

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**9C\_416/2023**

**Urteil vom 16. Mai 2024**

**III. öffentlich-rechtliche Abteilung**

Besetzung

Bundesrichter Parrino, Präsident,  
Bundesrichter Stadelmann,  
Bundesrichterin Moser-Szeless, Bundesrichter Beusch, Bundesrichterin Scherrer Reber,  
Gerichtsschreiberin Fleischanderl.

Verfahrensbeteiligte

A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Oliver Schmid,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

Kantonales Steueramt Zürich, Dienstabteilung Recht, Bändliweg 21, 8090 Zürich,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Zürich und direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2017,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 13. Juni 2023  
(SB.2022.00082 // SB.2022.00083).

**Sachverhalt:**

**A.**

**A.a.** A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ betreiben das Hotel C. \_\_\_\_\_ an der Strasse D. \_\_\_\_\_ in U. \_\_\_\_\_. Weiter sind sie Eigentümer von Mietwohnungen, die sich ebenfalls in U. \_\_\_\_\_ befinden, an der Strasse E. \_\_\_\_\_ und, daran angrenzend, an der Strasse F. \_\_\_\_\_. Es handelt sich dabei um vier Mehrzimmer- und 27 möblierte Einzelzimmerwohnungen sowie ein Büro/Atelier (nachfolgend: Wohnungen an der Strasse E. \_\_\_\_\_/F. \_\_\_\_\_).

**A.b.** Das Kantonale Steueramt Zürich taxierte die Vermietung der möblierten Zimmer an der Strasse E. \_\_\_\_\_ und an der Strasse F. \_\_\_\_\_ als selbstständige Erwerbstätigkeit der Steuerpflichtigen; da die Gebäude auf einer Parzelle stünden, sei gestützt auf die Präponderanzmethode die gesamte Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zuzuweisen. Auf dieser Basis veranlagte es A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ für die Staats- und Gemeindesteuern 2017 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 138'600.- sowie einem steuerbaren Vermögen von Fr. 3'893'000.- (Einschätzungsentscheid vom 14. März 2019). Mit Veranlagungsverfügung gleichen Datums bezifferte es das steuerbare Einkommen für die direkte Bundessteuer 2017 auf Fr. 138'500.-. Auf Einsprache hin, welche teilweise gutgeheissen wurde, setzte das

Kantonale Steueramt die Steuerfaktoren neu wie folgt fest: Staats- und Gemeindesteuern 2017: Steuerbares Einkommen Fr. 48'000.-, steuerbares Vermögen Fr. 6'274'000.-; direkte Bundessteuer 2017: Steuerbares Einkommen Fr. 48'000.- (Einspracheentscheid vom 16. Dezember 2021). Hiegegen liessen A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ Beschwerde und Rekurs erheben. Das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich hiess beide Rechtsmittel mit Entscheid vom 16. August 2022 teilweise gut; es veranlagte die Steuerpflichtigen für die direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2017, mit einem steuerbaren und satzbestimmenden Einkommen von Fr. 48'600.- und für die Staats- und Gemeindesteuern mit einem solchen von Fr. 48'600.- sowie einem steuerbaren und satzbestimmenden Vermögen von Fr. 5'770'100.-.

## B.

Auf die betreffend direkte Bundessteuer 2017 erhobene Beschwerde, mit welcher A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ um Zugrundelegung eines steuerbaren Einkommens von Fr. 99'200.- ersuchten, trat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in der Folge mangels schützenswerten Interesses nicht ein; die betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2017 eingereichte Beschwerde, wonach das steuerbare Einkommen auf Fr. 99'200.- und das steuerbare Vermögen auf Fr. 2'476'000.- festzusetzen seien, wies es ab (Urteil vom 13. Juni 2023).

## C.

A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ lassen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten führen und beantragen, (in Aufhebung des angefochtenen Urteils) seien sie mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 99'200.- (Staats- und Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer) und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 2'581'000.- (Staats- und Gemeindesteuern) zu veranlagern. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz oder an das kantonale Steueramt zur Veranlagung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen. Das Verwaltungsgericht, das Kantonale Steueramt und die Eidgenössische Steuerverwaltung schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

## Erwägungen:

### 1.

**1.1.** Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen sowie diejenigen des vorinstanzlichen Verfahrens von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG; **BGE 148 I 160** E. 1 Ingress; **148 IV 155** E. 1.1; **148 V 265** E. 1.1; **144 V 97** E. 1, 138 E. 4.1; Urteil 9C\_199/2023 vom 11. Dezember 2023 E. 2.1, zur Publikation vorgesehen).

**1.2.** Anfechtungsobjekt ist letztinstanzlich ein kantonalergerichtliches Urteil, mit dem zum einen auf die Beschwerde betreffend direkte Bundessteuer nicht eingetreten und zum andern die Beschwerde betreffend kantonale Staats- und Gemeindesteuern abgewiesen wurde. Es handelt sich dabei um einen das vorinstanzliche Verfahren abschliessenden Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG, gegen welchen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht. Da die allgemeinen Prozessvoraussetzungen (Art. 42, Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG) erfüllt sind, erweist sich die Rechtsvorkehr als grundsätzlich zulässig.

**1.3.** Nicht einzutreten ist indessen auf den Antrag der Beschwerdeführer, die direkte Bundessteuer sei auf Fr. 99'200.- zu veranschlagen. Streitgegenstand bildet diesbezüglich einzig die Frage, ob die Vorinstanz auf das entsprechende Rechtsbegehren hätte eintreten müssen, nicht aber die konkrete Veranlagung. Ebenfalls unzulässig sind vor diesem Hintergrund die hinsichtlich der Festsetzung der direkten Bundessteuer geäusserten Feststellungsersuchen.

### 2.

**2.1.** Die Vorinstanz ist in Bezug auf die direkte Bundessteuer der Steuerperiode 2017 zum Schluss gelangt, auf die Beschwerde könne mangels hinreichenden schutzwürdigen Interesses der Beschwerdeführer an einer Höhveranlagung nicht eingetreten werden. Dies wird vor dem Bundesgericht bestritten. Zu prüfen ist daher zunächst, wie es sich mit der Beschwerdebefugnis (Legitimation) der Beschwerdeführenden im Verfahren vor dem kantonalen Verwaltungsgericht verhält.

**2.2.** Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Einheit des Verfahrens gemäss Art. 111 Abs. 1 BGG; **BGE 146 I 62** E. 5.4.5; **145 V 343** E. 2.3.2). Daraus ergibt sich, dass die Legitimation im kantonalen Verfahren nicht

enger gefasst sein darf als die Beschwerdebefugnis vor Bundesgericht. Folglich ist die Legitimation der Beschwerdeführenden unter dem Gesichtspunkt von Art. 89 BGG zu beurteilen, was das Bundesgericht - da es um die Anwendung von Bundesrecht geht - frei prüft (Urteil 9C\_106/2024 vom 14. März 2024 E. 3.1 mit Hinweisen).

**2.2.1.** Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Natur an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Das schutzwürdige Interesse muss nicht nur bei der Beschwerdeeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung aktueller und praktischer Natur sein. Fällt es im Verlaufe des Verfahrens dahin, wird die Sache als erledigt erklärt; fehlte es schon bei Beschwerdeeinreichung, ist auf die Eingabe nicht einzutreten (Art. 71 BGG in Verbindung mit Art. 72 BZP; **BGE 145 III 422** E. 5.2; **142 I 135** E. 1.3.1; **139 I 206** E. 1.1).

**2.2.2.** Von einem hinreichenden schutzwürdigen Interesse darf allgemein ausgegangen werden, falls durch die Gutheissung des Rechtsmittels ein ansonsten drohender praktischer materieller oder ideeller Nachteil abgewendet werden kann (**BGE 147 I 478** E. 2.2; **145 II 259** E. 2.3; **141 II 50** E. 2.1). Zu verlangen ist daher, dass die Situation der beschwerdeführenden Person durch den Ausgang des Verfahrens überhaupt in rechtserheblicher Weise verbessert werden kann (**BGE 139 II 499** E. 2.2). Wenn selbst die Gutheissung des Rechtsmittels zu keinem anderen Ergebnis führen würde, kann kein rechtserhebliches Rechtsschutzinteresse vorliegen. Gleiches gilt, falls Rechtsfragen aufgeworfen werden, die im betreffenden Fall von keinerlei Bedeutung sind (Urteile 2C\_1000/2021 vom 29. Dezember 2022 E. 2.2, 2C\_392/2020 vom 1. Juli 2020 E. 2.3.2, 2C\_514/2017 vom 13. Dezember 2017 E. 2.2.2), oder wenn der beschwerdeführenden Person lediglich die Begründung einer Verfügung bzw. eines Entscheids missfällt. Der formellen und materiellen Rechtskraft einer Verfügung zugänglich ist zwar die Entscheidformel (das Dispositiv), nicht aber die Sachverhaltsfeststellungen oder die Erwägungen zur Rechtslage (die Motive). Aus diesem Grund kann nur das Dispositiv Bindungswirkung entfalten, sodass auch nur dieses anfechtbar ist (**BGE 140 I 114** E. 2.4.2; siehe auch **BGE 147 II 227** E. 5.4.8.2; **144 V 418** E. 4.2).

**2.3.** Die Frage nach dem hinreichenden schutzwürdigen Interesse tatsächlicher oder rechtlicher, aktueller und praktischer Natur weist auch eine spezifisch abgaberechtliche Dimension auf.

**2.3.1.** Von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Veranlagungsverfügung ist grundsätzlich auszugehen, wenn hinsichtlich der streitbetroffenen Steuerperiode um tiefere Steuerfaktoren bzw. insgesamt um eine niedrigere Steuerbelastung nachgesucht wird (Urteile 2C\_233/2017 vom 13. April 2018 E. 2.2, 2C\_253/2014 vom 11. Dezember 2014 E. 3.2). Dabei kann es sich unter Umständen auch erst um eine künftige Steuerperiode handeln. Denkbar ist ferner, dass das Rechtsmittel zwar ohne abgaberechtliche Wirkung bleibt, es aber insofern bedeutsam ist, als andere Rechtsgebiete auf die abgaberechtliche Beurteilung abstellen; dies kann ein hinreichendes schutzwürdiges Interesse begründen (Urteil 9C\_611/2022 vom 14. März 2023 E. 2.3.2.2 mit diversen Literaturhinweisen, in: StE 2023 B 92.7 Nr. 13). Wie das Bundesgericht unter dem Titel der Reflexwirkung des (steuerrechtlichen) Verfahrens auf ein anderes Rechtsgebiet jedoch unlängst erkannt hat (vgl. Urteil 9C\_492/2023 vom 4. März 2024 E. 2.4.1 mit Hinweisen), ist nur zurückhaltend von einem Rechtsschutzinteresse auszugehen, wenn mit dem Rechtsmittel ausschliesslich Interessen im Hinblick auf ein anderes Rechtsgebiet verfolgt werden. Zu verlangen ist, dass im betreffenden Rechtsgebiet zwingend auf die steuerrechtliche Beurteilung abgestellt wird, sodass die betroffene Person auf den steuerrechtlichen Prozess angewiesen ist, um ihre Rechte wahren zu können.

**2.3.2.** Das Bundesgericht hat sich sodann namentlich in Zusammenhang mit den so genannten *Nullveranlagungen* näher zur Frage der Beschwerdelegitimation geäussert. Ergibt sich eine solche, fehlt es der steuerpflichtigen Person nach den vorstehend dargelegten Grundsätzen regelmässig an einem Feststellungs- oder einem andersartigen Rechtsschutzinteresse, das sie zur Anfechtung des Entscheids berechtigen könnte (**BGE 140 I 114** E. 2.4.1). Die Anfechtung wird erst möglich sein in der Steuerperiode, in welcher (wieder) ein steuerbarer Gewinn eintritt (**BGE 140 I 114** E. 2.4.4; erwähntes Urteil 9C\_611/2022 E. 2.3.2.1). Anders könnte es sich verhalten, wenn die Nullveranlagung - trotz Fehlens einer in der streitbetroffenen Steuerperiode zu bezahlenden Steuer - unmittelbare Rechtswirkungen entfaltet, deren Klärung keinen Aufschub erduldet (Urteile 2C\_452/2022 vom 3. Juni 2022 E. 2.3, 2C\_1055/2020 vom 3. März 2021 E. 1.2.2.3, 2C\_514/2017 vom 13. Dezember 2017 E. 2.3.2). Ausnahmsweise ist das Rechtsschutzinteresse selbst bei beantragter *Höherveranlagung* zu bejahen, nämlich dann, wenn dadurch in einer Folgeperiode niedrigere Steuern anfallen oder beispielsweise ein ansonsten drohendes Nachsteuer- oder Steuerhinterziehungsverfahren abgewendet werden kann (Urteile 9C\_446/2023 vom 26. Juli 2023 E. 2.2.2, 9C\_611/2022 vom 14. März 2023 E. 2.3.2.3 mit Hinweisen, in: StE 2023 B 92.7 Nr. 13, 2C\_1000/2021 vom 29. Dezember 2022 E. 2.2, 2C\_392/2020 vom 1. Juli 2020 E.

## 2.4.3).

**2.3.3.** Im Zusammenhang mit der steuerrechtlichen Zuweisung von Liegenschaften zum Privat- oder Geschäftsvermögen unabhängig von einem Realisationstatbestand, die im Falle einer künftigen Liquidation der Einzelunternehmung zu einer AHV-Beitragspflicht führen könnte, war das Bundesgericht zum Schluss gelangt, es sei nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin das schutzwürdige Interesse an der blossen Umqualifikation der Liegenschaften zum Privatvermögen abgesprochen habe, da das (aktuelle) steuerbare Einkommen nach dem gestellten Antrag unverändert bleibe. Auch der Umstand, dass die Mietzinse auf Grund der steuerlichen Qualifikation als Geschäftsvermögen neu der AHV-Beitragspflicht unterlägen, wurde als unbehelflich erachtet (Urteil 2C\_392/2020 vom 1. Juli 2020 E. 2.4.3). In einem weiteren Urteil trat das Bundesgericht auf eine Beschwerde nicht ein, mit der die Beschwerdeführerin um Klärung der Frage ersucht hatte, ob es sich bei den fraglichen Liegenschaften um Geschäfts- oder Privatvermögen handle. Das Interesse der Beschwerdeführerin - so die letztinstanzliche Argumentation - mit dem Rechtsmittel zukünftige steuer- bzw. abgaberechtliche Nachteile (insbesondere AHV-rechtlicher Natur) abzuwenden, erweise sich weder als aktuell noch praktisch im Sinne der Rechtsprechung (Urteil 2C\_306/2009 vom 25. Januar 2010 E. 3.2).

**2.4.** Die Vorinstanz begründete ihr Nichteintreten damit, dass es den Beschwerdeführern bezüglich der geforderten Höherveranlagung an einem aktuellen steuerrechtlichen bzw. schutzwürdigen Interesse mangle. Weder werde mit der abstrakten Klärung der steuerrechtlichen Qualifikation der Liegenschaft ein Nachsteuer- oder Steuerhinterziehungsverfahren abgewendet, noch stehe eine Veräusserung des Grundstücks an, in deren Folge die Steuerbehörde eine (grundsätzlich) für die AHV-Behörde ebenfalls verbindliche steuerrechtliche Zuweisung zum Privat- oder Geschäftsvermögen vornehme. Schliesslich sei ein Rechtsschutzinteresse auch nicht darin zu erblicken, dass die Zuweisung eine AHV-Beitragspflicht auf Erträgen aus Geschäftsvermögen auslöse, bilde die Steuermeldung in Bezug auf den Vermögensertrag doch keine zuverlässige Grundlage für die AHV-rechtliche Beitragsfestsetzung. Vielmehr habe die Qualifikation als beitragsfreier Kapitalertrag auf Privatvermögen oder beitragspflichtiges Einkommen aus Geschäftsvermögen im Beitragsfestsetzungsverfahren zu erfolgen. Die Beschwerdeführer halten dem im Wesentlichen entgegen, sie hätten ein schützenswertes Interesse daran, im Steuerjahr 2017 gestützt auf ein höheres steuerbares Einkommen veranlagt zu werden, um in einem späteren Zeitpunkt eine höhere steuerliche Belastung sowie eine AHV-Beitragspflicht zu vermeiden. Das Verwaltungsgericht habe die Beschwerde daher zu Unrecht als unzulässig eingestuft

**2.4.1.** Unstrittig liegt hier nicht die von der Rechtsprechung mit Blick auf das (aktuelle) Rechtsschutzinteresse bei beantragter Höhereinschätzung genannte Ausnahmekonstellation eines ansonsten drohenden Nachsteuer- oder Steuerhinterziehungsverfahrens vor.

**2.4.2.** Ebenso wenig vermögen, wie sich aus den hiervor wiedergegebenen Urteilen ergibt, allfällige spätere, durch einen Verkauf der fraglichen Liegenschaften resultierende steuerrechtliche Nachteile eine derzeitige Umqualifizierung der fraglichen Liegenschaften zu rechtfertigen. Dass die Grundstücke in einem künftigen Zeitpunkt überhaupt (noch) als Geschäftsvermögen zu würdigen sein werden, hängt davon ab, welche technisch-wirtschaftliche Funktion dem Vermögenswert zukommt (Art. 8 Abs. 1 StHG; **BGE 134 V 250** E. 4.2; **133 II 420** E. 3.2; **120 Ia 349** E. 4c/aa). Auch eine Liegenschaft als Alternativgut gehört (nur dann) dem Geschäftsvermögen an, soweit und solange sie ganz oder zumindest vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dient (Präponderanzmethode; **BGE 140 V 241** E. 4.2 zu Art. 9 AHVG; **133 II 420** E. 3.3; zum Ganzen: Urteile 2C\_392/2020 vom 1. Juli 2020 E. 2.4.3, 2C\_939/2019 vom 25. Mai 2020 E. 2.2.2; vgl. ferner E. 4.5 hiernach). Soweit sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf steuerliche Nachteile in Form von nicht realisierbaren Abzügen und Abschreibungen berufen, die bereits im Steuerjahr 2017 anfielen, lässt sich auch daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie sie selber vor- wie letztinstanzlich einräumen, liefe selbst die Berücksichtigung der entsprechenden Faktoren nicht auf eine geringere als die derzeitige Steuerbelastung hinaus.

**2.4.3.** Schliesslich kann bei fehlendem schützenswertem Interesse im steuerrechtlichen Verfahren selber ein solches auch nicht im Umstand gesehen werden, dass die Qualifikation der Grundstücke AHV-beitragsrechtlich Konsequenzen haben kann. Nichts Gegenteiliges lässt sich in diesem Zusammenhang aus **BGE 147 V 114** ableiten. Darin wird vielmehr festgehalten, dass eine steuerrechtliche Qualifikation, welche klare steuerrechtliche Konsequenzen nach sich zieht, in aller Regel auf einem bewussten Entscheid der Steuerbehörde in Abwägung der verschiedenen Umstände - etwa der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Widmungswillens - beruht. Angesichts dessen sowie des Grundsatzes der Einheit der Rechtsordnung und des Verweises im Sozialversicherungsrecht auf die steuerrechtlichen Regelungen ist in einem derartigen Fall die von der Steuerbehörde gemeldete - im Steuerverfahren rechtskräftig gewordene - Qualifikation für die Ausgleichskassen grundsätzlich als verbindlich zu erachten. Führt eine durch die Steuerbehörden vorgenommene Qualifikation somit zu einem Entscheid mit steuerrechtlichen

Auswirkungen, müssen die AHV-Behörden eigene nähere Abklärungen nur vornehmen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben (a.a.O. E. 3.4.2). Zu ergänzen ist einschränkend, dass es an dieser Verbindlichkeit der Steuermeldung fehlt, wenn die Steuer (justiz) behörden, z.B. mangels Rechtsschutzinteresses der steuerpflichtigen Person, auf ein Rechtsmittel betreffend die Qualifikation einer Liegenschaft nicht eingetreten sind oder wenn die steuerpflichtige Person gegen die steuerrechtliche Qualifikation keine Rechtsmittel erhoben, jedoch mit Blick auf das AHV-beitragsrechtliche Verfahren einen Vorbehalt angebracht hat. Diesfalls besteht für die AHV-Behörden im Rahmen ihrer beitragsrechtlichen Einschätzung - ebenfalls - keine zwingende Bindung an die steuerrechtliche Beurteilung.

Für die vorliegend zu beurteilende Problematik hat dies zur Folge, dass sich allein auf Grund der allfälligen AHV-beitragsrechtlichen Konsequenzen einer identischen Qualifikation kein Anspruch auf eine Entscheidung im Steuerverfahren ergibt. Die Beschwerdeführer sind, um ihre diesbezüglichen Interessen wahren zu können, nicht auf den steuerrechtlichen Prozess angewiesen; vielmehr steht ihnen für ihre Einwände der Weg über das AHV-beitragsrechtliche Verfahren offen, sodass eine entsprechende Reflexwirkung - und damit ein Rechtsschutzinteresse im vorliegenden (Bundes-) Steuerprozess - zu verneinen ist (vgl. vorstehende E. 2.3.1 am Ende).

**2.5.** Das vorinstanzliche Nichteintretensurteil betreffend direkte Bundessteuer erweist sich somit als rechtens. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

**2.6.** Was die kantonalen Staats- und Gemeindesteuern der Steuerperiode 2017 anbelangt, hat das kantonale Gericht die Rechtsvorkehr demgegenüber zu Recht als zulässig erklärt. Die vorinstanzlichen Erläuterungen der Beschwerdeführer zeigen auf, dass bei Annahme eines steuerbaren Einkommens von Fr. 99'200.- und eines Vermögens von nurmehr Fr. 2'476'000.- tiefere Steuern resultierten.

### 3.

**3.1.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Feststellungen ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang zudem entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 142 I 135 E. 1.6**). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet "willkürlich" (**BGE 140 III 115 E. 2**). Eine entsprechende Rüge ist hinreichend zu substantizieren (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. **BGE 147 I 73 E. 2.2**).

**3.2.** Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann unter anderem eine Rechtsverletzung nach Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 142 I 135 E. 1.5**). Es prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots und anderer verfassungsmässiger Rechte (**BGE 143 II 459 E. 2.1**; **134 II 207 E. 2**). Mit freier Kognition ist zu prüfen, ob das kantonale Recht mit dem Bundesrecht, namentlich dem StHG, vereinbar ist (Urteil 2C\_1081/2015 vom 12. Dezember 2016 E. 1.4, nicht publ. in: **BGE 143 II 33**). In Bezug auf die Verletzung der verfassungsmässigen Rechte gilt nach Art. 106 Abs. 2 BGG eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (**BGE 147 I 73 E. 2.1**; **143 II 283 E. 1.2.2**; **139 I 229 E. 2.2**; **138 I 274 E. 1.6**).

### 4.

Die Beschwerdeführer machen mit Bezug auf die kantonalen Staats- und Gemeindesteuern geltend, die Vorinstanz habe ihre Erwerbstätigkeit im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnungen an der Strasse E.\_\_\_\_\_/F.\_\_\_\_\_/ zu Unrecht als gewerbsmässig und nicht als blosser Bereitstellung eines sich im Privatvermögen befindenden Mietgegenstandes erfasst.

**4.1.** Steuerbar sind gemäss § 18 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 des Kantons Zürich (StG/ZH; LS 631.1) alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbstständigen Erwerbstätigkeit. Zu den Einkünften aus selbstständiger Erwerbstätigkeit zählen auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen (§ 18 Abs. 2 Satz 1 StG/ZH). Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen (§ 18 Abs. 3 StG/ZH). Demgegenüber sind laut § 16 Abs. 3 StG/ZH die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen steuerfrei.

**4.2.** Die genannten Bestimmungen des kantonalen Steuerrechts stimmen in den hier wesentlichen Teilen mit dem DBG überein (vgl. Art. 18 Abs. 1 DBG) und sind bundesrechtlich harmonisiert (Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1 und 2 StHG; Urteil 2C\_1120/2014 vom 25. Mai 2016 E. 7.1). Die zum DBG ergangene Rechtsprechung erweist sich somit auch für die vorliegend zu beurteilenden Belange als einschlägig.

**4.3.** Für eine selbstständige Erwerbstätigkeit kennzeichnend ist die Tätigkeit einer natürlichen Person, mit der diese auf eigenes Risiko, unter Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital, in einer von ihr frei gewählten Arbeitsorganisation, dauernd oder vorübergehend, haupt- oder nebenberuflich, in jedem Fall aber mit der Absicht der Gewinnerzielung am Wirtschaftsverkehr teilnimmt. Untergeordnete Anhaltspunkte sind etwa die Beschäftigung von Personal, das Ausmass der Investitionen, ein vielfältiger wechselnder Kundenstamm und das Vorliegen eigener Geschäftsräumlichkeiten. Die Prüfung ist von Fall zu Fall auf Grund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Gesichtspunkte dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten (vgl. zum Ganzen **BGE 138 II 251** E. 2.4.2; **125 II 113** E. 5b; je mit Hinweisen; Urteil 9C\_121/2023 vom 18. September 2023 E. 4.1 mit Hinweisen).

#### **4.4.**

**4.4.1.** Keine selbstständige Erwerbstätigkeit liegt vor, wenn bloss das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere wenn eigene Liegenschaften vermietet werden. Dies trifft selbst dann zu, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und wenn kaufmännische Bücher geführt werden. Sogar bei der Vermietung möblierter Wohnungen gelten die Einkünfte trotz der Arbeiten, welche der Eigentümer für die Vermietung erbringen muss, im Wesentlichen als Vermögensertrag und nicht als Ertrag aus selbstständiger Erwerbstätigkeit, wenn die Arbeiten dazu dienen, ähnlich wie Unterhaltsarbeiten, den Mietgegenstand zur Erzielung des Ertrages bereitzustellen (Urteile 2C\_869/2008 vom 7. April 2009 E. 2.3, in: StE 2009 B 23.1 Nr. 66, 2C\_135/2008 vom 27. Juni 2008 E. 3.2 mit Hinweisen; vgl. ferner Urteil 9C\_121/2023 vom 18. September 2023 E. 4.3 mit Hinweisen).

Nach der sozialversicherungsrechtlichen Praxis stellt die Vermietung möblierter Wohnungen oder Zimmer demgegenüber in der Regel Erwerbseinkommen dar, wogegen die Vermietung von unmöblierten Wohnungen eines sogenannten Renditehauses Vermögensverwaltung bildet, wenn und soweit diese Tätigkeit sich auf die Erzielung von Erträgen des Vermögensobjekts an sich beschränkt und die blosser Gebäudeverwaltung nicht übersteigt. Diese Grenze überschreitet die Tätigkeit insbesondere, wenn den Mieterinnen und Mietern zusätzliche Dienstleistungen (beispielsweise bestehend in der Reinigung, dem Wechsel der Bettwäsche etc.) erbracht werden (zum Ganzen: Urteil 9C\_164/2023 vom 29. Januar 2024 E. 5.4 mit diversen Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur).

**4.4.2.** Diese divergierende Würdigung des Vermietens von (möblierten) Wohnungen im Steuer- und im Sozialversicherungsrecht wurde im Schrifttum mit guten Gründen kritisiert (vgl. Urteil 2C\_135/2008 vom 27. Juni 2008 E. 3.3 und dortige Hinweise). Danach gibt es keine überzeugenden Gründe für eine unterschiedliche Betrachtungsweise im Steuer- und im Sozialversicherungsrecht. Eine allfällige Vereinheitlichung der Praxis sollte eher in Richtung der im Sozialversicherungsrecht ergangenen Rechtsprechung gehen, ist doch die nicht rein liegenschaftliche Tätigkeitskomponente bei der Vermietung möblierter Wohnungen wesentlich bedeutender als diejenige bei unmöblierten Wohnungen (in diesem Sinne das erwähnte Urteil 2C\_135/2008).

**4.5.** Rechtsprechungsgemäss können Grundstücke von ihrer Beschaffenheit her grundsätzlich sowohl dem Geschäfts- als auch dem Privatvermögen angehören (sog. Alternativgüter). Sie sind dem Geschäftsvermögen zuzuweisen, wenn sie zumindest vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen (Präponderanzmethode; Art. 18 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 DBG, § 18 Abs. 3 StG/ZH; vgl. **BGE 147 V 114** E. 3.3.1.2; **140 V 241** E. 4.2; Urteil 9C\_121/2023 vom 18. September 2023 E. 4.4 mit Hinweisen). Massgebend ist demnach wie bei allen Alternativgütern, ob das Grundstück unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände überwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dient. Dabei ist in erster Linie auf die aktuelle technisch-wirtschaftliche Funktion abzustellen (**BGE 147 V 114** E. 3.3.1.2; **133 II 420** E. 3.3), also auf die konkrete Verwendung des Grundstücks durch die steuerpflichtige Person. Ist die technisch-wirtschaftliche Funktion nicht klar erkennbar, kommt dem Willen und der Sachdarstellung der steuerpflichtigen Person grosse Bedeutung zu, wobei jedoch nicht auf einzelne beliebige Willensäusserungen abgestellt werden kann. Für die Abgrenzungsfrage relevant ist vielmehr der Wille, ein Wirtschaftsgut dem Geschäft zu widmen und nicht der Wille, ein Wirtschaftsgut für die Zwecke der Besteuerung als Geschäftsvermögen zu behandeln (**BGE 147 V 114** E. 3.3.1.2; Urteil 9C\_121/2023 vom 18. September 2023 E. 4.4 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 9C\_164/2023 vom 29. Januar 2024 E. 5.2 am Ende).

## 5.

**5.1.** Gestützt auf die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien ist die Vorinstanz, in Bestätigung des Steuerrekursgerichts, zusammenfassend zur Auffassung gelangt, es bestehe eine enge Verknüpfung zwischen der hauptberuflich ausgeübten selbstständigen Erwerbstätigkeit der Beschwerdeführer im Rahmen des Hotels C. \_\_\_\_\_ und dem gewissermassen erweiterten Hotelbetrieb in den Wohnungen an der Strasse E. \_\_\_\_\_/F. \_\_\_\_\_. Letzterer übersteige offensichtlich eine blosser Gebäudeverwaltung, diene der selbstständigen Erwerbstätigkeit und erlange betrieblichen Charakter. In Würdigung aller für die Bestimmung der technisch-wirtschaftlichen Funktion bedeutsamen Umstände sei damit auf Geschäftsvermögen bzw. Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit zu schliessen. Im Übrigen könne auch nicht gesagt werden, dass die streitbetroffenen Liegenschaften klar privat genutzt würden, was allenfalls eine andere Betrachtung rechtfertigen könnte.

Im Detail hat sich die Vorinstanz zu den betreffenden Liegenschaften wie folgt geäussert:

**5.1.1.** Die Beschwerdeführer vermieteten an der Strasse E. \_\_\_\_\_ mit 28 möblierten Zimmern eine grössere Anzahl Räumlichkeiten, welche von ihrer Konzeption her nicht auf einen Daueraufenthalt ausgelegt seien. Dafür spreche zum einen die Grösse der Zimmer, die durchschnittlich 10 m<sup>2</sup> betrage, wobei sich eines der Zimmer sogar im Untergeschoss befinde. Auch dürften die Mieterinnen und Mieter laut den "besonderen Vereinbarungen für die Mieter" als Bestandteil des jeweiligen Mietvertrags weder in den Zimmern noch in der (Gemeinschafts-) Küche kochen. Ebenso wenig sei im Zimmer eine Mikrowelle erlaubt. Von der Ausstattung her entsprächen die Zimmer sodann dem Grundstandard eines Hotelzimmers. Ausserdem seien sämtliche Nebenkosten wie Strom, Wasser und Gas bereits im Mietzins inbegriffen. Auf eine überwiegend kurze bis mittlere Verweildauer der Mieterinnen und Mieter deuteten im Übrigen auch deren hohe Fluktuationsrate und effektive Aufenthaltsdauer hin: Im Jahr 2017 hätten 32 unterschiedliche Mieterinnen und Mieter gezählt werden können, wovon lediglich vier länger als zehn Monate verblieben seien. Die übrigen Zimmer seien zumeist für eine Dauer von einem bis zwei Monaten angemietet worden. Damit sei erstellt, dass die Zimmer primär an Kurzmieter vergeben worden seien, was auf die Gewerbmässigkeit der Tätigkeit schliessen lasse. Ein weiteres gewichtiges Indiz hierfür sei - so das Verwaltungsgericht im Weiteren - darin zu erblicken, dass die Beschwerdeführer den Mietgegenstand nicht bloss zur Verfügung stellten, sondern selbst oder durch Hilfspersonen weitere Dienstleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbrächten. So würden die Zimmer ohne anderweitige Abmachung wöchentlich - durch Personal des Hotels C. \_\_\_\_\_ - gereinigt und die Bettwäsche alle zwei Wochen resp. die Frotteewäsche wöchentlich gewechselt. Die entsprechenden Reinigungskosten stellten denn auch den grössten Ausgabenposten dar (2017: 549 Reinigungsstunden im Betrag von Fr. 14'823.-). Im Weiteren würden den Mieterinnen und Mietern in den Gemeinschaftsräumen Kaffee (in Form einer Kaffeemaschine sowie von Kaffeebohnen) und Tee (in Form eines Teekochers und von Teebeuteln) bereit gestellt und die Abgabe von Gratis-Slippern offeriert; ferner könnten sie das WLAN kostenfrei nutzen. Diese Dienstleistungen unterstrichen insgesamt den Servicegedanken. Schliesslich indiziere auch die Art der Vermarktung der Räumlichkeiten eine zugrunde liegende Gewinnstrebigkeit: Die möblierten Zimmer würden auf einer eigenen Homepage angeboten zu Preisen, die zwar nicht vergleichbar seien mit denjenigen des parallel geführten Hotelbetriebs, die aber gemessen an der Grösse der Zimmer (durchschnittlich 18 m<sup>2</sup>) letztlich ebenfalls im Zusammenhang mit den damit verbundenen Zusatzleistungen stünden. Insgesamt erzielten die Beschwerdeführer Bruttoeinnahmen von Fr. 136'320.-.

**5.1.2.** Die neun - rudimentär ausgestatteten - Studios an der Strasse F. \_\_\_\_\_ variierten ihrerseits in der Grösse zwischen 10,6 m<sup>2</sup> und 20,6 m<sup>2</sup>. Ein Zimmer befinde sich im Untergeschoss. Die Mietpreise bewegten sich im Schnitt zwischen Fr. 1'090.- und Fr. 1'370.- monatlich. In der Gemeinschaftsküche dürfe, soweit ersichtlich, - anders als in den Zimmern - gekocht werden und es sei ein Kühlschrank zum allgemeinen Gebrauch vorhanden. Die Reinigung und der Wechsel von Bett- und Frotteewäsche erfolgten nach dem gleichen Turnus wie bei den Zimmern der Strasse E. \_\_\_\_\_, wobei sich die Kosten der Reinigung 2017 auf total Fr. 12'717.- für 471 in Rechnung gestellte Stunden belaufen hätten. Was die jeweilige Dauer der Mietverhältnisse anbelange, gäbe es sowohl solche längerer als auch kürzerer Natur. Zwar würden die Zimmer im Unterschied zur Strasse E. \_\_\_\_\_ nicht auf einer Homepage vermarktet und es gebe neben der Reinigung und dem Wäschewechsel auch keine weiteren Zusatzleistungen. Dies ändere jedoch insgesamt nichts am Bild der selbstständigen Erwerbstätigkeit der Beschwerdeführer. Hinsichtlich des Konzepts könne denn auch auf die Ausführungen zur Zimmervermietung an der Strasse E. \_\_\_\_\_ verwiesen werden: Hier würden ebenfalls einfach eingerichtete Räumlichkeiten ohne Kochmöglichkeiten mit Reinigungs- und Bettwäscheservice vermietet. Die Beschwerdeführer schauten mehrmals pro Woche für einen Kontroll-/Überwachungsgang beim Objekt vorbei, worauf ebenfalls die - mehrfach genutzte - Möglichkeit der Barzahlung durch die Mieterinnen und Mieter der Strasse F. \_\_\_\_\_ hindeute. Somit übersteige die Tätigkeit der Beschwerdeführer auch in Bezug auf diese Liegenschaft die blosser Vermögensverwaltung.

**5.2.** Die Betrachtungsweise des kantonalen Gerichts - und sämtlicher Vorinstanzen - überzeugt. Für die Beantwortung der Statusfrage massgebend sind die Umstände, dass die Beschwerdeführer, wie feststeht und unbestritten ist, in grossem Umfang Wohnungen vermieten und es sich beim überwiegenden Anteil um möblierte Wohnungen handelt, bei welchen den Mieterinnen und Mietern zudem auch Dienstleistungen erbracht werden, bestehend in der wöchentlichen Reinigung und dem regelmässigen Wechsel der Bett- und Frotteewäsche. Nach der vorstehend dargelegten Praxis sprechen diese Gegebenheiten, welche die Vorinstanz eingehend dargestellt und gewürdigt hat, in ihrer Gesamtheit für das Vorliegen selbstständiger Erwerbstätigkeit (im Sinne einer sogenannten parahotelleristischen Beherbergung, vgl. **BGE 145 III 400 E.** 4.2). Dieses Ergebnis wird im Übrigen unterstrichen durch das kürzlich ergangene bundesgerichtliche Urteil 9C\_164/2023 vom 29. Januar 2024. Darin wurde in Bezug auf den gleichen Beschwerdeführer, wenn auch hinsichtlich der Jahre 2015 und 2016, erkannt, dass die Vermietung der fraglichen Liegenschaften als Annexbetrieb zu dem von ihm geführten Hotel anzusehen und er daher AHV-beitragsrechtlich als selbstständigerwerbend einzustufen sei. Daraus können zwar keine unmittelbaren Rückschlüsse auf den steuerrechtlichen Prozess gezogen werden (vgl. E. 4.4.2 vorstehend); dennoch untermauert das dortige höchststrichterliche Argumentarium die hier getroffene Schlussfolgerung. Es kann denn auch, was die Einwendungen der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren betrifft (so etwa zum Reinigungsaufwand, zu den offerierten Dienstleistungen, zur Vermarktung etc.), integral auf die betreffenden Erwägungen verwiesen werden, die sich einlässlich mit den entsprechenden Rügen befasst und diese entkräftet haben. Nichts an diesem Ergebnis zu ändern vermögen die Hinweise der Beschwerdeführer, dass die betreffenden Liegenschaften weder über einen eigentlichen Empfang verfügten noch die Mieterinnen und Mieter nebst den erwähnten Serviceleistungen noch anderweitig betreut/bedient würden. Auch der Einwand, die Mieterinnen und Mieter hätten ihren Abfall selber zu entsorgen und ihre Zimmer sauber und ordentlich zu halten, lässt keinen anderen Schluss zu. Ebenfalls nicht näher einzugehen ist vor diesem Hintergrund schliesslich auf die weiteren Sachverhaltselemente, welche die Vorinstanz nach Auffassung der Beschwerdeführer unrichtig resp. unter Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. des Rechts, echte Noven einzureichen, festgestellt haben soll.

## 6.

**6.1.** Im angefochtenen Urteil wurde ferner erwogen, es sei nicht zu beanstanden, dass das Steuerrekursgericht vor dem Hintergrund, wonach sowohl die Mieterträge der Strasse E. \_\_\_\_\_ als auch der Strasse F. \_\_\_\_\_ aus einer selbstständigen Erwerbstätigkeit der Beschwerdeführer herrührten, gestützt auf die Präponderanzmethode die gesamte Parzelle dem Geschäftsvermögen zugeordnet habe (zur Methodik vgl. E. 2.4.1 und 4.5 hiavor).

**6.2.** Dem ist ebenfalls zuzustimmen. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, da jedenfalls in Bezug auf die Strasse F. \_\_\_\_\_, welche 58 % der Mieteinnahmen generiere, von keiner gewerbsmässigen Vorgehensweise ihrerseits auszugehen und damit keine selbstständige Erwerbstätigkeit erstellt sei, müsse auch die 42 % der Mieterträge erwirtschaftende Strasse E. \_\_\_\_\_ - der Präponderanzmethode folgend - als Privatvermögen qualifiziert werden, erweist sich nach dem vorstehend Ausgeführten als unbehelflich.

## 7.

**7.1.** Die Beschwerdeführer opponieren schliesslich auch letztinstanzlich dem vom Beschwerdegegner ermittelten und von der Vorinstanz bestätigten Vermögenssteuerwert der Liegenschaften Strasse E. \_\_\_\_\_ und Strasse F. \_\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 5'770'100.-.

**7.2.** Gemäss - dem hier massgeblichen - § 38 Abs. 1 StG/ZH unterliegt das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer. Diese Bestimmung entspricht Art. 13 Abs. 1 StHG (vgl. dazu etwa Urteil 2C\_1120/2014 vom 25. Mai 2016 E. 7.1 am Ende).

**7.3.** Im Rahmen des Steuerrekursverfahrens hatten die Beschwerdeführer eventualiter u.a. beantragt, dass, sollte die Liegenschaft als Geschäftsvermögen qualifiziert werden, das steuerbare Vermögen (nach Korrektur eines Rechenfehlers) auf Fr. 5'770'100.- anstatt, wie veranlagt, auf Fr. 6'274'000.- festzusetzen sei. Diesem Ersuchen entsprach das Steuerrekursgericht vollumfänglich und veranschlagte das steuerbare Vermögen in dieser Höhe (vgl. Entscheid vom 16. August 2022). Beschwerdeweise wurde sodann vor der Vorinstanz geltend gemacht, das steuerbare Vermögen belaufe sich selbst für den Fall, dass die fragliche Liegenschaft Geschäftsvermögen darstellen sollte, auf Fr. 2'476'000.- und nicht auf Fr. 5'770'100.-.

**7.3.1.** Im Steuerverfahren sind nicht nur die Steuerbehörden, sondern auch die Steuerpflichtigen gehalten, sich nach Treu und Glauben zu verhalten (Art. 5 Abs. 3 BV; vgl. **BGE 97 I 125 E.** 3; Urteil 2C\_872/2020 vom 2. März 2021 E. 3.8.1 mit Hinweisen). Soweit ihr Verhalten missbräuchlich ist, verdienen sie deshalb keinen

Rechtsschutz (Rechtsmissbrauchsverbot; Art. 2 Abs. 2 ZGB analog). Ein Verhalten gilt namentlich dann als missbräuchlich, wenn es widersprüchlich ist (venire contra factum proprium; vgl. Urteil 2C\_334/2014 vom 9. Juli 2015 E. 2.5 mit zahlreichen Hinweisen).

**7.3.2.** Das von den Beschwerdeführern hinsichtlich ihrer Antragstellung an den Tag gelegte Verhalten ist widersprüchlich, verstösst gegen das Prinzip von Treu und Glauben und ist deshalb bereits aus diesem Grund nicht zu schützen. Auf die verwaltungsgerichtliche Erkenntnis, wonach die Berechnung der in der Beschwerde monierten tieferen, nach Auffassung der Beschwerdeführer für die Ermittlung der Vermögenssteuer massgeblichen Ertragswerte der Liegenschaften unklar geblieben resp. von den Beschwerdeführern nicht näher substantiiert worden sei, diese mutmasslich aber auf der - widerlegten - Annahme beruhe, es handle sich bei den streitbetroffenen Gebäuden um Mehrfamilienhäuser im Privatvermögen, braucht daher nicht näher eingegangen zu werden. Dasselbe gilt für die Erwägung, der vom Beschwerdegegner ermittelte Ertragswert und der Substanzwert bewegten sich ungefähr in gleicher Höhe, womit es ohnehin beim vom Steuerrekursgericht festgelegten steuerbaren Vermögen bleibe. Anhaltspunkte dafür, dass die entsprechenden Erörterungen der Vorinstanz fehlerhaft sein sollten, sind aber so oder anders nicht erkennbar und finden auch keine Stütze in dem in der Beschwerde Vorgetragenen. Es hat demnach beim vorinstanzlichen Urteil sein Bewenden.

**8.** Nach dem Unterliegerprinzip sind die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den Beschwerdeführern zu überbinden (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Dem Kanton Zürich, der in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

#### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

- 1.** Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 2.** Die Gerichtskosten von Fr. 3'500.- werden den Beschwerdeführern auferlegt.
- 3.** Dieses Urteil wird den Parteien, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Luzern, 16. Mai 2024

Im Namen der III. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Parrino

Die Gerichtsschreiberin: Fleischanderl