



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 6. Dezember 2017 (810 17 139)

Steuern und Kausalabgaben

**Direkte Bundessteuer 2011 und 2012 / Zuordnung eines Vermögenwerts zum Privatver-
mögen**

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Christian Haidlauf, Markus Clausen, Claude Jeanneret, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiberin Chiara Piras

Beteiligte A.____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Alexander Filli, Advokat

gegen

Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (Abteilung Steuergericht), Kreuzbodenweg 1, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Rechtsdienst, Rheinstrasse 33, Postfach, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Eigerstrasse 65, Postfach, 3003 Bern, Beigeladene

Betreff Direkte Bundessteuer 2011 und 2012
(Entscheide der Abteilung Steuergericht vom 10. Februar 2017)

A. A.____ war Inhaber des am 21. April 2005 ins Handelsregister des Kantons Basel-Landschaft (Handelsregister BL) eingetragenen und am 12. Dezember 2011 gelöschten Einzelunternehmens B.____ Immobilien mit Sitz in Reinach (BL). Das Einzelunternehmen bezweckte den Handel mit Immobilien. Durch eine Sacheinlage/Sachübernahme des Einzelunternehmens B.____ Immobilien wurde am 1. Juli 2011 die Treuhandbüro C.____ AG mit (heutigem) Sitz in Aesch gegründet, wo A.____ Mitglied des Verwaltungsrats ist.

B. Mit Kaufvertrag vom 21. Januar 2011 erwarben A.____ und D.____ von der E.____ AG, diese vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten A.____, Mitglied des Verwaltungsrats, die Liegenschaft F.____, Grundbuch (GB) G.____, (Liegenschaft F.____), zum Kaufpreis von Fr. 1'710'000.-- je hälftig zu Miteigentum. Die Liegenschaft wurde per 31. Dezember 2011 in die Bilanz der B.____ Immobilien aufgenommen und am 31. Juli 2012 zum Preis von Fr. 1'215'000.-- wieder verkauft.

C. Am 6. November 2012 bzw. am 4. April 2013 reichte A.____ die Steuererklärungen für das Jahr 2011 bzw. 2012 bei der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (Steuerverwaltung) ein. A.____ machte seinen Anteil am erwirtschafteten Verlust aus dem Verkauf der Liegenschaft F.____ als Liegenschaftskosten je zur Hälfte in den Steuererklärungen 2011 (Fr. 146'671.--) und 2012 (Fr. 146'406.--) geltend.

D. Mit Verfügungen vom 11. Dezember 2013 veranlagte die Steuerverwaltung A.____ definitiv für die direkte Bundessteuer 2011 und 2012. Sie verweigerte die von A.____ geltend gemachte Verbuchung seines Hälfteanteils an der Liegenschaft F.____ als Geschäftsvermögen und die damit verbundenen Abschreibungen. Die für das Jahr 2011 von A.____ geltend gemachten Liegenschaftskosten wurden deshalb, abzüglich pauschaler Unterhaltskosten in der Höhe von Fr. 8'867.--, mit einem Betrag von Fr. 137'804.-- aufgerechnet. In der Steuerveranlagung 2012 wurden die geltend gemachten Liegenschaftskosten, abzüglich pauschaler Unterhaltskosten in der Höhe von Fr. 7'552.--, mit Fr. 138'854.-- aufgerechnet.

E. Am 9. Januar 2014 erhob A.____, nachfolgend vertreten durch Dr. Alexander Filli, Advokat, gegen die Steuerveranlagungen 2011 und 2012 Einsprachen bei der Steuerverwaltung und beantragte, es seien die Steuerveranlagungen 2011 und 2012 vom 11. Dezember 2013 aufzuheben.

F. Mit Einspracheentscheiden vom 11. Juli 2016 wies die Steuerverwaltung beide Einsprachen gegen die Steuerveranlagungen 2011 und 2012 ab.

G. Gegen diese Einspracheentscheide erhob A.____ am 11. August 2016 Beschwerden beim Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht (Steuergericht), und beantragte, es sei der Hälfteanteil an der Liegenschaft F.____ als Geschäftsvermögen zu qualifizieren und die damit verbundenen Abschreibungen in der Höhe von Fr. 137'804.-- bei der direkten Bundessteuer 2011 und Fr. 138'854.-- bei der direkten Bundessteuer 2012 zuzulassen; alles unter o/e-Kostenfolge.

H. Am 10. Februar 2017 hiess das Steuergericht die Beschwerden betreffend direkte Bundessteuer 2011 und 2012 (Verfahrens-Nr. 530 16 29 und 530 16 30) teilweise gut (Dispositiv-Ziff. 1). Es kam zwar zum Schluss, dass die Liegenschaft als Privatvermögen zu betrachten sei. Im Gegenzug seien jedoch die effektiven Liegenschaftskosten zuzulassen, weshalb das Steuergericht die Steuerverwaltung anwies, diese zu berücksichtigen (Dispositiv-Ziff. 2).

I. Gegen die Entscheide des Steuergerichts erhob A.____ am 31. Mai 2017 gleichlautende Beschwerden beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Er beantragt, die Entscheide des Steuergerichts seien teilweise aufzuheben und sein Hälfteanteil an der Liegenschaft F.____ sei als Geschäftsvermögen zu qualifizieren und die damit verbundenen Abschreibungen seien zuzulassen (Ziff. 1); alles unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 2).

J. In der Vernehmlassung vom 22. Juni 2017 stellte die Steuerverwaltung den Antrag auf Abweisung der Beschwerden, unter o/e-Kostenfolge.

K. Am 23. Juni 2017 schloss das Steuergericht ebenfalls auf Abweisung der Beschwerden.

L. Die beige ladene Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) liess sich nicht vernehmen.

M. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2017 wurde der Fall der Kammer überwiesen. Es wurde verfügt, dass die Beschwerdeverfahren Nr. 810 17 138 (Staatssteuer 2011 und 2012) und Nr. 810 17 139 (direkte Bundessteuer 2011 und 2012) zusammen behandelt werden.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss Art. 145 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 i.V.m. § 3 der kantonalen Vollzugsverordnung zum DBG (VV DBG) vom 13. Dezember 1994 können Entscheide des Steuergerichts betreffend direkte Bundessteuer mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Die formellen Voraussetzungen nach Art. 140 ff. DBG, Art. 145 Abs. 2 DBG sowie §§ 43 ff. des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 sind erfüllt, sodass auf die Beschwerden einzutreten ist.

1.2 Mit der Beschwerde in Steuersachen können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (§ 45 Abs. 2 VPO).

2.1 Vorliegend ist streitig und zu prüfen, ob der Hälfteanteil des Beschwerdeführers an der Liegenschaft F.____ als Geschäftsvermögen zu qualifizieren ist und folglich ob die damit verbundenen und vom Beschwerdeführer geltend gemachten Abschreibungen in den Steuerjahren 2011 und 2012 zuzulassen sind.

2.2 Die Vorinstanz bringt vor, dass die Einzelfirma des Beschwerdeführers neben dem Kauf der Liegenschaft F.____ keine weiteren Liegenschaftstransaktionen vorgenommen habe. Beim Kauf der streitgegenständlichen Liegenschaft handle es sich deshalb um den isolierten Kauf eines Grundstücks, das rund zwei Jahre später mit Verlust habe zwangsveräussert werden müssen. Trotz des Handelsregistereintrags mit dem Zweck "Handel mit Immobilien" sei eine strukturierte Handelstätigkeit des Unternehmens B.____ Immobilien nicht erkennbar, weshalb der Beschwerdeführer nicht als Immobilienhändler qualifiziert werden könne. Folglich handle es sich bei der Liegenschaft F.____ weder um Umlauf- noch um Anlagevermögen (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4c). Der Beschwerdeführer habe die Liegenschaft zwar in die Bilanz der Immobiliengesellschaft aufgenommen und dadurch zum Ausdruck gebracht, dass von Geschäftsvermögen auszugehen sei. Ein Blick in die Jahresrechnungen der Jahre 2010 bis 2012 zeige jedoch, dass die Immobiliengesellschaft keine finanziellen Mittel zur Verfügung gehabt habe, die hätten angelegt werden können. Von einer Kapitalanlage könne somit keine Rede sein. Es hätten keine signifikanten Immobilientätigkeiten stattgefunden, die Bilanzen seien "leer" gewesen und in den Erfolgsrechnungen seien marginale Umsätze und Gewinne aus Vermittler- bzw. Beratungstätigkeiten ausgewiesen worden. Das Amt des Beschwerdeführers als Liquidator der Liegenschaftsverkäuferin E.____ AG sei als persönliches Mandat zu qualifizieren und hätte nichts mit einer unternehmerischen Immobilientätigkeit des Beschwerdeführers zu tun gehabt. Die Liquidation bzw. die Löschung der B.____ Immobilien aus dem Handelsregister im Dezember 2011 zeige ebenfalls, dass eine Fortführung der unternehmerischen Tätigkeit nicht zu erwarten gewesen sei. Eine später in Dornach gegründete Einzelfirma sei ein Konstrukt ohne eigenständige Geschäftstätigkeit gewesen (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4d). Es lägen somit keine Hinweise vor, die darauf deuten könnten, dass der streitgegenständliche Liegenschafts Kauf betriebsbedingt gewesen sei. Dagegen hätten möglicherweise private Interessen vorgelegen, die einen Kauf der Liegenschaft als angezeigt hätten erscheinen lassen. Der Beschwerdeführer könne demnach nicht als Liegenschaftshändler qualifiziert werden (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4e). Die Liegenschaft sei folglich zu Recht dem Privatvermögen zugeordnet und die getätigten Abschreibungen aufgerechnet worden.

2.3 Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Zuordnung und Verbuchung eines Vermögenswerts im Geschäftsvermögen sei von der Steuerverwaltung grundsätzlich zu akzeptieren. Vorliegend stehe die streitgegenständliche Liegenschaft in einem engen Zusammenhang mit seiner selbständigen Erwerbstätigkeit als Inhaber eines Immobilienunternehmens. Mit dem Einzelunternehmen B.____ Immobilien sei er selbständig auf dem Immobilienmarkt tätig gewesen (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 21). Ferner sei die Liegenschaft erheblich fremdfinanziert worden, was zusätzlich gegen eine private Vermögensanlage spreche (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 22). Die kurze Besitzdauer (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 26) und die Aufnahme des Vermögenswerts in die Bilanz der Einzelfirma (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 28) stellten ebenfalls starke Indizien für die Begründung einer Geschäftsmässigkeit dar. Schliesslich handle es sich vorliegend nicht um eine ordentliche, sondern um eine ausserordentliche Abschreibung, die aus einer unvorhersehbaren Situation entstanden sei (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 33). Deute die Anwendung der bundesgerichtlichen Abgrenzungskriterien auf die Zuordnung eines Objekts zum Geschäftsvermögen hin,

sei eine weitere Prüfung nach der Präponderanzmethode nicht zulässig (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 29). Schliesslich sei die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach es sich vorliegend nicht um Kapitalanlagevermögen handeln könne, weil das Unternehmen kein anlegbares Kapital auszuweisen gehabt habe, für die Zuordnung der Liegenschaft irrelevant (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 35).

3.1 Die Zuordnung eines Vermögenswerts zum Geschäftsvermögen setzt eine selbständige Erwerbstätigkeit voraus (BGE 134 V 250 E. 4.2). Während das Privatvermögen gesetzlich nicht definiert ist und als jenes Vermögen der steuerpflichtigen Person gilt, das nicht Geschäftsvermögen ist (MARTIN ARNOLD, Geschäfts- und Privatvermögen im schweizerischen Einkommenssteuerrecht, in: Archiv für schweizerisches Abgaberecht [ASA] 75 [2006/2007] S. 265-293, S. 271), gelten als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen oder damit in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen (Art. 18 Abs. 2 DBG; BGE 120 Ia 349 E. 4c/aa; BGE 133 II 420 E. 3.2; FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS ULRICH MEUTER, Handkommentar zum DBG, 3. Aufl., Zürich 2016, N 94 ff. zu Art. 18 DBG). Ob ein Vermögensgegenstand der selbständigen Erwerbstätigkeit dient, hängt letztlich davon ab, ob er von der selbständig erwerbenden Person für diese Tätigkeit gewidmet wird (Urteil des Bundesgerichts 2C_27/2015 vom 10. September 2015 E. 2.3).

3.2 Für den Begriff der selbständigen 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 (BGE 125 II 113 E. 5b; MARKUS REICH/JULIA VON AH, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. Aufl., Basel 2017, N 14 zu Art. 18 DBG). Untergeordnete Anhaltspunkte sind etwa die Beschäftigung von Personal, das Ausmass der Investitionen, ein vielfältiger, wechselnder Kundenstamm und das Vorliegen eigener Geschäftsräumlichkeiten (BGE 138 II 251 E. 2.4.2). Die Prüfung ist von Fall zu Fall aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Merkmale dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten (BGE 125 II 113 E. 5b; BGE 138 II 251 E. 2.4.2; REICH/VON AH, a.a.O., N 15 zu Art. 18 DBG).

3.3 Im hier interessierenden Zusammenhang ist der gewerbsmässige Liegenschaftshandel als Sonderform der selbständigen Erwerbstätigkeit zu berücksichtigen. Zum Liegenschaftshandel besteht eine reichhaltige Rechtsprechung. Ob eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit oder blosser Verwaltung des eigenen Vermögens vorliegt, richtet sich danach, ob die Veräusserung im Rahmen einer Erwerbstätigkeit erfolgt. Das lässt sich im Normalfall nicht anhand eines einzelnen Merkmals ermitteln. In der Regel ist erst aus der Verschränkung mehrerer Indizien ersichtlich, dass eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, die sich zudem von der blossen Vermögensverwaltung abhebt. In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung haben sich Merkmale herausgebildet, die entsprechend ihrer Ausprägung und im Gesamtzusammenhang eine Liegenschaftstätigkeit indizieren können. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Merkmale:

Der enge Bezug der Geschäfte zur beruflichen Aktivität, Einsatz spezieller Fachkenntnisse, systematisches und planmässiges Vorgehen, kurze Besitzdauer, Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, Einsatz erheblicher Fremdmittel, Reinvestition des Gewinns, Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft. Ähnliche, wenn auch bereichsspezifisch abweichende Merkmale hat das Bundesgericht für den gewerbsmässigen Wertschriftenhandel entwickelt (BGE 125 II 113 E. 6a; BGE 122 II 446 E. 3b; Urteile des Bundesgerichts 2C_1048/2013 vom 25. August 2014 E. 2.2; 2C_834/2012 vom 19. April 2013 E. 5.5; 2C_713/2012 vom 3. März 2013 E. 3.1; 2C_115/2012, 2C_116/2012 vom 25. September 2012 E. 2.1.2 und E. 2.2).

4.1 Vorliegend ist in Anwendung der soeben aufgezeigten Kriterien (vgl. E. 3.3 hiervor) auf die streitbetroffene Liegenschaft zu prüfen, ob sie Gegenstand einer selbständigen Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers darstellt.

4.2 Aus den Akten geht hervor, dass der Zweck der am 21. April 2005 durch den Beschwerdeführer ins Handelsregister BL eingetragenen Unternehmung B.____ Immobilien der Handel mit Immobilien und der Erwerb sowie die Veräusserung von Vermögenswerten und Liegenschaften jeder Art war. Am 12. Dezember 2011 wurde die Unternehmung B.____ Immobilien infolge Geschäftsaufgabe aus dem Handelsregister BL gelöscht. Am 12. August 2014 wurde die Firma B.____ Immobilien wieder ins Handelsregister BL eingetragen. Als Zweck der Unternehmung wurde die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf, Verkauf und Verwaltungen von Liegenschaften eingetragen. Die Unternehmung kann auch eigene Liegenschaften erwerben und veräussern. Der Kaufvertrag über die streitgegenständliche Liegenschaft wurde am 21. Januar 2011 abgeschlossen. Zu dieser Zeit war der Beschwerdeführer mit der ersten Unternehmung B.____ Immobilien tätig. Vertragsparteien des Kaufvertrags vom 21. Januar 2011 waren die E.____ AG, handelnd und vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Beschwerdeführer, Mitglied des Verwaltungsrats, als Verkäuferin der Liegenschaft und der Beschwerdeführer, als Privatperson und mit einer Privatadresse in Münchenstein, sowie D.____, als Käufer der Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum (vgl. Ziff. 3 des Kaufvertrags vom 21. Januar 2011). Der Kaufpreis betrug Fr. 1'710'000.--. Die Liegenschaft wurde per 31. Dezember 2011 in der Firma B.____ Immobilien bilanziert. Mit Kaufvertrag vom 31. Juli 2012, also rund ein halbes Jahr nachdem die Unternehmung B.____ Immobilien infolge Geschäftsaufgabe aus dem Handelsregister BL gelöscht worden war, wurde die Liegenschaft durch den Beschwerdeführer und D.____ für Fr. 1'215'000.-- an zwei private Käufer verkauft.

5.1 Im vorliegenden Fall macht der Beschwerdeführer geltend, der Hälfteanteil der Liegenschaft stehe in einem engen Zusammenhang mit seiner selbständigen Erwerbstätigkeit als Inhaber eines Immobilienunternehmens. Er sei mit dem Einzelunternehmen B.____ Immobilien selbständig auf dem Immobilienmarkt tätig gewesen, dabei habe die Immobilientätigkeit den Kernbereich der besagten Einzelfirma gebildet (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 21).

5.2 Die Vorinstanz wendet dagegen ein, dass hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der B.____ Immobilien über den Kauf des vorliegend strittigen Objekts hinaus keine weiteren Liegenschaftstransaktionen stattgefunden hätten. Es handle sich somit um einen isolierten Kauf eines Grundstücks, das rund zwei Jahre später mit Verlust habe weiterverkauft werden müssen.

Eine strukturierte Handelstätigkeit sei trotz des Handelsregistereintrags mit dem Zweck "Handel mit Immobilien" nicht erkennbar gewesen (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4c).

5.3 Im Zusammenhang mit der Frage, ob vorliegend ein enger Bezug des streitgegenständlichen Liegenschaftsgeschäfts zur beruflichen Aktivität des Beschwerdeführers vorliegt, ist der Vorinstanz beizupflichten: Weder aus den Akten noch aus den Eingaben der Parteien ist ersichtlich, dass der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Tätigkeit in den streitbezogenen Steuerperioden 2011 und 2012 oder in den Jahren davor (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.125/2007 vom 14. April 2008 E. 3.2.1 m.w.H.) weitere Liegenschaften erworben und/oder verkauft hätte. Die Tatsache alleine, dass als Zweck der Unternehmung B.____ Immobilien im Handelsregister BL der Handel mit Immobilien eingetragen wurde, ist ein unzureichendes Kriterium für die Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit als Liegenschaftenhändler. Entsprechend bringt der Beschwerdeführer auch keine konkreten, objektbezogenen Indizien vor, welche darauf schliessen lassen, dass die streitbetroffene Liegenschaft Bestandteil eines Liegenschaftenshandels darstellen würde. Namentlich wird nicht substantiiert dargelegt, dass der Beschwerdeführer im Rahmen seiner selbständigen Tätigkeit mit der Absicht Gewinn zu erzielen (weitere) Immobilienkäufe- und verkäufe auf eigene Rechnung vorgenommen hätte. Rund ein halbes Jahr nach dem Liegenschafts Kauf, am 12. Dezember 2011, wurde die B.____ Immobilien infolge Geschäftsaufgabe aus dem Handelsregister BL gelöscht. Daraus kann geschlossen werden, dass der Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt kein Interesse an der Fortführung einer auf Gewinnerzielung ausgerichteten Geschäftstätigkeit hatte. Es ist auch kein klar systematisches, wertvermehrendes Vorgehen des Beschwerdeführers beim An- und Verkauf der Liegenschaft zu erkennen. In diesem Zusammenhang verweist die Vorinstanz zu Recht auf die Bilanzen der B.____ Immobilien der Jahre 2010 bis 2012 und die sich daraus ergebenden fehlenden finanziellen Mitteln (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4d; Bilanzen und Erfolgsrechnungen der B.____ Immobilien Reinach per 31. Dezember 2009, per 31. Dezember 2010, per 31. Dezember 2011 und per 31. Juli 2012). Mit dem Erwerb und der Veräusserung einer einzigen Immobilie liegt keine regelmässige Tätigkeit vor, die als systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung beurteilt werden könnte.

6.1 Die Vorinstanz weist ferner darauf hin, dass die Liegenschaft rund zwei Jahre nach deren Kauf habe zwangsveräussert werden müssen (Entscheidung des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4c). Der Beschwerdeführer sieht im Kriterium der kurzen Besitzdauer jedoch ein starkes Indiz für die Begründung einer Geschäftsmässigkeit (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 26).

6.2 Die Besitzdauer der Liegenschaft war relativ kurz. Eine kurze Haltezeit kann ergeben, dass Handelsaktivitäten auf Erzielung eines kurzfristigen Gewinns ausgerichtet sind und nicht einer (zumindest mittelfristigen) Vermögensverwaltung dienen. Eine kurze Besitzdauer kann somit tatsächlich ein Indiz für das Vorliegen eines gewerbmässigen Handels darstellen (vgl. im Zusammenhang mit Wertschriften Urteil des Bundesgerichts 2C_375/2015 vom 1. Dezember 2015 E. 6.1). Die Besitzdauer allein ist jedoch nicht signifikant, sondern kann es nur in Verbindung mit weiteren Elementen sein, die zum Liegenschaftenshandel Bezug haben (Urteil des

Bundesgerichts vom 25. August 2014 E. 3.4). Vorliegend führt der Beschwerdeführer in seinen Eingaben aus, die Immobilie sei erworben worden, um sie anschliessend der Firma H.____ AG zu vermieten. In der Folge habe der Gründer und Inhaber der H.____ AG und Miteigentümer an der streitgegenständlichen Liegenschaft, D.____, die H.____ AG in eine finanziell hoffnungslose Lage gesteuert, weshalb am 21. November 2011 über die Aktiengesellschaft der Konkurs habe eröffnet werden müssen. Als Folge der Konkursöffnung seien die Mietzinszahlungen der H.____ AG eingestellt worden, während die Hypothekarzinsen für die Liegenschaft F.____ weiterhin angefallen seien. Die Liegenschaft sei in der Folge aufgrund eines Rechtsstreits vorübergehend versiegelt worden, weshalb sie auch nicht hätte weitervermietet werden können. Vor diesem Hintergrund sei dem Beschwerdeführer nichts anderes übrig geblieben als die Situation zu bereinigen und die Liegenschaft mit einem erheblichen Verlust zu verkaufen (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 10 f.). Der Auffassung des Beschwerdeführers, wonach die Transaktion folglich keinen privaten Charakter gehabt habe (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 11), kann indes nicht gefolgt werden. Mit welcher Absicht eine Liegenschaft erworben wurde, ist ein innerer Umstand. Als solcher ist er einem direkten Beweis nicht zugänglich. Vielmehr muss anhand äusserer Indizien abgewogen werden, ob für den Steuerpflichtigen beim Erwerb der Immobilie die Absicht des Handels oder aber die Absicht der Kapitalanlage im Vordergrund stand (Urteil des Bundesgerichts 2C_866/2016 vom 6. Juni 2017 E. 3.4). Der Beschwerdeführer räumt selber ein, die Liegenschaft erworben zu haben, um diese zu vermieten. Folglich war eine Veräusserung der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht geplant. In der Folge musste das Immobilienobjekt vielmehr veräussert werden, um einen (grösseren) Verlust abzuwenden. Diese Vermutung wird vorliegend auch durch die Behauptung des Beschwerdeführers, er habe den Kauf in Verbindung mit der Ausführung einer geschäftlichen Tätigkeit vorgenommen – nämlich jener als Liquidator der E.____ AG –, nicht widerlegt. Aus den Verfahrensakten geht diesbezüglich hervor, dass der Beschwerdeführer bzw. sein Treuhandbüro C.____ AG von der H.____ AG und der E.____ AG beauftragt worden war, die mit dem Konkurs der E.____ AG verbundenen Aufgaben der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats zu übernehmen (vgl. Kaufvertrag zwischen der E.____ AG und der H.____ AG vom 24. April 2009, S. 1, Ziff. 1). Es erscheint deshalb vielmehr, dass der Beschwerdeführer das Amt des Liquidators der E.____ AG, das sich auch nicht mit dem Unternehmenszweck der B.____ Immobilien deckt, als Folge seiner Funktion als Aktionär derselben ausführte (vgl. Entscheide des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4d). Es ist folglich davon auszugehen, dass die Liegenschaft als private Kapitalanlage zwecks Vermietung erworben wurde. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Vermietung eigener Liegenschaften nach bundesgerichtlicher Praxis grundsätzlich – d.h. bei Nichtliegenschaftenhändlern – regelmässig Verwaltung privaten (Anlage-)Vermögens darstellt (Urteile des Bundesgerichts 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.5 und 2C_475/2008 vom 1. Juli 2009 E. 3.3; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 7. Juni 2017 [810 16 294] E. 4.5 m.w.H.), weshalb bei der Annahme, die Vermietung eigener Liegenschaften sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebs, grösste Zurückhaltung geboten ist (BGE 110 Ib 17 E. 3a). Daran ändert auch die berufliche Nähe des Beschwerdeführers als Aktionär und Liquidator der E.____ AG und als Selbständigerwerbender unter der Firma B.____ Immobilien nichts.

7.1 Der Beschwerdeführer rügt ferner, die Aufnahme der Liegenschaft in die Bilanz seines Unternehmens sei von entscheidender Rolle, weshalb die Vorinstanzen die Zuordnung zum Geschäftsvermögen akzeptieren müssten (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 21). Die Vorinstanz verweist auf die Tatsache, dass durch die Aufnahme der Liegenschaft in die Bilanz der B.____ Immobilien der Beschwerdeführer zum Ausdruck gebracht habe, dass nach seiner Auffassung von Geschäftsvermögen auszugehen sei, lehnt diese Schlussfolgerung jedoch nach der Überprüfung der weiteren Indizien ab (Entscheide des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4d).

7.2 Die buchmässige Behandlung eines Gegenstands ist im Rahmen der Gesamtwürdigung als Indiz zu werten. Vermag auf der einen Seite die Aufnahme in die Buchhaltung für sich allein die Zuteilung eines Vermögensobjekts zum Geschäftsvermögen nicht zu bewirken, so kann auf der anderen Seite ein Gegenstand – aufgrund seiner technisch-wirtschaftlichen Funktion – auch dann Geschäftsvermögen darstellen, wenn er nicht in die Buchhaltung aufgenommen worden ist. Zu berücksichtigen ist also nicht nur die formelle Aufnahme (oder Nichtaufnahme) des Gegenstands in die Bilanz, sondern die konkrete buchhalterische Behandlung insgesamt (BGE 133 II 420 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.3). Ein Blick in die Verfahrensakten zeigt, dass der Anteil von 50 % an der Liegenschaft F.____ per 31. Dezember 2011 in die von der Treuhandbüro C.____ AG am 5. November 2012 erstellten Bilanz der B.____ Immobilien aufgenommen wurde. Die Bilanz der B.____ Immobilien wurde am 6. November 2012 mit der Steuererklärung 2012 bei der Steuerverwaltung eingereicht (vgl. auch Vernehmlassung der Steuerverwaltung vom 22. Juni 2017, S. 2). Zu diesem Zeitpunkt war die Firma B.____ Immobilien bereits aus dem Handelsregister gelöscht und die Liegenschaft F.____ mit Verlust verkauft worden. Die Aufnahme der Liegenschaft in die Buchhaltung kann vorliegend deshalb nicht als massgebendes Kriterium erachtet werden.

8.1 Der Beschwerdeführer weist schliesslich darauf hin, dass das Objekt erheblich fremdfinanziert worden sei, was zusätzlich gegen eine private Vermögensanlage spreche (Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 22). Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, eine hohe Fremdfinanzierung sei wenig hilfreich für die vorliegend vorzunehmende Qualifikation, werde doch die überwiegende Anzahl der Liegenschaften, ob nun im Privat- oder im Geschäftsvermögen, fremdfinanziert (Entscheide des Steuergerichts vom 10. Februar 2017 E. 4d).

8.2 Vorliegend unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer beim Erwerb der Liegenschaft F.____ auf fremde Mittel angewiesen war. Der Einsatz erheblicher Fremdmittel ist jedoch nicht als ein einzig ausschlaggebendes Element zu behandeln (Urteil des Bundesgerichts 2C_1048/2013 vom 25. August 2014 E. 3.5). Ob dieses Kriterium allein für die Annahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit ausreichen würde, ist hier nicht zu entscheiden, da jedenfalls der fehlende Zusammenhang mit der damals betriebenen Unternehmung des Beschwerdeführers sowie die Einmaligkeit und der damit eingeschränkte Umfang der Liegenschaftsgeschäfte nicht auf eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit schliessen lassen. Auch ist aus den bereits dargelegten Umständen, die zum Liegenschaftserwerb geführt haben und aus der Tatsache, dass die Liegenschaft zu einem Zeitpunkt verkauft wurde, als die Immobilienfirma bereits aus dem Handelsregister gelöscht worden war bzw. dass das Liegenschaftsobjekt erst nachträglich in die

Bilanz der Firma des Beschwerdeführers aufgenommen wurde, darauf zu schliessen, dass vorliegend nicht von einem gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel ausgegangen werden kann und es sich bei der streitgegenständlichen Liegenschaft um Privatvermögen handelt.

9. Zusammenfassend erweist sich die in den angefochtenen Entscheiden vorgenommene Gesamtwürdigung als richtig, weshalb die angefochtenen Urteile nicht zu beanstanden sind. Es sind keine Indizien geltend gemacht worden oder ersichtlich, die eine abweichende Qualifikation rechtfertigen würden. Da die streitbetroffene Liegenschaft Bestandteil des Privatvermögens des Beschwerdeführers darstellt, ist auf die in Bezug auf die Art der geltend gemachten Abschreibungen vorgetragenen weiteren Rügen des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerden vom 31. Mai 2017, Rz. 33 ff.) nicht weiter einzugehen. Die Beschwerden sind demnach abzuweisen.

10. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Für die Beschwerde an das Kantonsgericht als weitere kantonale Beschwerdeinstanz im Bereich der direkten Bundessteuer gelten laut Art. 145 Abs. 2 DBG die Vorschriften von Art. 140 bis Art. 144 DBG sinngemäss. Gemäss Art. 144 Abs. 1 DBG werden die Kosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Höhe der Kosten des Verfahrens wird durch das kantonale Recht bestimmt (Art. 144 Abs. 5 DBG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- zu verrechnen. Ausgangsgemäss sind die Parteikosten wettzuschlagen (Art. 145 Abs. 2 DBG i.V.m. Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes [VwVG] vom 20. Dezember 1968).

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerden werden abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin