



100 24 196

Gemeinde: F. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 19.6.2025 RNA/NZB/aae

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 17. Juni 2025

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Nanzer, die Fachrichter Glatthard und Mauerhofer sowie Zbinden als Gerichtsschreiberin

In der Rekursache

von

A. _____, _____

vertreten durch

E. _____, Notar und Rechtsanwalt, _____

gegen

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

betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2022

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. A. _____ (Rekurrentin) erwarb die Grundstücke F. _____ Gbbl. Nrn. _____, _____ und _____ (nachfolgend zusammen: Eigenheim) mit Kauf- und Werkvertrag vom 27. März 2013 zusammen mit ihrem damaligen Konkubinatspartner B. _____ (Miteigentümer) zu einem Gesamtpreis von CHF 860'000.-- zu je hälftigem Miteigentum (Urschrift Nr. _____ von Notar _____; im Grundbuch eingetragen am 12.4.2013). In diesem Vertrag verpflichtete sich die D. _____ Architekten AG (Verkäuferin) auch, das Doppeleinfamilienhaus (auf F. _____ Gbbl. Nr. _____; anteiliger Preis: CHF 790'000.--) sowie die Einstellplätze (F. _____ Gbbl. Nrn. _____ sowie _____; anteiliger Preis je CHF 35'000.--) zu erstellen. Der Miteigentümer verkaufte der Rekurrentin mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2018 seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Eigenheim für CHF 360'000.-- (Übergang Nutzen und Gefahr am 1.1.2019; Urschrift Nr. _____ von Notarin _____; eingetragen im Grundbuch am 16.1.2019). Mit Kaufvertrag vom 30. März 2022 verkaufte die Rekurrentin das sich nun in ihrem Alleineigentum befindliche Eigenheim für CHF 1'230'000.-- (Übergang Nutzen und Schaden am 1.11.2022; Urschrift Nr. _____ von Notar E. _____; im Grundbuch eingetragen am 14.11.2022). Sie erwarb daraufhin mit Kaufvertrag vom 24. Juni 2022 die Grundstücke G. _____ Gbbl. Nrn. _____ (Wohnung) und _____ (Autoeinstellhallenplatz; nachfolgend zusammen: Ersatzobjekt) für CHF 935'000.-- (beinhaltend einen Anteil am Erneuerungsfonds von gerundet CHF 7'123.--; Übergang Nutzen und Schaden am 1.9.2022; Urschrift Nr. _____ von Notar E. _____, im Grundbuch eingetragen am 20.7.2022).

B. Mit Veranlagungsverfügung vom 26. Januar 2024 setzte die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (Steuerverwaltung), den steuerbaren Grundstücksgewinn vom 14. November 2022 (grundbuchliche Eintragung Verkauf Eigenheim; Akten der Steuerverwaltung, pag. 11) für den Verkauf des Eigenheims auf gerundet CHF 269'300.-- fest. Dabei ging sie von einem Erlös von CHF 1'230'000.-- sowie einer Reinvestition von CHF 934'015.-- aus (Kaufpreis von CHF 935'000.-- abzüglich Anteil Erneuerungsfonds von gerundet CHF 7'123.-- zuzüglich Handänderungskosten von CHF 6'138.--). Insofern resultierte ein nicht reinvestierter Teil (Rohgewinn) von CHF 295'985.--. Unter Berücksichtigung eines Besitzesdauerabzugs von 9 % (Durchschnitt von 18 % Besitzesdauerabzug für den neun Jahre gehaltenen Miteigentumsanteil sowie von 0 % für den vom Miteigentümer im Jahr 2019 erworbenen Miteigentumsanteil) ergab sich ein sofort steuerbarer Gewinn von CHF 269'346.--. Der infolge Ersatzbeschaffung (teilweise) aufgeschobene Rohgewinn wurde mit CHF 78'613.-- veranlagt (Reinvestition von CHF 934'015.-- abzüglich "Anlagekosten Veräusserungsobjekt" von CHF 855'402.-- [Erwerbspreis von CHF 790'000.-- zuzüglich Handänderungskosten von

CHF 13'837.-- zuzüglich Vermittlungsprovision von CHF 33'118.-- zuzüglich wertvermehrende Aufwendungen von CHF 18'447.--]; zum Ganzen: pag. 1-6).

C. Dagegen erhob E._____, Notar und Rechtsanwalt (Vertreter), am 26. Februar 2024 namens der Rekurrentin Einsprache (pag. 32). Er beantragte die Prüfung weiterer Rechnungen, welche als wertvermehrende Aufwendungen oder übrige Auslagen qualifiziert werden könnten. Mit Einspracheentscheid vom 10. April 2024 (pag. 24-31) hiess die Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut. Konkret senkte sie den infolge Ersatzbeschaffung (teilweise) aufgeschobenen Rohgewinn auf CHF 54'141.--, da sie die anrechenbaren wertvermehrenden Aufwände von CHF 18'447.-- auf CHF 42'919.-- erhöhte. Unverändert blieb der sofort steuerbare Grundstücksgewinn von CHF 269'346.--.

D. Gegen den Einspracheentscheid hat der Vertreter am 8. Mai 2024 namens der Rekurrentin Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt einerseits die Korrektur des Besitzesdauerabzugs von 9 % auf 18 % (Besitzesdauer von neun Jahren) und andererseits die Berücksichtigung von Anlagekosten beim Veräusserungsobjekt von CHF 860'000.-- (nicht CHF 790'000.--, da damit die beiden Parkplätze unberücksichtigt bleiben würden). Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen betrage der sofort steuerbare Gewinn CHF 242'708.-- und der aufgeschobene Rohgewinn minus CHF 15'859.--.

E. Die Steuerverwaltung hat sich am 20. Juni 2024 vernehmen lassen und die kostenpflichtige Abweisung des Rekurses beantragt. Für den ursprünglichen Miteigentumsanteil der Rekurrentin am Eigenheim seien CHF 430'000.-- als Anlagekosten zu berücksichtigen (die Hälfte des gesamten Kaufpreises von CHF 860'000.-- inkl. Parkplätze). Dazu kämen CHF 360'000.--. Diesen Betrag habe sie dem Miteigentümer für dessen Miteigentumsanteil am Eigenheim (inkl. Parkplätzen) bezahlt. Zusammen ergebe dies die berücksichtigten Anlagekosten von CHF 790'000.-- (inkl. Parkplätzen). Hinsichtlich des Besitzesdauerabzugs sei darauf hinzuweisen, dass der Vertreter fälschlicherweise bei beiden Miteigentumsanteilen von einer Haltedauer von neun Jahren ausgehe, obwohl die Rekurrentin den zweiten Miteigentumsanteil erst im Jahr 2019 erworben habe (im Grundbuch eingetragen am 16.1.2019). Der steuerbare Grundstücksgewinn mit den unterschiedlichen Besitzesdauern könne mit zwei Berechnungsvarianten ermittelt werden: Einerseits indem der durchschnittliche Besitzesdauerabzug berechnet werde (wie im Einspracheentscheid). Andererseits sei eine gestaffelte Gewinnberechnung pro Erwerb möglich. Beide Berechnungsvarianten würden zum gleichen Ergebnis führen.

F. Mit Schreiben vom 22. August 2024 hat der Vertreter namens der Rekurrentin zusätzliche Belege über wertvermehrende Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ersatzobjekt

eingereicht. Darüber hinaus hat er betreffend bisher nicht berücksichtigte Anwalts- und Gerichtskosten darauf hingewiesen, dass das Gerichtsverfahren hinsichtlich Standort Wärmepumpe gegen die Verkäuferin (des Eigenheims) mit einem Vergleich habe abgeschlossen werden können. Dies habe nach Auffassung der Rekurrentin zu einer Wertsteigerung des Eigenheims geführt.

G. Die Steuerrekurskommission hat dem Vertreter mit Schreiben vom 6. März 2025 angekündigt, dass eine Abänderung der Veranlagung zu Ungunsten der Rekurrentin in Erwägung gezogen werde. Da sich der vom Miteigentümer übernommene Miteigentumsanteil nur kurz im Eigentum der Rekurrentin befunden habe, sei gemäss den gesetzlichen Vorgaben eine Spekulationsabsicht zu vermuten, die zu einer Steuererhöhung führe. Darüber hinaus könnten diverse geltend gemachte Kosten ohne entsprechende Belege nicht berücksichtigt werden. Der Vertreter habe im Übrigen die Selbstnutzung der Liegenschaften durch die Rekurrentin darzulegen.

H. Mit Schreiben vom 31. März 2025 hat der Vertreter namens der Rekurrentin das ergänzende Rechtsbegehren gestellt, dass von einer allfälligen Veranlagung zu Ungunsten der Rekurrentin abzusehen sei. Im Wesentlichen führt er aus, dass die Rekurrentin keine Immobilienspekulantin sei. Sie und ihr damaliger Lebenspartner hätten das Eigenheim im Jahr 2013 vielmehr mit der Absicht erworben, dort zu bleiben. Diverse Umstände hätten jedoch dazu geführt, dass sich die Rekurrentin im Jahr 2017 von ihrem Lebenspartner bzw. ehemaligen Miteigentümer getrennt habe. Sie habe den (gepfändeten) Miteigentumsanteil des Miteigentümers erst nach Beizug eines Rechtsanwalts und der Einleitung eines Schlichtungsverfahrens durch Kaufvertrag (vgl. Bst. A) und Vergleich vom 19. Dezember 2018 (vgl. Beilage 4 zur Eingabe vom 31.3.2025) übernehmen können. Am 16. Januar 2021 sei C._____, einer der drei Söhne der Rekurrentin, geb. _____ 2003 (Sohn), beim Bahnhof in F._____ von einer Bande von 18 Jugendlichen ("_____") brutal zusammengeschlagen worden. Wegen der erlittenen Verletzungen sei der Sohn in die Notfallaufnahme verbracht worden. Da ihm gedroht worden sei, dass er mit einem Messer abgestochen werde, wenn er wegen dem Vorfall zur Polizei gehe, habe er (mündlich) Anzeige gegen Unbekannt erstattet. Die Polizei habe der Rekurrentin mitgeteilt, dass es schwierig sei, der _____ Bande habhaft zu werden. Die Rekurrentin habe dennoch in F._____ bleiben wollen. Da der Vorfall Traumata hervorgerufen habe, hätten sich die Rekurrentin und ihr Sohn C._____ in psychologische Behandlung begeben. Trotz dieser Behandlung und dem Beistand durch seine Familie habe sich der Leidensdruck des Sohnes zusehends gesteigert. Über Nachrichtendienste sei er von Mitgliedern der Bande bedroht worden. Aus Furcht, die Bandenmitglieder könnten über seine Mobilfunknummer seinen Standort ermitteln, habe er gar die Mobilfunknummer gewechselt. Fortan habe er sich gefürchtet, einen Fuss vor die Tür zu setzen. Insbesondere habe er sich nicht mehr an die Bahnhöfe F._____

und H._____ getraut. Deshalb habe ihn die Rekurrentin fortan mit dem Auto zum Lehrbetrieb gefahren. Hinzu seien bei der Rekurrentin damals wie heute Schulter- und Rückenschmerzen sowie ein Leiden der Hals- und Lendenwirbelsäule getreten. Diese hätten zu einem operativen Eingriff im Jahr 2023 geführt. Das Zusammenspiel aus physischem Leiden und der Sorge um ihren Sohn habe der Rekurrentin immens zugesetzt und es habe für die gesamte Familie eine unzumutbare Situation vorgelegen. Im September des Jahres 2021 sei der Familie zugetragen worden, dass einer der Beschuldigten den Sohn suche. Der Beschuldigte habe erreichen wollen, dass der Sohn bestätige, dass der Beschuldigte nicht an der Schlägerei beteiligt gewesen sei, da nun gegen einen Grossteil der Bande Anklage erhoben worden sei. Ab diesem Zeitpunkt habe sich die bereits bestehende Furcht vor weiteren Angriffen und wegen der Anklageerhebung zu befürchtenden Vergeltungsschlägen ins Uferlose gesteigert. Vom Geschehen gebrochen, habe sich der Sohn der Rekurrentin gegenüber dahingehend geäußert, dass er nicht mehr könne und wegmüsse. Im November 2021 habe die Rekurrentin deshalb den Entschluss gefasst, im Sinn einer Ultima Ratio F._____ den Rücken zu kehren. Mit dem Umzug habe sich die Familie aus der Angst befreien können, was zu einer markanten Verbesserung der Lebensumstände geführt habe. Insofern seien die längerfristigen Verbleibabsichten durch äussere Umstände durchkreuzt worden, die die Rekurrentin nicht habe vorhersehen können. Von einer spekulativen Absicht könne bei diesem Lebenssachverhalt nicht die Rede sein. Weiter macht der Vertreter kurze Ausführungen zu weiteren Punkten und reicht dazu Belege ein.

I. Die Steuerverwaltung hat mit Schreiben vom 10. April 2025 ihren Antrag wiederholt, dass der Rekurs unter Kostenfolge vollständig abzuweisen sei. Dazu hat sie auf ihre Vernehmlassung vom 20. Juli 2024 verwiesen und einzig ergänzt, dass ihres Erachtens eine Anpassung zu Ungunsten der Rekurrentin kaum gerechtfertigt sein dürfte, ohne hierzu weitere Ausführungen zu machen.

Auf den weiteren Inhalt der einzelnen Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen näher 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 Art. 65 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Auf den form- und fristgerecht eingereichten Rekurs ist deshalb einzutreten.

2. 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]).

3. Strittig und nachfolgend zu prüfen ist der aus dem Verkauf der Grundstücke F. _____ Gbbl. Nrn. _____, _____ und _____ im Jahr 2022 resultierende steuerbare Grundstücksgewinn (sofort steuerbarer Gewinn und aufgeschobener Rohgewinn). Einig sind sich die Parteien darüber, dass mit dem Verkauf des Eigenheims im Jahr 2022 eine die Grundstückgewinnsteuer auslösende Handänderung stattgefunden hat und der zu berücksichtigende Verkaufserlös CHF 1'230'000.-- beträgt.

4. Gemäss Art. 128 Abs. 1 StG unterliegen Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks der Grundstückgewinnsteuer. Für die Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns wird zunächst der Rohgewinn ermittelt, welcher der Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen) entspricht (Art. 137 Abs. 1 StG; vgl. auch Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]). Vom Rohgewinn werden in einem zweiten Schritt ein allfälliger Besitzesdauerabzug sowie anrechenbare Verluste abgezogen (Art. 137 Abs. 2 StG).

4.1 Unter bestimmten Voraussetzungen wird der steuerpflichtigen Person ein Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung gewährt (vgl. Art. 132 ff. StG). So ist die Besteuerung des Grundstückgewinns namentlich dann aufzuschieben, wenn ein dauernd und ausschliesslich selbstgenutztes Eigenheim (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) veräussert und der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjekts in der Schweiz verwendet wird (Art. 134 Abs. 1 Bst. a StG; vgl. auch Art. 12 Abs. 3 Bst. e StHG). Für die Gewährung eines Steueraufschubs wegen Ersatzbeschaffung im Privatvermögen wird demnach Folgendes vorausgesetzt: 1. Subjektidentität des Eigentümers bei der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung, 2. Die (volle) Erlösverwendung für das Ersatzobjekt (Reinvestition), 3. Das dauernde und ausschliessliche Selbstbewohnen des veräusserten Eigenheims und des Ersatzobjekts, 4. Die Ersatzbeschaffung muss innert angemessener Frist erfolgen, 5. Die Ersatzbeschaffung befindet sich innerhalb der Schweiz (Markus Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, 2011, N. 1 zu Art. 134 StG; ähnlich auch Hunziker/Seiler in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht,

Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 4. Aufl., 2022, N. 131 zu Art. 12 StHG; vgl. auch Ziff. 1.1 des von der Steuerverwaltung des Kantons Bern herausgegebenen Merkblatts zum Steueraufschub [abrufbar unter: <https://www.sv.fin.be.ch>], Rubriken "Publikationen > Merkblätter > Grundstückgewinnsteuer > Merkblatt E: Ersatzbeschaffung im Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Eheleuten – Steueraufschub", gültig ab 2021]; nachfolgend: MB E).

4.2 Die Subjektidentität ist vorliegend unstrittig gegeben. Hinsichtlich der Selbstnutzung hat der Vertreter ausgeführt, dass zwei der Söhne sowohl im Eigenheim wie auch im Ersatzobjekt unentgeltlich bei der Rekurrentin wohnen (auch bei der Datenbank der Steuerverwaltung, NESKO, ist die gleiche Adresse hinterlegt). Da unproblematisch ist, wenn die Veräusserin das Grundstück zusammen mit ihren Kindern bewohnt, solange ein gemeinsamer Haushalt besteht (und nicht räumlich getrennte Wohneinheiten, wofür vorliegend keine Anzeichen bestehen; Hunziker/Seiler, a.a.O., N. 135 zu Art. 12 StHG), hat die Rekurrentin das Eigenheim dauernd selbst bewohnt und dies macht sie auch beim sich in der Schweiz befindlichen Ersatzobjekt. Weiter ist nicht strittig, dass die Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist erfolgt ist und eine Reinvestition stattgefunden hat. Die Voraussetzungen einer Ersatzbeschaffung nach Art. 134 Abs. 1 Bst. a StG liegen damit vor. Uneinigkeit zwischen den Parteien besteht hinsichtlich dem Reinvestitionsbetrag, dem Besitzesdauerabzug und den "Anlagekosten Veräusserungsobjekt" (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen).

5. Zunächst ist auf den Reinvestitionsbetrag einzugehen. Dieser ist bedeutsam, da der Steueraufschub nur insoweit gewährt wird, als die Anlagekosten des Ersatzgrundstücks (Reinvestition) diejenigen des veräusserten Grundstücks übersteigen (Art. 135 Abs. 1 StG). Der Teil des Erlöses, der die Reinvestition übertrifft, wird sofort als Rohgewinn besteuert (Art. 135 Abs. 2 StG; sog. absolute Methode). Aufgeschobene Grundstücksgewinne werden demgegenüber erst bei der Weiterveräusserung des Ersatzgrundstücks besteuert, sofern nicht erneut ein Steueraufschubstatbestand vorliegt (Art. 136 Abs. 1 StG, vgl. VGE 100 2015 118 vom 21.12.2016, E. 2.3).

5.1 Als Reinvestition wird insbesondere anerkannt, was dem Erwerb einer Ersatzliegenschaft sowie ihrem Aus- oder Umbau (wertvermehrnde Aufwendungen) dient (Ziff. 1.5 MB E; vgl. Markus Langenegger, a.a.O., N. 9 zu Art. 134 StG). Vorliegend ist unstrittig, dass der Kaufpreis für das Ersatzobjekt CHF 935'000.-- betragen hat (inkl. Parkplätzen) und davon CHF 7'122.55 den Erneuerungsfonds betrafen, die nicht berücksichtigt werden können (da Unterhalt; Art. 1 Abs. 1 Bst. d der Verordnung vom 12. November 1980 über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken [VUBV; BSG 661.312.51]). Ebenfalls nicht strittig ist, dass gemäss Art. 142 Abs. 2 Bst. a StG die Handänderungskosten angerechnet werden können.

Von der Steuerverwaltung sind CHF 6'138.-- berücksichtigt worden, effektiv betragen die Handänderungskosten jedoch CHF 6'139.15 (CHF 3'837.35 an Notariatskosten [Beilage 11 zum Schreiben vom 31.3.2025] sowie Handänderungssteuern von CHF 1'671.80 [G. _____ Gbbl. Nr. _____] und CHF 630.-- [G. _____ Gbbl. Nr. _____]).

5.2 Ebenfalls abziehbar sind innert angemessener Frist seit dem Erwerb des Ersatzobjekts getätigte wertvermehrende Aufwendungen. Das Gesetz nennt als Beispiele für dauernde Wertvermehrung am Grundstück Auslagen für Neu- und Umbauten, Wasserversorgung, Licht- und Heizungsanlagen, Strassenbauten, Bodenverbesserungen und Uferschutzbauten (Art. 142 Abs. 2 Bst. c StG). Von solchen wertvermehrenden Aufwendungen zu unterscheiden sind Kosten, die bei der Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung und des Wertes der Liegenschaft entstehen, d.h. der Liegenschaftsunterhalt. Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Vergleichsmassstab bildet dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der konkret instandgehaltenen oder ersetzten Installation. Alle Aufwendungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, d.h. ein Haus in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes aufrücken lassen, haben wertvermehrenden Charakter. Massgebend ist dabei aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise, ob das Grundstück durch die Massnahme eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfahren hat (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4. Aufl., 2023, N. 50 ff. zu Art. 32 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11], mit Hinweisen). Zur Erleichterung der Abgrenzung zwischen vom Einkommen abziehbaren Unterhaltskosten und Auslagen für wertvermehrende Aufwendungen wurde von der Steuerverwaltung ein Ausscheidungskatalog erstellt (vorliegend einschlägig das Merkblatt zu den abzugsfähigen Liegenschaftskosten ab 2022, abrufbar unter: <<https://www.sv.fin.be.ch>>, Rubriken "Publikationen > Merkblätter > Einkommens- und Vermögenssteuern > 2022 > Merkblatt 5: Grundstückskosten"; nachfolgend: MB 5). Dieser stützt sich auf die VUBV, welche Art. 36 StG näher ausführt.

5.3 Bei der Beurteilung der Frage, ob Aufwendungen werterhaltender oder wertvermehrender Natur sind, kommt der Abklärung der konkreten Sachumstände bzw. dem Beweisrecht besondere Bedeutung zu. Dabei ist es nach dem auch im Steuerrecht geltenden Untersuchungsgrundsatz zwar an den Behörden und der Steuerrekurskommission, den entscheidungswesentlichen Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 VRPG; Art. 166 i.V.m. Art. 198 StG); die Untersuchungspflicht findet indes ihre Grenze an der Mitwirkungspflicht der Parteien (Art. 151 StG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 VRPG; Art. 166 Abs. 2 und Art. 167 StG). Danach hat die steuerpflichtige Person aktiv an der Feststellung des behaupteten Sachverhalts mitzuwirken, aus dem sie Rechte für sich ableitet, und unaufgefordert alle sachdienlichen

Unterlagen einzureichen (vgl. Art. 151 StG i.V.m. Art. 20 VRPG; Art. 167 StG). Für die Verteilung der Beweisführungslast zwischen Behörde und Partei bedeutet dies, dass die Behörde bzw. das Gericht nicht gehalten ist, von sich aus weitere Abklärungen zu treffen, wenn die Partei einen Sachumstand aufklären könnte, die ihr obliegende Mitwirkung aber unterlässt (vgl. VGE 100 2022 229/230 vom 12.2.2024, E. 2.4, mit Hinweisen; zur Beweislast vgl. statt aller BGE 148 II 285 E. 3.1.3). Die den Abzug für dauernde Wertvermehrung begründenden Tatsachen wirken sich steuermindernd aus und sind folglich grundsätzlich von der steuerpflichtigen Person nachzuweisen.

5.4 Mit Eingabe vom 22. August 2024 hat der Vertreter diverse Belege hinsichtlich angeblich wertvermehrender Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ersatzobjekt eingereicht. Von diesen Belegen betreffen jedoch einige offensichtlich Unterhaltsarbeiten (etwa die Sifonreinigung inkl. Funktionskontrolle [Rechnung der _____ AG vom 17.5.2023]), welche nur im Rahmen der Einkommenssteuer abzugsfähig sind. Darüber hinaus betreffen gewisse Rechnungen klassische Lebenshaltungskosten (etwa die Reinigung der Einzugswohnung und Terrasse [Rechnung von _____ GmbH vom 2.9.2022]), die gar nicht abziehbar sind (vgl. Art. 39 Abs. 1 Bst. a StG). Gewisse Rechnungen könnten mindestens einen wertvermehrenden Anteil enthalten (etwa die Installation der Vertical-Markise [Rechnung der _____ GmbH vom 30.6.2023]). Der Vertreter hat aber auf jegliche Ausführungen dazu verzichtet und es sind auch keine Fotos eingereicht worden, welche der Steuerrekurskommission einen Zustandsvergleich ermöglicht hätten. Insofern ist vom juristisch geschulten Vertreter weder substantiiert behauptet noch genügend belegt worden, dass diese Aufwendungen wertvermehrenden Charakter haben. Dies gilt insbesondere, da gleichzeitig offensichtlich nicht wertvermehrende Aufwendungen geltend gemacht worden sind. Wie dem Vertreter mit Schreiben vom 6. März 2025 mitgeteilt worden ist (mit Verweis auf seine Eingabe vom 22.8.2024), obliegt der steuerpflichtigen Person die Beweislast für steuermindernde und -aufhebende Tatsachen. Insofern hat die Rekurrentin die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Folglich können im vorliegenden Rekursverfahren keine wertvermehrenden Aufwände berücksichtigt werden hinsichtlich des Ersatzobjekts.

5.5 Die Reinvestition beträgt nach dem Gesagten CHF 934'016.60 (Kaufpreis von CHF 935'000.-- abzüglich Anteil Erneuerungsfonds von CHF 7'122.55 zuzüglich Handänderungskosten von CHF 6'139.15). Damit beträgt der Rohgewinn (nicht reinvestierter Gewinn) CHF 295'983.40 (CHF 1'230'000.-- [Erlös] - CHF 934'016.60).

6. Davon ist der Besitzesdauerabzug zu subtrahieren. Diesbezüglich macht der Vertreter geltend, dass neun Jahre, entsprechend einem Abzug von 18 %, zu berücksichtigen seien und nicht 9 %. Art. 144 Abs. 1 StG normiert, dass wenn die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens fünf Jahren zu Eigentum hatte, sich der Grundstücksgewinn um

je 2 % für jedes ganze Jahr seit dem Erwerb ermässigt, höchstens um 70 %. Die Berechnung bezieht sich auf das veräusserte Grundstück. Als Grundstücke gelten auch Miteigentumsanteile an Grundstücken (Hunziker/Seiler, a.a.O., N. 37 f. zu Art. 12 StHG).

6.1 Vorliegend hatte die Rekurrentin zunächst ihren (ursprünglichen) Miteigentumsanteil erworben und später denjenigen ihres Miteigentümers (vgl. Bst. A). Auch wenn sie danach die Alleineigentümerin des Eigenheims war, ist aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Eigentumserwerbe (vgl. dazu etwa BGer 9C_279/2024 vom 14.2.2025, E. 4.2) der Besitzesdauerabzug für die beiden Miteigentumsanteile je separat zu berechnen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags hinsichtlich des Miteigentumsanteils des Miteigentümers hat die Rekurrentin explizit zur Kenntnis genommen, dass für diesen Anteil die Besitzesdauer unterbrochen wird (Ziff. 13.1 der Urschrift Nr. _____ von Notarin _____).

6.2 Der Besitzesdauerabzug richtet sich nach dem Grundbucheintrag und bezieht sich auf volle Jahre (Markus Langenegger, a.a.O., N. 2 zu Art. 144 StG; vgl. Hunziker/Seiler, a.a.O., N. 44 zu Art. 12 StHG; zur Relevanz der Grundbucheintragung vgl. Anne-Christine Schwab, *La vente des actions de la société immobilière en droit fiscal suisse*, 2019, N. 413 ff.). Der Erwerb ihres (ursprünglichen) Miteigentumsanteils ist am 12. April 2013 im Grundbuch eingetragen worden und die Veräusserung des Eigenheims am 14. November 2022 (vgl. Bst. A). Dies ergibt eine Besitzesdauer von neun Jahren bzw. einen Besitzesdauerabzug von 18 %. Der Erwerb des Miteigentumsanteils ihres Miteigentümers ist am 16. Januar 2019 im Grundbuch eingetragen worden. Da die Veräusserung des Eigenheims am 14. November 2022 in das Grundbuch eingetragen worden ist, hatte die Rekurrentin diesen Miteigentumsanteil keine fünf Jahre in ihrem Eigentum. Diesbezüglich ist somit kein Besitzesdauerabzug möglich. Insofern ist für den einen Miteigentumsanteil ein Besitzesdauerabzug von 18 % und für den anderen 0 % zu berücksichtigen (Berechnungsvariante II der Steuerverwaltung). Der Grundstücksgewinn hinsichtlich dem ursprünglichen Miteigentumsanteil beträgt folglich gerundet CHF 121'353.-- (hälftiger Rohgewinn von CHF 147'991.70 minus Besitzesdauerabzug von 18 % ausmachend CHF 26'638.50) und derjenige hinsichtlich des zweiten Miteigentumsanteils gerundet CHF 147'992.--. Zusammen ergibt sich daraus ein steuerbarer Grundstücksgewinn von CHF 269'345.--.

7. Die einfache Steuer für Grundstücksgewinne berechnet sich nach den Einheitssätzen gemäss Art. 146 StG. Darauf ist ein Zuschlag zu entrichten, wenn die Besitzesdauer nach Art. 144 StG weniger als fünf Jahre beträgt (Art. 147 Abs. 1 StG). Dieser Zuschlag, auch Spekulationszuschlag genannt, erfolgt abgestuft mit zunehmender Besitzesdauer abnehmend von 70 % bis zu 10 % und entfällt ab einer Eigentumsdauer von fünf ganzen Jahren (Markus Langenegger, a.a.O., N. 3 zu Art. 147 StG). Der Zuschlag wird nicht erhoben, wenn ein im Gesetz

genannter Befreiungsgrund gegeben ist: wenn das Grundstück im Zug einer Erbschaftsliquidation

veräussert wird, wenn die verkaufende Person aus persönlichen Gründen zu einem Verkauf gezwungen war oder, wenn sie nachweist, dass Umstände vorliegen, die jede spekulative Absicht ausschliessen (Art. 147 Abs. 2 StG).

7.1 Die kurze Besitzesdauer begründet somit eine widerlegbare gesetzliche Vermutung der Spekulationsabsicht, d.h. der Zielsetzung im Zeitpunkt des Erwerbs eines Grundstücks, mit diesem innert kurzer Frist einen Mehrwert zu realisieren (VGE 100 2016 221 vom 3.1.2018, in BVR 2018 S. 198, E. 2.3; VGE 100 2018 230 vom 18.3.2019, E. 4.1; Markus Langenegger, a.a.O., N. 2 zu Art. 147 StG). Die Befreiung vom Zuschlag entfällt schon bei Vorliegen einer gewissen spekulativen Nebenabsicht (VGE 100 2016 221 vom 3.1.2018, in BVR 2018 S. 198, E. 2.3, mit Hinweisen). Beim Zwangsverkauf aus persönlichen Gründen (Art. 147 Abs. 2 Bst. b StG) schliesst die Voraussehbarkeit der persönlichen Zwangssituation im Erwerbszeitpunkt die Zuschlagsbefreiung aus. Das Gleiche gilt für das fahrlässige Eingehen eines Risikos, insbesondere wenn es finanzieller Natur ist. Als persönliche Gründe gelten vor allem eine finanzielle Notlage mit Verkauf als einzigem Ausweg, Berufs- oder Stellenwechsel, Krankheit, Unfall oder eheliche Probleme (Markus Langenegger, a.a.O., N. 7 zu Art. 147 StG; RKE 100 2023 207 vom 6.11.2024, E. 5.2, nicht publiziert). Beim Zuschlagsverzicht wegen Fehlens einer spekulativen Absicht (Art. 147 Abs. 2 Bst. c StG) bedarf es des Nachweises, dass im Erwerbszeitpunkt die Absicht eines längerfristigen Eigentumserwerbs bestand. Diese Absicht muss objektivierbar, naheliegend und vernünftig erscheinen und ihre Verwirklichung darf nicht wesentlich gefährdet scheinen (VGE 100 2016 221 vom 3.1.2018, in BVR 2018 S. 198, E. 2.3; VGE 100 2018 230 vom 18.3.2019, E. 4.2; vgl. auch Markus Langenegger, a.a.O., N. 8 zu Art. 147 StG). Jegliche Spekulationsabsicht kann dann ausgeschlossen werden, wenn sich aus den gesamten Umständen des konkreten Einzelfalls die Absicht der steuerpflichtigen Person ergibt, das Grundstück über längere Zeit im Eigentum zu halten. Hinweise auf eine entsprechende Absicht können sich in erster Linie aus den Verhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks ergeben, aber auch in den Umständen von dessen Verkauf begründet liegen. Dabei stellt die Rechtsprechung an die Beweggründe für eine verfrühte Veräusserung keine besonders hohen Anforderungen und verlangt insbesondere nicht, dass ein «Zwang» im Sinn von Art. 147 Abs. 2 Bst. b StG zum Verkauf geführt hat (VGE 100 2016 221 vom 3.1.2018, in BVR 2018 S. 198, E. 3.4.1, mit Hinweisen; VGE 100 2018 230 vom 18.3.2019, E. 4.2).

7.2 Nach dem Gesagten ist zu prüfen, ob von der Rekurrentin bzw. von ihrem Vertreter in hinreichender Weise Umstände nachgewiesen werden, welche die gesetzliche Vermutung der Spekulationsabsicht zu widerlegen vermögen, da sie dafür beweispflichtig ist. Zunächst

einmal ist augenfällig, dass der Vertreter hinsichtlich der angeblichen Bandengewalt, welcher insbesondere ein Sohn der Rekurrentin ausgesetzt gewesen sein soll (vgl. ausführlich Bst. H), lediglich drei Belege eingereicht hat (Beilagen 6-8 zum Schreiben vom 31.3.2025). Einerseits einen Bericht vom Hausarztnotfall Region H. _____ vom 17. Januar 2021, aus welchem hervorgeht, dass der Sohn C. _____ von einem Mitglied der Gruppe _____ zusammengeschlagen und diesem angeblich gedroht worden sei. Die Schlägerei habe bei ihm ein Hämatom am linken Auge und eine Prellung an der HWS verursacht. Darüber hinaus sind zwei Belege hinsichtlich einer Operation der Rekurrentin im Jahr 2023 eingereicht worden. Inwiefern diese beiden Belege die Vorbringen zur angeblichen Bandengewalt bzw. Bedrohungssituation belegen sollen, ist für die Steuerrekurskommission nicht ersichtlich. Somit ist einzig einschlägig belegt, welche körperlichen Folgen die Schlägerei für den Sohn hatte. Weitere Belege zur akuten Bedrohungssituation liegen nicht vor. Soweit aus dem ärztlichen Bericht hervorgeht, dass dem Sohn (von einem Bandenmitglied) gedroht worden sei, dass er abgestochen werde, wenn er zur Polizei gehe, liegt damit eine reine Parteibehauptung vor, da Dr. med. _____ in diesem Punkt lediglich die Aussage des Sohnes wiedergegeben hat. Insbesondere fehlen bei dieser Beweislage jegliche objektiven Anhaltspunkte dafür, dass die Schlägerei kein Einzelereignis war, sondern mindestens der Sohn über längere Zeit einer gewissen Bedrohung ausgesetzt war und die Familie bzw. insbesondere die Rekurrentin unter der Situation gelitten hat. Diesbezüglich fehlen etwa jegliche Belege für die vorgebrachte angebliche notwendige psychologische Betreuung (z.B. schon nur eine diesbezügliche Krankenkassenabrechnung) oder die angeblichen Bedrohungen über Nachrichtendienste (z.B. Screenshots).

7.3 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Steuerrekurskommission zur Überprüfung der geltend gemachten Bandengewalt und der Bedrohungssituation einzig ein Beleg hinsichtlich der Folgen der Schlägerei im Januar 2021 zur Verfügung steht. Wie dieses (belegte) Ereignis die Rekurrentin objektiv betrachtet aus persönlichen Gründen zu einem Verkauf gezwungen haben soll, ist damit nicht belegt. Insofern ist der Rekurrentin bzw. ihrem Vertreter der Nachweis nicht gelungen, dass Umstände vorgelegen haben, die jede spekulative Absicht der Rekurrentin ausschliessen.

7.4 Die Steuerverwaltung hat zum Spekulationsabzug ohne jegliche Begründung festgehalten, dass ihres Erachtens eine Anpassung zu Ungunsten der Rekurrentin kaum gerechtfertigt sein dürfte (vgl. Bst. I). Daraus ist zu schliessen, dass sie die Auferlegung des Spekulationszuschlags ablehnt. Mangels einer anderweitigen Begründung muss die Steuerrekurskommission davon ausgehen, dass die Steuerverwaltung darauf aus Billigkeitsgründen verzichtet hat. Da den Prinzipien der Gesetzmässigkeit und der rechtsgleichen Behandlung gerade im Steuerrecht eine starke Bedeutung zukommt, besteht dafür allerdings kein Raum (vgl. zur Berücksichtigung

von Billigkeitsüberlegungen VGE 100 2013 255 vom 16.5.2014, E. 5.5). Allein das Vorliegen von Miteigentumsanteilen reicht jedenfalls nicht aus, um jegliche Spekulationsabsicht zu verneinen. So hat das Verwaltungsgericht des Kantons Bern in einem publizierten Entscheid aus dem Jahr 2018 etwa auf ein älteres Verwaltungsgerichtsurteil hingewiesen, wo die Spekulationsabsicht bejaht worden ist bei der Übernahme von Miteigentumsanteilen zum Zweck, mit einem anschliessenden Verkauf des gesamten Grundstücks einen guten Preis zu erzielen (vgl. VGE 100 2016 221 vom 3.1.2018, in BVR 2018 S. 198, E. 3.4.1). Insofern kann ein schon längerer Bezug zum Grundstück im Rahmen eines Miteigentumsanteils (wie vorliegend) nicht ausreichend sein, um ohne Weiteres jegliche Spekulationsabsicht auszuschliessen.

7.5 Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass der Rekurrentin bzw. ihrem Vertreter der Nachweis nicht gelungen ist, dass sie aus persönlichen Gründen zum Verkauf gezwungen war bzw. keinerlei Spekulationsabsicht vorgelegen hat.

7.6 Folglich ist der gesetzlich vorgesehene Spekulationszuschlag auf dem einen Miteigentumsanteil zu erheben. Konkret erwarb die Rekurrentin den Miteigentumsanteil vom Miteigentümer am 16. Januar 2019 (Eintrag im Grundbuch) und verkaufte das Eigenheim am 14. November 2022 (Eintrag im Grundbuch, vgl. zu beidem Bst. A). Die Rekurrentin hatte diesen Miteigentumsanteil folglich keine ganzen vier Jahre in ihrem Eigentum, womit ein Zuschlag von 20 % auf der diesen Miteigentumsanteil betreffenden Steuer resultiert (Art. 147 Abs. 1 Bst. d StG).

7.7 Dies stellt eine Abänderung des Einspracheentscheids zu Ungunsten der Rekurrentin dar. Gemäss Art. 198 Abs. 2 StG hat die Steuerrekurskommission im Rekursverfahren die gleichen Befugnisse wie die kantonale Steuerverwaltung im Veranlagungsverfahren. Sie entscheidet gestützt auf das Ergebnis ihrer Untersuchungen und kann nach Anhörung der steuerpflichtigen Person die Veranlagung auch zu deren Nachteil (sog. "reformatio in peius") abändern (Art. 199 Abs. 1 und Abs. 2 StG). Die Rekurrentin hat sich im Rahmen der Stellungnahme des Vertreters vom 31. März 2025 äussern können. Die Steuerrekurskommission hat die Vorbringen des Vertreters im Hinblick auf die vorstehenden Erwägungen geprüft, ist jedoch zum Ergebnis gelangt, dass am Zuschlag festzuhalten ist. Wie vorstehend dargelegt, liegt eine zu korrigierende Rechtsverletzung vor (vgl. Ruth Herzog in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 9 zu Art. 73 VRPG) und zudem kann ein 20 %-Zuschlag auf der einen der beiden Miteigentumsanteile betreffenden Steuer nicht als unerheblich bezeichnet werden. Die Abänderung der Veranlagung zu Ungunsten der Rekurrentin ist folglich zulässig.

8. Der aufgeschobene Rohgewinn entspricht der Differenz zwischen der Reinvestition von CHF 934'016.60 (vgl. E. 5.5) und den Anlagekosten des Eigenheims. Die Anlagekosten beinhalten die Vermittlungsprovision von gerundet CHF 33'118.--, welche die Rekurrentin für den Verkauf des Eigenheims bezahlt hat (pag. 15-16; vgl. dazu Markus Langenegger, a.a.O., N. 32 ff. zu Art. 142 StG). Weiter enthalten die Anlagekosten unstrittige Handänderungskosten von CHF 13'837.-- (pag. 13), wobei die hälftigen Kosten des gemeinschaftlichen Eigenheimkaufs im Jahr 2013 ($\text{CHF } 20'198.75 : 2 = \text{gerundet CHF } 10'099.--$) und die gesamten Kosten der Miteigentumsübernahme im Jahr 2019 (CHF 3'738.--) berücksichtigt worden sind (vgl. pag. 13-14; die Rechnungen liegen der Steuerrekurskommission nicht vor). Zudem enthalten die Anlagekosten den Erwerbspreis sowie die wertvermehrenden Aufwendungen am Eigenheim. Diese beiden Positionen sind vorliegend teilweise strittig.

8.1 Gemäss Art. 139 Abs. 1 StG gilt als Erwerbspreis von Grundstücken der im Grundbuch eingetragene oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis. Ein höherer Preis kann nur angerechnet werden, wenn die Vorbesitzerin oder der Vorbesitzer die Grundstückgewinnsteuer und allfällige Strafsteuern aufgrund des wirklichen Erlöses bezahlt hat. Der Vertreter hat im Rekurs geltend gemacht, dass die Steuerverwaltung den Erwerbspreis der beiden Parkplätze nicht berücksichtigt habe. Die Steuerverwaltung bringt demgegenüber schlüssig vor, dass sich die angerechneten CHF 790'000.-- wie folgt zusammensetzen: CHF 430'000.-- für den hälftigen (ursprünglichen) Miteigentumsanteil am Eigenheim und CHF 360'000.-- für den zweiten Miteigentumsanteil am Eigenheim. Diese beiden Beträge gelten auch die Übernahme der Parkplätze ab und ergeben sich aus den jeweiligen Kaufverträgen, welche im Grundbuch eingetragen worden sind (vgl. Bst. A). Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags hinsichtlich des Miteigentumsanteils des Miteigentümers (betreffend das Eigenheim, bestehend aus dem Doppel Einfamilienhaus und den beiden Einstellplätzen, vgl. Bst. A) hat die Rekurrentin explizit zur Kenntnis genommen, dass als Erwerbspreis der vereinbarte Kaufpreis von CHF 360'000.-- gilt (Ziff. 13.1 der Urschrift Nr. _____ von Notarin _____). Insofern erweist sich der Einwand als unbegründet und der anrechenbare Erwerbspreis wird mit CHF 790'000.-- bestätigt.

8.2 Die im Rahmen des Einspracheverfahrens seitens der Steuerverwaltung akzeptierten wertvermehrenden Aufwendungen im Umfang von CHF 42'919.-- (Bst. C) sind vor der Steuerrekurskommission unstrittig. Die Steuerrekurskommission hatte jedoch Zweifel hinsichtlich zweier von der Steuerverwaltung mit Verweis auf das Jahr 2023 aufgeführten Belege (vgl. Bst. G). Nachdem vom Vertreter mit Eingabe vom 31. März 2025 belegt worden ist, dass diese Rechnungen aus dem Jahr 2013 (und nicht aus dem Jahr 2023) stammen (vgl. Beilagen 9 und 10 zum Schreiben vom 31.3.2025), besteht seitens der Steuerrekurskommission kein Anlass, darauf zurückzukommen.

8.3 Der Vertreter bringt im Schreiben vom 22. August 2024 vor, dass gewisse vorinstanzlich bereits geltend gemachte Anwalts- und Gerichtskosten zu einer Wertsteigerung geführt hätten. Hintergrund ist, dass die Rekurrentin und der Miteigentümer am 1. April 2014 Klage am Regionalgericht _____ hinsichtlich der Wärmepumpe erhoben haben, da sie nicht einverstanden waren mit deren Verbauung durch die Verkäuferin. Die Klage wurde mit Entscheid vom 27. November 2015 abgewiesen (pag. 37-60). Aufgrund einer Vereinbarung vom 8. Dezember 2016 zogen sie ihre Berufung an das Obergericht des Kantons Bern zurück, weshalb dieses das Verfahren gleichentags als erledigt abschrieb (pag. 63-64). Aus der Vereinbarung geht lediglich hervor, dass die Rekurrentin und der Miteigentümer in Abweichung des erstinstanzlichen Urteils CHF 20'000.-- von der Verkäuferin erhalten. Die Beweggründe für die Zahlung gehen aus dem Dokument nicht hervor (pag. 61-62). Für die Steuerrekurskommission ist nicht ersichtlich, inwiefern die CHF 20'000.-- an sich einen wertvermehrenden Charakter haben sollen. Immerhin ist nicht ausgeschlossen, dass mit diesem Geld Arbeiten abgegolten worden sind, welche einen wertvermehrenden Charakter hatten. Aber auch diesfalls wäre lediglich die Vergütung für diese (wertvermehrenden) Arbeiten im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig, wobei die Rekurrentin bzw. ihr Vertreter diesbezüglich beweispflichtig wäre.

8.4 Mit Schreiben vom 31. März 2025 hat der Vertreter geltend gemacht, dass auch die im gerichtlichen Vorgehen gegen den Miteigentümer entstandenen Kosten (wie Anwalts- und Schlichtungsgebühren) als Anlagekosten zum Abzug zuzulassen seien, da diese der Wertsteigerung der Grundstücke gedient hätten. Inwiefern die entsprechenden Kosten wertvermehrend sein sollen, wird vom Vertreter nicht substantiiert und ist für die Steuerrekurskommission denn auch nicht ersichtlich. Im Übrigen wären auch lediglich Kosten im Umfang von CHF 100.-- (Verfahrenskosten des Schlichtungsverfahrens) belegt (Beilage 5 zum Schreiben vom 31.3.2025).

8.5 Insofern sind die Einwände hinsichtlich des Erwerbspreises und der wertvermehrenden Aufwendungen unbegründet und diese werden mit CHF 42'919.-- bestätigt. Der aufgeschobene Rohgewinn beträgt somit CHF 54'142.60 (Reinvestition von CHF 934'016.60 abzüglich Anlagekosten "Veräusserungsobjekt" bzw. Eigenheim von CHF 879'874.--).

9. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist. Indem die Steuerrekurskommission der Rekurrentin den Spekulationszuschlag auf dem nachträglich erworbenen Miteigentumsanteil auferlegt, erfolgt gar eine Anpassung der Veranlagung zu Ungunsten der Rekurrentin. Die Akten werden zur entsprechenden Neuveranlagung an die Steuerverwaltung zurückgeschickt.

9.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig. Sie hat die gesamten Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 1, 2, 53, 58 und 59 des De-

krets vom 24. März 2010 betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [Verfahrenskostendekret, VKD; BSG 161.12]). Demnach sind die Verfahrenskosten, welche auf CHF 900.-- festgelegt werden, der Rekurrentin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

9.2 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 Grundstückgewinnsteuer 2022 wird abgewiesen. Die Sache wird zur Neuveranlagung im Sinn der Erwägungen an die Steuerverwaltung zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 900.--, 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:

- E. _____ zuhanden von A. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde F. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Die Gerichtsschreiberin

Nanzer

Zbinden