**Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 6. Juni 2017 i.S. Ehegatten A. und B. (2C_866/2016)**

*Abgrenzung Privat-/Geschäftsvermögen (Art. 18 Abs. 1 DBG; § 19 Abs. 1 StG): Zulässigkeit einer späteren Neubeurteilung*

Wird einem gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler im Rechtsmittelverfahren bezüglich einer einzelnen Liegenschaft der Pauschalabzug gewährt, weil die betroffene Liegenschaft dem Privatvermögen zugeordnet wird, so kommt dieser Qualifikation nur für die strittige Periode Bedeutung zu. Es bleibt den Steuerbehörden hingegen unbenommen, zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Entwicklungen oder Erkenntnisse eine Neubeurteilung vorzunehmen, welche auch zur Besteuerung eines allfälligen Veräusserungsgewinns für die gesamte Haltedauer führen kann.

***Sachverhalt (zusammengefasst)***

Ein Steuerpflichtiger, der unbestrittenermassen als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert, deklarierte mehrere Liegenschaften im Privatvermögen und nahm für diese den pauschalen Unterhaltsabzug in Anspruch, was ihm von Veranlagungs- und Einsprachebehörde verwehrt wurde. Im Beschwerdeverfahren kam das Verwaltungsgericht hingegen zum Schluss, dass die streitbetroffenen Liegenschaften im Privatvermögen stünden und somit zum Pauschalabzug berechtigten. Das Bundesgericht

schützt diesen Entscheid, weist aber auf die Möglichkeit einer späteren Neubeurteilung hin.

***Erwägungen***

1. ...

1.1 - 4.1 ...

4.2 ...

Bei dieser Sachlage erscheinen die im Streit liegenden Immobilien, welche am Ende der hier betroffenen Steuerperioden 2010 und 2011 bereits seit fünf resp. sogar bereits seit zehn Jahren unverändert zwecks Erzielung von Mieterträgen gehalten wurden, als private Anlageobjekte.

4.3 Abschliessend bleibt anzufügen, dass es sich hierbei um eine Momentaufnahme betreffend die Steuerjahre 2010 und 2011 handelt, die vor dem Hintergrund des von der Vorinstanz etwas knapp erstellten Sachverhaltes erfolgt. Es bleibt der zuständigen Steuerbehörde unbenommen, zu einem späteren Zeitpunkt eine allfällige Neubeurteilung vorzunehmen, wenn in den Folgejahren Indizien auszumachen sind, die zum Beispiel auf eine - von den Beschwerdegegnern in Abrede gestellte - Wiederverkaufsabsicht oder auf eine professionelle Tätigkeit auf dem Gebiet der Liegenschaftenverwaltung hinweisen. Dabei ist denkbar, dass bestimmte Hinweise, wie etwa eine Sanierung oder ein Verkauf einer streitbetroffenen Liegenschaft, nachträglich dennoch zur Erkenntnis führen könnten, dass die Immobilien von Anfang an dem Geschäfts-

vermögen zuzuordnen gewesen wären. Diesfalls bleibt die Besteuerung eines allfälligen Veräusserungserlöses für die gesamte Haltedauer vorbehalten.