgebrochen und durch ein Gebäude mit einer Wohnfläche
von ... m² und einer Kubatur von ... m³ ersetzt worden. Weil der Grundriss und die
Raumaufteilung den üblichen Rahmen bei Weitem sprengten, bestehe kein Markt für
diese Liegenschaft und hätte sie äusserst schwer vermietet oder – nur mit Verlust –
verkauft werden können. Unter unabhängigen Dritten hätte sich die Bauherrschaft vor
Beginn der Bauarbeiten vom künftigen Mieter eine angemessene Rendite des Eigen-
kapitals gesichert. Das von den Pflichtigen im Einspracheverfahren aufgeführte "[...]"
eigne sich wegen seiner deutlich geringeren Wohnfläche von ... m² nicht zum Ver-
gleich. Der "Bellatrix"-Entscheid des Bundesgerichts von 1981 betreffe die Rentabilität
eines Mehrfamilienhauses und sei daher nicht einschlägig. Das Verwaltungsgericht
habe im Entscheid SB 89/0011 vom 11. Mai 1989 mit Bezug auf ein überbaut gekauf-
tes Villengrundstück erwogen, dass auf die Marktmiete abzustellen sei, in E. 3a jedoch

darauf hingewiesen, dass sich der Sachverhalt anders darstelle, wenn die Gesellschaft ein unüberbautes Grundstück kaufe und dieses nach den Bedürfnissen des Hauptaktionärs überbaue. In Anbetracht des hohen Kaufpreises der D AG und der luxuriösen, auf die Bedürfnisse der Pflichtigen zugeschnittenen Überbauung des Grundstücks könne die Gesellschaft auch über einen längeren Zeitraum keinen angemessenen Gewinn erzielen. Die Gründung der Muttergesellschaft F AG und der Kauf der D AG seien nicht von wirtschaftlichen Überlegungen geleitet gewesen; vielmehr habe die Absicht der Pflichtigen im Vordergrund gestanden, eine ihnen zusagende Wohnmöglichkeit zu realisieren. Unter diesen Umständen stelle nicht erst die Vermietung, sondern schon die Erstellung der Liegenschaft eine verdeckte Gewinnausschüttung dar.

c) aa) Zur Begründung von Beschwerde und Rekurs bringen die Pflichtigen vor, dass die unternehmenssteuerrechtlichen Grundsätze auch bei der vorliegenden Konstellation zum Zug kämen, in der eine Aktiengesellschaft eine Liegenschaft ihrem Aktionär zur Nutzung überlasse. Somit müsse eine verdeckte Gewinnausschüttung nach Massgabe der – mittels Expertengutachten zu ermittelnden – Marktmiete und nicht einer willkürlich berechneten Sollmiete ermittelt werden. Mit dem "Bellatrix"-Entscheid habe das Bundesgericht die bisher praktizierte "Soll-Rendite-Besteuerung" aufgegeben und festgehalten, dass der Beziehung zwischen Aktionär bzw. Mieter und Aktiengesellschaft bzw. Vermieterin die Marktmiete zugrunde zu legen sei. Damit habe das Bundesgericht das im Unternehmenssteuerrecht massgebende Drittvergleichsprinzip für massgebend erklärt. Die höchstrichterliche Rechtsprechung habe das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 11. Mai 1989 übernommen. Danach sei auch dann die Marktmiete massgebend, wenn eine juristische Person ein luxuriöses Objekt erworben oder erstellt habe. Entgegen der Auffassung des kantonalen Steueramts gelte die geänderte Praxis für beide Konstellationen und nicht nur für die erstgenannte des Kaufs. Die Praxisänderung mache deswegen Sinn, weil die Kostenmiete die Landwertsteigerung unberücksichtigt lasse, die einen wesentlichen Teil der Rendite ausmache. Falls das Steuerrekursgericht dennoch zum Schluss kommen sollte, dass nicht die von ihnen verfochtene Marktmiete von Fr. 624'000.-/Jahr, sondern die Kostenmiete massgebend sei, wäre diese wie folgt zu berechnen:

(in Fr.)

Betriebskosten, gemäss Abschluss 2015					
Abschreibung auf dem Gebäude	2.0% von
Rendite Darlehen/Eigenkapital:					
Verzinsung Darlehen F AG	1.0% von	...	=	...	

Eigenkapitalverzinsung	1.5% von	=		
davon Rendite Landwertsteigerung	-1.5% von	...	=	<u> </u>
zu erzielen über Miete				
Kosten und Rendite, über Miete umzulegen				=
für ... Monate				

Wie diese Berechnung zeige, liege eine vollständig und korrekt berechnete Kostenmiete nicht weiter als die übliche Schätzungsbandbreite von der Marktmiete von Fr. 546'000.- entfernt.

bb) In der Replik führen die Pflichtigen weiter aus, dass der Landerwerb ein Geschäft unter Dritten gewesen und durchaus aufgrund von wirtschaftlichen Erwägungen erfolgt sei. Entgegen der Auffassung des kantonalen Steueramts sei die von den Pflichtigen angenommene Wertsteigerung auf dem Land von 1.5% sehr massvoll. Die Vermietung zu Marktpreisen und die Wertsteigerung auf dem Land machten das Geschäft für die D AG profitabel.

3. a) aa) Zwischen den Parteien ist strittig, ob die vom Verwaltungsgericht mit dem Entscheid SB 89/0011 vom 11. Mai 1989 im Anschluss an das sog. Bellatrix-Urteil des Bundesgerichts (BGE 107 Ib 325) vorgenommene Praxisänderung auch auf den vorliegenden Fall anwendbar ist oder nicht. Das Verwaltungsgericht hatte im genannten Entscheid den Umfang der verdeckten Gewinnausschüttung zu beurteilen, als eine Aktiengesellschaft einer ihr nahestehenden Person zu einem offensichtlichen Vorzugsmietzins ein luxuriöses Einfamilienhaus überliess, das vorab auf die Bedürfnisse dieser Person zugeschnitten war. Dabei kam es in Änderung der früheren Praxis (RB 1977 Nr. 54) zum Schluss, dass für die Prüfung einer verdeckten Gewinnausschüttung grundsätzlich der zu schätzende marktkonforme Mietwert massgebend sei.

Das Verwaltungsgericht erwog, dass es in RB 1977 Nr. 54 eine Gewinnvorwegnahme in dem Umfang angenommen habe, als die bezahlte Vorzugsmiete die normale Verzinsung des investierten Eigen- und Fremdkapitals, den Unterhaltsaufwand sowie den Abschreibungsbedarf nicht decke. Obschon diese Rechtsprechung nicht den nach den Marktgegebenheiten erzielbaren Mietzins, sondern den kalkulatorisch ermittelten, die Kapitalverzinsung einschliessenden Kostenaufwand zum Massstab für die Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung und deren betragsmässigen Umfang nehme, stehe sie nicht im Widerspruch zum Grundsatz, dass zur

Beurteilung einer verdeckten Gewinnausschüttung ein Drittvergleich anzustellen sei. Denn bei diesem Sachverhalt wie auch bei gleich gewürdigten anderen habe es sich um Objekte gehandelt, die im Hinblick auf die exklusiven Wohnbedürfnisse der Aktionäre bzw. der Gesellschaft nahestehenden Personen erstellt worden seien und sich zur Vermietung kaum geeignet hätten. Aufgrund dieser besonderen Umstände sei nicht erst die Vermietung des Hauses, sondern schon dessen Erstellung als verdeckte Gewinnausschüttung gewürdigt worden. An dieser Rechtsprechung könne indessen nicht festgehalten werden. Denn auf die Vermietbarkeit einer luxuriösen Liegenschaft an einen beliebigen Dritten komme es unter dem Gesichtswinkel der verdeckten Gewinnausschüttung nicht an. Vielmehr sei einzig der Vergleich mit einem "marktkonformen" Mietzins massgebend. Dass dieser sich auch für Villenobjekte schätzen lasse, könne nicht ausgeschlossen werden. Zwar bestehe für solche ein kleinerer Markt als für Renditeobjekte und lasse sich damit kaum eine kostendeckende Bruttorendite erzielen. Dies treffe allerdings auch für weniger luxuriöse Einfamilienhäuser zu, bei denen der Eigentümer im Hinblick auf eine Wertsteigerung die Veräußerung aufschiebe und sich mit einem bescheidenen Mietertrag begnüge. Somit dürfe eine Begünstigung des Mieter-Aktionärs nicht allein deswegen angenommen werden, dass der bezahlte Mietzins nicht kostendeckend sei. Vielmehr müsse zur Prüfung der Frage, ob und inwieweit eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliege, auch bei solchen Objekten der – zu schätzende – Mietwert zum Massstab genommen werden. Dass die Ermittlung eines marktkonformen Mietwerts von Villenobjekten mit besonderen Schwierigkeiten verbunden sei, rechtfertige keine abweichende Betrachtung.

bb) Der zitierte Präzedenzfall ist offenbar überholt (BGr, 13. Juni 2005, 2P.250/2004 E. 3.3 und 5.4, mit weiteren Hinweisen); überdies liegt ihm ein anderer Sachverhalt zugrunde. Wenn eine Gesellschaft Vermögenswerte erwirbt, welche in hohem Mass den Interessen des Aktionärs oder nahe stehender Personen dienen, wie eben luxuriöse Villen, Segel- oder Motorjachten, Sportflugzeuge oder Kunstgegenstände, liegen vielfach steuerbare geldwerte Leistungen vor, und zwar in dem Umfang, in welchem zwischen den Ausgaben der Gesellschaft für die betreffenden Vermögenswerte und dem vom Aktionär für deren Benutzung geleisteten Entgelt ein Missverhältnis gegeben ist (Reich/Waldburger, Rechtsprechung im Jahr 2002, IFF Forum für Steuerrecht 2003, 229, auch zum Folgenden). Dient der Vermögenswert einzig dem Aktionär, hat dieser für die Dienstleistung der Gesellschaft in Form der Überlassung der entsprechenden Vermögenswerte ein Entgelt zu entrichten, das nicht nur sämtliche Kosten abdeckt, welches das Engagement der Gesellschaft verursacht, sondern ihr

darüber hinaus auch die Verzinsung der im entsprechenden Projekt investierten Mittel und die Erzielung eines Gewinns ermöglicht. Die Gerichte haben jüngst denn auch der Kostenaufschlagsmethode im Falle zweier Sportflugzeuge, die durch eine Aktiengesellschaft für die Aktionäre gehalten wurden, gegenüber dem blossen Marktmietwert der bezogenen Flugstunden den Vorrang eingeräumt (StRG, 10. Juli 2018, 1 DB.2017.208 / 1 ST.2017.261; VGr, 7. August 2018, SB.2018.00077 + 00078; BGr, 9. Oktober 2018, 2C_852/2018). Wird auf einem Grundstück ein ganz und gar auf die Bedürfnisse und Vorlieben des Aktionärs zugeschnittenes Wohnhaus errichtet, so sind – genau wie bei Jachten, teuren Autos oder Flugzeugen – die Kosten (zuzüglich eine anständige Rendite) massgebend (so genannte cost-plus-Methode), sofern die Marktmiete die Kosten nicht zu decken vermag.

b) Wie in lit. A der Prozessgeschichte festgehalten, war die von der D AG auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 erstellte Villa ausschliesslich für die Nutzung durch die Familie der Pflichtigen bestimmt. Dies ergibt sich schon aufgrund der Gestaltung der aussergewöhnlich grossen Wohn- und Arbeitsräume sowie der Vielzahl von Nebenräumen und hat sich am Augenschein bestätigt, als die Gerichtsdelegation einen exklusiven, auf die besonderen Bedürfnisse der Familie zugeschnittenen Innenausbau festgestellt hat, was die Vermietbarkeit erheblich erschwert und sich mutmasslich stark ertragsmindernd auswirkt. Das Gesagte folgt auch daraus, dass die D AG das ... m² grosse, gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde E (BZO) in der Zone ... gelegene Grundstück wesentlich dichter hätte überbauen können, womit wiederum ein viel höherer Mietertrag erzielt worden wäre. Denn Art. ... BZO erlaubt in der Zone ... neben 2 Voll- und 2 Dachgeschossen überdies ein anrechenbares, d.h. der Wohnnutzung dienendes Untergeschoss, eine Gebäudehöhe von 8.10 m, eine Gebäudelänge von 30 m, ferner eine Überbauungsziffer (im Sinn von § 256 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) von 20% für Hauptgebäude und von weiteren 5% für besondere Gebäude. Somit liesse sich auf dieser Parzelle ein Wohngebäude mit einem Grundriss von (... m² / 5 =) ... m² realisieren. Bereits mit zwei Vollgeschossen würde ein solches Projekt die von den Pflichtigen geschaffene Hauptnutzfläche von (... m² [Villa] + ... m² [Einliegerwohnung] =) ... m² übertreffen; hinzu kämen noch zwei Dachgeschosse und ein Untergeschoss. Es kann offenbleiben, welche Wohnfläche sich mit einem Alternativprojekt baurechtlich genau realisieren lässt; jedenfalls dürfte diese ungefähr das Doppelte der bestehenden Villa ausmachen. Wie bei dieser kämen nicht zur baulichen Dichte zählende Nebenräume in weiteren Untergeschossen hinzu. Wenn der Experte den mit der bestehenden Villa samt Einliegerwohnung im

Jahr 2015 erzielbaren Mietwert auf Fr. .../m²/Jahr schätzt, liegt dieser bei einer auf die Bedürfnisse des Marktes ausgerichteten Überbauung zumindest nicht tiefer als bei dem auf die Wünsche der Pflichtigen zugeschnittenen Objekt.

Die Besonderheit der Villa G zeigt sich ferner darin, dass der Experte auf dem Mietmarkt keine Liegenschaft von auch nur annähernd gleicher Grösse ausfindig machen konnte; das von ihm erwähnte (Altbau-)Objekt in J mit am ehesten vergleichbaren Eigenschaften weist eine Grundstücksfläche von ... m² und eine Wohnfläche von ... m² auf. Weil die streitbetroffene Villa wie gesagt nicht auf die Bedürfnisse des Marktes, sondern der Pflichtigen ausgerichtet ist, liegt die vom Experten geschätzte Netto-Marktmiete 2015 mit Fr. 564'000.-/Jahr weit unter der von ihm angenommenen Kostenmiete von Fr. 846'336.-/Jahr.

Ein potenzieller Mieter wäre aufgrund der besonderen Gestaltung des Gebäudes und der Innenaufteilung der Räume nicht bereit, einen kostendeckenden Mietzins zu bezahlen. Abgesehen davon zieht eine sehr solvente Person den Eigentumserwerb einem Mietverhältnis regelmässig vor. Wenn das Verwaltungsgericht festhält, dass der Verzicht des Eigentümers auf eine kostendeckende Bruttorendite wegen der Aussicht auf eine künftige Wertsteigerung, die sich bei der späteren Veräusserung realisieren lasse, nicht gegen die Berücksichtigung des Marktmietwerts spreche, greift dieses Argument im vorliegenden Fall kaum. Zwar darf nach allgemeiner Erfahrung davon ausgegangen werden, dass der Landwert des Grundstücks Kat.-Nr. 2 ansteigt. Dem steht jedoch nach einleuchtender Feststellung des Experten – neben der Altersentwertung des Gebäudes – der Umstand entgegen, dass für diese auf die speziellen Bedürfnisse der Pflichtigen zugeschnittene Villa – wenn überhaupt – ein schwieriger Markt besteht. Denn ein entsprechend zahlungskräftiger Interessent dürfte der Erstellung eines auf die eigenen Wünsche abgestimmten Objekts den Vorzug vor dem Erwerb der Villa G geben.

Aufgrund dieser Erwägungen ist mit dem kantonalen Steueramt die Kostenmiete als massgeblich zu betrachten.

c) aa) Bei der Ermittlung der Kostenmiete schliesst sich der Experte weitestgehend der Berechnung des kantonalen Steueramts in den Einspracheentscheiden (vorne E. 2b/aa) an; lediglich bei der Abschreibung auf dem Gebäude, welche die Vorinstanz mit 2% bemisst, hält er einen Ansatz von nur 1% für angemessen.

bb) Hinsichtlich der Kostenmiete beharrt das kantonale Steueramt in seiner Stellungnahme zum Gutachten an der im Einspracheentscheid angewendeten Abschreibung von 2%. Überdies werde im Gutachten – anders als bei der Kostenmiete üblich – auf die Äufnung eines Erneuerungsfonds für periodische Sanierungen/Grossrenovationen verzichtet. Stattdessen wäre es angemessen, Einlagen von 1% zu berücksichtigen. Demgegenüber rügen die Pflichtigen, dass der Experte die Wertsteigerung des Landes zu Unrecht ausblende. Diese müsse zwingend hinzugerechnet werden, und zwar in einer vom Gericht dem Gutachter vorgegebenen Bandbreite. Weil dies vorliegend unterblieben sei, resultiere ein zu hoher Kostenmietwert.

cc) Die Parteien stellen grundsätzlich nicht in Abrede, dass der Experte im Rahmen des bei der komplexen streitbetroffenen Liegenschaft Möglichen den Sachverhalt umfassend untersucht hat und methodisch korrekt vorgegangen ist. Es besteht daher kein Anlass, an der Schätzung grundsätzlich zu zweifeln. Abgesehen von der in E. 3b zuvor beurteilten Grundsatzfrage, ob auf die Markt- oder Kostenmiete abzustellen sei, betrifft der Streit vergleichsweise geringe Unterschiede bei einzelnen Schätzungsfaktoren. Mit dem Sachverständigen ist anzunehmen, dass bei den Gebäulichkeiten ein stetiger Wertverlust eintritt, der wegen der objektspezifisch beeinträchtigten Verkäuflichkeit über die normale Altersentwertung hinausgehen dürfte. Indem der Experte die Abschreibung auf dem Gebäude trotzdem anstelle von 2% wie in den Einspracheentscheiden auf 1% festgesetzt hat, ist er den Pflichtigen diesbezüglich entgegengekommen. Die vom kantonalen Steueramt erst in der Stellungnahme zum Gutachten postulierte Äufnung eines Erneuerungsfonds von 1% für Grossrenovationen ist auch bei einem luxuriösen Einfamilienhaus unüblich. In den letzten Jahrzehnten hat der Wert von Bauland auf längere Sicht betrachtet ständig zugenommen. Am vorliegend massgebenden Bewertungsstichtag Ende 2015 zeigten die Immobilienpreise in E nach einem kräftigen Anstieg ab dem Jahr 2000 eine stagnierende Tendenz (www.statistik.zh.ch/bodenpreise); angesichts des Bevölkerungswachstums bei gleichzeitiger Knappheit des Angebots an Bauland dürfte sich der Preisanstieg künftig fortsetzen. Gleichwohl verbleibt eine erhebliche Bewertungsunsicherheit, insbesondere im Segment der Luxusobjekte. Neben gesellschaftlichen Veränderungen sind ungewisse konjunkturelle Aussichten und Änderungen der Rechtsordnung zu erwähnen, welche den Wert von Immobilien nachhaltig beeinflussen können. In Anbetracht all dieser ungewissen Faktoren rechtfertigt es sich, für die Schätzung der Kostenmiete im streitbetroffenen Jahr 2015 auf die Expertise abzustellen.

dd) Nach dem Gesagten ergibt sich gemäss zutreffender Berechnung des Gutachters eine Kostenmiete von Fr. 846'336.- für das Jahr 2015 bzw. für den hier massgebenden Zeitraum von ... Monaten eine solche von Fr. 740'544.-.

4. Somit vermindert sich die den Pflichtigen zugeflossene geldwerte Leistung statt eines in den Einspracheentscheiden angenommenen Betrags von Fr. 607'160.- auf Fr. 452'544.- (= Fr. 740'544.- [Kostenmiete] ./ Fr. 288'000.- [tatsächlich bezahlte Miete]) Dies führt in teilweiser Gutheissung der Beschwerde zur Ermässigung des steuerbaren Einkommens bei der direkten Bundessteuer auf Fr. 387'100.-. Desgleichen ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Das steuerbare Einkommen ist auf Fr. 536'900.- zu senken (davon Ertrag aus qualifizierter Beteiligung Fr. 452'500.-; satzbestimmend Fr. 565'900.-). Das steuerbare Vermögen beläuft sich gemäss Einspracheentscheid auf Fr. ... (satzbestimmend Fr. ...).

5. Bei diesem Prozessausgang sind die Kosten des Beschwerde-/Rekursverfahrens je zu 11/40 den Pflichtigen, unter solidarischer Haftung eines jeden für 11/20, und zu 9/20 der Beschwerdegegnerin/dem Rekursgegner aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. 151 Abs. 1 StG). Den überwiegend unterliegenden Pflichtigen steht keine Parteientschädigung zu (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 - 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 bzw. § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Beschwerdeführer werden für die direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2015, mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 387'100.- veranlagt (Tarif gemäss Art. 36 Abs. 2 DBG; Verheiratetentarif). Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen. Die Rekurrenten werden für die Staats- und Gemeindesteuern wie folgt eingeschätzt (Tarif gemäss § 35 Abs. 2 bzw. § 47 Abs. 2 StG; Verheiratetentarif):

Steuerperiode		Einkommen	Vermögen
		Fr.	Fr.
2015	steuerbar	536'900.-	...
	davon Ertrag aus		
	qualifizierter Beteiligung	452'500.-	
	satzbestimmend	565'900.-	...
[...]			