



100 17 474

Gemeinde: D. _____

ZPV-Nr.: _____ (A. _____)

ZPV-Nr.: _____ (B. _____)

Eröffnung: 20.9.2018 PKA/TMI/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 18. September 2018

Es wirken mit: Präsident Kästli, die Fachrichter Antenen und Studer sowie Mion als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

A. _____ und B. _____,

vertreten durch

C. _____, Notar und dipl. Steuerexperte

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach 8334, 3001 Bern

betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2016

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Mit öffentlicher Urkunde vom 16. November 2016, betitelt als "Kaufvertrag mit ausgleichspflichtiger Schenkung", übertrugen A._____ und E._____ (Rekurrent bzw. Rekurrentin, zusammen Rekurrenten) ihren jeweiligen hälftigen Eigentumsanteil an der Liegenschaft D._____ Gbbl. Nr. _____ (._____) an ihre Tochter F._____. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (Steuerverwaltung), veranlagte am 9. Mai 2017 für den Rekurrenten wie auch für die Rekurrentin jeweils mit separater Verfügung einen steuerbaren Grundstückgewinn von je CHF 61'500.--. Bei dessen Berechnung ging sie von einem Erlös von CHF 1'300'00.-- und von Anlagekosten von CHF 1'176'950.-- aus, was einen Rohgewinn von CHF 123'050.-- ergab, der aufgrund des hälftigen Anteils am Eigentum entsprechend auf die Rekurrenten verteilt wurde. Ausserdem veranlagte die Steuerverwaltung einen Zuschlag von 35 % infolge kurzer Besitzesdauer (sog. Spekulationszuschlag), so dass schliesslich auf die Rekurrentin ein Steuerbetrag von total CHF 20'979.95 und auf den Rekurrenten ein solcher von total CHF 21'343.65 entfiel (die Differenz von CHF 963.70 ist durch die Zugehörigkeit des Rekurrenten zur reformierten Kirchgemeinde D._____ bedingt).

B. In einer einzigen Rechtsschrift erhoben die Rekurrenten am 6. Juni 2017 Einsprache gegen die besagten Veranlagungsverfügungen und beanstandeten den von der Steuerverwaltung als Erlös festgelegten Betrag von CHF 1'300'000.--. Sie verlangten, dass stattdessen der Betrag von CHF 824'000.-- als Erlös eingesetzt werde, der sich aus dem Erwerbspreis plus Aufwände/Investitionen der Rekurrenten abzüglich des Erbvorbezugs zugunsten der Tochter ergebe. Es resultiere aus dem Verkauf ein Verlust von CHF 476'000.-- aufgrund des Erbvorbezugs, weshalb ihrer Auffassung nach keine Grundstückgewinnsteuer anfalle. Dass die Bruttosumme von CHF 1'300'000.-- im Kaufvertrag stehe, hätten die Rekurrenten als juristische Formalität aufgefasst. Der Notar sei beauftragt gewesen, den Vertrag aufgrund der Realität abzufassen, mit dem Ziel, die Nachkommen gleich zu behandeln. Deshalb sei familienintern abgesprochen gewesen, die Liegenschaft mit einem Preisnachlass von CHF 476'000.-- an die Tochter zu übergeben. Die Liegenschaft sei von den Rekurrenten für die Tochter gekauft worden, weil letztere sich im damaligen Zeitpunkt in einem Vollzeitstudium befunden habe und ihr der Kauf selber finanziell nicht möglich gewesen wäre. Daher habe auch keine spekulative Absicht bestanden, weshalb die Rekurrenten um Streichung des Zuschlags aufgrund kurzer Besitzesdauer ersuchten. Weiter beantragten die Rekurrenten die Berücksichtigung der beim Erwerb bezahlten Handänderungssteuern von CHF 19'800.--.

C. Mit Einspracheentscheiden vom 16. Oktober 2017 hiess die Steuerverwaltung die Einsprachen teilweise gut, berücksichtigte die geltend gemachten Handänderungssteuern bei den Anlagekosten, wodurch sich der Rohgewinn auf gesamthaft CHF 103'250.-- bzw. für die Rekur-

renten je einzeln auf gerundet CHF 51'600.-- reduzierte. Hinsichtlich des massgeblichen Erlöses verwies die Steuerverwaltung auf die Verurkundung von CHF 1'300'000.-- als Kaufpreis und lehnte es ab, auf den Betrag von CHF 824'000.-- abzustellen und den Zuschlag für kurze Besitzesdauer zu streichen. Es könne zumindest eine spekulative Nebenabsicht nicht völlig ausgeschlossen werden.

D. Dagegen haben die Rekurrenten, beide vertreten durch C._____, Notar und dipl. Steuerexperte (Vertreter), am 13. November 2017 wiederum in einer gemeinsamen Eingabe Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben mit dem Hauptantrag, es seien die Einspracheentscheide vom 16. Oktober 2017 aufzuheben, es sei der Verkaufspreis für die Liegenschaft ._____ auf CHF 824'000.-- festzusetzen und die Grundstückgewinnsteuern mit CHF Null zu veranlagern. Wie bereits in der Einsprache weist der Vertreter auf die von den Rekurrenten angestrebte Gleichbehandlung ihrer beiden Kinder hin. Es dürfe grundstückgewinnsteuerlich keine Rolle spielen, ob der fragliche Kaufpreis mit CHF 1'300'000.-- abzüglich der Schenkung von CHF 476'000.-- oder netto mit CHF 824'000.-- im Vertrag festgesetzt werde. Die von der Steuerverwaltung vertretene Auffassung verstosse gegen das verfassungsmässige Verbot von überspitztem Formalismus. Auch dürfe die teilweise unzutreffende Bezeichnung des Vertrags mit "Kaufvertrag" keine Rolle spielen. Es gelte der Rechtsgrundsatz, dass eine falsche Bezeichnung nicht zu Lasten der Steuerpflichtigen ausgelegt werden dürfe (*falsa demonstratio non nocet*).

Sollte der Hauptantrag abgelehnt werden, so beantragen die Rekurrenten zumindest den Zuschlag für kurze Besitzesdauer zu streichen. Es liege keine spekulative Absicht vor. Die Liegenschaft sei von Anfang an für die Tochter bestimmt gewesen. Diese habe auch die Liegenschaft 2014 gefunden und nicht die Rekurrenten, sei jedoch im jenem Zeitpunkt mangels Einkommen oder Vermögen nicht in der Lage gewesen, sie selber zu kaufen.

E. Mit Vernehmlassung vom 12. Februar 2018 beantragt die Steuerverwaltung die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Sie hält zusammengefasst an der Auffassung fest, dass der Wortlaut des Vertrags massgeblich sei, wonach der Kaufpreis CHF 1'300'000.-- betrage, auch wenn sich daraus unvorhergesehene Steuerfolgen ergäben. Der Preisnachlass sei eine reine Tilgungsmodalität, die für die Bemessung des Grundstückgewinns nicht massgebend sei. Am Zuschlag für kurze Besitzesdauer hält die Steuerverwaltung ebenfalls fest.

F. Die Rekurrenten haben die Möglichkeit zur Stellungnahme nicht wahrgenommen.

G. Auf die weiteren Vorbringen der Steuerverwaltung wie auch der Rekurrenten wird, soweit entscheiderelevant, im Rahmen der nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend die Grundstückgewinnsteuer können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 195 ff. StG). Die Steuerrekurskommission ist deshalb sachlich und örtlich zuständig. Die Rekurrenten sind im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie sind daher beschwert und zur Anfechtung befugt (Art. 195 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 86 und 65 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Eingabe ist deshalb einzutreten.
2. Angefochten sind zwei Einspracheentscheide vom 16. Oktober 2017, welche die Steuerpflicht jeweils des Rekurrenten bzw. der Rekurrentin unabhängig voneinander zum Gegenstand haben. Es liegt anders als bei der Einkommenssteuer keine gemeinsame Veranlagung von Ehegatten vor, so dass zwei separate Veranlagungen angefochten sind. Nach Art. 17 Abs. 1 VRPG können Verfahren vereinigt werden, wenn sie den gleichen Gegenstand betreffen. Damit ist gemeint, dass in beiden Verfahren die gleiche Thematik zu behandeln ist (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 1997, N. 5 zu Art. 17 VRPG). Dies trifft vorliegend zu. Angesichts dessen, dass das Prozessthema (Bestimmung des massgeblichen Erlöses wie Anfechtung des Besitzesdauerzuschlags) identisch ist sowie angesichts dessen, dass die Rekurrenten gemeinsam einen Vertreter bestellt haben, der mit einer einzigen Schrift Rekurs eingelegt hat, sind die Voraussetzung für die Vereinigung der beiden Verfahren gegeben.
3. Die vorliegende Streitsache wird von der Steuerrekurskommission in Dreierbesetzung beurteilt, da der Streitwert über CHF 10'000.-- liegt, selbst wenn die Rekurrentin und der Rekurrent einzeln betrachtet werden (Art. 70 Abs. 3 und Abs. 4 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und die Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
4. Strittig ist im vorliegenden Fall, welches der für die Bestimmung des Grundstückgewinns massgebliche Erlös ist. Die Rekurrenten vertreten die Ansicht, dass auf den Betrag von CHF 824'000.-- abzustellen sei, was zur Folge habe, dass keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet werde. Für den Fall, dass der Hauptantrag abgelehnt werde, ersuchen die Rekurrenten um Streichung des Zuschlags für kurze Besitzesdauer.
5. Von Bundesrechts wegen sind die Kantone aufgrund von Art. 12 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG, SR 642.14) verpflichtet, eine Grundstückgewinnsteuer zu erheben. Abs. 1 von

Art. 12 StHG besagt, dass Gewinne zu besteuern sind, die sich ergeben, soweit "der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt." Eine genaue Definition, wie diese Werte zu ermitteln sind, kann dem StHG nicht entnommen werden. Die Kantone sind demnach nicht zu einer Harmonisierung der Gewinnermittlung verpflichtet (Bernhard Zwahlen in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 2. Aufl., 2002, N. 44 zu Art. 12 StHG).

6. Das Steuergesetz enthält in Art. 137 StG die Definition des Gewinns als Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen). Gemäss Art. 138 Abs. 1 StG gilt als Erlös der gesamte Wert aller vermögenswerten Leistungen, zu denen sich die erwerbende Person gegenüber der veräussernden Person verpflichtet. Nach der Lehre und Rechtsprechung ist unerheblich, ob der vereinbarte Kaufpreis tatsächlich vereinbart, als Darlehen stehen gelassen und wie die Zahlungsmodalitäten gestaltet werden (VGE 19620 vom 8.2.1996; Markus Langenegger in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, 2011, N. 2 ff. zu Art. 138 StG).

6.1 Vorliegend ist in Ziff. II/1 des Kaufvertrags der Kaufpreis in unmissverständlicher Weise mit CHF 1'300'000.-- bezeichnet worden (Kaufvertrag vom 16.11.2016, Akten der Steuerverwaltung, pag. 40). Anschliessend werden in Ziff. II/2 unter dem Titel "Tilgung des Kaufpreises" eine ausgleichspflichtige Schenkung von CHF 476'000.-- (Unterziffer 2.1), die Ablösung der Hypothek über CHF 500'000.-- (Unterziffer 2.2.1) sowie eine Schlusszahlung von CHF 324'000.-- (Unterziffer 2.2.2) aufgeführt und das ganze mit der Bemerkung "Total Kaufpreis wie hievor CHF 1'300'000.--" abgeschlossen. Aus dem Kaufvertrag geht somit unmissverständlich der Betrag von CHF 1'300'000.-- als Kaufpreis hervor. Wenn die Steuerverwaltung diesen Betrag somit als Erlös betrachtet, kann ihr keine Verletzung von Art. 138 Abs. 1 StG vorgeworfen werden. Es ist vorstehend (E. 6) dargelegt worden, dass Zahlungsmodalitäten unerheblich sind. Der geschenkte Teilbetrag von CHF 476'000.-- wie auch die Ablösung der Hypothek stellen zusammen mit der Schlusszahlung die Zahlungsmodalitäten dar, durch die der zuvor festgelegte Kaufpreis getilgt wird. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass durch den Verkauf der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. _____ zunächst eine Forderung auf Zahlung des Kaufpreises entsteht. Im folgenden Schritt wird die Kaufpreisforderung zum Teil schenkungsweise erlassen, zum Teil durch Schuldübernahme und der letzte Teil durch effektive Zahlung getilgt. Auch wenn diese Abfolge im selben Vertragsdokument vereinbart wird und damit die genannten Schritte zeitlich praktisch zusammenfallen, sind sie begrifflich auseinanderzuhalten. Es kann eine Forderung nur dann schenkungsweise erlassen werden, wenn sie vorher bestanden hat.

6.2 Das zivilrechtliche Ergebnis des Kaufvertrags ist, dass die Tochter mittels dieser Zahlungsmodalitäten für den Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft D. _____ Gb-bl. Nr. _____ eine effektive Gegenleistung von CHF 824'000.-- erbringt.

Dasselbe Resultat hätte der instruierende Notar dadurch erreichen können, wenn er den Vertrag von vornherein so formuliert hätte, dass der Kaufpreis CHF 824'000.-- beträgt. Dass die Differenz zum Verkehrswert ausgleichspflichtig ist, ergibt sich bereits aus den Regeln über die Ausgleichspflicht (Art. 626 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210]) und hätte nicht erwähnt werden müssen. Zwecks Klarstellung der Erfüllung der Ausgleichspflicht und zur Vermeidung von Streitigkeiten unter ihren Nachkommen hätte die Differenz zum Verkehrswert oder dieser selber in einer Nebenbemerkung festgehalten werden können. Das zivilrechtliche Resultat wäre dasselbe gewesen wie oben, nämlich, dass die Tochter für das Eigentum an der Liegenschaft eine effektive Gegenleistung von CHF 824'000.-- erbringt.

6.3 Wenn es möglich ist, durch verschiedene Vertragskonstruktionen dasselbe zivilrechtliche Ergebnis zu erreichen, können sich die Rekurrenten nicht auf den Grundsatz "falsa demonstratio non nocet" beruhen. Dieser, auf Art. 18 Abs. 1 des Obligationenrechts (OR; SR 220) beruhende Grundsatz besagt, dass der übereinstimmende Wille der Parteien und nicht eine aus Irrtum oder zwecks Verheimlichung der wahren Absichten gewählte Ausdrucksweise massgebend sein soll. Indessen kann nicht gesagt werden, dass die vorliegend vom Notar gewählte Vertragskonstruktion eine unrichtige Bezeichnung des zivilrechtlich angestrebten Vertragsvorgangs und somit des wahren Willens der Parteien sei. Der Wortlaut des Vertrags führt das von den Parteien gewünschte Vertragsergebnis, nämlich die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft gegen effektive Leistung von CHF 824'000.--, ohne weiteres herbei und drückt somit ihren wahren Willen aus. Dass die gewählte Vertragskonstruktion gegenüber einer anderen möglichen Vertragsformulierung ungewollte Steuerfolgen hat, ändert daran nichts.

6.4 Fehl geht auch der Vorwurf des überspitzten Formalismus. Art. 29 Abs. 1 BV verbietet überspitzten Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung. Eine solche liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und den Rechtssuchenden den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (vgl. BGer 6B_218/2015 vom 16.12.2015).

Zunächst ist festzuhalten, dass es vorliegend nicht um eine Anwendung formeller Vorschriften geht. Weder hat die Steuerverwaltung an Rechtsschriften überspannte Anforderungen gestellt noch wurde den Rekurrenten der Rechtsweg in irgendeiner Weise versperrt. Dass die Steuerverwaltung am, im Kaufvertrag ausdrücklich als solchen bezeichneten, Kaufpreis festhält, kann

auch nicht als ungerechtfertigte Strenge angesehen werden. Die Rekurrenten übersehen, dass dem Kaufpreis nicht nur bei den angefochtenen Veranlagungen Bedeutung zukommt, sondern dass er bei einer späteren Veräusserung der Liegenschaft als Erwerbspreis gilt und für die Ermittlung eines allfälligen Grundstückgewinns der Tochter massgeblich ist. Dies wird vorliegend der Tochter dannzumal zugute kommen, da sie sich auf den Betrag von CHF 1'300'000.-- als Erwerbspreis berufen können wird. Da somit weitere Steuerfolgen an der Bestimmung des Kaufpreises hängen, geht es nicht um das inhaltsleere Befolgen von Vorschriften. Vielmehr ist aus Gründen der Rechtssicherheit geboten, dass der Kaufpreis einer Liegenschaft nicht abweichend von der Verurkundung beliebig umgedeutet werden kann. Daher geht den Vorwurf des überspitzten Formalismus fehl.

Aus diesen Gründen ist nicht zu beanstanden, dass die Steuerverwaltung auf den Betrag von CHF 1'300'000.-- als Erlös im Sinn von Art. 181. Abs. 1 StG abgestellt hat, was zur Abweisung des Hauptantrags führt.

6.5 Mit dem Eventualantrag verlangen die Rekurrenten die Streichung des Zuschlags für kurze Besitzesdauer (sog. Spekulationszuschlag). Die Steuerverwaltung hat in Anwendung von Art. 147 StG für die Besitzesdauer von weniger als drei Jahren einen Zuschlag von 35 % zur Grundstückgewinnsteuer erhoben. Nach Art. 147 Abs. 2 Bst. c StG kann auf den Zuschlag verzichtet werden, wenn die verkaufende Person nachweist, dass Umstände vorliegen, welche jede spekulative Absicht ausschliessen.

Die Rekurrenten machen als Umstände, die jede spekulative Absicht ausschliessen, die Hintergründe des Kaufs bzw. der Übertragung der Liegenschaft an die Tochter geltend. Diese habe die Liegenschaft ausgewählt, sie jedoch mangels finanzieller Ressourcen nicht selber direkt erwerben können, da sie sich im Studium befunden habe. Deshalb hätten die Rekurrenten die Liegenschaft zunächst erworben. Die Rekurrenten betonen auch ihre Absicht, mit dem getätigten Rechtsgeschäft der Tochter eine gleich hohe Zuwendung als Ausgleich für eine frühere Zuwendung an den Sohn zukommen zu lassen.

Die Darstellung der Hintergründe des Kaufs resp. der Übertragung der Liegenschaft an die Tochter wird von der Steuerverwaltung nicht bestritten. Der eingereichte Schenkungsvertrag, den die Rekurrenten mit dem Sohn abgeschlossen haben, zeigt tatsächlich eine gewisse Parallelität im Vorgehen gegenüber der Tochter (Schenkungsvertrag vom 17.7.2015, Beilage 5 zum Rekursschreiben vom 15.11.2017). So ist der Wert der Schenkung gegenüber dem Sohn mit CHF 476'000.-- identisch mit dem schenkungsweise der Tochter erlassenen Betrag. Die Ausgleichspflicht gegenüber der Tochter wurde schon im Vertrag mit dem Sohn angesprochen (Ziff. 1/2 des Schenkungsvertrags). Auch die zeitliche Nähe (Schenkungsvertrag mit dem Sohn

datiert von 2015, Kaufvertrag mit der Tochter von 2016) spricht für ein koordiniertes Vorgehen mit einer einheitlichen Absicht, die zugrunde liegt. Soweit die Steuerverwaltung daran kritisiert, dass schon beim Kauf der Liegenschaft die Übertragung an die Tochter ins Auge gefasst wurde, lässt sich damit keine spekulative Absicht begründen, eher im Gegenteil. Denn aufgrund der bereits beim Kauf vorhandenen Zuwendungsabsicht war von Anfang an klar, dass am Schluss für die Rekurrenten kein ökonomischer Mehrwert aus dem Erwerb der Liegenschaft resultieren würde.

Ein weiterer Kritikpunkt der Steuerverwaltung betrifft die Festlegung des Wertes der Liegenschaft auf CHF 1'300'000.--. Darin seien Kosten für Liegenschaftsunterhalt enthalten, für welche die Rekurrenten den Steuerabzug geltend gemacht hätten, was auf eine gewisse spekulative Nebenabsicht hinweise. Nach der unbestritten gebliebenen Darstellung in der Rekursschrift (S. 3) setzt sich der Betrag von CHF 1'300'000.-- aus dem Erwerbspreis von CHF 1'100'000.-- zuzüglich Erwerbskosten von CHF 29'600.--, Liegenschaftsunterhalt von rund CHF 120'000.-- sowie CHF 67'000.-- an wertvermehrenden Aufwendungen zusammen, was den Betrag von CHF 1'316'600.-- ergibt. Zum einen geht daraus hervor, dass der Rohgewinn letztlich nur aus dem Liegenschaftsunterhalt besteht, den die Rekurrenten verausgabt haben und nicht aus einer Preissteigerung. Zum anderen haben die Rekurrenten auf CHF 1'300'000.-- abgerundet, wodurch aufgrund des Verzichts auf die Differenz von CHF 16'600.-- vom durch den Liegenschaftsunterhaltsabzug erhaltenen Steuervorteil, wenn überhaupt, nicht mehr viel übrig geblieben sein dürfte. Daher lässt sich auch insofern eine spekulative Nebenabsicht ausschliessen. Der erhobene Besitzesdauerzuschlag von 35 % ist daher zu streichen, was zur Gutheissung des Eventualantrags führt.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten einen Anteil der gesamten Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 1, 2, 53, 58 und 59 des Dekrets vom 24. März 2010 betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [Verfahrenskostendekret, VKD; BSG 161.12]). Die Streichung des Besitzesdauerzuschlags von 35 % kann als teilweise Gutheissung in diesem Umfang angesehen werden, so dass den Rekurrenten von den Verfahrenskosten von CHF 2'000.-- ein Anteil von CHF 1'300.-- bzw. je CHF 650.-- aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen ist.

8. Weil die Rekurrenten im vorliegenden Verfahren vertreten sind und ihnen notwendige und verhältnismässig hohe Kosten entstanden sind, wird ihnen eine Parteikostenentschädigung zugesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG). Die eingereichte Kostennote ist nicht detailliert und klar überhöht, weshalb nicht darauf abgestellt werden kann. Der Aufwand wird von der Steuerrekurskommission auf CHF 2'100.-- bemessen und die Parteikostenentschädigung entsprechend

dem Anteil des Obsiegens von 1/3, gemäss dem vorgesehenen Rahmentarif (Art. 11 der Verordnung über die Bemessung des Parteikostenersatzes [PKV; BSG 168.811]), auf CHF 700.--, zuzüglich Auslagen von CHF 22.-- und 8 % Mehrwertsteuer, ausmachend total CHF 770.--, festgesetzt.

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs des Rekurrenten wird insofern gutgeheissen und der Einspracheentscheid G [REDACTED] geändert, als dass der Besitzesdauerzuschlag von 35 % gestrichen wird. Soweit weitergehend wird der Rekurs abgewiesen. Die Akten werden zur Neuberechnung der Grundstückgewinnsteuer an die Steuerverwaltung zurückgeschickt.
2. Der Rekurs der Rekurrentin wird insofern gutgeheissen und der Einspracheentscheid G [REDACTED] geändert, als dass der Besitzesdauerzuschlag von 35 % gestrichen wird. Soweit weitergehend wird der Rekurs abgewiesen. Die Akten werden zur Neuberechnung der Grundstückgewinnsteuer an die Steuerverwaltung zurückgeschickt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'000.--, werden dem Rekurrenten bzw. der Rekurrentin anteilmässig je im Betrag von CHF 650.-- zur Bezahlung auferlegt.
4. Es werden Parteikosten im Betrag von CHF 770.-- (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) gesprochen.
5. **Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, Beschwerde erhoben werden.** Die Frist ist eingehalten, wenn die Rechtsschrift am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle übergeben wird. Die Beschwerdeschrift ist **in 3-facher Ausfertigung** einzureichen. Sie muss von der beschwerdeführenden Person selbst oder von einem zur Prozessführung vor bernischen Gerichten ermächtigten Anwalt verfasst und unterzeichnet sein (Art. 15 Abs. 4 VRPG). Die Rechtsschrift hat insbesondere das **Rechtsbegehren** und die **Begründung** zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.
6. Zu eröffnen an:
 - C._____, Notar und dipl. Steuerexperte, zuhanden von A._____ und B._____
 - Steuerverwaltung des Kantons Bern
 - Gemeinde D._____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Kästli

Mion