



100 24 159

Gemeinde: X. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 19.12.2024 RNA/NWE/aae

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 17. Dezember 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Nanzer, die Fachrichter Junod und Mauerhofer sowie Werren als Gerichtsschreiberin

In der Rekursache

von

A. _____ AG

gegen

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

betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2022

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Die A._____ AG (Rekurrentin) erwarb durch Kauf (im Grundbuch eingetragen am X.X.2020) das (Gesamt-)Eigentum am Grundstück Gbbl.-Nr. D._____ (Liegenschaft). Der Kaufpreis betrug CHF 690'000.-- (im Grundbuch eingetragen am X.X.2020). Am X.X.2022 veräusserte die Rekurrentin die Liegenschaft zum Preis von CHF 770'000.-- (im Grundbuch eingetragen am X.X.2022). Aufgrund der Grundbuchmeldung (Akten der Steuerverwaltung, pag. 8) und in Ermangelung einer Steuererklärung seitens der Rekurrentin hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (Steuerverwaltung), am 17. März 2023 aufgrund des Verkaufs einen steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 80'000.-- veranlagt (pag. 3).

B. Hiergegen hat die Rekurrentin mit Schreiben vom 23. März 2023 Einsprache erhoben. Sie stellte darin die Einreichung der durch einen Notar noch vorzubereitenden Steuererklärung in Aussicht. Diese ging bei der Steuerverwaltung am 15. Mai 2023 ein (pag. 23-24). In Abweichung zur Veranlagung der Steuerverwaltung weist die Rekurrentin einen steuerbaren Grundstückgewinn in der Höhe von CHF 60'055.-- aus. Die Differenz entstand aufgrund der von der Rekurrentin aufgeführten Auslagen für Handänderungskosten in der Höhe von CHF 19'945.--.

C. Mit Schreiben vom 26. April 2023 bestätigte die Steuerverwaltung den Eingang der Einsprache. Da die Rekurrentin in ihren Eingaben gemäss Steuerverwaltung weder einen Antrag noch eine Begründung aufgeführt hat, setzte sie eine Nachfrist zur Verbesserung der Eingabe (pag. 25). Nach weiterer Kommunikation via Telefon und E-Mail zwischen der Rekurrentin bzw. deren Treuhänderin und der Steuerverwaltung (pag. 25-26 und pag. 33), wurden zwei Rechnungen des Notars zum Kauf vom X.X.2020 eingereicht. Eine Rechnung beinhaltete die hälftigen Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrags (Urschrift Nr. _____, Beilage zum Rekurs) in Höhe von CHF 14'886.15 (inkl. Kostenvorschuss von CHF 12'420.00, pag. 30). Die andere Rechnung bezog sich auf die Beurkundung zur Errichtung eines Registerschuldbriefs (Urschrift _____) deren Höhe CHF 1'023.85 betrug (inkl. Kostenvorschuss, pag. 32). Ferner wurde ein Kontoauszug des Notariats bezüglich des Kaufs (pag. 35), eine Quittung für einen geleisteten Kostenvorschuss (pag. 39) sowie Zahlungsdetails der Bank B._____ (Bank der Rekurrentin, pag. 36-38 und pag. 40) beigebracht.

D. Die Steuerverwaltung liess der Rekurrentin mit Schreiben vom 31. Mai 2023 einen Entwurf des Einspracheentscheids zukommen und gab ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme bis am 30. Juni 2023. Die Steuerverwaltung akzeptierte die Handänderungskosten in der Höhe von CHF 14'886.15 sowie Kosten für die Errichtung des Schuldbriefs von CHF 1'023.85, total ausmachend CHF 15'910.-- (pag. 41-45). In den Akten befindet sich ein identischer Entwurf dieses

Einspracheentscheids, der vom 29. August 2023 datiert (pag. 46-49). Am 10. Oktober 2023 forderte die Steuerverwaltung zusätzlich die Jahresrechnungen der Jahre 2020 und 2021 der Rekurrentin und die Kontodetails der Konten "1615 Liegenschaften BE" und "4004 Ausgaben BE" für die Jahre 2020 bis 2022 (pag. 50) ein. Da diese auch nach einer Fristerstreckung bis 31. Dezember 2023 der Steuerverwaltung nicht eingereicht worden waren, mahnte die Steuerverwaltung die Rekurrentin am 31. Januar 2024. Dies unter Ansetzung einer letzten Frist von 14 Tagen zur Einreichung der einverlangten Dokumente. Am 2. April 2024 liess die Treuhänderin der Steuerverwaltung die Bilanz und die Jahresrechnung pro 2022 zukommen, nicht indes die ebenfalls einverlangten Abschlüsse 2020 und 2021 sowie die Kontodetails.

E. Mit Einspracheentscheid vom 10. April 2024 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung brachte sie vor, dass für die in den Jahren 2020 und 2021 geltend gemachten Auslagen in der Höhe von CHF 19'945.--, trotz Aufforderung und Mahnung, keine Verbuchungsnachweise eingereicht worden seien. Es könne somit nicht festgestellt werden, ob die geltend gemachten Aufwendungen aktiviert und damit im Buchwert enthalten oder direkt der Erfolgsrechnung belastet und damit bereits steuerlich berücksichtigt worden seien.

F. Am 12. April 2024 ging bei der Steuerverwaltung ein als "Einspruch gegen Steuerentscheid für MFH BE" bezeichnetes Schreiben ein. Kurz darauf nahm die Treuhänderin der Rekurrentin am 15. April 2024 erneut zunächst telefonisch Kontakt mit der Steuerverwaltung auf. Gleichentags stellte die Treuhänderin der Steuerverwaltung die Jahresrechnungen 2020 und 2021 sowie Kontoauszüge mittels E-Mail zu (pag. 83-113). Die Steuerverwaltung nahm die Eingabe der Rekurrentin vom 12. April 2024 als Rekurs entgegen und leitete sie mit Schreiben vom 17. April 2024 an die Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) weiter. Die Rekurrentin beantragt sinngemäss die in ihrer Steuererklärung aufgeführten Aufwendungen (Handänderungskosten) zu berücksichtigen, sobald die Bilanz und die Jahresrechnung der Treuhänderin eingegangen seien.

G. Mit Eingangsbestätigung vom 18. April 2024 hat die Steuerrekurskommission der Rekurrentin den Eingang des Rekurses bestätigt und einen Kostenvorschuss eingefordert.

H. Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 forderte die Steuerrekurskommission die Steuerverwaltung auf, ihre Vernehmlassung sowie die Steuerakten bis am 29. Mai 2024 einzureichen. Da die Frist ohne Rückmeldung oder Gesuch um Fristverlängerung verstrichen ist, forderte die Steuerrekurskommission mit Schreiben vom 10. Juni 2024 die massgebenden Rekursakten bei der Steuerverwaltung ein. Diese wurden der Steuerrekurskommission am 14. Juni 2024 zusammen mit einem Begleitschreiben zugestellt. Aufgrund des Fristversäumnisses und der materiellen Äusserungen der Steuerverwaltung im Begleitschreiben, wurde dieses aus den Akten gewiesen

und an die Steuerverwaltung retourniert. Die Rekurrentin ist von der Steuerrekurskommission darüber informiert worden, dass sich die Steuerverwaltung innert Frist nicht hat vernehmen lassen und dass die vollständigen amtlichen Akten gegen Voranmeldung in den Büros der Steuerrekurskommission eingesehen werden können.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheidrelevant, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend die Grundstückgewinnsteuer können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 195 ff. des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Die Steuerrekurskommission ist deshalb sachlich und örtlich zuständig. Die Rekurrentin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie ist 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 den form- und fristgerecht eingereichten Rekurs ist deshalb einzutreten.

Die vorliegende Streitsache wird von der Steuerrekurskommission in Dreierbesetzung beurteilt, da der Streitwert über CHF 10'000.-- liegt (Art. 70 Abs. 3 und Abs. 4 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

2. Strittig ist vorliegend, ob Aufwendungen – insbesondere Handänderungskosten – im Sinn von Art. 142 StG zu berücksichtigen sind.

3. Die Rekurrentin beantragt sinngemäss die Berücksichtigung der Handänderungskosten bei der Berechnung des Grundstückgewinns (vgl. Bst. B und F). Die Steuerverwaltung kam in ihrem Einspracheentscheid zum Schluss, dass die geltend gemachten Aufwendungen nicht berücksichtigt werden können, da deren Verbuchung bzw. Aktivierung mangels Unterlagen nicht überprüfbar sei (Bst. E).

4. Gemäss Art. 142 Abs. 2 Bst. a StG gelten als Aufwendungen insbesondere und unter anderen die Kosten der Handänderung. Bei buchführungspflichtigen Steuerpflichtigen wie der Rekurrentin stützt sich die Grundstückgewinnsteuerberechnung grundsätzlich auf die Buchhaltung (Markus Langenegger in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, N. 3 zu Art. 137 StG). Ferner gilt nach Art. 24 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember

1990 (StHG; SR 642.14) bei der Ermittlung des steuerbaren Reingewinns der Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz (Oesterhelt/Mühlemann/Bertschinger in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. Aufl., 2022, N. 161 zu Art. 24 StHG). Sodann können die Kantone von juristischen Personen eine Grundstückgewinnsteuer erheben, soweit sie diese Gewinne von der Gewinnsteuer ausnehmen (Art. 12 Abs. 4 StHG). Der Kanton Bern berücksichtigt die Grundstückgewinne bei der Gewinnsteuer nur bis zur Höhe der Anlagekosten (Art. 85 Abs. 3 StG). Für die korrekte Abgrenzung zwischen der Gewinn- und der Grundstückgewinnsteuer muss demnach die Handelsbilanz massgeblich bleiben, da ansonsten keine systematisch vollständige und richtige Aufteilung der Steuerobjekte (wiedereingebrachte Abschreibungen bis zur Höhe der Anlagekosten bei der Gewinnsteuer, Wertzuwachsgewinn im Umfang der Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer) möglich ist. Folglich bildet die Handelsbilanz die formale Schranke bei der Abgrenzung zwischen Gewinn- und Grundstückgewinnsteuer. Demzufolge müssen Handänderungskosten in der Handelsbilanz aktiviert werden, damit sie bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden können.

Den am 15. April 2024 (nach Eröffnung der Einspracheentscheide vom 10.4.2024) bei der Steuerverwaltung per E-Mail eingereichten Unterlagen (Bilanzen 2020 bis 2021 und Kontoauszüge der Liegenschaft) ist zu entnehmen, dass keine nun zum Abzug beantragten Kosten aktiviert worden sind. Vielmehr wurden entsprechende Kosten dem Aufwandkonto "4004 Ausgaben BE" und dem Gegenkonto "1020 Bank B. _____" belastet bzw. wurden die Kosten damit bereits bei der Gewinnsteuer berücksichtigt. Der von der Rekurrentin beantragte Betrag, welcher im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen sei, CHF 19'945.--, kann gestützt auf die Akten nicht nachvollzogen werden. Der Rekurrentin ist der geforderte Beweis somit nicht gelungen, dass die Kosten anerkannt werden könnten. Weiter ist auch aufgrund der vorangehend dargelegten Systematik bei buchführungspflichtigen Steuerpflichtigen anzufügen, dies in Übereinstimmung mit der Steuerverwaltung, dass die Handänderungskosten im vorliegenden Fall bereits im Rahmen der Gewinnsteuer berücksichtigt worden sind und aufgrund der fehlenden Aktivierung im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer nicht noch einmal berücksichtigt werden können. Demzufolge ist der Rekurs abzuweisen.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig. Sie hat die gesamten Verfahrenskosten zu tragen, einschliesslich allfälliger Auslagen für Gutachten oder andere externe Kosten (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 Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von

CHF 1'000.--, werden der Rekurrentin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Da die Rekurrentin im vorliegenden Fall unterliegt, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2022 wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.--, werden der Rekurrentin zur Bezahlung auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. **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.
5. Zu eröffnen an:
 - A. _____ AG
 - Steuerverwaltung des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde X. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Die Gerichtsschreiberin

Nanzer

Werren