

Einkommenssteuer

Kein gewerbsmässiger Liegenschaftshandel mangels Handelstätigkeit

Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts, Lausanne vom 17. Februar 2022

Wenn die letzte Geschäftsliegenschaft vor Jahren ins Privatvermögen überführt wurde und seither keine Liegenschaften mehr erworben wurden, sondern lediglich gewisse Kaufinteressen und andere Bemühungen dargelegt werden, so genügt dies den Erfordernissen an eine objektive Gewinnstrebigkeit noch nicht. Es liegt deshalb auch keine selbständige Erwerbstätigkeit im Liegenschaftshandel mehr vor. Auch im Hinblick auf das fortgeschrittene Alter drängt sich eine solche Schlussfolgerung auf. Verluste und Aufwendungen aus zeitlich zurückliegenden Bauvorhaben können daher auch nicht mit aktuellen Einkünften verrechnet werden.

Sachverhalt:

A. Mit Veranlagungsverfügungen der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft vom 19. Oktober 2017 wurde das steuerbare Einkommen von A.A. und B.A. für die direkte Bundessteuer 2014 auf Fr. 465'900.– und für die Staatssteuer auf Fr. 341'791.– festgesetzt. Für die Staatssteuer wurde das steuerbare Vermögen auf Fr. 3'495.392.– festgesetzt.

B. Gegen diese Veranlagungsverfügungen erhoben A.A. und B.A. Einsprache und beantragten u.a., es seien die Auslagen für den Nebenerwerb von Fr. 26'930.– und die übrigen Abzüge in der Höhe von Fr. 295'424.– bei der Festlegung des steuerbaren Einkommens zu berücksichtigen. Zur Begründung brachten sie vor, A.A. sei wie in den Jahren zuvor als selbständig erwerbender Liegenschaftshändler einzustufen und die Auslagen im Zusammenhang mit diesem Nebenerwerb seien als Steuerabzüge zuzulassen. Mit Entscheiden vom 18. Februar 2019 wies die Steuerverwaltung Basel-Landschaft die Einsprachen ab. Die dagegen von A.A. und B.A. erhobenen Rechtsmittel wurden durch das Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, mit Urteil vom 20. Dezember 2019 abgewiesen.

C. Darauf gelangten A.A. und B.A. an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Dieses wies die Beschwerden ebenfalls ab (Urteile vom 13. Januar 2021 im Verfahren 810 20 194 betreffend die Staatssteuer 2014 und im Verfahren 810 20 195 betreffend die direkte Bundessteuer 2014).

D. Mit Beschwerden in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 20. Mai 2021 gelangen A.A. und B.A. an das Bundesgericht. Sie beantragen, es sei das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 13. Januar 2021 aufzuheben und es sei der Beschwerdeführer für das Steuerjahr 2014 als selbständig erwerbender Liegenschaftshändler einzustufen. Dementsprechend seien bei der Veranlagung der direkten Bundessteuer, respektive bei der Staatssteuer 2014, die in der Steuererklärung angegebenen Auslagen bei Nebenerwerb von Fr. 26'390.– und die übrigen Abzüge von Fr. 295'424.– bei der Berechnung des steuerbaren Einkommens zu berücksichtigen. Eventualiter sei die Angelegenheit zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die kantonale Steuerverwaltung Basel-Land beantragt die Abweisung beider Beschwerden, die Eidgenössische Steuerverwaltung beantragt die Abweisung der Beschwerde betreffend die direkte Bundessteuer und verzichtet auf das Stellen eines Antrags bei der Staatssteuer. Das Kantonsgericht verzichtet auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

I. Formelles

1.

1.1. Die Beschwerdeführer haben die beiden Urteile der Vorinstanz betreffend die Staatssteuer 2014 sowie die direkte Bundessteuer 2014 angefochten. Da beide Verfahren auf demselben Sachverhalt beruhen und sich dieselben Rechtsfragen stellen, sind die Verfahren betreffend die Staatssteuer 2014 (2C_431/2021) und betreffend die direkte Bundessteuer (2C_432/2021) zu vereinigen und die Beschwerde ist in einem einzigen Urteil zu erledigen (vgl. Art. 71 BGG in Verbindung mit Art. 24 BZP [SR 273]; BGE 131 V 59 E. 1 mit Hinweis).

1.2. Die Beschwerden richten sich je gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts. Die Voraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten sind jeweils erfüllt, (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 BGG i.V.m. Art. 146 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] sowie Art. 73 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]), weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerden einzutreten ist (Art. 42 und 100 BGG).

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist daher weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 141 V 234 E. 1). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem (einschliesslich kommunalem) und interkantonalem Recht prüft das Bundesgericht aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 139 I 229 E. 2.2). Es prüft die Anwendung des Bundesrechts und des harmonisierten kantonalen Steuerrechts mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots (BGE 143 II 459 E. 2.1; 134 II 207 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen 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 entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 142 I 135 E. 1.6). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen; auf rein appellatorische Kritik an der Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung geht das Gericht nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3; 139 II 404 E. 10.1).

II. Direkte Bundessteuer

3. Streitig ist, ob der Beschwerdeführer in der Steuerperiode 2014 einer steuerlich massgebenden selbständigen Erwerbstätigkeit nachgegangen ist und er die geltend gemachten Aufwendungen und Verluste zum Abzug bringen kann. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe in dieser Hinsicht den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt und sei in willkürlicher Weise davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer seine selbständige Tätigkeit im Jahre 2014 bereits aufgegeben habe.

3.1. Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte mit Ausnahme der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen (Art. 16 Abs. 1 und Abs. 3

DBG; BGE 139 II 363 E. 2.1; 133 II 420 E. 3.1). Steuerbar sind (namentlich) alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit (Art. 18 Abs. 1 DBG).

Gestützt auf Art. 27 Abs. 1 DBG können bei selbständiger Erwerbstätigkeit die geschäfts- oder berufsmässig begründeten Kosten abgezogen werden. Dazu gehören nach Art. 27 Abs. 2 lit. b DBG namentlich die eingetretenen und verbuchten Verluste auf Geschäftsvermögen. Der Verlustabzug setzt voraus, dass die Verluste im Zusammenhang mit einer selbständigen Erwerbstätigkeit des Steuerpflichtigen angefallen sind (Urteile 2C_758/2020 vom 29. Juli 2021 E. 4.1; 2C_534/2018 vom 27. September 2019 E. 2.1).

3.2. Die selbständige Erwerbstätigkeit äussert sich in einem Vorgehen, bei welchem die natürliche Person auf eigenes Risiko, unter Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und gegebenenfalls Boden, in einer von ihr frei gewählten Arbeitsorganisation, dauernd oder vorübergehend, haupt- oder nebenberuflich, in jedem Fall aber gewinnstrebig am Wirtschaftsverkehr teilnimmt (Art. 18 Abs. 1 DBG; BGE 125 II 113 E. 5b [DBG]; 138 II 251 E. 2.4.2 [MWSTG]; 143 V 177 E. 3.3 [AHVG]). Die erforderliche Gewinnstrebigkeit setzt sich aus der generellen Gewinngeeignetheit des Vorgehens (objektives Element) und der individuellen Gewinnerzielungsabsicht der betreffenden Person (subjektives Element) zusammen (BGE 143 V 177 E. 4.2.2; 138 II 251 E. 4.3.3; Urteil 2C_495/2019 vom 19. Juni 2020 E. 2.2.1). Die Prüfung ist von Fall zu Fall aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Umstände vorzunehmen. Die einzelnen Gesichtspunkte dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden und können auch in unterschiedlicher Intensität auftreten (BGE 138 II 251 E. 2.4.2; 125 II 113 E. 5b).

3.3. Steuerbarer gewerbsmässiger Liegenschaftshandel im Sinne einer selbständigen Erwerbstätigkeit liegt gemäss bundesgerichtlicher Praxis dann vor, wenn die steuerpflichtige Person An- und Verkäufe von Liegenschaften systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung vornimmt. Erforderlich ist die Entwicklung einer Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist (BGE 125 II 113 E. 6a; 122 II 446 E. 3b; Urteil 2C_966/2016 vom 25. Juli 2017 E. 3.3). Als Indizien kommen in Betracht: Die systematische bzw. planmässige Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung usw.; Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen; Ausnützung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die kurze Besitzesdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte, die Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände oder die Realisierung der Gewinne im Rahmen einer Personengesellschaft (vgl. Urteil 2C_551/2018 vom 11. Juni 2019 E. 2.1.3 m.w.H.; zur Kasuistik vgl. auch Urteil 2C_1048/2013 vom 25. August 2014 E. 2.3). Eine selbständige Erwerbstätigkeit kann haupt- oder nebenberuflich, dauernd oder temporär ausgeübt werden. Ob eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, ist stets nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (BGE 125 II 113 E. 5b; Urteil 2C_339/2020 vom 5. Januar 2021 E. 7.3.1; vgl. auch vorne E. 3.2).

3.4. Keine selbständige Erwerbstätigkeit im Bereich des Immobilienhandels liegt demgegenüber vor, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere etwa durch die Vermietung eigener Liegenschaften. Daran ändert nichts, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und kaufmännische Bücher geführt werden (Urteile 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 5.4.; 2C_966/2016 vom 25. Juli 2017 E. 3.4; 2C_1204/2013 vom 2. Oktober 2014 E. 2.4, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82).

3.5. In verfahrensrechtlicher Hinsicht gilt, dass es bei der Frage, ob selbständige Erwerbstätigkeit oder doch Liebhaberei, Mäzenatentum bzw. die Betätigung eines Hobbys vorliege, um eine Rechtsfrage geht (und zwar eine solche des Bundesrechts; Art. 18 Abs. 1 DBG). Entsprechend ist auch die Gewinnstrebigkeit ein Rechtsbegriff. Das Bundesgericht verfügt insoweit über freie Kognition (Art. 106 Abs. 1 BGG; vorne E. 2.1). Weniger eindeutig ist die Lage zur generellen Gewinngeeignetheit eines Vorgehens (objektives Element) und der individuellen Gewinnerzielungsabsicht der betreffenden Person (subjektives Element; vorne E. 3.2). Als Tatbestandselemente der Gewinnstrebigkeit sind sie bun-

desrechtlich geregelt. Was namentlich die Gewinnerzielungsabsicht betrifft, beruht diese auf einem inneren Umstand. Ein solcher ist keinem direkten Beweis zugänglich und muss aufgrund äusserlich wahrnehmbarer Indizien ermittelt werden. Im tatsächlichen Bereich ist das Bundesgericht grundsätzlich an die vorinstanzlichen Feststellungen gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG; vorne E. 1.4). Der Schluss, ob der Rechtsbegriff der Gewinnerzielungsabsicht mit Blick auf die gemäss Art. 105 Abs. 1 BGG festgestellten (bzw. durch das Bundesgericht aufgrund von Art. 105 Abs. 2 BGG ergänzten) Sachumstände (betriebswirtschaftliche, persönliche, gesamtwirtschaftliche Verhältnisse; vorne E. 3.4) erfüllt sei, ist hingegen rechtlicher Natur und damit eine Rechtsfrage (Urteil 2C_495/2019 vom 19. Juni 2020 E. 2.2.6).

4.

4.1. Die Vorinstanz stimmte dem Beschwerdeführer zu, dass er in den Veranlagungsverfügungen der Jahre 1997/98 bis 2013 als selbständiger Liegenschaftshändler qualifiziert und besteuert worden sei. Daraus könne er jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten, da nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zukomme. Für das vorliegende strittige Steuerjahr vermöchten die Beschwerdeführer keine selbständige Erwerbstätigkeit mehr darzutun. Sie hätten nach dem Verkauf der Liegenschaft im April 2013 keine Liegenschaftstransaktionen mehr getätigt, was zusammen mit den mangelnden Einkünften aus dem Liegenschaftshandel in den Jahren 2009 bis 2012 auf fehlende Planmässigkeit sowie fehlende zielgerichtete Gewinnstrebigkeit schliessen lasse. Angesichts der Überführung der Liegenschaft an der U. strasse xxx in V. per 1. Januar 2011 vom Geschäfts- ins Privatvermögen und des letzten Liegenschaftsverkaufs im April 2013 sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer seine Geschäftstätigkeiten per Ende 2013 zu einem Abschluss gebracht habe. Im Weiteren würden die Beschwerdeführer nicht vorbringen, sie hätten für die darauffolgenden Jahre unternehmerische Tätigkeiten geplant. Die steuerrechtliche Berücksichtigung der Beendigung einer selbständigen Erwerbstätigkeit erfolge grundsätzlich von einem Steuerjahr auf das andere, wobei die Beendigung – wie gesehen – nicht alleine gestützt auf das Alter der Beschwerdeführer (Jahrgang 1940 und 1944) erfolgt sei.

An dieser Einschätzung vermöchten auch die von den Beschwerdeführern dokumentierten geschäftlichen Bemühungen und Aufwendungen im Jahr 2014 in Zusammenhang mit einer Baurechtsparzelle im Eigentum der Gemeinde V. nichts zu ändern. Diese seien überschaubar und liessen keine zielgerichtete umfangreiche Projektplanung erkennen. Das Projekt sei letztlich nicht zustande gekommen. Es genüge nicht, dass der Beschwerdeführer allenfalls subjektiv eine Erwerbsabsicht für sich in Anspruch genommen habe. Die behauptete persönliche Absicht müsse aufgrund konkreter wirtschaftlicher Tatsachen auch nachgewiesen sein. Ferner habe der Beschwerdeführer seine Immobilienaktivität einzig auf die Angelegenheit mit der Gemeinde V. beschränkt und keine anderen Kaufmöglichkeiten verfolgt. Für drei weitere Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft habe der Beschwerdeführer gemäss eigenen Angaben zwar Interesse bekundet, es sei jedoch nicht belegt, inwiefern er diesen Angeboten nachgegangen sei. Weitere Belege für einen Liegenschaftshandel oder eine andere selbständige Erwerbstätigkeit bringe der Beschwerdeführer nicht vor. Vielmehr würden für das Jahr 2014 objektive Anhaltspunkte für eine strukturierte Handelstätigkeit des Beschwerdeführers fehlen.

Angesichts der fehlenden Erwerbstätigkeit könne die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Auslagen für den Nebenerwerb von Fr. 26'390.– nicht zum Abzug zugelassen werden. Das Gleiche gelte für den geltend gemachten Abzug von Fr. 295'424.–. Diesem liege eine Auseinandersetzung in Zusammenhang mit einem Bauprojekt aus dem Jahre 2010 zugrunde, welche im Juni 2014 mittels gerichtlichen Vergleichs beendet worden sei. Darin sei der Beschwerdeführer verpflichtet worden, die Vergleichssumme in Höhe von Fr. 295'424.– an den anderen Gesellschafter zu bezahlen. Ein Abzug für Verluste aus selbständiger Erwerbstätigkeit würde erfordern, dass im Steuerjahr 2014 tatsächlich eine Erwerbstätigkeit ausgeübt worden sei, was gerade nicht der Fall sei.

4.2. Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in verschiedener Hinsicht aktenwidrig, unvollständig und widersprüchlich festgestellt.

4.2.1. Gemäss den Beschwerdeführern ist die Feststellung der Vorinstanz, dass der Ehemann in den Jahren 2009–2012 keine Einkünfte aus einem Liegenschaftshandel erzielt habe, offensichtlich falsch. Diese Rüge ist begründet. Gemäss der definitiven Steuerveranlagung 2010 vom 17. November 2016 hat der Beschwerdeführer für die direkte Bundessteuer im Jahre 2010 aus gewerbsmässigem

Liegenschaftshandel einen Gewinn von Fr. 881'076.– versteuert. Die gegenteilige Ausführung der Vorinstanz, die sich dazu auf den zuvor erstellten Revisionsbericht Nr. 2015-071 vom 20. März 2015 stützt, ist offensichtlich falsch und zu korrigieren.

4.2.2. Ebenso ist es gemäss den Beschwerdeführern offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz ausführe, der Ehemann habe per 1. Januar 2011 die Liegenschaft U.strasse xxx vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt. Diese Überführung habe erst im Jahre 2016 stattgefunden und zudem stehe diese Liegenschaft im Eigentum der Beschwerdeführerin und nicht des Beschwerdeführers. Dies ergebe sich auch aus dem Revisionsbericht Nr. 2015-071 vom 20. März 2015 Ziff. 3.2. Die entsprechende Feststellung sei aktenwidrig und aufgrund des Zeitpunkts im Jahre 2016 zu Unrecht als Argument gegen den Beschwerdeführer verwendet worden.

Die fragliche Bestätigung der Steuerverwaltung in Zusammenhang mit den Steuerveranlagungen 2010–2014 datiert zwar vom 17. Oktober 2016; jedoch wird darin ausdrücklich festgehalten, dass die Überführung der Liegenschaft U.strasse xxx vom Geschäfts- ins Privatvermögen rückwirkend auf den 1. Januar 2011 erfolgte. Dagegen befindet sich das Grundstück gemäss Akten tatsächlich im Eigentum der Beschwerdeführerin (Revisionsbericht Nr. 2015-071 E. 3.2). Innerhalb einer Ehegemeinschaft ist es allerdings für die Beurteilung, ob selbständiger Liegenschaftshandel vorliegt, von untergeordneter Bedeutung, welchem der beiden Ehegatten die Liegenschaft gehört (vgl. PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, I. Teil, 2. Aufl. 2019, N. 43 zu Art. 18 DBG).

4.2.3. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, der Beschwerdeführer habe der Steuerverwaltung mit seinem Schreiben vom 11. August 2016 drei weitere Projekte im Jahr 2014 dargelegt. Seine Angaben seien im Beschwerdeverfahren nie infrage gestellt worden und hätten deshalb als anerkannt zu gelten. Wenn die Vorinstanz, ohne ihn zu befragen, zum Schluss gelange, es sei nicht erstellt, zu welcher Zeit er diesen Angeboten nachgegangen sei und es würden Belege für weitergehende Abklärungen oder Aufwendungen fehlen, stelle sie den Sachverhalt willkürlich fest.

Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, es sei nicht erstellt, zu welcher Zeit diesen Angeboten nachgegangen worden sei, und Belege für weitergehende Abklärungen oder Aufwendungen seien in den Akten nicht vorhanden. In der Beschwerde legt der Beschwerdeführer nicht dar, wann konkret er diesen Angeboten nachgegangen ist bzw. dass sich in den Akten hierzu Belege befinden. Ebenso ergibt sich aus der Beschwerde nicht, was für Belege für weitergehende Abklärungen oder Aufwendungen sich in den Akten befinden sollen. Die Rüge, der Sachverhalt sei willkürlich festgestellt worden, erweist sich insofern als unbegründet.

5. Die Beschwerdeführer rügen sodann sinngemäss die rechtliche Würdigung als unzutreffend. Aufgrund des Sachverhalts sei von einer selbständigen Tätigkeit als Liegenschaftshändler auszugehen.

5.1. Wie gesehen (vorne E. 3.2), besteht der Begriff der Gewinnstrebigkeit aus zwei Komponenten, einer subjektiven und einer objektiven.

5.2. Betreffend die objektive Seite der Gewinnstrebigkeit kann der Beschwerdeführer aus der vorherigen Qualifikation als selbständig Erwerbender durch die Veranlagungsbehörden nichts zu seinen Gunsten ableiten. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts kommt einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu; die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse können daher in einem späteren Veranlagungszeitraum durchaus anders gewürdigt werden (BGE 140 I 114 E. 2.4.3; Urteile 2C_551/2018 vom 11. Juni 2019 E. 2.2.5; 2C_107/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3.2.1 m.w.H.).

Ebenso ist es prinzipiell zulässig, wenn die Vorinstanz die späteren Jahre 2015 bis 2017 bei der Beurteilung der Gewinnstrebigkeit mitberücksichtigt, um die objektive Seite der Gewinnstrebigkeit zu beurteilen (vgl. Urteil 2C_375/2015 vom 1. Dezember 2015 E. 7.4.3). Für diese macht der Beschwerdeführer unbestritten keine selbständige Erwerbstätigkeit mehr geltend.

5.3.

5.3.1. Für das Jahr 2014 ist gemäss verbindlicher Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz dokumentiert, dass sich der Beschwerdeführer um den Kauf der Baurechtsparzelle Nr. 3, Grundbuch V. sowie des G. (Parzelle Nr. 3693, Grundbuch V.) bemühte. Der Gemeinderat V. hatte am 17. Juni 2014 dem Verkauf des zur Baurechtsparzelle Nr. 4, BG V. gehörenden Bodenanteils prinzipiell zugestimmt, nicht aber dem Verkauf des G. Diesbezüglich fand am 18. Dezember 2014 eine Besprechung zwischen dem Beschwerdeführer und Vertretern der Gemeinde V. statt. Im Anschluss daran teilte die Gemeinde V. dem Beschwerdeführer am 14. Januar 2015 mit, dass der Gemeinderat aufgrund der jüngsten politischen Entwicklungen zum Verkauf der beiden fraglichen Parzellen nicht mehr bereit sei. Die Bemühungen des Beschwerdeführers zum Abschluss des Kaufs hielten sich insgesamt in Grenzen und schliesslich kam die Transaktion auch nicht zustande. Ebensovienig vermochte er darzulegen, welche konkreten Pläne er mit diesen Grundstücken bei einem geglückten Kauf hätte verfolgen wollen.

Des Weiteren hat der Beschwerdeführer für das Jahr 2014 lediglich angegeben, für drei weitere Liegenschaften Interesse bekundet zu haben, ohne diesbezügliche Abklärungen und Aufwendungen näher zu belegen.

5.3.2. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach sich auch aufgrund der fehlenden Einkünfte aus dem Liegenschaftshandel in den Jahren 2009 - 2012 auf fehlende Planmässigkeit sowie mangelnde zielgerichtete Gewinnstrebigkeit schliessen lasse, beruht zwar auf einer nicht in vollem Umfang zutreffenden Grundlage. Wie gesehen (vorne E. 4.2.1), hatte der Beschwerdeführer auch in der Steuerperiode 2010 Einkünfte aus selbständigem Liegenschaftshandel zu versteuern. In der Mehrzahl der Jahre seit 2009 fielen jedoch keine Gewinne an. Die Einschätzung der Vorinstanz ist deshalb nicht zu beanstanden, zumal der Beschwerdeführer in der fraglichen Steuerperiode 2014 nicht nur keinen Gewinn, sondern keine Geschäftsabschlüsse tätigen konnte.

5.3.3. Auch die weiteren Indizien (vgl. vorne E. 3.3) sprechen gegen eine selbständige Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers. Die Liegenschaft an der U.strasse xxx wurde rückwirkend per 1. Januar 2011 vom Geschäft- ins Privatvermögen überführt, wobei es wie gesehen (vorne E. 4.2.2) von untergeordneter Bedeutung ist, ob sie sich im Eigentum der Beschwerdeführerin oder des Beschwerdeführers befindet. Der letzte Liegenschaftsverkauf datierte vom April 2013. Die Bemühungen des Beschwerdeführers, an neue Liegenschaften für sein Geschäftsvermögen zu gelangen, hielten sich in der Folge in Grenzen. Ein Kauf kam nicht zustande. Nachdem die letzte Liegenschaftstransaktion im April 2013 stattgefunden hat, ist deshalb auch aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Beschwerdeführers mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass er seine selbständige Erwerbstätigkeit per Ende 2013 aufgegeben hat, selbst wenn dies nicht seine Absicht war. Das Vorhandensein der subjektiven Gewinnstrebigkeit reicht alleine für das Bestehen einer selbständigen Erwerbstätigkeit nicht aus. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Beschwerdeführenden nicht vorbringen, für die Steuerperioden nach 2014 unternehmerische Immobilientätigkeiten geplant zu haben.

5.3.4. Zwar bedarf die Beurteilung der Gewinnstrebigkeit einer Tätigkeit regelmässig einer gewissen Beobachtungszeit und die Tatsache, dass seit längerer Zeit keine Grundstücksgeschäfte getätigt worden sind, steht der Annahme einer weiterhin selbständigen, auf Erwerb gerichteten Tätigkeit nicht grundsätzlich entgegen (Urteil 2C_732/2016 vom 5. September 2017 E. 2.2.3); eine langfristige Perspektive ist für den Immobilienhandel typisch (Urteil 2C_551/2018 vom 11. Juni 2019 E. 2.2.1). Vorliegend hat der Beschwerdeführer seine Geschäftstätigkeit jedoch gänzlich eingestellt und nicht einfach nur zugewartet.

5.4. Die Vorinstanz hat daher kein Bundesrecht verletzt, indem sie eine selbständige Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers und damit auch die geltend gemachte Abzugsfähigkeit der Verluste aus Liegenschaftshandel verneint hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

III. Staatssteuer des Kantons Basel-Landschaft

6. Die dargelegten Rechtssätze zur direkten Bundessteuer finden sich in gleicher Weise im Recht der harmonisierten Steuern von Kantonen und Gemeinden (vgl. u.a. Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1 und 2 StHG; Urteile 2C_495/2019 vom 19. Juni 2020 E. 3; 2C_1042/2017 vom 2. August 2018 E.

3; 2C_107/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3.1, in: ASA 86 S. 421). Der Kanton Basel-Landschaft hat das hier massgebende Harmonisierungsrecht in allen Teilen in § 24 Abs. 1 lit. b des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Basel-Landschaft (StG/BL; SGS 331) überführt. Damit kann für die kantonalen Steuern vollumfänglich auf das zur direkten Bundessteuer Gesagte verwiesen werden. Demnach erweist sich die Beschwerde betreffend die Staats- und Gemeindesteuern gleichermassen als unbegründet.

IV. Kosten und Entschädigung

7. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Gerichtskosten unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Es sind keine Parteientschädigungen geschuldet (Art. 68 BGG).

Demgemäss wird erkannt:

1. Die Verfahren 2C_431/2021 und 2C_432/2021 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde betreffend die direkte Bundessteuer 2014 wird abgewiesen.
3. Die Beschwerde betreffend die Staatssteuern des Kantons Basel-Landschaft 2014 wird abgewiesen.
4. ...
5. ...