



100 23 494

Gemeinde: F. \_\_\_\_\_

ZPV-Nr.: \_\_\_\_\_

Eröffnung: 29.8.2024 RNA/NZB/cbi

## **STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN**

**Sitzung vom 27. August 2024**

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

In der Rekursache

von

**A. \_\_\_\_\_ AG**

vertreten durch

**C. \_\_\_\_\_ AG**

gegen

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

betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2021

## **hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:**

**A.** Die A. \_\_\_\_\_ AG (Rekurrentin), welche am 23. April 2007 gegründet worden ist, bezweckt insbesondere \_\_\_\_\_ (Tätigkeiten im Finanz- und Immobilienbereich). Mit Kaufvertrag vom 7. Juni 2007 erwarb die Rekurrentin die Grundstücke F. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nrn. 1 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ zu einem Kaufpreis von CHF 93'500'000.-- (Informationen abrufbar über das kantonale Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS). Die bisherige Alleinaktionärin der Rekurrentin (die B. \_\_\_\_\_ Sàrl mit Sitz in Luxembourg) verkaufte im Jahr 2016 sämtliche Aktien der Rekurrentin an die D. \_\_\_\_\_ GmbH mit Sitz in G. \_\_\_\_\_ (SZ). Da die Grundstücke Nrn. 1 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ das Hauptaktivum in der Bilanz der Rekurrentin waren, wurde die Aktienübertragung als wirtschaftliche Handänderung eingestuft. Diese löste die Handänderungssteuer aus, konkret 1.8 % von CHF 133'000'000.-- (= Kaufpreis plus Fremdkapital minus nicht-liegenschaftliche Werte), ausmachend CHF 2'394'000.--. Die entsprechende Veranlagung vom 13. Oktober 2017 erwuchs unangefochten in Rechtskraft (Akten der Steuerverwaltung, pag. 75 f.). Auch hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer wurde ein Veranlagungsverfahren eingeleitet. Die Erhebung einer allfälligen bernischen Grundstückgewinnsteuer war allerdings nicht möglich, da das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen mit Luxembourg eine Freistellung des realisierten Kapitalgewinns bei der Verkäuferin vorsah (pag. 58). Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2021 veräusserte die Rekurrentin die Grundstücke Nrn. 1 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ der E. \_\_\_\_\_ Immobilien AG mit Sitz in H. \_\_\_\_\_ (ZG) zu einem verkündeten Kaufpreis von total CHF 147'941'807.95 (wobei davon CHF 5'276'807.95 auf die Mehrwertsteuer entfielen, womit der Nettoverkaufspreis CHF 142'665'000.-- betrug; Übergang Nutzen und Gefahr am 1.10.2021; pag. 15-37).

**B.** Mit Veranlagungsverfügung vom 24. November 2022 setzte die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (Steuerverwaltung), den steuerbaren Grundstückgewinn vom 1. Oktober 2021 für den Verkauf der beiden Grundstücke Nrn. 1 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ auf gerundet CHF 17'099'600.-- fest. Dabei ging sie von einem Erlös von CHF 142'665'000.-- sowie Anlagekosten von CHF 118'915'513.-- aus und gewährte einen Besitzesdauerabzug für 14 Jahre von 28 % bzw. CHF 6'649'856.-- (pag. 70-74). Die von der Rekurrentin dagegen erhobene Einsprache vom 22. Dezember 2022 (pag. 64-68) blieb erfolglos. Im Einspracheentscheid vom 31. Oktober 2023 (pag. 55-63) hielt die Steuerverwaltung im Wesentlichen fest, dass bei vorliegender zivilrechtlicher Veräusserung die grundstückgewinnsteuerrechtlich massgebenden Anlagekosten ausschliesslich anhand der Buchhaltung zu berechnen seien. Weitere Anlagekosten könnten nicht berücksichtigt werden.

**C.** Die C. \_\_\_\_\_ AG (Vertreterin) hat mit Schreiben vom 28. November 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Da die

Eingabe nicht rechtsgenügend unterzeichnet und keine Vollmacht der Rekurrentin eingereicht worden war, hat die Steuerrekurskommission die Vertreterin mit Eingangsbestätigung vom 29. November 2023 zur Verbesserung aufgefordert. Dem ist die Vertreterin mit Eingabe vom 30. November 2023 nachgekommen. Namens der Rekurrentin hat die Vertreterin folgende Anträge gestellt:

- "1. Auf den Rekurs sei einzutreten.
2. Der Einspracheentscheid vom 31. Oktober 2023 sei aufzuheben.
3. Die massgebenden Anschaffungskosten seien mit CHF 133'000'0000 (recte: CHF 133'000'000.--) gemäss Veranlagungsverfügung über die wirtschaftliche Handänderung vom 13. Oktober 20217 (recte: 2017) zu taxieren. Zusammen mit den zusätzlichen wertvermehrenden Investitionen in 2016 – 2021 (CHF 5'801'995) betragen die massgebenden Anlagekosten CHF 138'801'995
4. Der steuerbare Grundstückgewinn sei folglich auf CHF 2'781'364 festzulegen.
5. Unter Kosten und Entschädigungsfolge."

Die Vertreterin begründet die Rechtsbegehren insbesondere damit, dass mit der wirtschaftlichen Handänderung im Jahr 2016 ein steuerbarer Tatbestand vorgelegen habe, welcher für die Berechnung der Anlagekosten zu berücksichtigen sei. Der vorherige Mehrwert sei durch den Aktienkauf bereits realisiert und von der Käuferin bezahlt worden. Vorliegend sei der Erwerbspreis vom Grundbuchamt I. \_\_\_\_\_ auf CHF 133'000'000.-- festgelegt worden. Dieser sei als step-up zu qualifizieren, ansonsten eine Mehrfachbelastung vorliegen könne bei der zivilrechtlichen Handänderung. Der Kanton Bern habe den damaligen Grundstückgewinn nur deshalb nicht besteuern können, da das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen die Besteuerungsbefugnis Luxembourg zugeordnet habe. Es wäre stossend, wenn bei einer wirtschaftlichen Handänderung die "letzte" Verkäuferin die Differenz zwischen den ursprünglichen Anlagekosten und dem Verkaufspreis zu versteuern hätte.

**D.** Die Steuerverwaltung hat sich am 15. Januar 2024 vernehmen lassen und die kostenpflichtige Abweisung des Rekurses beantragt. Sie begründet dies insbesondere damit, dass anlässlich der wirtschaftlichen Handänderung im Jahr 2016 gerade kein Rohgewinn besteuert worden sei, welcher im Rahmen der Anlagekosten berücksichtigt werden könnte. Der von der Vertreterin geltend gemachte step-up entspreche der zürcherischen Praxis, nicht aber der bernischen, wo eine spezifische gesetzliche Grundlage vorhanden sei. Das Doppelbesteuerungsabkommen betreffe im Übrigen nur die konkret betroffene Veräusserung, eine Drittwirkung habe es jedoch nicht.

**E.** Mit Schreiben vom 2. Februar 2024 hat die Vertreterin zur Vernehmlassung Stellung genommen. Sie wiederholt darin im Wesentlichen bereits vorgebrachte Argumente. Zusätzlich bringt sie insbesondere vor, dass der Gesetzeswortlaut nicht ausschliesse, dass der Kaufpreis, welcher bei der wirtschaftlichen Handänderung bezahlt worden sei, bei der zivilrechtlichen Ver-

äusserung geltend gemacht werden könne. Aufgrund der Gleichstellung der zivilrechtlichen und der wirtschaftlichen Handänderung sei der Kaufpreis für die Beteiligungen als Erwerbspreis zu berücksichtigen bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer. Der Steuerverwaltung werde insofern zugestimmt, dass kein besteufter Rohgewinn vorliege, welcher gewinnmindernd berücksichtigt werden könne.

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 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. 1 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ im Jahr 2021 resultierende steuerbare Grundstückgewinn.

4. Gemäss Art. 128 Abs. 1 StG unterliegen Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks der Grundstückgewinnsteuer. Der Kanton Bern folgt bei der Besteuerung von Grundstücksgewinnen dem sog. monistischen System, das – von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – nicht zwischen Privat- und Geschäftsvermögen unterscheidet: Steuerpflichtig sind sowohl natürliche als auch juristische Personen, die u.a. ein Grundstück im Kanton Bern veräussern (sog. zivilrechtliche Handänderung; vgl. Art. 128 StG i.V.m. Art. 126 Abs. 1 Bst. a StG; vgl. auch Art. 12 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]). Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wie Veräusserungen wirken, unterliegen ebenfalls der Grundstückgewinnsteuer (sog. wirtschaft-

liche Handänderungen). Ein solches Rechtsgeschäft stellt insbesondere die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft dar (Art. 130 Abs. 2 Bst. a StG; Art. 12 Abs. 2 Bst. a StHG; vgl. dazu Markus Langenegger in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, 2011, N. 39 ff. zu Art. 130 StG und N. 21 ff. zu Art. 137 StG).

**4.1** Für die Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns wird zunächst der Rohgewinn ermittelt, welcher der Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten entspricht (Art. 137 Abs. 1 StG; vgl. auch Art. 12 Abs. 1 StHG). Vom Rohgewinn werden in einem zweiten Schritt ein allfälliger Besitzesdauerabzug sowie anrechenbare Verluste abgezogen (Art. 137 Abs. 2 StG). Einig sind sich die Parteien vorliegend darüber, dass im Jahr 2021 eine die Grundstückgewinnsteuer auslösende zivilrechtliche Handänderung stattgefunden hat, der zu berücksichtigende Verkaufserlös CHF 142'665'000.-- beträgt und ein Besitzesdauerabzug von 14 Jahren möglich ist (vgl. Bst. A f.). Darüber hinaus wird in vorliegendem Verfahren ein möglicher anrechenbarer Verlust weder geltend gemacht noch nachgewiesen. Fraglich ist hingegen, wie die für die Grundstückgewinnsteuer relevanten Anlagekosten zu berechnen sind bzw. inwiefern sich die unstrittige wirtschaftliche Handänderung im Jahr 2016 auf diese auswirkt.

**4.2** Gemäss Art. 137 Abs. 1 StG setzen sich die Anlagekosten zusammen aus dem Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen (vgl. auch Art. 12 Abs. 1 StHG). Als Erwerbspreis von Grundstücken gilt 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 (Art. 139 Abs. 1 StG). Als Aufwendungen gelten die von der steuerpflichtigen Person selbst getragenen Ausgaben, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung untrennbar verbunden sind oder die zur Verbesserung oder Wertvermehrung des veräusserten Vermögensbestandteils beigetragen haben (Art. 142 Abs. 1 StG). Für den Fall einer zwischenzeitlichen wirtschaftlichen Handänderung sieht Art. 142 Abs. 2 Bst. g StG vor, dass der im Rahmen der wirtschaftlichen Handänderung nach Art. 130 Abs. 2 Bst. a StG besteuerte bzw. im Hinblick auf die Besteuerung errechnete Rohgewinn als Aufwendung gilt und dieser zusammen mit dem Erwerbspreis und den weiteren Aufwendungen vom Erlös abgezogen wird (VGE 100 2019 330 vom 17.8.2021, E. 2.2; vgl. auch Markus Langenegger, a.a.O., N. 28 zu Art. 137 StG). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei der wirtschaftlichen Handänderung bereits eine Besteuerung vorgenommen worden ist (RKE 100 2019 243 vom 16.6.2020, E. 3.1.2, nicht publiziert).

**4.3** Die Steuerverwaltung hat die Anlagekosten von CHF 118'915'513.-- wie folgt berechnet: Buchwert netto per 31. Dezember 2020 von CHF 95'400'000.-- plus buchmässig vorgenommene Abschreibungen von CHF 23'525'513.-- (pag. 57; vgl. pag. 47). Die Vertreterin dagegen bringt vor, dass Anlagekosten von CHF 138'801'995.-- zu berücksichtigen seien. Dieser Betrag

ergibt sich durch die in der Veranlagungsverfügung vom 17. Oktober 2017 hinsichtlich der Handänderungssteuer berücksichtigten CHF 133'000'000.-- zuzüglich den dadurch entstandenen Handänderungssteuern von CHF 2'394'000.-- sowie wertvermehrenden Investitionen 2016-2021 von CHF 3'407'995.--. Damit stellt sich die Vertreterin auf den Standpunkt, dass für die Anlagekosten die wirtschaftliche Handänderung im Jahr 2016 massgebend sei.

**4.4** Wie bereits die Steuerverwaltung ausführlich dargelegt hat, übersieht die Vertreterin bei dieser Argumentation, dass der Verkauf der Grundstücke im Jahr 2021 keine wirtschaftliche, sondern eine zivilrechtliche (tatsächliche) Handänderung darstellt. Nicht Beteiligungsrechte wechselten die Hand, sondern die Rekurrentin hat das Eigentum an den Grundstücken an eine andere (juristische) Person übertragen. Steuersubjekt ist vorliegend somit die Verkäuferin, das heisst die Rekurrentin, die die Grundstücke seit dem Erwerb im Jahr 2007 bis zum Verkauf im Jahr 2021 ununterbrochen in ihrem Geschäftsvermögen führte. Im Jahr 2016 wurden lediglich die Beteiligungsrechte der Rekurrentin veräussert. Damals wechselte mithin die Alleinaktionärin, die Grundstücke blieben aber weiterhin im Geschäftsvermögen der Rekurrentin. Ein Eigentümerwechsel bzw. eine eigentliche Handänderung fand in Bezug auf die Grundstücke nicht statt. Der Grundstücksgewinn ist folglich für die gesamte Dauer von 2007 bis 2021 zu berechnen. Da vorliegend, anders als bei einer wirtschaftlichen Handänderung, nicht die Verkäuferschaft der Beteiligungsrechte steuerpflichtig wird, können die Kosten der Alleinaktionärin für den Erwerb der Aktien im Jahr 2017 bei der Gewinnberechnung von vornherein nicht berücksichtigt werden (zum Ganzen: VGE 100 2019 330 vom 17.8.2021, E. 3.3; vgl. zudem in diesem Sinn auch RKE 100 2019 243 vom 16.6.2020, E. 3.1.2, nicht publiziert). Denn die Beteiligungsinhaberin ist ein von der Rekurrentin unabhängiges Rechtssubjekt und vorliegend stehen die Anlagekosten der Rekurrentin als steuerpflichtiger Person zur Diskussion.

**4.5** Die Berechnung der Anlagekosten der Steuerverwaltung hält einer Überprüfung ohne Weiteres stand: Während bei der Berechnung der Anlagekosten bei Grundstücken im Privatvermögen vom bezahlten Kaufpreis ausgegangen wird und allfällige wertvermehrende Aufwendungen belegt werden müssen, ist bei der Veräusserung von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen einer juristischen Person für die Berechnung des Gewinns auf die Buchhaltung abzustellen. Anstelle des Erwerbspreises ist somit der Buchwert (vorbehaltlich notwendiger Buchwertkorrekturen) Ausgangspunkt der Gewinnberechnung. Die wertvermehrenden Aufwendungen sind darin bereits enthalten und müssen nicht mehr belegt werden. Zum Buchwert der Grundstücke werden die seit dem Erwerb der Grundstücke vorgenommenen, steuerlich anerkannten Abschreibungen addiert, da der Buchwert in diesem Umfang unter die tatsächlichen Anlagekosten gesunken ist. Durch die Addierung zum Buchwert bzw. zu den Anlagekosten reduziert sich der errechnete Grundstücksgewinn im Umfang der wiedereingebrachten Abschrei-

bungen. Diese werden nicht als Grundstücksgewinn, sondern gemäss Art. 85 Abs. 3 StG als Reingewinn versteuert (zum Ganzen: VGE 100 2019 330 vom 17.8.2021, E. 3.4, mit Hinweisen). Insofern besteht vorliegend kein Raum für die Anrechnung der von der Vertreterin geltend gemachten wertvermehrenden Investitionen im Umfang von CHF 3'407'995.--.

**4.6** Im Rahmen der wirtschaftlichen Handänderung war keine Grundstücksgewinnbesteuerung möglich aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens. Dementsprechend liegt nichts vor, was gemäss Art. 142 Abs. 2 Bst. g StG zugunsten der Rekurrentin als zusätzliche Aufwendung bzw. gewinnmindernd berücksichtigt werden könnte (mit gleichem Schluss fehlendem [Roh-]Gewinns aber aufgrund anderer Ausgangslage: VGE 100 2019 330 vom 17.8.2021, E. 3.5; mit kritischer Würdigung der offenbar in vielen Kantonen ähnlichen Praxis im Zusammenhang mit der Gewinnfreistellung bei Doppelbesteuerungsabkommen: Vis/Schillig, Besteuerte stille Reserve im dualistischen System, StR 79/2024, S. 2 ff., S. 21 ff.). Diese (Nicht-)Berücksichtigung ist zweckmässig, wird so doch sichergestellt, dass in jedem Fall die gesamte seit der letzten zivilrechtlichen Handänderung eingetretene konjunkturelle Wertsteigerung besteuert werden kann. Folglich ist auch die von der Vertreterin ins Feld geführte Veranlagung der Handänderungssteuer, die für die wirtschaftliche Handänderung im Jahr 2016 einen Erlös von CHF 133'000'000.-- festhält, nicht von Relevanz (zum Ganzen: vgl. RKE 100 2018 464 vom 17.9.2019, E. 4 und E. 6 ff., nicht publiziert).

**4.7** Ebenfalls nicht berücksichtigt werden können die bezahlten Handänderungssteuern hinsichtlich der wirtschaftlichen Handänderung im 2016. Denn steuerpflichtig für diese Handänderungssteuern war gemäss Art. 2 i.V.m. Art. 5 Abs. 2 Bst. a des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG; BSG 215.326.2) die erwerbende Person, also die D. \_\_\_\_\_ GmbH (vgl. Bst. A). Diese Gesellschaft ist ein von der Rekurrentin unabhängiges Rechtssubjekt. Insofern handelt es sich bei den Handänderungssteuern nicht um von der Rekurrentin selbst getragene Kosten im Zusammenhang mit der Veräusserung der Aktien.

**4.8** Zu erwähnen ist weiter, dass es sich bei Art. 142 Abs. 2 Bst. g StG um eine Besonderheit des bernischen Steuergesetzes handelt (RKE 100 2018 464 vom 17.9.2019, E. 6.3, nicht publiziert). Mithin liesse sich aus einer allfällig abweichenden Praxis in einem anderen Kanton nichts zugunsten der Rekurrentin ableiten (vgl. dazu Vis/Schillig, a.a.O., S. 3). Auch steht die Regelung von Art. 142 Abs. 2 Bst. g StG nicht in Widerspruch zum Bundesrecht. Zwar ist die Gleichstellung wirtschaftlicher Handänderungen mit zivilrechtlichen Veräusserungen den Kantonen vorgeschrieben (Art. 12 Abs. 2 Bst. a StHG). Diese verfügen jedoch über einen Gestaltungsspielraum bei der Gewinnermittlung, wozu das StHG lediglich festhält, dass die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten zu versteuern ist (Art. 12 Abs. 1 StHG; vgl. Hunziker/Seiler in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der

direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 4. Aufl., 2022, N. 72 ff. zu Art. 12 StHG; so bereits RKE 100 2018 464 vom 17.9.2019, E. 6.3, nicht publiziert).

**5.** Da schliesslich weder der Buchwert (netto) gemäss Bilanz vom 31. Dezember 2020 in der Höhe von CHF 95'400'000.-- noch die aufgerechneten Abschreibungen von CHF 23'515'513.-- (vgl. pag. 47) strittig sind, betragen die Anlagekosten insgesamt CHF 118'915'513.--, wie von der Steuerverwaltung zutreffend festgelegt. Der steuerbare Grundstückgewinn ist somit in Höhe von CHF 17'099'600.-- zu bestätigen. Der Rekurs erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

**6.** 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]). Demnach sind die Verfahrenskosten, welche auf CHF 3'000.-- festgelegt werden, der Rekurrentin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

**7.** 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 2021 wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das Verfahren vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 3'000.--, 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:
  - C.\_\_\_\_\_ AG zuhanden von A.\_\_\_\_\_ AG
  - Steuerverwaltung des Kantons Bern
  - Gemeinde F.\_\_\_\_\_

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION  
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Die Gerichtsschreiberin

Nanzer

Zbinden