

100.2015.326/327U  
HAT/RED/RAP

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 4. August 2017**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, präsidierendes Mitglied  
Verwaltungsrichter Häberli, Verwaltungsrichter Keller  
Gerichtsschreiber Rechsteiner

**A. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

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

und

**Steuerrekurskommission des Kantons Bern**  
Sägemattstrasse 2, Postfach 54, 3097 Liebefeld

betreffend Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer  
2006 bis 2009 (Entscheide der Steuerrekurskommission des Kantons Bern  
vom 22. September 2015; 100 13 196-199, 200 13 168-171)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die A.\_\_\_\_\_ AG bezweckt den Erwerb, die Überbauung und den Verkauf sowie die Verwaltung, die Vermietung und den Handel mit Grundstücken aller Art. Sie ist zu zwei Dritteln an der einfachen Gesellschaft B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Baukonsortium) beteiligt, welche in den Jahren 2006 und 2007 am C.\_\_\_\_\_weg in D.\_\_\_\_\_ drei Mehrfamilienhäuser und eine Autoeinstellhalle errichtet hat. Mit Veranlagungsverfügungen vom 14. März 2012 hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern die A.\_\_\_\_\_ AG für die Kantons- und Gemeindesteuern sowie die direkte Bundesteuer der Jahre 2006 bis 2009 definitiv veranlagt und ihr dabei zwei Drittel der vom Baukonsortium erzielten Gewinne zugerechnet. Auf Einsprache der A.\_\_\_\_\_ AG hin passte die Steuerverwaltung die Zuordnung der Gewinne des Baukonsortiums zu den betroffenen Steuerperioden an. Gleichzeitig akzeptierte sie Abschreibungen von 4 % jährlich auf den nicht verkauften, sondern vermieteten Wohnungen am C.\_\_\_\_\_weg, verweigerte aber die ebenfalls geltend gemachten «Wertberichtigungen» (Einspracheentscheide vom 5.3.2013).

### **B.**

Am 5. April 2013 gelangte die A.\_\_\_\_\_ AG mit Rekurs und Beschwerde an die Steuerrekurskommission des Kantons Bern (StRK). Diese schritt in der Folge zu einer reformatio in peius und verweigerte die im Einspracheverfahren gewährten Abschreibungen. Im Übrigen wies sie die Rechtsmittel ab und die Sache zur Neuveranlagung der Kantons- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundesteuer der Jahre 2007 bis 2009 an die Steuerverwaltung zurück (Entscheide vom 22.9.2015).

## **C.**

In einer einzigen Rechtsschrift vom 26. Oktober 2015 hat die A. \_\_\_\_\_ AG sowohl bezüglich der Kantons- und Gemeindesteuern als auch bezüglich der direkten Bundessteuer 2006 bis 2009 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt die Aufhebung der angefochtenen Entscheide und die Rückweisung der Sache an die Steuerverwaltung zur Neuveranlagung «unter Zulassung von ordentlichen Abschreibungen sowie ausserordentlichen Wertberichtigungen».

Am 27. Oktober 2015 hat der Abteilungspräsident die Verfahren betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern sowie betreffend die direkte Bundessteuer vereinigt.

Die StRK und die Steuerverwaltung beantragen mit Vernehmlassung vom 6. November 2015 bzw. mit Beschwerdeantwort vom 9. Dezember 2015 je die Abweisung der Beschwerden.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 201 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11] und Art. 145 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] sowie Art. 9 Abs. 3 der Verordnung vom 18. Oktober 2000 über den Vollzug der direkten Bundessteuer [BStV; BSG 668.11]). Bezüglich der Steuern des Jahres 2006 hat sich die StRK auf eine Abweisung von Rekurs und Beschwerde beschränkt; insoweit liegt ein (ohne weiteres anfechtbarer) Endentscheid vor. Bezüglich der Steuerjahre 2007 bis 2009 hat sie indes eine reformatio in peius vorgenommen und die Sache zur Neuveranlagung

von Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkter Bundessteuer an die Steuerverwaltung zurückgewiesen. Diese Rückweisungsentscheide stellen aber materiell ebenfalls Endentscheide dar, verbleibt der Steuerverwaltung doch kein Entscheidungsspielraum mehr; die Rückweisung dient nur noch der (rechnerischen) Umsetzung des Angeordneten (vgl. BGE 140 V 321 E. 3.2, 134 II 124 E. 1.3; anstatt vieler VGE 2016/24 vom 6.6.2017 E. 1.1). Gegen die Entscheide der StRK kann also auch insoweit Beschwerde geführt werden, ohne dass die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 VRPG für die Anfechtung von Zwischenentscheiden erfüllt sein müssten. – Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Rekurs- und Beschwerdeverfahren teilgenommen, ist durch die angefochtenen Entscheide besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 201 Abs. 2 StG sowie Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 140 Abs. 1 DBG). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten (vgl. jedoch hinten E. 2.1).

**1.2** Sind sowohl Entscheide bezüglich der Kantons- und Gemeindesteuern als auch der direkten Bundessteuer angefochten, so muss das Verwaltungsgericht zwei Urteile fällen, zumal es sich um verschiedene Steuern handelt, die unterschiedlichen Gemeinwesen zustehen und in getrennten Verfahren veranlagt werden. Allerdings können die Entscheide in ein und derselben Urteilsschrift getroffen werden (vgl. BGE 135 II 260 E. 1.3.1, 130 II 509 E. 8.3). Weil vorliegend die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts weitgehend gleich lauten, rechtfertigt sich die gemeinsame Beurteilung der Streitigkeit hinsichtlich kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Steuern.

**1.3** Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtenen Entscheide auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

## **2.**

**2.1** Gegenstand der Gewinnsteuer juristischer Personen bildet der Reingewinn (Art. 85 StG; Art. 57 f. DBG). Gewinnmindernd geltend ge-

macht werden können u.a. geschäftsmässig begründete Abschreibungen von Aktiven, soweit sie buchmässig oder, wenn eine kaufmännische Buchhaltung fehlt, in besonderen Abschreibungstabellen ausgewiesen sind (Art. 91 Abs. 1 StG; Art. 62 Abs. 1 DBG). Zulässig sind auch geschäftsmässig begründete Wertberichtigungen, die buchmässig oder auf andere geeignete Weise offen ausgewiesen werden (vgl. etwa BGer 2A.90/2001 und 2A.91/2001 vom 25.1.2002, in StE 2002 B. 23.45.2 Nr. 2 E. 3.2). Abschreibungen und Wertberichtigungen unterscheiden sich nach der Dauerhaftigkeit des Wertverzehr. Ist dieser definitiv, so wird ihm mit Abschreibungen Rechnung getragen, während vorübergehende oder drohende Wertveränderungen durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden, die steuerlich zu den Rückstellungen zählen (vgl. Art. 92 Abs. 1 StG; Art. 63 Abs. 1 DBG; BGE 137 II 353 E. 6.4.1 [Pra 100/2011 Nr. 126]; BGer 2C\_1082/2014 vom 29.9.2016 E. 2.1). – Die Beschwerdeführerin bringt vor, auf den streitbetroffenen Liegenschaften sowohl Abschreibungen als auch Wertberichtigungen tätigen zu dürfen und rügt eine Rechtsverletzung, weil die Vorinstanz «die geltend gemachten Wertberichtigungen nicht zugelassen» habe. Inwiefern tatsächlich Anlass zu solchen bestehen sollte und in welcher Höhe Rückstellungen zu machen wären, legt sie jedoch nicht dar (vgl. insb. Beschwerdeschrift S. 5 unten). Da sie ihr Vorbringen in keiner Weise substantiiert und insbesondere auch nirgends irgendwelche drohende oder vorübergehende Wertverluste erwähnt, ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten (vgl. Art. 32 Abs. 2 VRPG; zu den Begründungsanforderungen vgl. etwa BVR 2015 S. 175 [VGE 2012/172 vom 18.12.2014] nicht publ. E. 2.2). Im Übrigen wären die Voraussetzungen für die Gewährung von Wertberichtigungen (soweit hier interessierend) dieselben wie in Bezug auf die im Folgenden zu prüfenden – von der Steuerverwaltung gewährten – Abschreibungen.

**2.2** Die Voraussetzung der Buchmässigkeit von Abschreibungen ergibt sich aus dem Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz (Reich/Züger/Betschart, in Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 3. Aufl. 2017, Art. 28 DBG N. 8), welcher Bilanz und Erfolgsrechnung umfasst (vgl. VGE 2013/401/402 vom 19.12.2014 E. 3.2; BGE 143 II 8 E. 7.1; Brülisauer/Mühlemann, in Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht,

3. Aufl. 2017, Art. 58 DBG N. 12). Abschreibungen haben planmässig zu erfolgen, was heisst, dass die Anschaffungskosten eines Aktivums entsprechend dem mutmasslichen Wertverzehr auf die voraussichtliche betriebliche Nutzungsdauer zu verteilen sind (vgl. BGer 2C\_141/2016 und 2C\_142/2016 vom 13.10.2016 E. 3.3, 2A.549/2005 vom 16.6.2006, in StE 2007 B 72.11 Nr. 14 E. 3.2). Weiter unterliegen die Aktiven handels- und steuerrechtlich einer Einzelbewertung. Demnach ist jedes einheitliche Wirtschaftsgut für sich zu bewerten, wobei die Wertsteigerung eines Wirtschaftsguts nicht mit der Entwertung eines anderen kompensiert werden darf. Eine Gruppenbewertung ist nur ausnahmsweise zulässig. Bei der Bewertung von Grundstücken des Geschäftsvermögens erfolgt die Bewertung parzellenweise (vgl. BGer 2C\_1155/2014 vom 1.2.2016 E. 3.3.2, 2A.22/2004 vom 5.10.2004, in StE 2005 B 23.43.2 Nr. 11 E. 2.2.2).

**2.3** Das Baukonsortium hat in den Jahren 2006 und 2007 am C.\_\_\_\_\_weg 1\_\_\_, 2\_\_\_ und 3\_\_\_ in D.\_\_\_\_\_ drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen und drei Ateliers (Stockwerkeigentum) sowie eine Autoeinstellhalle mit 23 Parkplätzen errichtet. Rund zwei Drittel der Wohnungen, Ateliers und Autoeinstellplätze wurden verkauft, ein Drittel wurde vermietet. In seiner Buchhaltung hat das Baukonsortium die angefallenen Baukosten aktiviert und davon anschliessend die für die veräusserten Einheiten vereinnahmten Kaufpreiszahlungen zum Abzug gebracht (Bilanzen des Baukonsortiums der Jahre 2006 bis 2009, act. 3B pag. 28, 88, 151 und 202). In der Erfolgsrechnung des Baukonsortiums wurden Mietzinseinnahmen, sonstiger Liegenschaftsertrag, Hypothekarzinsen, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Unterhalt, Betriebskosten und Verwaltungskosten, jedoch keine Abschreibungen verbucht (Erfolgsrechnungen des Baukonsortiums der Jahre 2007 bis 2009, act. 3B pag. 86, 149 und 200). Die Beschwerdeführerin hat ihre Beteiligung von zwei Dritteln am Baukonsortium in ihrer Buchhaltung als Aktivposten eingestellt (Bilanzen der Beschwerdeführerin der Jahre 2006 bis 2009, act. 3B pag. 8, 50, 123 und 172). Entsprechend übernahm sie die Buchungen der Erfolgsrechnung des Baukonsortiums – zusammen mit den Erträgen ihrer übrigen Liegenschaften – zu zwei Dritteln in ihre «Liegenschaftsrechnung», wobei die Position «Betriebskosten» zum «Unterhalt» geschlagen wurde und (auch hier) keine

Abschreibungen verbucht wurden («Liegenschaftsrechnungen» der Jahre 2007 bis 2009, act. 3B pag. 52, 125 und 174). Das Total der «Liegenschaftsrechnung» findet sich schliesslich als «Liegenschaftsertrag» in der Erfolgsrechnung der Beschwerdeführerin (Erfolgsrechnungen der Jahre 2007 bis 2009, act. 3B pag. 48, 121 und 170). Für den Erlös aus dem Verkauf von Wohnungen, Ateliers und Parkplätzen am C.\_\_\_\_\_weg enthält weder die Buchhaltung des Baukonsortiums noch jene der Beschwerdeführerin erfolgswirksame Buchungen.

**2.4** Die Vorinstanz hat erwogen, die buchmässige Behandlung von Aufwand und Ertrag aus den Liegenschaften am C.\_\_\_\_\_weg sei handelsrechtswidrig gewesen. Richtigerweise hätten Verkaufserlöse und anteilige Baukosten in der Erfolgsrechnung verbucht werden müssen. Die Steuerverwaltung habe deshalb bei der Beschwerdeführerin zu Recht eine anteilmässige Aufrechnung des Gewinns aus der Beteiligung am Baukonsortium vorgenommen (angefochtene Entscheide E. 3.8). Allerdings habe sie auf den nicht verkauften Einheiten zu Unrecht Abschreibungen gewährt: Solche seien gemäss Art. 91 Abs. 1 StG bzw. Art. 62 Abs. 1 DBG nur zu berücksichtigen, wenn sie sach- und periodengerecht verbucht und offen ausgewiesen würden. Dies habe weder das Baukonsortium noch die Beschwerdeführerin getan, wobei eine nachträgliche Anpassung der Buchhaltung wegen des Grundsatzes der Massgeblichkeit der Handelsbilanz nicht möglich sei (angefochtene Entscheide E. 4).

### **3.**

Die Beschwerdeführerin macht in verschiedener Hinsicht Rechtsverletzungen durch die StRK geltend. Weshalb auf den unverkauften Einheiten am C.\_\_\_\_\_weg Abschreibungen geschäftsmässig begründet wären, trägt sie indes nicht substantiiert vor; ebenso wenig nennt sie ziffernmässig bestimmte Beträge.

**3.1** Zunächst bringt die Beschwerdeführerin vor, bei ihrer Art der Verbuchung seien die auf den verkauften Einheiten erwirtschafteten Gewinne mit den Abschreibungen auf den verbleibenden bzw. vermieteten Einheiten

verrechnet worden. Es habe somit eine «versteckte Abschreibung» stattgefunden, wie die Vorinstanz in E. 3.7 zutreffend festgehalten habe (Verwaltungsgerichtsbeschwerden S. 4 f.). – Damit macht die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend, in ihrer Buchhaltung würden Abschreibungen ausgewiesen, was letztlich auch die StRK anerkannt habe. Zu Unrecht: Die StRK hat das Vorgehen der Beschwerdeführerin bzw. des Baukonsortiums in der zitierten Erwägung ausdrücklich als handelsrechtswidrig bzw. als Verletzung des Verrechnungs- und Saldierungsverbots bezeichnet (vgl. aArt. 662a Abs. 2 Ziff. 6 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220] in der bis 31.12.2012 gültigen Fassung [AS 1992 S. 733]; heute Art. 958c Abs. 1 Ziff. 7 und Art. 960 Abs. 1 OR). Im Übrigen können verdeckte Abschreibungen das Erfordernis des offenen Ausweisens eines Wertverzehr (vorne E. 2.1) von vornherein nicht erfüllen. Hinzu kommt, dass die von der Beschwerdeführerin bzw. dem Baukonsortium vorgenommenen Verrechnungen weder Bezug auf eine mutmassliche Wertverminderung noch auf eine voraussichtliche Nutzungsdauer nehmen, sondern allein von der Anzahl der im jeweiligen Jahr verkauften Einheiten und dem dabei erzielten Verkaufserlös abhängen. Dieses Vorgehen ist nicht planmässig und verstösst (auch) gegen den Grundsatz der Einzelbewertung der Aktiven (vorne E. 2.2).

**3.2** Die Beschwerdeführerin wendet weiter ein, das Baukonsortium unterstehe als einfache Gesellschaft nicht den «strengeren» Buchführungsvorschriften für Aktiengesellschaften, sondern lediglich den einfachen kaufmännischen Vorschriften (Verwaltungsgerichtsbeschwerden S. 6). – Im vorliegenden Zusammenhang ist steuerrechtlich allein massgebend, ob eine kaufmännische Buchhaltung vorliegt oder keine Bücher geführt worden sind (vgl. Art. 91 Abs. 1 StG; Art. 62 Abs. 1 DBG). Die Zulässigkeit geschäftsmässig begründeter Abschreibungen hängt nicht von der Rechtsform der Unternehmung ab, setzt aber voraus, dass die Abschreibungen offen ausgewiesen wurden. Werden keine kaufmännischen Bücher geführt, so müssen die Abschreibungen deshalb in besonderen Abschreibungstabellen enthalten sein. Nach dem Gesagten haben hier aber weder das Baukonsortium noch die Beschwerdeführerin Abschreibungen auf den Liegenschaften am C. \_\_\_\_\_ weg offen ausgewiesen (vorne E. 2.3 und 3.1).

**3.3** Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, die Ausführungen der Vorinstanz zur Buchmässigkeit der Abschreibungen und zur Massgeblichkeit der Handelsbilanz würden an der Sache vorbeigehen. Die StRK stelle diesbezüglich auf einen offensichtlich falschen Sachverhalt ab, zumal die Gewinne ermessensweise aufgerechnet worden seien. Insoweit schreibe Art. 33 Abs. 1 Satz 2 StG bzw. Art. 130 Abs. 2 DBG vor, dass der erfahrungsgemässen Wertverminderung Rechnung zu tragen sei. Die Verweigerung von Abschreibungen im Rahmen der reformatio in peius sei deshalb gesetzeswidrig (Verwaltungsgerichtsbeschwerden S. 5 ff.). – Die Beschwerdeführerin verkennt, dass hier keine Ermessensveranlagung in Frage steht. StRK und Steuerverwaltung haben gestützt auf Art. 85 Abs. 2 Bst. c StG bzw. Art. 58 Abs. 1 Bst. c DBG der Erfolgsrechnung nicht gutgeschriebene Erträge zum steuerbaren Reingewinn hinzugerechnet. Dabei stellten sie auf die einschlägigen Unterlagen der Beschwerdeführerin zur Höhe der Baukosten und der Verkaufserlöse für die einzelnen Wohneinheiten ab. Eine ermessensweise Veranlagung der resultierenden Gewinne (vgl. Art. 174 Abs. 2 StG; Art. 130 Abs. 2 DBG) war nicht erforderlich, da die massgebenden Zahlen gestützt auf die vorhandenen Unterlagen einwandfrei ermittelt werden konnten. Es ist in diesem Zusammenhang weder eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung noch eine falsche Rechtsanwendung ersichtlich.

**3.4** Ferner rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe den Untersuchungsgrundsatz (Art. 18 Abs. 1 VRPG; Art. 199 Abs. 1 StG) sowie den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG; Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) verletzt, weil sie kein Gutachten über den Wert der nicht veräusserten Liegenschaften eingeholt habe (Verwaltungsgerichtsbeschwerden S. 8 ff.). – Zu Unrecht: Nach der Rechtsprechung lässt sich der Verkehrswert am zuverlässigsten aufgrund der Vergleichswertmethode ermitteln, welche auf die tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Objekte abstellt (BVR 2013 S. 331 E. 3.3; BGer 2C\_692/2014 vom 17.4.2015 E. 2.4.2, 5A\_304/2007 vom 7.8.2007 E. 4; VGE 2013/135/136 vom 31.8.2015 E. 2.3 und 5.1). Deshalb ist nicht zu beanstanden, dass die StRK den Verkehrswert der vermieteten Einheiten aufgrund von in derselben Überbauung veräusserten Einheiten mit

gleich hohen Gestehungskosten bestimmt hat. Da diese Einheiten allesamt mit einem Gewinn zwischen 16 und 31 % verkauft wurden, hat die StRK erwogen, auch die Mietwohnungen könnten jederzeit mindestens zu ihren Gestehungskosten veräussert werden (angefochtene Entscheide E. 4.5). Diese (äusserst vorsichtige) Bewertung der vermieteten Einheiten ist nicht rechtsfehlerhaft. Insbesondere liegt in der Abweisung des Beweisantrags, ein Verkehrswertgutachten einzuholen, keine Gehörsverletzung (antizipierte Beweismündigung; statt vieler vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3; BVR 2015 S. 159 E. 3.4). Aus denselben Gründen ist der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erneut gestellte Beweisantrag abzuweisen.

**3.5** In diesem Zusammenhang macht die Beschwerdeführerin überdies geltend, das Haus am C.\_\_\_\_\_weg 1\_\_\_, in dem sich die meisten vermieteten Einheiten befänden, weise einen geringeren Wert auf als die Häuser am C.\_\_\_\_\_weg 2\_\_\_ und 3\_\_\_ mit den verkauften Einheiten. Es stehe in einer «Strassenkurve» und weise so eine lange Grenzlinie zur Strasse auf, die Einfahrt zur Einstellhalle für die gesamte Überbauung liege direkt vor dem Haus und gegenüber befinde sich «eine öffentliche Einrichtung mit Publikumsverkehr». Die Wohnungen im Haus am C.\_\_\_\_\_weg 1\_\_\_ seien denn auch von Anfang an als Miet- und nicht als Eigentumswohnungen erstellt worden (Verwaltungsgerichtsbeschwerden S. 9 f.). – Diese Vorbringen überzeugen nicht: Das fragliche Mehrfamilienhaus grenzt zwar auf zwei Seiten an den C.\_\_\_\_\_weg, über diese Strasse führt jedoch kein Durchgangsverkehr. Weiter umfasst die Einstellhalle bei 24 Stockwerkeigentumseinheiten lediglich 23 Parkplätze und dient zu rund einem Drittel auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses Nr. 1\_\_\_. Sodann handelt es sich beim Nachbargebäude mit «Publikumsverkehr» um eine Seniorenresidenz, von der keine nennenswerten Immissionen ausgehen dürften (vgl. <<https://...ch>>); solche werden denn auch nicht geltend gemacht. Bei diesen Gegebenheiten ist nicht ersichtlich, wieso das Haus Nr. 1\_\_\_ einen geringeren Wert aufweisen sollte als die beiden anderen. Allerdings wäre die Bewertung durch die Vorinstanz selbst dann nicht zu beanstanden, wenn sich die angeführten Umstände dennoch wertmindernd auswirken sollten. Die Wohnungen am C.\_\_\_\_\_weg 1\_\_\_ wurden zu den Gestehungskosten bewertet, was mit Blick auf den Umstand, dass für

die verkauften Einheiten Preise erzielt wurden, die deutlich über den Gestehungskosten lagen (Gewinne von 16-31 %) als äusserst massvoll zu bezeichnen ist. Es ist mit der Vorinstanz ohne weiteres davon auszugehen, dass ein Verkauf der vermieteten Einheiten zu den Gestehungskosten jederzeit möglich ist. Schliesslich ist unglaubwürdig, dass die Wohnungen im Haus Nr. 1\_\_\_ wegen geringerer Attraktivität definitiv vermietet und nicht verkauft werden sollen. Zum einen wurden auch diese als Stockwerkeigentumseinheiten ausgestaltet (Grundbuchauszug, D.\_\_\_\_\_, Grundstücke Nr. ...). Zum anderen hat die Beschwerdeführerin die Kosten für die Überbauung auf den von ihr eingereichten Tabellen selber zu gleichen Teilen auf alle drei Mehrfamilienhäuser verteilt, woraus zu schliessen ist, dass sie keinen unterschiedlichen Ausbaustandard aufweisen. Zudem hat die Beschwerdeführerin über die Aktivierung der aufgeteilten Baukosten selber eine Bewertung vorgenommen, auf der sie sich behaften lassen muss. Zusätzlich fällt auf, dass das Haus am C.\_\_\_\_weg 1\_\_\_ in der vom Baukonsortium zu Handen der Steuerverwaltung erstellten Tabelle mit Fr. 2'411'870.-- sogar einen höheren amtlichen Wert aufweist als die beiden anderen Liegenschaften (Fr. 2'394'680.-- bzw. Fr. 2'364'270.--, act. 3B pag. 271-270).

**3.6** Am Rand rügt die Beschwerdeführerin schliesslich eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV; Art. 11 Abs. 1 KV), des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV) sowie des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV; Art. 104 Abs. 1 KV). – Diese Rügen, die ohnehin nicht näher substantiiert werden, sind unbegründet: Nachdem sich die angefochtenen Entscheide als rechtmässig erwiesen haben, ist eine Verletzung des Willkürverbots von vornherein ausgeschlossen. Die Beschwerdeführerin ist auf der Nichtverbuchung von Abschreibungen zu behaften und es bleibt, da die Liegenschaften nicht überbewertet sind, kein Raum für ein Eingreifen gestützt auf Verhältnismässigkeits- oder Leistungsfähigkeitsüberlegungen (vgl. BGer 2C\_515/2010 vom 13.9.2011 E. 3.5). Nach dem Gesagten hat die StRK kein Recht verletzt, wenn sie weder Abschreibungen noch Wertberichtigungen zugelassen hat. Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet und sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

**4.**

Bei diesem Ausgang der Verfahren wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG; Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 144 Abs. 1 DBG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 3 VRPG; Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 144 Abs. 4 DBG und Art. 64 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren [VwVG; SR 172.021]).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2006 bis 2009 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Beschwerde betreffend die direkte Bundessteuer 2006 bis 2009 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Die Kosten der Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von insgesamt Fr. 4'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin
  - der Steuerverwaltung des Kantons Bern
  - der Steuerrekurskommission des Kantons Bern
  - der Eidgenössischen Steuerverwaltung

Das präsidierende Mitglied:

Der Gerichtsschreiber:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.