



Entscheid

3. September 2019

Mitwirkend:

Abteilungspräsident Christian Mäder, Steuerrichterin Micheline Roth, Steuerrichter Alexander Widl und Gerichtsschreiberin Cécile Schmidlin

In Sachen

A,

vertreten durch RA lic.iur. B,

**Beschwerdeführerin/
Rekurrentin,**

gegen

1. Schweizerische Eidgenossenschaft,

2. Staat Zürich,

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

Beschwerdegegnerin,

Rekursgegner,

betreffend

**Direkte Bundessteuer 2012 und 2013 sowie
Staats- und Gemeindesteuern 2012 und 2013**

hat sich ergeben:

A. Die in C lebende A (nachfolgend die Pflichtige) sowie der freiwillig von ihr getrennt lebende Ehemann D sind an verschiedenen Gesellschaften beteiligt, so an der E AG mit Sitz in F sowie an der G Trust reg., H/FL (nachfolgend G Trust). Von letzterer Gesellschaft erhielt sie im Jahr 2012 verschiedene Darlehen in Tranchen von Fr. 400'000.-, Fr. 200'000.-, Fr. 100'000.-, Fr. 300'000.- und Fr. 200'000.- (gesamthaft Fr. 1'200'000.-) und im Jahr 2013 ein weiteres Darlehen von Fr. 100'000.-. Das kantonale Steueramt gelangte zur Auffassung, dass sämtliche Darlehen simuliert seien. Dementsprechend erfasste es beim Einkommen die Geldzuflüsse als geldwerte Leistungen in Höhe von Fr. 1'200'000.- (Steuerperiode 2012) und Fr. 100'000.- (Steuerperiode 2013) und liess die diesbezüglich geltend gemachten Schuldzinsen von Fr. 3'164.- (2012) und Fr. 6'052.- (2013) wie auch die entsprechenden Schulden nicht zum Abzug vom Einkommen resp. Vermögen zu. Ferner nahm es bezüglich Vermögensverwaltungskosten, Eigenmietwert und Liegenschaftsunterhaltskosten (bezüglich der Liegenschaft ...strasse 15, C, weitere Korrekturen vor, erhöhte den Steuerwert der 800 von der Pflichtigen gehaltenen Namenaktien der E AG und passte die kantonalen Steuerwerte der in Graubünden und Tessin gelegenen Ferienliegenschaften dem zürcherischen Steuerniveau an.

Mit Einschätzungsentscheid bzw. Veranlagungsverfügung vom 25. August 2016 setzte das kantonale Steueramt die Steuerfaktoren für die Steuerperioden 2012 und 2013 wie folgt fest:

Steuerperiode 2012	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	1'295'100.-	820'100.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	1'200'000.-	
Satzbestimmendes Einkommen	1'299'200.-	
Steuerbares Vermögen	1'674'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	2'870'000.-	

Steuerperiode 2013	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	185'800.-	178'300.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	100'000.-	
Satzbestimmendes Einkommen	217'400.-	
Steuerbares Vermögen	1'750'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	2'919'000.-	

B. Eine dagegen erhobene Einsprache hiess das kantonale Steueramt am 3. Januar 2017 teilweise gut und setzte die Steuerfaktoren wie folgt fest:

Steuerperiode 2012	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	1'276'100.-	813'400.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	1'200'000.-	
Satzbestimmendes Einkommen	1'280'300.-	
Steuerbares Vermögen	1'610'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	2'802'000.-	

Steuerperiode 2013	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	177'600.-	170'000.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	100'000.-	
Satzbestimmendes Einkommen	209'100.-	
Steuerbares Vermögen	1'692'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	2'857'000.-	

Dabei kam es dem Antrag, den Eigenmietwert bezüglich der Liegenschaft ...strasse 15, C, zu reduzieren, bis auf eine Differenz von rund Fr. 73.- nach. Ferner anerkannte es die deklarierten effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten bezüglich der Liegenschaft ...strasse 15, C, und die geltend gemachten Vermögensverwaltungskosten. Weiter wurde der Wert der 800 Namenaktien der E AG auf Fr. 32'000.- (per 31. Dezember 2012) und Fr. 40'000.- (per 31. Dezember 2013) reduziert statt den deklarierten und veranlagten Werten von Fr. 99'065.- bzw. Fr. 100'911.-.

C. Mit Rekurs und Beschwerde vom 3. Februar 2017 liess die Pflichtige dem Steuerrekursgericht beantragen, die Steuerfaktoren für die Steuerperioden 2012 und 2013 wie folgt festzusetzen:

Steuerperiode 2012	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	73'300.-	78'000.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	0.-	
Satzbestimmendes Einkommen	77'000.-	
Steuerbares Vermögen	895'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	1'593'000.-	
Steuerperiode 2013	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	74'500.-	104'000.-
davon Ertrag aus qualifizierten Beteiligungen	0.-	
Satzbestimmendes Einkommen	103'100.-	
Steuerbares Vermögen	894'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	1'545'000.-.	

Abweichend von den Steuerfaktoren gemäss den angefochtenen Einspracheentscheiden beantragte sie, auf die Besteuerung von geldwerten Leistungen von Fr. 1'200'000.- (2012) und Fr. 100'000.- (2013) zu verzichten, den Beteiligungsabzug zu streichen, Schuldzinsen von Fr. 3'164.- (2012) und Fr. 6'052.- (2013) sowie Schulden von Fr. 1'200'000.- (2012) und Fr. 1'300'000.- (2013) in Abzug zu bringen, den nur bei der direkten Bundesteuer 2012 aufgerechneten Liegenschaften-Mehrertrag der Liegenschaft ...strasse 15, C, von Fr. 12'211.- zu streichen sowie den Vermögenssteuerwert der Aktien der E AG um Fr. 9'600.- (2012) und Fr. 12'000.- (2013) zu reduzieren. Ferner beantragte sie eine angemessene Parteientschädigung.

In der Beschwerde- und Rekursantwort beantragte das kantonale Steueramt Abweisung der Rechtsmittel. Mit Replik und Duplik hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Kammer zieht in Erwägung:

1. Im vorliegenden Verfahren ist zur Hauptsache streitig, ob die vom G Trust gewährten Darlehen als simuliert zu betrachten sind. Von der Beantwortung dieser Frage hängt ab, ob die Aufrechnung geldwerter Leistungen (unter Gewährung des Beteiligungsabzugs), die Streichung der Schulden und die Nichtberücksichtigung der in diesem Zusammenhang bezahlten Schuldzinsen rechtmässig erfolgten.

2. a) 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 fern stehenden Person nicht oder nicht im gleichen Umfang gewährt hätte, so liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor (BGE 138 II 57 E.2.2 f. S. 69 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, sowohl auf Stufe der borgenden Gesellschaft als auch auf Stufe des Darlehensnehmers zu berücksichtigen sind (BGE 138 II 57 E. 2.2 f. S. 59 f. mit umfassenden Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur).

b) Zur Kategorie geldwerter Leistungen gehören in einem weiteren Sinn Darlehen zwischen juristischen Personen und ihren Anteilseignern, die im Vergleich des üblichen Geschäftsgebarens derart ungewöhnlich sind, dass der Schluss naheliegt, sie wären so nicht erbracht worden, wenn der Leistungsempfänger der Gesellschaft nicht

nahestehen würde. In einem engeren Sinn fallen darunter simulierte Darlehen. Darunter sind Darlehen zu verstehen, die in ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung nur vorge-täuscht wurden, in Wirklichkeit aber nicht dem wirklichen Willen der Vertragsschlies-senden entsprachen. In einem solchen Fall ist das vorgetäuschte zivilrechtliche Rechtsgeschäft nichtig und auf das verdeckte von den Parteien wirklich gewollte Rechtsgeschäft abzustellen (RB 2002 Nr. 92).

Gemäss Literatur und Praxis deuten insbesondere folgende Indizien auf das Vorliegen eines simulierten Darlehens hin (André Rouiller, Geldwerte Leistungen in Form von Aktionärsdarlehen, ASA 55, S. 3 ff., BGE 138 II 57 ff.):

- Fehlende Rückzahlung, die entweder im fehlenden Rückzahlungswillen oder in der objektiven Unmöglichkeit zur Rückzahlung begründet sein kann;
- Fehlender schriftlicher Darlehensvertrag über Höhe und Rückzahlung des Darlehens sowie über dessen Verzinsung;
- Nichtbezahlung der Darlehenszinsen, Kumulierung von Darlehen und Novati-on des Zinses in eine zusätzliche Darlehensschuld;
- Der statutarische Zweck der borgenden Gesellschaft sieht keine Gewährung von Krediten vor;
- Das gewährte Darlehen erweist sich im Rahmen der gesamten Bilanzstruktur der borgenden Gesellschaft als ungewöhnlich. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn es im Vergleich zu den übrigen Aktiven übermässig hoch erscheint und dann ein sog. Klumpenrisiko verursacht;
- Die Abschreibung der Forderung durch die borgende Gesellschaft;
- Fehlende Bonität des Schuldners oder fehlende Sicherheiten und Rückzah-lungspflichten;
- Nichtbezahlung der Darlehenszinsen.

Die genannten Kriterien kommen sowohl beim simulierten Darlehen als auch beim (nicht simulierten) Aktionärsdarlehen zur Anwendung, dessen Ausgestaltung als ungewöhnlich erscheint und deshalb als geldwerte Leistungen zu qualifizieren sind, Unterschiedlich sind lediglich die Beweisanforderungen (nachfolgend E. 2.c), die beim simulierten Darlehen anders sind. Dementsprechend kommt beim simulierten Darlehen einzelnen Kriterien ein höheres Gewicht zu (BGE 138 II 57, E. 5.1, S. 62 f.).

c) Bei einer verdeckten Gewinnausschüttung handelt es sich um eine steuer-erhöhende Tatsache, die nach der allgemeinen Beweislastregel von den Steuerbehör-

den darzutun ist. Die Steuerbehörde hat somit nachzuweisen, dass überhaupt eine geldwerte Leistung vorliegt. Wird dieser Nachweis erbracht, trägt der an ihr beteiligte Leistungsempfänger die Beweislast dafür, dass er für diese Leistung eine Gegenleistung erbracht hat. Gelingt ihm dieser Nachweis, obliegt es der Steuerbehörde, ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung darzutun, worauf dem Steuerpflichtigen wiederum der Nachweis offen steht, dass trotz Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung keine verdeckte Gewinnausschüttung anzunehmen ist (vgl. StRK II, 26. Mai 1999, 2 ST.1999.194).

Beruft sich die Steuerbehörde auf ein simuliertes Darlehen, genügt es nicht darzulegen, dass das betreffende Darlehen zwischen Gesellschaft und Anteilseigner nicht oder nur unter anderen Bedingungen gewährt worden wäre. In diesem Fall muss die Steuerbehörde darüber hinaus aufzeigen, dass der Geldfluss unentgeltlich erfolgte, sei es, dass von Anfang an keine Rückzahlungspflicht bestand oder die Rückzahlung des Darlehens aufgrund der besonderen Verhältnisse schon im Zeitpunkt der Darlehensgewährung objektiv unmöglich war oder erst in einem späteren Zeitpunkt unmöglich wurde (BGE 138 II 57, E. 5.1).

d) Grundsätzlich sind Darlehensverträge zwischen Gesellschaft und ihren Anteilseignern erlaubt, sofern die vereinbarten Bedingungen dem Drittvergleich standhalten. Bei der Ausgestaltung der Vertragsbestimmungen kommt den Parteien ein grosser Ermessensspielraum zu, welcher auch für die steuerliche Beurteilung zu berücksichtigen ist (Brülisauer/Mühlemann, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, 3. A., 2017, Art. 58 N 310 DBG).

e) Nach Art. 312 OR ist ein Darlehensnehmer zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet. Soweit der Darlehensnehmer das von der Gesellschaft ausgerichtete Darlehen zurückerstatten muss, fehlt es an einer unentgeltlichen Zuwendung. Anders verhält es sich dann, wenn mit der Rückzahlung des Darlehens nicht zu rechnen ist, weil ein Darlehensverhältnis nach dem verheimlichten Willen der Parteien gar nicht gewollt war oder die Rückerstattung der erbrachten Leistung nicht beabsichtigt oder objektiv aufgrund der Bonität des Schuldners unmöglich war. Wird die äussere Form des Darlehens nur simuliert, d.h. bloss zum Schein gewählt oder gewährt, dann handelt es sich bei der Zuwendung gar nicht wirklich um Fremdkapital, sondern um eine Kapitaleinlage bzw. einen Zuschuss (BGE 138 II 57 E. 5 S. 62 mit Hinweisen).

f) Das kantonale Steueramt betrachtete die Darlehen von Fr. 1'200'000.- (2012) und Fr. 100'000.- (2013) für die Finanzierung einer neuen Ferienliegenschaft in I/GR mit Anlagekosten von rund Fr. 1'550'000.- von Anfang an als simuliert. Zu diesem Schluss gelangte es, weil die finanzielle Situation der Pflichtigen (ohne genügendes Einkommen oder Rücklagen) im Zeitpunkt der Gewährung des Darlehens keinesfalls eine Rückzahlung der Darlehen ermöglicht habe. Unabhängige Dritte, wozu namentlich Banken gehörten, stellten für die Vergabe einer Hypothek äusserst strenge Anforderungen. Für die Gewährung einer Hypothek zur Finanzierung einer Ferienwohnung müsse der Gesuchsteller 40% des Kaufpreises aus eigenen Mitteln aufbringen können. Bei der Kreditvergabe spielten auch künftige Einkommenseinbussen infolge (bevorstehender) Pensionierung eine entscheidende Rolle, weil der Kreditsuchende in der Lage sein müsse, Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalts- und Betriebskosten über einen längeren Zeitraum zu tragen. Für die Tragbarkeit einer Hypothek rechneten die Banken schon seit einigen Jahren (auch während einer Niedrigzinsphase) mit einem kalkulatorischen Hypothekarzinsatz von ca. 5% zuzüglich 1% des Verkehrswerts der Liegenschaft für deren Unterhalt und Betriebskosten. Die gesamten Kosten der Liegenschaft sollten nicht höher sein als ein Drittel des Bruttojahreseinkommens des Kreditnehmers. Die erforderliche Bonität weise die Pflichtige nicht aus. Ihr Bruttogehalt aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit belaufe sich im Jahr 2012 auf Fr. 87'750.- und im Jahr 2013 auf Fr. 74'492.-. Zudem sei absehbar, dass die in der Steuerperiode 2012 schon 61-jährige Pflichtige in absehbarer Zukunft in Pension gehe und ab diesem Zeitpunkt von mutmasslich geringeren Einkünften aus der Pensionskasse und der AHV leben müsse. Aufgrund der von den Banken zu kalkulatorischen Zwecken angestellten Tragbarkeitsberechnung müsste die Pflichtige jährlich Fr. 79'000.- für die Liegenschaft aufbringen können, was wiederum ein Bruttojahresgehalt von Fr. 225'000.- erfordern würde. Unter diesen Umständen spiele es keine Rolle, dass für die Darlehen Sicherheiten gewährt worden seien und die Pflichtige die Darlehen vollständig zurückbezahlt habe.

g) Dieser Argumentation steht entgegen, dass die streitbetroffenen Darlehen von insgesamt Fr. 1'300'000.- zuzüglich weiterer Darlehen von Fr. 350'000.-, die nicht aktenkundig sind und mutmasslich erst im Jahr 2014 gewährt wurden, am ...2015 gegen Verrechnung des Verkaufserlöses der an die J, K, in einer ersten Tranche abgetretenen 126 Anteile der G AG (vorher G Trust, entsprechend 25.2% des Aktienkapitals) vollständig zurückbezahlt wurden (siehe auch E. 2.k über die Beteiligungsverhältnisse am G Trust und der Nachfolgegesellschaft G AG). Weitere Darlehen von

Fr. 550'000.-, welche die Pflichtige zur Finanzierung des Landerwerbs im Januar 2011 von der G Trust erhalten hatte, wurden nach Verkauf der bisherigen Ferienliegenschaft an der ... 146a, I/GR, bereits im ... 2012 zurückbezahlt. Die Rückzahlungen der Darlehen erfolgten zu einem Zeitpunkt, als die steueramtliche Untersuchung bezüglich allfälliger verdeckter Gewinnausschüttungen im Zusammenhang mit diesen Darlehen noch nicht begonnen hatte. Die steueramtliche Untersuchung wurde nämlich erst am 7. Mai 2015 in Angriff genommen.

Dies erweckt Zweifel an der Feststellung des Steueramts, dass die Pflichtige bereits im Zeitpunkt des Abschlusses der Darlehensverträge nicht in der Lage gewesen wäre, die Darlehen zurückzuzahlen. Infolgedessen ist die Bonität der Pflichtigen im massgebenden Zeitpunkt der Darlehensgewährung genauer zu prüfen.

h) Das kantonale Steueramt stellt zutreffend fest, dass Grossbanken nur dann Hypotheken gewähren, wenn der Gesuchsteller in der Lage ist, die Lasten einer Liegenschaft wie Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalts- und Betriebskosten über einen längeren Zeitraum zu tragen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die als alleinige Grundeigentümerin im Grundbuch eingetragene Pflichtige auch die Möglichkeit gehabt hätte, eine Hypothek mit tieferer Belehnung oder mit Solidarhaftung abzuschliessen. Dies erhöht ihre Bonität aus Sicht des Finanzinstituts. Denn in diesem Fall kann sich das Finanzinstitut aussuchen, von wem sie den Kredit und die Zinsen einfordern will. Diese Möglichkeit wäre bei der Pflichtigen in Betracht gekommen, da sie mit einem wohlhabenden Mann verheiratet ist, der massgeblich dazu beigetragen hat, dass die Eheleute AD überhaupt Liegenschaften erwerben konnten. Auch wenn an allen Liegenschaften die Pflichtige als formelle Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, werden sämtliche Liegenschaften, auch die neu erbaute Liegenschaft in I/GR ebenso vom Ehemann der Pflichtigen genutzt, besitzt er doch an dieser Liegenschaft – wie bereits an der alten Liegenschaft in I/GR – ein Wohnrecht. Daraus ist zu schliessen, dass die Investitionen für Landerwerb und Gebäudeerrichtung auch im Interesse des Ehemanns der Pflichtigen lagen, wie das auch bei allen übrigen Liegenschaften der Ehegatten AD der Fall war. Jedenfalls war D über das Bauvorhaben in I/GR genauestens informiert, erstellte er doch selbst eine Bauabrechnung bezüglich jener Kosten, die nicht in der Bauabrechnung der beauftragten L Architekten, M, enthalten waren. Dementsprechend leistete er zur Finanzierung dieser Liegenschaft auch einen hohen Beitrag, indem er den von ihm beherrschten G Trust anwies, entsprechende Darlehen zu gewähren bzw. später – um der Pflichtigen die Rückzahlung dieser Darlehen

zu erleichtern – die Beteiligung der Pflichtigen am G Trust bzw. an der Nachfolgegesellschaft G AG zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt nach 2013 von 10% auf 45% erhöhte. Im Weiteren ergibt sich aus Zahlungsbelegen, dass sich der Ehemann der Pflichtigen auch anderweitig an den Unkosten der Pflichtigen beteiligte. Dies deutet darauf hin, dass die freiwillig getrennt lebenden Eheleute AD die Mittel zur Bestreitung der Lebenshaltungskosten gemeinsam bestritten.

Im Weiteren hätte die Pflichtige die gleichen Sicherheiten, die sie dem G Trust gewährte, nämlich die Hinterlegung von diversen Inhaberschuldbriefen im Nominalbetrag von insgesamt Fr. 1'080'000.-, auch einem Bankinstitut anbieten können, was ebenfalls gegen ein simuliertes Darlehen spricht.

i) Im Übrigen wäre – wie von der Pflichtigen und ihrem Ehemann geplant – auch eine Eigenfinanzierung in Betracht gekommen. Das kantonale Steueramt ging gestützt auf die in der Steuererklärung deklarierten Vermögenswerte davon aus, dass die Pflichtige erstens keine ausreichenden Mittel besass, um den Erwerb und den Bau der Ferienliegenschaft in I/GR mit Anlagekosten von rund Fr. 1'550'000.- aus eigener Kraft zu finanzieren. Zweitens ging es ohne Untersuchung davon aus, dass seit der freiwilligen Trennung der Eheleute AD keine Gemeinschaftlichkeit bezüglich Bestreitung der Lebenshaltungskosten mehr bestehe. Beide Annahmen wurden vom kantonalen Steueramt nicht ausreichend gewürdigt bzw. untersucht.

j) Die Rücklagen der Pflichtigen sind bedeutend höher, als sie in den Steuererklärungen 2012 und 2013 ausgewiesen wurden. Neben liquiden Mitteln von rund Fr. 543'000.- (Bargeld, Bankkonti, börsenkotierte Wertpapiere) besass die Pflichtige Vermögenswerte mit einem hohen Anteil an stillen Reserven. Allein schon die Liegenschaft in C im Halte von 817 m² mit 7½-Zimmer Einfamilienhaus (Baujahr 1980), Doppelgarage und Aussenschwimmbad (neu Kat.Nr. ... nach Zusammenlegung der bisherigen Grundstücke Kat.Nrn. ... [EFH-Parzelle] und ... [34 m² Wiese]) weist per 31. Dezember 2012 einen geschätzten Verkehrswert von rund Fr. 1'800'000.- aus, wie sich aus dem im Jahr 2016 erzielten Erlös von Fr. 1'820'000.- aus dem Verkauf dieser Liegenschaft ergibt (vgl. Depotberechnung des Gemeindesteueramts C vom ... 2016). Damit übertrifft der Verkehrswert der Liegenschaft in C den amtlichen Vermögenssteuervert von Fr. 1'003'500.- (= Fr. 1'001'800.- zuzüglich Fr. 1700.- für das damals noch unter einer eigenen Katasternummer geführte Wiesland) um rund Fr. 800'000.-. Ähnlich verhält es sich bezüglich der 3-Zimmer Ferienwohnung in N/TI, die lediglich einen

angepassten zürcherischen Vermögenssteuerwert von Fr. 268'857.- aufweist, auf welcher jedoch per 31. Dezember 2012 Hypotheken von Fr. 446'000.- lasteten und zudem noch ein unbelasteter Inhaberschuldbrief von Fr. 350'000.- bestand. Wäre der Verkehrswert nicht deutlich höher, hätte wohl keine Bank Hypotheken in dieser Grössenordnung gewährt. Hinzu kommt, dass unter normalen Umständen niemand eine Liegenschaft unter dem Preis der Hypotheken veräussert. Selbst auf der in den Jahren 2012 und 2013 neu erbauten Liegenschaft an der ... 24a, I/GR, bestehen gegenüber dem amtlichen, auf zürcherisches Niveau angepassten Vermögenssteuerwert von Fr. 1'089'944.- bereits beachtliche stille Reserven, weil die Pflichtige für Landerwerb und Überbauung finanzielle Mittel von rund Fr. 1'550'000.- investierte und davon auszugehen ist, dass der Verkehrswert dieser Liegenschaft in dieser Grössenordnung liegt. Grundsätzlich sind amtliche Formelwerte, die unter 70% des Verkehrswerts liegen, gesetzwidrig, da nach zürcherischem Recht gemäss der Weisung des Regierungsrats vom 12. August 2009 über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 der Verkehrswert einer Liegenschaft im Zielkorridor von 70% bis 100% liegen muss (ZStB Nr. 15/502, Rz. 79). Da indessen beweismässig erhärtete Grundlagen über die Verkehrswerte all dieser Liegenschaften per 2012 und 2013 fehlen, ist im vorliegenden Verfahren davon abzugehen, die amtlichen Formelwerte zu korrigieren. Im Ergebnis kann jedoch trotzdem festgehalten werden, dass allein schon die stillen Reserven auf den Liegenschaften den Darlehensbetrag von Fr. 1'200'000.- (per Jahresende 2012) und Fr. 1'300'000.- (per Jahresende 2013) übersteigen.

k) Im Weiteren ist die Pflichtige auch noch am G Trust beteiligt. Dabei handelt es sich um eine juristische Person nach liechtensteinischem Gesellschaftsrecht bzw. um ein mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattetes "Treuunternehmen reg." (englisch = Trust reg.; StRG, 21. Dezember 2011, 1 DB.2011.143/144 und 1 ST.2011.212/213, www.strgzh.ch, auch zum Folgenden). Eine solche Gesellschaft verfügt über ein in Anteile (Treugeberrechtsanteile) zerlegtes Kapital. Die Treugeberanteile lauten auf einen bestimmten Namen. Die Anteile qualifizieren sich als Wertpapiere in der Form von so genannten Orderpapieren. Der G Trust ist daher im Schweizer Recht mit einer schweizerischen Aktiengesellschaft vergleichbar, welche über Namenaktien verfügt, oder mit einer GmbH, deren Gesellschafteranteile in der Form von auf den Namen lautenden Wertpapieren ausgestaltet sind. Gegründet wurde der G Trust am ... 2003. Am ... 2003 wurde er ins Handelsregister Liechtenstein eingetragen; dies mit der Adresse "c/o O Trust reg., ...strasse 40, H". Ab ... 2014 wurde er unter der Fir-

ma "G AG" mit gleicher Adresse (ab ... 2015 "c/o P Aktiengesellschaft, ... 13, K) in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Im Jahr 2017 wurde die Nachfolgegesellschaft gelöscht. In den Jahren 2012 und 2013 betrug das Kapital des G Trusts Fr. 30'000.-, zuletzt eingeteilt in 300 Anteile à Fr. 100.-. Davon hielt die Pflichtige bis Ende 2013 30 Anteile, entsprechend 10% des Trustkapitals. Mit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft per ... 2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf Fr. 50'000.-, eingeteilt in 500 Aktien à Fr. 100.-. Ungefähr zur selben Zeit bis spätestens ... 2015 erhöhte sich der Aktienanteil der Pflichtigen auf 225 Aktien, entsprechend 45% des Aktienkapitals, wobei unklar ist, wie dies vonstattenging. Diese Steigerung der Beteiligung war im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme im Jahr 2012 zwar noch nicht absehbar. Dennoch kommt den streitbetroffenen 30 Trustanteilen gemäss nachfolgender Berechnung schon per Ende 2012 und 2013 ein wesentlich höherer Verkehrswert zu als den in den Steuererklärungen 2012 und 2013 deklarierten Substanzwertanteilen von Fr. 204'349.- (Fr. 2012) und Fr. 309'971.- (2013), womit sich der Wert der Beteiligung gegenüber den deklarierten Werten mehr als verdoppelt. Da der G Trust schon seit längerer Zeit besteht und die Eheleute AD schon mindestens seit dem Jahr 2006 eine Mehrheitsbeteiligung von 60% am Trust innehatten und sich der Firmenzweck des Trusts seit der Gründung bzw. mindestens seit 2006 nicht grundlegend verändert hatte (StRG, 21. Dezember 2011, 2 DB.2011.143 und 144, www.strgzh.ch), kann entgegen der Auffassung der Pflichtigen nicht von einer Neugründung infolge Kauf per 2009 ausgegangen werden. Damit entfällt gemäss Rz. 39 der Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer (Kreisschreiben Nr. 28 vom 21. August 2008, nachfolgend KS Nr. 28) die Bewertung der Anteile unter ausschliesslicher Berücksichtigung des Substanzwerts. Die Bewertung hat vielmehr nach der Praktikermethode durch zweimalige Gewichtung des Ertragswerts und einfache Gewichtung des Substanzwerts zu erfolgen. Der Ertragswert ergibt sich aus dem kapitalisierten ausgewiesenen Reingewinn der massgebenden Geschäftsjahre, wobei wahlweise zwei oder drei Geschäftsjahre berücksichtigt werden können (KS Nr. 28, Rz. 41 ff.). Grundlage für die Bestimmung des Substanzwerts ist die Jahresrechnung unter vollständiger Berücksichtigung der Aktiven und Passiven (KS Nr. 28, Rz. 17 f.).

Aufgrund dieser Regelung sind die Anteile der Pflichtigen am G Trust aufgrund der eingereichten Jahresrechnungen abweichend von der Deklaration wie folgt zu bewerten:

Bewertung per 31.12.2012

<u>Ertragswert</u>		Gewichtung	Massgebend
Erfolg im GJ 2012 gem. Jahresrechnung (ohne Korrekturen)	719'309	2	1'438'618
Erfolg im GJ 2011 gem. Jahresrechnung (ohne Korrekturen)	485'431	1	<u>485'431</u>
Total			1'924'049
Massgebendes Jahresergebnis im Durchschnitt kapitalisiert mit 7.5% (lt. Kommentar 2013 zu KS Nr. 28)			641'350
Total Ertragswert			8'551'329
<u>Substanzwert</u>			
Liberiertes Trustkapital			30'000
Gesetzliche Reserven			3'000
Gewinnvortrag Vorjahr			1'291'180
Jahresgewinn			<u>719'309</u>
Total einfacher Substanzwert			2'043'489
Unternehmenswert			
Ertragswert (2mal gewichtet)			17'102'658
Substanzwert (1mal gewichtet)			<u>2'043'489</u>
Total			19'146'147
Total Unternehmenswert (geteilt durch 3)			6'382'049
<u>Steuerwert der Anteile</u>			
Total Unternehmenswert			6'382'049
Kapitalstruktur 300 Anteile à nom. Fr. 100.- (voll liberiert)			
Wert pro Anteil à Nennwert 100.- (voll liberiert)			21'273
Wert brutto für 30 Anteile			638'205
Pauschalabzug 30% gemäss KS Nr. 28, Rz. 71			<u>-191'461</u>
Netto Steuerwert			446'743

Bewertung per 31.12.2013

<u>Ertragswert</u>		Gewichtung	Massgebend
Erfolg im GJ 2013 gem. Jahresrechnung (ohne Korrekturen)	1'056'218	2	2'112'436
Erfolg im GJ 2012 gem. Jahresrechnung (ohne Korrekturen)	719'309	1	<u>719'309</u>
Total			2'831'745
Massgebendes Jahresergebnis im Durchschnitt kapitalisiert mit 8% (lt. Kommentar 2013 zu KS Nr. 28)			943'915
Total Ertragswert			11'798'938
<u>Substanzwert</u>			
Liberiertes Trustkapital			30'000

Gesetzliche Reserven	3'000
Gewinnvortrag Vorjahr	2'010'489
Jahresgewinn	1'056'218
Total einfacher Substanzwert	3'099'707

Unternehmenswert	
Ertragswert (2mal gewichtet)	23'597'875
Substanzwert (1mal gewichtet)	3'099'707
Total	26'697'582
Total Unternehmenswert (geteilt durch 3)	8'899'194

Steuerwert der Anteile

Total Unternehmenswert	8'899'194
Kapitalstruktur 300 Anteile à nom. Fr. 100.- (voll liberiert)	
Wert pro Anteil à Nennwert 100.- (voll liberiert)	29'664
Wert brutto für 30 Anteile	889'919
Pauschalabzug 30% gemäss KS Nr. 28, Rz. 71	-266'976
Netto Steuerwert	622'944

Der korrigierte Steuerwert der Anteile des G Trusts ist bei der Festsetzung des steuerbaren Vermögens der Pflichtigen per 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013 zu berücksichtigen. Der höhere Wert der Beteiligung ist ein nicht unerhebliches Element bei der Bonitätsprüfung der Pflichtigen.

l) Andererseits lässt sich aufgrund der vorstehenden Erwägungen die Auffassung des kantonalen Steueramts, dass die Pflichtige schon im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wegen genügend hoher Einkünfte und/oder Rücklagen niemals in der Lage gewesen wäre, die Darlehen zurückzuzahlen, nicht mehr aufrechterhalten. Als Folge dessen ist der Nachweis, dass die Darlehen von Anfang an simuliert waren, als gescheitert zu betrachten. Aus diesem Grund können die gewährten Darlehen von Fr. 1'200'000.- (2012) und Fr. 100'000.- (2013) nicht als geldwerte Leistung besteuert werden und entfällt der vom kantonalen Steueramt von Amtes wegen berücksichtigte Beteiligungsabzug.

3. a) Demnach sind auch die Darlehenszinsen von Fr. 3'164.- (2012) und Fr. 6'052.- (2012) sowie die Darlehensschulden bei der Bemessung des steuerbaren Einkommens und Vermögens in den Steuerperioden 2012 und 2013 zu berücksichtigen.

b) Zu prüfen bleibt noch, ob ein unbeteiligter Dritter der Pflichtigen ebenfalls ein Darlehen in genannter Höhe unter den gleichen Bedingungen angeboten hätte. Hierbei ist in Betracht zu ziehen, dass die Pflichtige bestehende Inhaberschuldbriefe im Nominalbetrag von insgesamt Fr. 1'080'000.-, lastend auf den Liegenschaften in C und N, als Sicherheit anbieten konnte. Den Kredit von Fr. 1'300'000.- benötigte sie ausschliesslich zur Finanzierung der Baukosten der Liegenschaft in I/GR. Es handelte sich dabei quasi um einen Baukredit, da sich die Bauarbeiten von Frühjahr 2012 bis Herbst 2013 erstreckten. Die Baukosten beliefen sich gemäss Bauabrechnung vom ... Februar 2014 – ohne Landerwerb und weiteren Kosten von insgesamt Fr. 349'886.75 gemäss Bauabrechnung von D vom 15. Februar 2014 – letztlich auf Fr. 1'202'379.60. Mit dem Landerwerb und der Errichtung des Gebäudes wurde ein Gegenwert geschaffen, welcher der Pflichtigen ermöglicht hätte, einen weiteren Inhaberschuldbrief lastend auf der Liegenschaft in I/GR errichten zu lassen. Diesen hätte sie dann als weitere Sicherheit für das Darlehen hinterlegen können. Aufgrund der möglichen Sicherheiten hätte sich mutmasslich auch eine unbeteiligte Drittperson finden lassen, welche der Pflichtigen ein Darlehen im Betrag von Fr. 1'300'000.- gewährt hätte. Bei dieser unbeteiligten Drittperson muss es sich nicht notwendigerweise um ein Bankinstitut handeln, die notorisch nur mit äusserster Vorsicht Kredite an Personen im Alter von 60plus vergeben. Mittlerweile werden Kredite auch über das Internet vermittelt (beispielsweise durch CreditGate24).

Nicht im Einklang mit den Marktverhältnissen steht der vereinbarte Zinssatz von 0.5%. Bezüglich der Frage, ob der vereinbarte Zinssatz einem Drittvergleich standhält, orientiert sich die Steuerpraxis an dem von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (EStV) jährlich herausgegebenem Rundschreiben über steuerlich anerkannte Zinssätze für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken (André Rouiller, S. 4). Danach gilt per 1. Januar 2012 und 1. Januar 2013 für Vorschüsse an Beteiligte, sofern diese aus Eigenkapital finanziert und somit kein Fremdkapital verzinst werden muss, ein Mindestzinssatz von 1,5%. Grundsätzlich müsste der auf dem Markt realisierbare Zinssatz im vorliegenden Fall eher höher veranschlagt werden, weil es sich in den Jahren 2012 und 2013 um einen Baukredit handelte, wofür i.d.R. höhere Zinsen bezahlt werden müssen. Der Mindestzinssatz ist vorliegend deutlich unterschritten. Dies führt bei dem auf eine genügende Verzinsung verzichtenden G Trust zu einer entsprechenden Gewinnaufrechnung. Bei der Pflichtigen als Empfängerin der geldwerten Leistung erübrigt sich jedoch eine Korrektur, weil sich einkommenssteuerrechtlich die geldwerte

Leistung und der zusätzliche Schuldzinsenabzug gegenseitig aufheben (André Rouiller, S. 4).

4. Weiter bestehen Differenzen bezüglich folgender Positionen:

a) Eigenmietwert Einfamilienhaus ...strasse 15, C, Steuerperiode 2012

Das kantonale Steueramt liess vom amtlichen Formelwert von Fr. 37'000.- gemäss Schätzung 2009 einen Unternutzungsabzug von Fr. 7'790.- für zwei leer stehende Zimmer zu und setzte den steuerbaren Brutto-Eigenmietwert ohne die von der Q AG genutzten zwei Büros und Garage auf Fr. 21'421.- fest. Zuzüglich Mietzinsertrag von Fr. 28'350.- für die geschäftlich genutzten Räume gelangte es zu einem Bruttomiettertrag von Fr. 49'771.-. Davon zog es aufgrund der im Einspracheverfahren geführten Untersuchung effektive Unterhaltskosten von Fr. 22'166.- ab und gelangte somit für die Steuerperiode 2012 zu einem steuerbaren Nettoliegenschaftsertrag von Fr. 27'605.-. Die Netto-Liegenschaftenerträge für die weiteren Liegenschaften setzte es pro 2012 auf Fr. 1'987.- (Ferienhaus ... 146a, I/GR, 1. Januar bis ... 2012, anschliessend verkauft) und Fr. 5'555.- (Ferienhaus ... 73, N/TI) fest. Ein zum Ertragswert bewertetes Wiesengrundstück in C und das im Bau befindliche Ferienhaus ... 249, I/GR, warfen in der Steuerperiode 2012 keinen steuerbaren Ertrag ab. Insgesamt belief sich der steuerbare Liegenschaftsertrag in der Steuerperiode 2012 auf Fr. 35'147.- gegenüber Fr. 53'590.- gemäss Veranlagungsverfügung resp. -entscheid. Dagegen erhob die Pflichtige im Beschwerde- und Rekursverfahren keine Einwände mehr. Das Gesamttotal legte das kantonale Steueramt im Einspracheverfahren der Einkommensberechnung und der interkantonalen Steuerauscheidung bezüglich Staats- und Gemeindesteuern 2012 zugrunde, nicht jedoch der Einkommensberechnung bezüglich direkte Bundessteuer 2012. Diesbezüglich ging das kantonale Steueramt von einem Netto-Liegenschaftsertrag von insgesamt Fr. 47'358.- aus, wobei die Differenz von Fr. 12'211.- zum staatssteuerpflichtigen Liegenschaftenertrag weder begründet wurde noch Gründe ersichtlich sind, den Liegenschaftenertrag bei der direkten Bundessteuer anders zu bemessen als bei den Staats- und Gemeindesteuern. Auf der Stufe des Veranlagungsentscheids bzw. der -verfügung bemass das kantonale Steueramt den gesamten Netto-Liegenschaftenertrag gleich hoch, nämlich auf Fr. 53'590.-. Obwohl die Pflichtige das kantonale Steueramt in der Beschwerde auf diese Unstimmigkeit hinwies, ging Letzteres mit keinem Wort auf diese Beanstandung ein. Mit der Pflichten-

gen ist deshalb von einem Übertragungsfehler auszugehen, so dass der Einkommensberechnung für die direkte Bundessteuer (analog Staats- und Gemeindesteuern 2012) ein Nettoliegenschaftsertrag von Fr. 35'147.- zugrunde zu legen ist. Dies hat zur Folge, dass das bundessteuerpflichtige Einkommen 2012 um Fr. 12'211.- zu reduzieren ist.

Bezüglich Steuerperiode 2013 liegen keine Beanstandungen vor, womit sich eine weitere Prüfung des Liegenschaftsertrags erübrigt.

b) Bewertung der Wertschriften der G AG pro 2012 und 2013.

aa) Die Pflichtige hält 800 von 2800 stimmberechtigten Namenakten der G AG im Nominalwert von Fr. 100.- pro Aktie. Für diesen Minderheitsanteil deklarierte sie in den Wertschriftenverzeichnissen 2012 und 2013 Steuerwerte von Fr. 99'065.- (2012) und Fr. 100'911.- (2013), beantragte jedoch im Einspracheverfahren, den Wert der Aktien unter Berücksichtigung eines Pauschalabzugs von 30% zufolge der Minderheitsbeteiligung – auf je Fr. 28'000.- (Fr. 35.- je Aktie) zu reduzieren. Das kantonale Steueramt anerkannte diesen Antrag, setzte jedoch den reduzierten Steuerwert der Aktien bei der Steuerberechnung zahlenmässig nicht vollständig um. Im Jahr 2012 nahm es im Ergebnis nur einen Korrekturabschlag von Fr. 67'925.- statt Fr. 71'065.- (= Fr. 99'065 – Fr. 28'000.-) vor. Die Abweichung von Fr. 3'140.- wurde nicht begründet. Im Jahr 2013 reduzierte es den Steuerwert sinngemäss nur um Fr. 61'841.- statt beantragt Fr. 72'911.- (= Fr. 100'911 – Fr. 28'000). Die Abweichung von Fr. 11'070.- wurde ebenfalls nicht begründet.

bb) Im Rekursverfahren änderte die Pflichtige ihre Bewertung erneut, indem sie gestützt auf die vom kantonalen Steueramt erstellten Bewertungen per 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2012 Aktienwerte (inklusive Vinkulierungsabzug) von Fr. 22'400.- (2012, Fr. 28.- je Aktie) und Fr. 28'000.- (2013, Fr. 35.- je Aktie) geltend machte. Diesem Antrag kann hinsichtlich der Steuerperiode 2012 nicht entsprochen werden. Wenn sich die Pflichtige auf die amtliche Bewertung des kantonalen Steueramts (Dienstabteilung Wertschriften) abstützt, welche per 31. Dezember 2012 vorliegt und einen Steuerwert von Fr. 35.- je Aktie ausweist, geht es ohne substantiierte Einwendungen gegen diese Bewertung nicht an, der Aktienbewertung per 31. Dezember 2012 die Bewertung aus dem Vorjahr zugrunde zu legen. Die Pflichtige unterlag hier möglicherweise einem Versehen, indem sie die einschlägigen amtlichen Bewertungen verwechselte. Zumindest die Ausführungen auf Seite 8 der Beschwerde-

schrift (Ziffer 3.2.2.) deuten darauf hin. Somit ist der Vermögenssteuerwert der streit betroffenen Aktien per 31. Dezember 2012 auf Fr. 28'000.- (800 x Fr. 35.-) festzusetzen.

cc) Da für das Jahr 2013 keine amtliche Bewertung vorliegt, ist der Vermögenssteuerwert der streit betroffenen Aktien per 31. Dezember 2013 auf der Grundlage der amtlichen Bewertung des Vorjahres auf Fr. 35.- je Aktie, insgesamt somit auf Fr. 28'000.- festzusetzen. Diesbezüglich besteht Einigkeit zwischen den Parteien.

5. Wie unter E. 2.k dargelegt, ist der Steuerwert der 30 Anteile am G Trust auf Fr. 446'743.- (2012) und Fr. 622'944.- (2013) heraufzusetzen, weil die deklarierten Werte nicht den stichtagsbezogenen Verkehrswerten in den Jahren 2012 und 2013 entsprechen.

6. a) Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist das steuerbare Einkommen und steuerbare Vermögen in den Steuerperioden 2012 und 2013 wie folgt festzusetzen:

Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2012

Einkommen 2012		
Einkünfte aus unselbständigem Haupterwerb		76'370
Geldwerte Leistung (simuliertes Darlehen)		0
Wertschriftenertrag		680
Liegenschaftenertrag		
...strasse 15, C, Eigenmietwert	21'421	
...strasse 15, C, Mietertrag	28'350	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-22'166	
Wiese bei ...strasse 15, C	0	
... 146a, I/GR, Eigenmietwert	3'400	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-1'413	
...73, N/TI, Eigenmietwert	19'300	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-13'745	
Total Liegenschaftsertrag		35'147
Total der Einkünfte		112'197
Abzüge		
übrige Berufsauslagen pauschal		2'292
Weiterbildungs- und Umschulungskosten effektiv		2'791
Schuldzinsen		
Darlehen G Trust	3'164	
weitere Schuldzinsen	13'909	17'073
Beiträge 3. Säule a		6'682
Versicherungsprämien und Zinsen		2'600

Vermögensverwaltungskosten	619
Total der Abzüge	32'057
Nettoeinkommen	80'140
./.. Gemeinnützige Zuwendungen	-3'000
steuerbares Einkommen	77'140
steuerbares Einkommen 2012 gerundet (Satz)	77'100

Vermögen per 31. Dezember 2012	
Wertschriften und Guthaben laut Steuererklärung	802'400
Neuer Vermögenssteuerwert der Aktien G AG	28'000
statt deklariert	-99'065
Neuer Vermögenssteuerwert der Anteile am G Trust	446'743
statt deklariert	-204'349
Bargeld, Gold und andere Edelmetalle	56'983
Motorfahrzeuge	16'200
Briefmarkensammlung, Schmuck	100'000
Total bewegliches Vermögen	1'146'912
Liegenschaften	
Einfamilienhaus ... strasse 15, C	1'059'000
Wiese C (zum Ertragswert)	1'700
...146, I/GR, verkauft per ...2012	0
... 24, I/GR (im Bau)	1'022'222
... 73, N	268'857
Total Liegenschaften	2'351'779
Total der Aktiven	3'498'691
Passiven	
Darlehen G Trust	1'200'000
Sonstige Passiven	456'499
Total der Passiven	1'656'499
Steuerbares Vermögen	1'842'192
Steuerbares Vermögen 2012 gerundet (Satz)	1'842'000

Direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2012

Einkommen 2012	
Einkünfte aus unselbständigem Haupterwerb	76'370
Geldwerte Leistung (simuliertes Darlehen)	0
Wertschriftenertrag	680
Liegenschaftenertrag	
...strasse 15, C, Eigenmietwert	21'421
...strasse 15, C, Mietertrag	28'350
./.. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-22'166
Wiese bei ...strasse 15, C	0
...146a, I/GR, Eigenmietwert	3'400
./.. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-1'413
... 73, N/TI, Eigenmietwert	19'300
./.. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-13'745
Total Liegenschaftsertrag	35'147

Total der Einkünfte		112'197
Abzüge		
übrige Berufsauslagen pauschal		2'292
Weiterbildungs- und Umschulungskosten effektiv		2'791
Schuldzinsen		
Darlehen G Trust	3'164	
weitere Schuldzinsen	<u>13'909</u>	17'073
Beiträge 3. Säule a		6'682
Versicherungsprämien und Zinsen		1'700
Vermögensverwaltungskosten		619
Beteiligungsabzug		<u>0</u>
Total der Abzüge		31'157
Nettoeinkommen		81'040
./. Gemeinnützige Zuwendungen		<u>-3'000</u>
steuerbares Einkommen		78'040
steuerbares Einkommen 2012 gerundet		78'000

Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2013

Einkommen 2013		
Einkünfte aus unselbständigem Haupterwerb		74'492
Geldwerte Leistung (simuliertes Darlehen)		0
Wertschriftenertrag		9
Liegenschaftenertrag		
...strasse 15, C, Eigenmietwert	21'421	
...strasse 15, C, Mietertrag	28'350	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-25'850	
Wiese bei ...strasse 15, C	0	
... 24a, I/GR, Eigenmietwert	30'000	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten pauschal	-6'000	
... 73, N/TI, Eigenmietwert	19'300	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	<u>-6'487</u>	
Total Liegenschaftsertrag		<u>60'734</u>
Total der Einkünfte		135'235
Abzüge		
übrige Berufsauslagen pauschal		2'235
Weiterbildungs- und Umschulungskosten pauschal		500
Schuldzinsen		
Darlehen G Trust	6'052	
weitere Schuldzinsen	<u>11'751</u>	17'803
Beiträge 3. Säule a		6'739
Versicherungsprämien und Zinsen		2'600
Vermögensverwaltungskosten		<u>617</u>
Total der Abzüge		30'494
Nettoeinkommen		104'741
./. Gemeinnützige Zuwendungen		<u>-1'600</u>
steuerbares Einkommen		103'141

steuerbares Einkommen 2013 gerundet (Satz)		103'100
Vermögen per 31. Dezember 2013		
Wertschriften und Guthaben laut Steuererklärung		798'998
Neuer Vermögenssteuerwert der Aktien G AG	28'000	
statt deklariert	-100'911	-72'911
Neuer Vermögenssteuerwert der Anteile am GTrust	622'944	
statt deklariert	-309'971	312'973
Bargeld, Gold und andere Edelmetalle		82'557
Motorfahrzeuge		10'800
Briefmarkensammlung, Schmuck		100'000
Total bewegliches Vermögen		1'232'417
Liegenschaften		
Einfamilienhaus ... strasse 15, C	1'059'000	
Wiese C (zum Ertragswert)	1'700	
... 24a, I/GR	1'089'944	
... 73, N	268'857	
Total Liegenschaften		2'419'501
Total der Aktiven		3'651'918
Passiven		
Darlehen G Trust	1'300'000	
Sonstige Passiven	492'155	
Total der Passiven		1'792'155
Steuerbares Vermögen		1'859'763
Steuerbares Vermögen 2013 gerundet (Satz)		1'859'000

Direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2013

Einkommen 2013		
Einkünfte aus unselbständigem Haupterwerb		74'492
Geldwerte Leistung (simuliertes Darlehen)		0
Wertschriftenertrag		9
Liegenschaftenertrag		
...strasse 15, C, Eigenmietwert	21'421	
...strasse 15, C, Mietertrag	28'350	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-25'850	
Wiese bei ...strasse 15, C	0	
...24a, I/GR, Eigenmietwert	30'000	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten pauschal	-6'000	
... 73, N/TI, Eigenmietwert	19'300	
./. Liegenschaftsunterhaltskosten effektiv	-6'487	
Total Liegenschaftsertrag		60'734
Total der Einkünfte		135'235
Abzüge		
übrige Berufsauslagen pauschal		2'235
Weiterbildungs- und Umschulungskosten pauschal		500
Schuldzinsen		
Darlehen G Trust	6'052	

weitere Schuldzinsen	11'751	17'803
Beiträge 3. Säule a		6'739
Versicherungsprämien und Zinsen		1'700
Vermögensverwaltungskosten		619
Beteiligungsabzug		0
Total der Abzüge		29'596
Nettoeinkommen		105'639
./. Gemeinnützige Zuwendungen		-1'600
steuerbares Einkommen		104'039
steuerbares Einkommen 2013 gerundet		104'000

b) Daraus resultiert unter Anwendung der einschlägigen Ausscheidungsregeln folgende interkantonale Steuerausscheidung bezüglich Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperioden 2012 und 2013:

Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2012

	Total Satz	Kanton Zü- rich	Kanton Graubünden	Kanton Tessin
Vermögen per 31. Dezember 2012				
Liegenschaften	2'071'111	1'060'700	800'000	210'411
Umrechnungsfaktor		90	115	115
Repartitionswert	2'116'603	954'630	920'000	241'973
Bewegliches Vermögen	1'146'912	1'146'912		
Korrekturen Zu-/Abgang Lg. ... I/GR		-79'937	79'937	
Total der Aktiven	3'263'515	2'021'605	999'937	241'973
Quote der Aktiven	100%	61.95%	30.64%	7.41%
Passiven				
Schulden	-1'656'499	-1'026'129	-507'549	-122'821
Repartitionsdifferenz ZH	235'177	106'070	102'222	26'885
Repartitionsdifferenz ZH auf Zu-/Abgang		-8'881	8'881	
steuerbares Vermögen	1'842'193	1'092'665	603'491	146'037
steuerbares Vermögen gerundet	1'842'000	1'092'000		
Einkommen 2012				
Nettoertrag aus Liegenschaften	35'147	27'605	1'987	5'555
Ertrag aus beweglichem Vermögen	680	680		
./. Vermögensverwaltungskosten	-619	-619		
Nettoertrag aus beweglichem Vermögen	61	61		
Vermögensertrag	35'208	27'666	1'987	5'555
Quote der Aktiven	100%	61.95%	30.64%	7.41%
Schuldzinsen	-17'073	-10'576	-5'231	-1'266
Nettovermögensertrag	18'135	17'090	-3'244	4'289
Quote der Aktiven verbleibende Kantone	100%	89.31%		10.69%
2. Schuldzinsverlegung		-2'897	3'244	-347
Nettovermögensertrag	18'135	14'193		3'942
Unselbständiger Erwerb	76'370	76'370		

Abzüge:			
übrige Berufsauslagen pauschal	-2'292	-2'292	
Weiterbildungs- /Umschulungskosten effektiv	-2'791	-2'791	
Beiträge 3. Säule a	-6'682	-6'682	
Einkommensanteile	82'740	78'798	3'942
Quote		95.24%	4.76%
Versicherungsprämien und Zinsen	-2'600	-2'476	-124
Gemeinnützige Zuwendungen	-3'000	-2'857	-143
steuerbares Einkommen	77'140	73'465	3'675
steuerbares Einkommen 2012 gerundet	77'100	73'400	

Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2013

	Total Satz	Kanton Zü- rich	Kanton Graubünden	Kanton Tessin
Vermögen per 31. Dezember 2013				
Liegenschaften	2'124'111	1'060'700	853'000	210'411
Umrechnungsfaktor		90	115	115
Repartitionswert	2'177'553	954'630	980'950	241'973
Bewegliches Vermögen	1'232'417	1'232'417		
Total der Aktiven	3'409'970	2'187'047	980'950	241'973
Quote der Aktiven	100%	64.14%	28.77%	7.10%
Passiven				
Schulden	-1'792'155	-1'149'432	-515'551	-127'172
Repartitionsdifferenz ZH	241'949	106'070	108'994	26'885
steuerbares Vermögen	1'859'764	1'143'685	574'393	141'686
steuerbares Vermögen 2013 gerundet	1'859'000	1'143'000		

Einkommen 2013				
Nettoertrag aus Liegenschaften	60'734	23'921	24'000	12'813
Ertrag aus beweglichem Vermögen	9	9		
./. Vermögensverwaltungskosten	-617	-617		
Nettoertrag aus beweglichem Vermögen	-608	-608		
Vermögensertrag	60'126	23'313	24'000	12'813
Quote der Aktiven	100%	64.14%	28.77%	7.10%
Schuldzinsen	-17'803	-11'418	-5'121	-1'263
Nettovermögensertrag	42'323	11'895	18'879	11'550
Unselbständiger Erwerb	74'492	74'492		
Abzüge:				
übrige Berufsauslagen pauschal	-2'235	-2'235		
Weiterbildungs- und Umschulungskosten pauschal	-500	-500		
Beiträge 3. Säule a	-6'739	-6'739		
Einkommensanteile	107'341	76'913	18'879	11'550
Quote		71.65%	17.59%	10.76%
Versicherungsprämien und Zinsen	-2'600	-1'863	-457	-280
Gemeinnützige Zuwendungen	-1'600	-1'146	-281	-172
steuerbares Einkommen	103'141	73'904	18'140	11'098
steuerbares Einkommen 2013 gerundet	103'100	73'900		

c) Somit sind die Rechtsmittel teilweise gutzuheissen und das steuerbare Einkommen und Vermögen wie folgt neu festzusetzen:

Steuerperiode 2012	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	73'400.-	78'000.-
Satzbestimmendes Einkommen	77'100.-	
Steuerbares Vermögen	1'092'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	1'842'000.-	

Steuerperiode 2013	Staats- und Gemeindesteuer	Direkte Bundessteuer
	Fr.	Fr.
Steuerbares Einkommen	73'900.-	104'000.-
Satzbestimmendes Einkommen	103'100.-	
Steuerbares Vermögen	1'143'000.-	
Satzbestimmendes Vermögen	1'859'000.-	

7. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der nahezu vollständig unterliegenden Beschwerdegegnerin resp. dem Rekursgegner aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG, § 151 Abs. 1 StG) und ist der Beschwerdeführerin/Rekurrentin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 – 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968, § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Beschwerdeführerin wird für die direkte Bundessteuer, Steuerperioden 2012 und 2013, wie folgt veranlagt (Tarif gemäss Art. 214 Abs. 1 DBG; Alleinstehendentarif):

Steuerperiode 2012:	Steuerbares Einkommen	Fr.	78'000.-
Steuerperiode 2013:	Steuerbares Einkommen	Fr.	104'000.-

2. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen. Die Rekurrentin wird für die Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperioden 2012 und 2013, wie folgt eingeschätzt (Tarif gemäss § 35 Abs. 1 bzw. § 47 Abs. 1 StG: Alleinstehendentarif):

Steuerperiode 2012

Steuerbares Einkommen	Fr.	73'400.-
Satzbestimmendes Einkommen	Fr.	77'100.-
Steuerbares Vermögen	Fr.	1'092'000.-
Satzbestimmendes Vermögen	Fr.	1'842'000.-

Steuerperiode 2013

Steuerbares Einkommen	Fr.	73'900.-
Satzbestimmendes Einkommen	Fr.	103'100.-
Steuerbares Vermögen	Fr.	1'143'000.-
Satzbestimmendes Vermögen	Fr.	1'859'000.-

[...]