

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Juni 2026

Verwaltungsrichter Bürki, präsidierendes Mitglied
Verwaltungsrichter Häberli, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Streun

A._____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
Beschwerdeführerin

gegen

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

und

Steuerrekurskommission des Kantons Bern
Nordring 8, 3013 Bern

betreffend Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer
2018 und 2019 (Entscheide der Steuerrekurskommission des Kantons Bern
vom 18. Juni 2024; 100 22 272/273, 200 22 213/214)



Prozessgeschichte:

A.

Mit Verfügungen vom 10. Februar 2022 veranlagte die Steuerverwaltung des Kantons Bern die A. _____ AG (Firma bis April 2020: ... AG) bei den Kantons- und Gemeindesteuern sowie bei der direkten Bundessteuer abweichend von deren Selbstdeklaration auf einen steuerbaren Gewinn von Fr. 840'968.-- für das Steuerjahr 2018 und Fr. 544'182.-- für das Steuerjahr 2019. Das steuerbare Kapital legte sie für beide Jahre auf Fr. 2'000'000.-- fest. Die Abweichung beruhte darauf, dass die Steuerverwaltung gestützt auf eine im August 2021 vorgenommene Buchprüfung in der Bilanz aktivierte Pauschalen für die Beratung betreffend Neupositionierung und Fremdkapitalvermittlung von insgesamt Fr. 2'651'000.-- nicht akzeptierte bzw. als wertlos erachtete (da ihnen keine entsprechenden Gegenleistungen gegenüberstünden) und diese deshalb durch Bildung einer Minusreserve im steuerbaren Eigenkapital korrigierte. Die auf den aktivierten Werten vorgenommenen Abschreibungen von jährlich Fr. 530'200.-- hielt sie für geschäftsmässig unbegründet und nahm diesbezüglich eine steuerliche Gewinnkorrektur vor. Zudem rechnete sie dem steuerbaren Gewinn pauschale Aufwendungen für die Liegenschaftsverwaltung von jährlich Fr. 75'000.-- auf. Als Folge dieser Korrekturen berücksichtigte sie eine zusätzliche Steuerrückstellung. Die gegen die Veranlagungsverfügungen gerichteten Einsprachen wies die Steuerverwaltung mit Entscheiden vom 7. Juli 2022 ab und hielt an der Aufrechnung beim steuerbaren Gewinn (und der entsprechenden Reduktion beim steuerbaren Kapital) fest.

B.

Mit Eingabe vom 5. August 2022 erhob die A. _____ AG Rekurs und Beschwerde bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (StRK). Diese wies die Rechtsmittel mit Entscheiden vom 18. Juni 2024 ab.

C.

In einer einzigen Rechtsschrift vom 22. Juli 2024 hat die A. _____ AG sowohl betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern als auch die direkte Bundessteuer 2018 und 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und es seien für die Steuerjahre 2018 und 2019 der steuerbare Gewinn auf Fr. 365'768.-- bzw. Fr. 43'982.-- und das steuerbare Kapital auf Fr. 2'639'062.-- bzw. Fr. 2'683'044.-- festzusetzen. Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Am 24. Juli 2024 hat der Abteilungspräsident i.V. die Verfahren betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern sowie die direkte Bundessteuer 2018 und 2019 vereinigt.

Die StRK und die Steuerverwaltung schliessen mit Beschwerdevernehmlassung vom 27. August 2024 bzw. mit Beschwerdeantwort vom 19. September 2024 auf Abweisung der Beschwerden. Die Beschwerdeführerin hat mit Eingabe vom 29. Oktober 2024 erneut zur Sache Stellung genommen. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat sich nicht vernehmen lassen.

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 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]). 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). Soweit sie (auf kantonaler Ebene) in Bezug auf ihr steuerbares Kapital eine Höherveranlagung anstrebt (vgl. vorne Bst. A und C), besteht ein schutzwürdiges Interesse an einer solchen nur dann, wenn insgesamt um eine niedrigere Steuerbelastung nachgesucht wird (vgl. BGE 150 II 409 E. 2.3.1). Dies ist hier der Fall, da die höhere Veranlagung bei der Kapitalsteuer direkt mit dem Rechtsbegehren betreffend die Gewinnsteuer zusammenhängt und sich eine Reduktion des Gewinns steuerlich vorteilhafter auswirkt als die (damit verbundene) Erhöhung des steuerbaren Kapitals, womit nach dem Rechtsstandpunkt der Beschwerdeführerin insgesamt eine tiefere Steuerbelastung resultiert. Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 151 StG i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und Art. 32 VRPG; Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 140 DBG). Auf die Beschwerden ist einzutreten.

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. statt vieler BGE 142 II 293 E. 1.2). Da hier 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 Bst. a und b VRPG).

2.

Im Streit liegt die Höhe des steuerbaren Gewinns und Kapitals. Zu prüfen ist, ob es die StRK zu Recht als zulässig erachtet hat, diese abweichend von

den Jahresrechnungen 2018 und 2019 der Beschwerdeführerin festzusetzen.

2.1 Gegenstand der Gewinnsteuer juristischer Personen bildet der Reingewinn (Art. 85 Abs. 1 StG; Art. 57 DBG). Bestimmt wird er gemäss Art. 85 Abs. 2 Bst. a StG und Art. 58 Abs. 1 Bst. a DBG ausgehend vom Saldo der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung des Saldovortrags des Vorjahrs, womit das Prinzip der Massgeblichkeit der Handelsbilanz ausdrücklich festgeschrieben ist. Es besagt zum einen, dass in materieller Hinsicht die handelsrechtlichen Grundsätze ordnungsgemässer Buchführung und Rechnungslegung auch für die Bemessung des steuerbaren Gewinns massgebend sind, soweit keine speziellen steuerrechtlichen Vorschriften für die Gewinnermittlung zur Anwendung gelangen. Zum anderen bilden in formeller Hinsicht die von der steuerpflichtigen Person konkret eingereichte Bilanz und Erfolgsrechnung Ausgangspunkt und Grundlage der steuerlichen Gewinnermittlung (vgl. BGE 147 II 209 E. 3.1.1; BVR 2012 S. 58 E. 3.3.6; statt vieler sodann: VGE 2024/89/90 vom 11.2.2026 [zur Publ. bestimmt] E. 2.1, auch zum Folgenden). Während die Bewertungsvorschriften des Handelsrechts Höchstbewertungsvorschriften darstellen, die primär zum Schutz der Gläubigerschaft verhindern sollen, dass die Ertrags- und Vermögenslage des Unternehmens zu günstig ausgewiesen wird, bezwecken die steuerrechtlichen Korrekturvorschriften, dass die Ertrags- und Vermögenslage entsprechend dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 104 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) und Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) nicht zu ungünstig präsentiert wird. Das Steuerrecht kennt deshalb verschiedene Tatbestände, die zu steuerlichen Korrekturen eines handelsrechtlich korrekt ermittelten Reingewinns führen. So werden zum ausgewiesenen Gewinn namentlich alle vor Berechnung des Saldos der Erfolgsrechnung ausgeschiedenen Teile des Geschäftsergebnisses hinzugerechnet, die nicht zur Deckung von geschäftsmässig begründetem Aufwand verwendet wurden; dazu zählen insbesondere offene und verdeckte Gewinnausschüttungen und geschäftsmässig nicht begründete Zuwendungen an Dritte (Art. 85 Abs. 2 Bst. b Ziff. 5 StG; Art. 58 Abs. 1 Bst. b fünftes Lemma DBG).

2.2 Eine verdeckte Gewinnausschüttung ist immer dann anzunehmen, wenn die steuerpflichtige Gesellschaft für ihre Leistung keine oder keine gleichwertige Gegenleistung erhält, die Beteiligungsinhaberin oder der Beteiligungsinhaber direkt oder indirekt (z.B. über eine nahestehende Person oder Unternehmung) einen Vorteil erlangt, der Dritten unter gleichen Bedingungen nicht gewährt worden wäre, und der Charakter dieser Leistung – insbesondere das Missverhältnis zur Gegenleistung – für die Gesellschaftsorgane erkennbar war (vgl. BGE 144 II 427 E. 6.1; vgl. auch etwa VGE 2022/324/325 vom 31.5.2024 E. 2.2). Stets vorausgesetzt ist dabei, dass die Zuwendung ihren Rechtsgrund im Beteiligungsverhältnis hatte (statt vieler BGer 9C_660/2022 vom 10.5.2023, in StE 2023 B 72.14.2 Nr. 64 und StR 2023 S. 754 E. 4.2, 2C_449/2017 vom 26.2.2019, in StE 2019 B 24.4 Nr. 90 E. 2.3 und ASA 87 S. 661 mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Als verdeckte Gewinnausschüttung gelten u.a. nicht marktkonforme (d.h. über-setzte) Leistungsentgelte zugunsten der Beteiligungsinhaberin bzw. des Beteiligungsinhabers oder diesen nahestehenden Personen, die bei der Gesellschaft zu einer entsprechenden Minderung des in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Gewinns führen (Peter Locher, Kommentar zum DBG, II. Teil, 2. Aufl. 2022, Art. 58 N. 123 f.). Ob eine Leistung der Gesellschaft an die Anteilsinhaberschaft (oder dieser nahestehende Personen) gerade aufgrund von deren Stellung erfolgt ist und einer Drittperson nicht erbracht worden wäre, sodass es sich um eine steuerbare Zuwendung handelt, beurteilt sich anhand eines Drittvergleichs (sog. Grundsatz des «dealing at arm's length»); bei diesem ist aufgrund aller konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob das Geschäft in gleicher Weise mit einer Drittperson abgeschlossen worden wäre, die mit der Gesellschaft nicht verbunden ist (vgl. statt vieler BGE 144 II 427 E. 6.1, 140 II 88 E. 4.1; statt vieler neuerdings: 2024/89/90 vom 11.2.2026 [zur Publ. bestimmt] E. 2.3; vgl. auch etwa VGE 2018/357/358 vom 7.5.2019 E. 4.2 [bestätigt durch BGer 2C_551/2019 vom 30.10.2019]).

2.3 Die Steuerbehörde trägt grundsätzlich die Beweislast für steuerbe-gründende und -erhöhende Tatsachen und die steuerpflichtige Person für steueraufhebende oder -mindernde Tatsachen (statt vieler BGE 148 II 285 E. 3.1.3, 146 II 6 E. 4.2; BVR 2017 S. 529 [VGE 2016/340 vom 9.8.2017] nicht publ. E. 6.2). Bei verdeckten Gewinnausschüttungen ist es deshalb

Sache der Steuerbehörde, hinreichend Indizien vorzulegen, die auf die Unangemessenheit der Gegenleistung schliessen lassen. Ist ein solches Missverhältnis dargetan, begründet dies steuerrechtlich die Vermutung, es liege eine verdeckte Gewinnausschüttung vor. Dann ist es an der steuerpflichtigen Gesellschaft, die aus dem Missverhältnis begründete Vermutung zu entkräften. Misslingt der Beweis, trägt die steuerpflichtige Gesellschaft die Folgen der Beweislosigkeit (BGE 140 II 88 E. 7; BGer 9C_660/2022 vom 10.5.2023, in StE 2023 B 72.14.2 Nr. 64 und StR 2023 S. 754 E. 4.5, auch zum Folgenden; jüngst: VGE 2024/89/90 vom 11.2.2026 [zur Publ. bestimmt] E. 5.1, mit Hinweisen).

2.4 Die Beweisführungslast (subjektive Beweislast) liegt aufgrund der behördlichen Untersuchungspflicht bei der Veranlagungsbehörde (vgl. Art. 166 Abs. 3 Satz 1, Art. 174 Abs. 1 StG; Art. 123 Abs. 2 Satz 1, Art. 130 Abs. 1 DBG), doch untersteht die steuerpflichtige natürliche oder juristische Person einer weitreichenden Mitwirkungspflicht (Art. 167 und 170 ff. StG; Art. 124 ff. DBG). Sie muss alles tun, um eine vollständige und richtige Veranlagung zu ermöglichen (Art. 167 Abs. 1 StG; Art. 126 Abs. 1 DBG). Sie muss insbesondere die Steuererklärung und Einlageblätter wahrheitsgemäss und vollständig ausfüllen, persönlich unterzeichnen und samt den vorgeschriebenen Beilagen fristgerecht bei der zuständigen Behörde einreichen (Art. 170 Abs. 2 Satz 1 StG; Art. 124 Abs. 2 DBG; vgl. zum Ganzen etwa: VGE 2024/89/90 vom 11.2.2026 [zur Publ. bestimmt] E. 5.2). Natürliche Personen mit Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und juristische Personen müssen der Steuererklärung die unterzeichneten Jahresrechnungen (Bilanzen, Erfolgsrechnungen) der Steuerperiode oder, wenn eine kaufmännische Buchhaltung fehlt, eine Aufstellung über Aktiven und Passiven, Einnahmen und Ausgaben sowie Privatentnahmen und Privateinlagen beilegen (Art. 171 Abs. 2 StG in der hier noch anwendbaren ursprünglichen Fassung [BAG 00-124]; Art. 125 Abs. 2 DBG).

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin bezweckt gemäss Handelsregister den Betrieb von Hotels sowie die Dienstleistungserbringung im Bereich des Tou-

ismus. Die eingetragenen 2'000 Namenaktien der Beschwerdeführerin werden seit dem 30. November 2017 zu 100 % von der ... AG gehalten (nachfolgend: B._____). Deren Aktienkapital wiederum wurde bis 30. November 2018 zu 100 % und seither zu 68,96 % von der C._____ AG (mit Sitz in Zürich; seit 30.10.2025 in Liquidation) gehalten. Die ...-Gruppe ist eine auf Immobilien spezialisierte Investment-Managerin, die indirekte Beteiligungsmodelle für Liegenschaften entwickelt. Ihr Geschäftsmodell besteht im Wesentlichen darin, Investitionsmöglichkeiten in grössere Immobilienprojekte zu suchen, zu evaluieren, für Investoren aufzubereiten und sie am Markt zu platzieren (Beschwerden Rz. 16 ff.). Hierzu gründet sie jeweils Kapitalgesellschaften, welche das Zielobjekt, an welchen sich die Investoren beteiligen, direkt oder indirekt halten. Bei der B._____ und der Beschwerdeführerin handelt es sich im Verbund um ein solches von der C._____ AG aufgesetztes Investitionsvehikel (Investitionsbroschüre S. 4 f. [Beschwerdebeilage 22, in act. 1C]). Das als Objektgesellschaft betriebene Hotel wird nicht durch die Beschwerdeführerin selbst geführt, sondern durch ein hiermit beauftragtes Drittunternehmen. Die Beschwerdeführerin ist zu diesem Zweck einen Betriebsführungsvertrag mit der ... GmbH (nachfolgend: D._____) eingegangen, der diese als Managerin verpflichtet, auf Kosten und im Namen der Beschwerdeführerin den Hotelbetrieb, die Ladenflächen und das Wohn- und Mitarbeiterhaus zu bewirtschaften sowie den Unterhalt sämtlicher Bereiche der Betriebsobjekte optimal und gewinnbringend zu besorgen (Beschwerden Rz. 44; Betriebsführungsvertrag vom 28.9.2017 Präambel sowie Ziff. 2.1 und 4.1 [Beschwerdebeilage 35, in act. 1C; nachfolgend: Betriebsführungsvertrag]).

3.2 Anlässlich einer im August 2021 durchgeführten Buchprüfung stellte die Steuerverwaltung fest, dass die Beschwerdeführerin der C._____ AG im Lauf des Jahres 2018 eine pauschale Zahlung von Fr. 1'904'000.-- für die Neupositionierung des A._____ geleistet hatte. Diese Zahlung wurde in der Bilanz 2018 als immaterieller Wert aktiviert. Weiter war eine pauschale Zahlung an die C._____ AG von Fr. 747'000.-- für die Vermittlung von Fremdkapital (entsprechend 3 % der Summe von zwei Darlehen über insgesamt 24,9 Mio. Franken) erfolgt, welche in der Bilanz 2018 ebenfalls aktiviert wurde. Auf den aktivierten Pauschalen nahm die Beschwerdeführerin ab dem Jahr 2018 handelsrechtliche Abschreibungen von jährlich

Fr. 530'200.-- vor (entsprechend einer Abschreibungsdauer von fünf Jahren). Weiter stellte die Steuerverwaltung fest, dass die Beschwerdeführerin eine Vergütung von Fr. 125'000.-- für die Liegenschaftsverwaltung an die B._____ ausgerichtet hatte (Protokoll Buchprüfung vom 4./5./6.8.2021, Vorakten StV [act. 6B] pag. 176-185). Die Steuerverwaltung erachtete die Aktivierung der an die C._____ AG geleisteten Pauschalen für Beratungsleistungen zur Neupositionierung und Fremdkapitalvermittlung und die hierauf vorgenommenen Abschreibungen für unzulässig. In der Veranlagung 2018 belegte sie die aktivierten Werte mit einer steuerlichen Minusreserve für nicht werthaltige immaterielle Anlagen von Fr. 2'120'300.--. Gleichzeitig neutralisierte sie die handelsrechtlichen Abschreibungen der Jahre 2018 und 2019 von je Fr. 530'200.-- durch entsprechende Auflösung der Minusreserve. Von der Vergütung für die Liegenschaftsverwaltung akzeptierte die Steuerverwaltung einen Betrag im Umfang von Fr. 50'000.-- jährlich als geschäftsmässig begründet und rechnete den Restbetrag von Fr. 75'000.-- auf. Aufgrund der vorgenommenen steuerlichen Gewinnkorrekturen berücksichtigte sie zugunsten der Beschwerdeführerin eine zusätzliche Steuerrückstellung (Veranlagungsverfügungen 2018 und 2019 vom 10.2.2022, Vorakten StV [act. 6B] pag. 296-301 sowie [act. 6F] pag. 779-784).

3.3 Die StRK gelangte in den angefochtenen Entscheiden zum Schluss, dass es sich bei der Beschwerdeführerin – entgegen deren Vorbringen – um eine operative Gesellschaft handle und keine kollektive Kapitalanlage vorliege. Die Beschwerdeführerin betreibe ein Hotel und sei damit offensichtlich operativ tätig, weshalb sie nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift nicht unter den Begriff einer kollektiven Kapitalanlage falle. Damit unterstehe sie, ebenso wie andere Hotelgesellschaften, den von der Lehre und Rechtsprechung definierten Regeln zur geschäftsmässigen Begründetheit von Aufwendungen sowie zu verdeckten Gewinnausschüttungen. Zudem sei sie den obligationenrechtlichen Buchführungsvorschriften zur Aktivierung von Vermögenswerten unterworfen. In der Sache stehe ein Leistungsaustausch zwischen miteinander verbundenen Gesellschaften in Frage, bei dem die Angemessenheit der Beziehung zwischen Leistung und Gegenleistung zu beurteilen sei. Die Verrechnung von Preisen für den Austausch von Waren und Dienstleistungen zwischen verbundenen Unternehmen (auch als Verrech-

nungspreise bezeichnet) setze voraus, dass überhaupt eine Leistung erbracht worden sei (angefochtene Entscheide E. 6 f.). In Bezug auf die strittigen Pauschalen, welche die C._____ AG für angebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Neupositionierung des Hotels bzw. für die Fremdkapitalvermittlung erhalten habe, sei nicht ersichtlich, und vermöge die Beschwerdeführerin auch nicht aufzuzeigen, welche Aufgaben die C._____ AG neben den bereits durch Dritte erbrachten Leistungen ausgeführt habe. Da den geleisteten Beträgen somit keine Gegenleistung gegenübergestanden habe, seien die auf den aktivierten Pauschalen getätigten Abschreibungen nicht geschäftsmässig begründet. In Bezug auf die Pauschale für die Liegenschaftsverwaltung fehle es ebenfalls an einem Nachweis, dass die B._____ im Bereich des Hotelbetriebs neben der beauftragten Betreibergesellschaft tätig geworden sei oder Leistungen erbracht habe, die nicht schon anderweitig entschädigt worden seien (E. 8.1-8.3).

3.4 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, dass die strittigen Leistungsbeziehungen zwischen der C._____ AG bzw. ihren Investmentgesellschaften und der Beschwerdeführerin nicht mit solchen zwischen gewöhnlichen Betriebsgesellschaften verglichen werden könnten. Die B._____ und die von ihr gehaltene Beschwerdeführerin seien als kollektive Kapitalanlage zu betrachten. Die B._____ sei als geschlossene kollektive Kapitalanlage in der Form einer Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF) gemäss Art. 9 Abs. 1 bzw. Art. 110 ff. des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die Kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagengesetz, KAG; SR 951.31) ausgestaltet, welche aber aufgrund der Beschränkung auf qualifizierte Anleger nicht dem KAG unterstehe und somit auch nicht bewilligungspflichtig sei. Bei indirekten Immobilieninvestments – wie der von der B._____ gehaltenen Beschwerdeführerin – sei auch die Objektgesellschaft als kollektive Kapitalanlage gemäss KAG zu qualifizieren. Dass es sich beim Investitionsobjekt um ein Hotel handle, begründe keine Ausnahme nach Art. 2 Abs. 2 KAG, wonach operative Gesellschaften vom sachlichen Geltungsbereich ausgenommen seien, da nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht jeder Hotelbetrieb als operative Tätigkeit gelte. Für die Abgrenzung seien die konkrete Ausgestaltung der Hotelbetriebstätigkeit und

die Anlegerabsichten massgeblich. Diese sei mit Blick darauf vorzunehmen, ob das Risiko des Investments primär der Erhaltung und Mehrung des aufgenommenen (Anleger-)Kapitals diene. Im zu beurteilenden Fall liege die Führung des Betriebs bei einer Drittgesellschaft, sodass der Anlageaspekt überwiege und keine operative Tätigkeit gegeben sei. Für die Beurteilung der Drittvergleichskonformität der strittigen Leistungen könne daher nicht pauschal ein Vergleich mit anderen Hotelbetrieben gezogen werden. Massgeblich sei vielmehr, ob die Entschädigungsmodelle im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen üblich seien. Da die von der C._____ AG verrechneten Pauschalkosten jenen von vergleichbaren Anbietern von Immobilien-Anlageprodukten entsprächen, hielten sie dem Drittvergleich stand (Beschwerden Rz. 11 ff., 21 ff. sowie 65 ff.).

4.

Zu prüfen ist zunächst, nach welchen Gesichtspunkten der Drittvergleich im Konzernverhältnis vorzunehmen ist.

4.1 Der Grundsatz des Drittvergleichs beruht auf einem System der Unternehmensgewinnbesteuerung, das sich an der individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit orientiert (vgl. Patrick Scherrer, Der Grundsatz «dealing at arm's length» im interkantonalen Steuerrecht der Schweiz, 2023, S. 188). Das schweizerische Steuerrecht kennt – mit Ausnahme einzelner Bestimmungen – keine Konzernsichtweise, sondern behandelt jede Gesellschaft als rechtlich selbständiges Subjekt, das seine Geschäfte im Interesse besagter Gesellschaft zu tätigen hat. Entsprechend ist die Bewertung des Leistungsaustauschs aus Sicht des leistenden Unternehmens als selbständiges Rechtssubjekt vorzunehmen. Rechtsgeschäfte zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften sind mithin grundsätzlich zu den gleichen Bedingungen abzuwickeln, wie sie auch mit fernstehenden Personen vereinbart würden. Insbesondere ist es der Konzernleitung (bzw. dem beherrschenden Aktionariat) nicht erlaubt, die von den verschiedenen Gesellschaften erzielten Gewinne frei auf diese Gesellschaften zu verteilen (vgl. etwa BGE 140 II 88 E. 4.1; BGer 9C_660/2022 vom 10.5.2023 E. 4.4, 2C_265/2009 vom 1.9.2009, in StE 2010 B 72.13.22 Nr. 52, E. 2.3; Oester-

helt et al., in Zweifel Beusch [Hrsg.], Schweizerisches Steuerrecht, 4. Aufl. 2022, Art. 58 DBG N. 26). Was drittvergleichskonformes Geschäftsgebarren zwischen nahestehenden Personen ist, wird durch das Gewinnsteuerrecht nicht definiert. Es obliegt den Steuer(justiz)behörden, dem Drittvergleichsgrundsatz Konturen zu verleihen (zu deren weiten Beurteilungsspielraum vgl. BGer 2C_548/2020 und 2C_551/2020 vom 3.5.2021 E. 3.2.3). Die OECD hat im Bereich der konzerninternen Verrechnungspreise Richtlinien veröffentlicht. Die darin beschriebenen Methoden sollen den Steuerbehörden und den Steuerpflichtigen helfen, angemessene Drittpreise zu bestimmen um letztlich zu beurteilen, ob konzerninterne Leistungen dem Drittvergleich (bzw. – synonym nach der Richtlinien-Terminologie – Fremdvergleich) standhalten oder aber nach Art. 85 Abs. 2 Bst. b Ziff. 5 StG bzw. Art. 58 Abs. 1 Bst. b fünftes Lemma DBG (teilweise) als verdeckte Gewinnausschüttungen aufzurechnen sind (BGer 2C_824/2021 und 2C_825/2021 vom 12.10.2022, in StR 78/2023 S. 75 ff. E. 5.2; Oesterhelt et al., a.a.O., Art. 58 DBG N. 63 ff.).

4.2 Kollektive Kapitalanlagen sind Vermögen, die von Anlegerinnen und Anlegern zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage aufgebracht und für deren Rechnung verwaltet werden; die Anlagebedürfnisse der Anlegerinnen und Anleger werden in gleichmässiger Weise befriedigt (Art. 7 Abs. 1 KAG; BGE 148 II 444 E. 6.5). Keine Anlagetätigkeiten stellen demgegenüber unternehmerische bzw. operative Tätigkeiten dar (BGer 2C_1068/2017 und 2C_1070/2017 vom 9.10.2018 E. 3.2.2; Sarah Jungo, in Dedeyan et al. [Hrsg.], Kollektivanlagengesetz, 2024, Art. 110 N. 26; Jutzi/Schären, Grundriss des schweizerischen Kollektivanlagenrechts, 2014, Rz. 125). Operative Gesellschaften sind entsprechend ausdrücklich vom Anwendungsbereich des KAG ausgenommen (Art. 2 Abs. 2 Bst. d KAG), wobei diese Ausnahme – da sie bereits in der Definition des Kapitalanlagenbegriffs begründet liegt – deklaratorischer Natur ist (Dedeyan/Eichhorn/Wächli, in Dedeyan et al. [Hrsg.], Kollektivanlagengesetz, 2024, Art. 2 N. 17; Domenic Oliver Brand, in Peter Forstenmoser [Hrsg.], Kollektive Immobilienanlagen, 2016, § 6 Rz. 125 ff.). Soweit hier interessierend, betreiben operative Gesellschaften eine Tätigkeit gewerbsmässig oder in einem Umfang, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert, und liegt ihr Hauptzweck in der Führung eines Dienstleistungs-, Fabrikations- oder Handelsge-

werbes (Art. 1b Abs. 1 Bst. b und c der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 [Kollektivanlagenverordnung, KKV; SR 951.311]). Das Bundesgericht spricht sich für eine typologische Betrachtungsweise aus, um kollektive Kapitalanlagen von operativ bzw. unternehmerisch tätigen Gesellschaften zu unterscheiden (BGer 2C_1068/2017 und 2C_1070/2017 vom 9.10.2018 E. 3.2.3, 2C_571/2009 vom 5.11.2010, E. 2.4; Michael Baier, Unregulierte Rechtsformen zur Strukturierung von Private Equity-Investitionen, 2019, Rz. 134 ff.).

4.3 Die Beschwerdeführerin wird zu 100 % von der B._____ gehalten, die wiederum von der C._____ AG beherrscht wird (vorne E. 3.1). Beides sind Private Equity-Gesellschaften (vgl. zum Begriff BGer 2C_1068/2017 und 2C_1070/2017 vom 9.10.2018 E. 3.2.1 mit Hinweisen; vgl. auch Domenic Oliver Brand, a.a.O., § 6 Rz. 98), die den Erwerb, das Halten und die Veräusserung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien bezwecken (Beschwerden Rz. 11; Handelsregister-Auszug [Beschwerdebeilagen 6 und 7, in act. 1C]). Die C._____ AG bietet als «Investment-Managerin» indirekte Beteiligungsmodelle für Liegenschaften an. Dabei gründet sie jeweils Kapitalgesellschaften (wie hier die B._____), welche das Zielobjekt direkt oder indirekt halten (Beschwerden Rz. 16 f.). Einziges Beteiligungsobjekt der B._____ ist die Beschwerdeführerin bzw. das «A._____», an dem sich externe Investorinnen und Investoren – indirekt, d.h. über eine Investition in die B._____ – mit einem Gesamtkapital von 22,5 Millionen Franken beteiligt haben (Beschwerden Rz. 21 f., 60; Investitionsbroschüre S. 7 ff., 18 [Beschwerdebeilage 22, in act. 1C]). Soweit sich die Beschwerdeführerin als Immobilien-Anlagevehikel bzw. Anlageprodukt versteht und hieraus ableitet, dass sie selbst als kollektive Kapitalanlage zu qualifizieren ist (Beschwerden Rz. 21), kann ihr nicht gefolgt werden: Der Zweck der Beschwerdeführerin liegt im Betrieb von Hotels sowie im Erbringen von Dienstleistungen im Bereich des Tourismus (vorne E. 3.1). Es handelt sich bei ihr um eine operative Gesellschaft, auch wenn sie den Hotelbetrieb mit der D._____ durch eine Dritte führen lässt: Diese bewirtschaftet das Hotel auf Kosten und im Namen der Beschwerdeführerin, die das ganze unternehmerische Risiko trägt (vgl. auch Beschwerde Rz. 45). Wie die Erfolgsrechnungen der Beschwerdeführerin zeigen, erzielte sie in den

interessierenden zwei Jahren praktisch ihre gesamten Erträge aus der «Beherbergung» von Gästen sowie aus «Küche und Keller» (im Jahr 2018 Fr. 9'103'648.-- von insgesamt Fr. 9'667'727.-- [vgl. Erfolgsrechnung 2018, Beschwerdebeilage 10, in act. 1C] und im Jahr 2019 Fr. 7'640'159.-- von insgesamt Fr. 8'233'120.-- [Erfolgsrechnung 2019, Vorakten StV {act 6F} pag. 507.1]). Sie betreibt demnach ein operatives Geschäft und dient – anders als die Gesellschaft in dem von ihr angerufenen BGer 2C_571/2009 vom 5.11.2010 (vgl. Bst. A sowie E. 3.4) – nicht dazu, «Gebäude bzw. [...] Infrastruktur zu finanzieren und hierfür abgegolten zu werden». Daran ändert nichts, dass die B. _____ als Muttergesellschaft der Beschwerdeführerin möglicherweise ihrerseits als kollektive Kapitalanlage in der Form eines geschlossenen Immobilienfonds zu betrachten ist und eine erfolgreiche Neupositionierung ihrer Tochtergesellschaft sowie (damit verbunden) ein guter Geschäftsgang auf Ebene der Muttergesellschaft zu einer Wertsteigerung für die investierenden Anlegerinnen und Anleger führt. Im Rahmen des Drittvergleichs ist ausschliesslich die Betrachtung aus Sicht der Beschwerdeführerin als leistende Gesellschaft massgeblich (vorne E. 4.1). Von vornherein nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag die Beschwerdeführerin unter diesen Umständen aus dem von ihr ins Recht gelegten Schreiben der Eidgenössischen Bankenkommision (EBK; heute: Eidgenössische Finanzmarktaufsicht [FINMA]) vom 29. August 2008 zur rechtlichen Qualifikation von Immobilienanlageprodukten der ...-Gruppe (Beschwerdebeilage 37) und ihren diesbezüglichen Vorbringen (Beschwerden Rz. 61 ff.), zumal damit nicht dargetan ist, weshalb im Fall der Beschwerdeführerin die grundsätzliche Bewilligungspflicht nach Art. 13 ff. KAG bzw. Art. 7 ff. KKV nicht zum Tragen kommen sollte.

4.4 Damit ist die StRK zu Recht davon ausgegangen, dass es sich bei der Beschwerdeführerin nicht um eine kollektive Kapitalanlage handelt und dementsprechend für die Beurteilung der Leistungen zwischen dieser und der B. _____ bzw. der C. _____ AG im Rahmen des Drittvergleichs die bei Immobilienfonds üblicherweise anfallenden (Pauschal-)Gebühren von vornherein nicht massgeblich sein können.

5.

Es bleibt zu prüfen, ob die StRK die von der Steuerverwaltung vorgenommenen steuerlichen Gewinn- und Kapitalberichtigungen zu Recht bestätigt hat.

5.1 Einzugehen ist zunächst auf die aktivierte Neupositionierungspauschale und die hierauf getätigten Abschreibungen.

5.1.1 Die Beschwerdeführerin hat der C._____ AG für die Neupositionierung des A._____ im Jahr 2018 eine pauschale Zahlung von Fr. 1'904'000.-- geleistet. Diese Zahlung stützt sich auf eine zwischen der Beschwerdeführerin und der C._____ AG am 15. Januar 2018 abgeschlossene Vereinbarung, wonach für die Positionierungsberatung und ein Betreibercontrolling eine pauschale einmalige Vergütung von 4 % des Investitionsvolumens von 47,6 Mio. Franken geschuldet ist (vgl. Vereinbarung über eine Positionierungsberatung vom 15.1.2018 § 1 und 4, [Beschwerdebeilage 12, in act. 1C; nachfolgend: Beratungsvertrag]). Das Investitionsvolumen umfasst das benötigte Kapital für den Kauf der Aktien der Beschwerdeführerin, die Ablösung von deren Verbindlichkeiten sowie das Tragen der Investitionskosten für die umfassende Renovation und Sanierung des Hotels (vgl. Investitionsbroschüre S. 5, 11 und 18 [Beschwerdebeilage 22, in act. 1C]; vgl. auch Stellungnahme vom 30.9.2022, Vorakten StRK [act. 6A], pag. 44 ff.). Die StRK erwog, dass die von der C._____ AG unter dem Beratungsvertrag angeblich geleisteten Dienste bereits durch andere Beauftragte wahrgenommen worden seien. So habe mit der Betreibergesellschaft D._____ ein Vertrag bestanden, der sowohl die Umsetzung des bestehenden Grobkonzepts zur Sanierung als auch die Ausarbeitung eines Gastronomiekonzepts umfasst habe. Die I._____ AG sei beauftragt gewesen, ein Reporting mit monatlichen Analysen zu Budget und Mengenabweichungen zu erstellen und die Abweichungen mit der Geschäftsführung der Beschwerdeführerin zu besprechen. Damit seien die unter dem Vertrag zu erbringenden Aufgaben weitgehend abgedeckt gewesen und nur schwerlich erkennbar, welche verbleibenden Aufgaben von der C._____ AG übernommen worden seien. Die Beschwerdeführerin vermöge denn auch nicht aufzuzeigen, welche konkreten Leistungen die C._____ AG im Bereich Neupositionierung und Betreibercontrolling erbracht habe. Die vorgenommenen steuerlichen

Berichtigungen erwiesen sich damit – mangels einer Gegenleistung – als rechtens. Offenbleiben könne, ob die Herleitung einer Investitionssumme in der Höhe von 47 Mio. Franken als Grundlage der Pauschale gerechtfertigt wären (angefochtene Entscheide E. 8.1).

5.1.2 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, dass sie von der C._____ AG ein neues Vermarktungskonzept für das Hotel habe entwickeln lassen, das sowohl eine umfassende Renovierung als auch ein vollständiges «Rebranding» beinhaltet habe. Ziel sei gewesen, das Hotel auf einen – im Vergleich zu vorher «gehobeneren» – nationalen und internationalen Individualtourismus auszurichten. Die von der C._____ AG erbrachten Leistungen ergäben sich aus dem Beratungsvertrag. Deren Aufgabe sei gewesen, das Konzept zur Neupositionierung unter Berücksichtigung von Markt- und Kundenanalysen sowie Budgetvorgaben kontinuierlich zu entwickeln und zu evaluieren. Dies habe beinhaltet, die bestehenden Analysen und Konzepte zu validieren, die verschiedenen Teilkonzepte zu koordinieren und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammenzuführen, fortlaufende Anpassungen vorzunehmen sowie die konsequente Umsetzung des Konzepts und die Vornahme des «Rebrandings» zu überwachen (Beschwerden Rz. 28 ff., 76 ff., insb. 80). Darüber hinaus habe die C._____ AG bei der D._____ ein Betreibercontrolling durchgeführt, insbesondere im Zusammenhang mit der Einhaltung des entwickelten Konzepts, um die Kennzahlen des Hotelbetreibers bis zur vollzogenen Neupositionierung laufend zu prüfen (Beschwerden Rz. 76 f.). Der durch die Beratungsleistungen geschaffene Mehrwert liege darin, dass sowohl das Gebäude als auch der Hotelbetrieb eine Wertsteigerung erfahren würden, womit eine Berechnung der Pauschale auf dem Investitionsvolumen von 47,6 Mio. Franken angemessen erscheine. Die Neupositionierung sei als «Entwicklung (Development)» anzusehen, wobei für entsprechende Leistungen üblicherweise Entschädigungen zwischen 3-5 % des Investitionsvolumens verrechnet würden. Die strittige Zahlung von 4 % liege damit im Rahmen der «Gebühren» von Konkurrenz anbietenden und sei folglich geschäftsmässig begründet (Beschwerden Rz. 32 ff., 84 f.).

5.1.3 Gemäss Beratungsvertrag war die C._____ AG beauftragt, verschiedene Leistungen in Zusammenhang mit der Neupositionierung des Hotels zu erbringen. Dies beinhaltete die vier Bereiche «Recherche zu geeigneten neuen Vermarktungskonzepten» inkl. Prüfung derselben («Market Sounding»), die Erarbeitung eines Konzepts zur Neupositionierung des Hotels inkl. Abgabe von Handlungsempfehlungen und Erarbeitung eines Marketingauftritts («Konzeptentwicklung»), die Entwicklung eines nachhaltigen und attraktiven Gastronomieangebots («Neugestaltung des Food und Beverage Bereichs») sowie die Beratung bei der Namensfindung für das Hotel und den Gastronomiebereich («Rebranding»; vgl. Beratungsvertrag § 2). Zudem zeichnete sich die C._____ AG laut Vertrag verantwortlich dafür, im Rahmen eines Betreibercontrollings die Prüfung der Buchhaltung des Hotelbetreibers vorzunehmen (vgl. Beratungsvertrag § 3). Der mit der Führung des Hotelbetriebs beauftragten D._____ oblag es dagegen, das bestehende Grobkonzept zur Umgestaltung und Sanierung umzusetzen, das die H._____ AG (zu Handen der C._____ AG) entwickelt hatte (vgl. Zusammenarbeitsvereinbarung vom 5.7.2017 [Beschwerdebeilage 30, in act. 1C]). Zudem war die D._____ für das Sales und Marketing zuständig (Betriebsführungsvertrag Bst. B i.V.m. Ziff. 2.2 f. und Anlage 4, Ziff. 4.2 Bst. x und 4.3 Bst. i, Ziff. 8.1 Bst. vii) und mit der Ausarbeitung des Konzepts für Food & Beverage (F&B) betraut (vgl. Beschwerden Rz. 80). Wie sich aus den Akten ergibt, waren verschiedene weitere externe Akteure an der Neuausrichtung der Beschwerdeführerin beteiligt: So sind u.a. durch die E._____ AG (Valuation Betriebszahlen), F._____ AG (Umbau und Sanierung) und Die G._____ GmbH (Rebranding; Corporate Design) sowohl Analysen zum Marktpotenzial des Hotels wie auch umfassende Konzepte zur Neuausrichtung erstellt worden (vgl. verschiedene Unterlagen in Zusammenhang mit der Neupositionierung [vgl. Beschwerdebeilage 39, in act. 1C]). Überdies war die I._____ AG als externe Treuhänderin mit der Buchprüfung der Beschwerdeführerin beauftragt. Die von der D._____ und Dritten erbrachten Leistungen decken sich demnach weitestgehend mit den von der C._____ AG unter dem Beratervertrag zu erbringenden Leistungen, was den Schluss nahelegt, dass den namhaften Zahlungen der Beschwerdeführerin an die ihr nahestehende C._____ AG keine angemessene Gegenleistung gegenüber stand, weshalb mit den

Vorinstanzen steuerrechtlich eine verdeckte Gewinnausschüttung zu vermuten ist (vgl. vorne E. 2.3).

5.1.4 Die Beschwerdeführerin vermag diese begründete Vermutung nicht zu entkräften: Was zunächst das «*Market Sounding*» betrifft, war die (hierauf spezialisierte) E._____ AG damit betraut, eine Analyse des Hotelmarkts und der Wettbewerber zu verfassen, die Geschäftszahlen, Budgets und Prognosen zum Marktpotenzial des Hotels zu prüfen und einen Überblick über den Tourismus im Berner Oberland und ... (inkl. einer Einschätzung des Hotelinvestitionsmarktes) zu erstellen (vgl. E._____ Poposal vom 25.8.2017 Ziff. 3.2.3 [in Beschwerdebeilage 39], vgl. zudem die Marktwertschätzung der ... AG vom 19.9.2017 [Beschwerdebeilage 40], vgl. auch Beschwerden Rz. 80). Welchen konkreten Beitrag die C._____ AG bezüglich der Ermittlung der Marktchancen für ein neues Hotelkonzept geleistet hat, ist unklar. Soweit die Beschwerdeführerin auf «umfangreiche Abklärungen, Gespräche mit lokalen Ansprechpartnern, Analysen [...] etc.» verweist (Beschwerden Rz. 76), werden diese bloss behauptet und legt sie keine Belege vor, die entsprechende Recherchearbeiten nachweisen oder substantzieren können. Soweit sie auf eine von der C._____ AG vorgenommene Plausibilisierung der Ertragszahlen verweist (Beschwerden Rz. 80), lag diese vorab im Interesse der C._____ AG als Investment-Managerin der von ihr (indirekt) beherrschten Beschwerdeführerin (vorne E. 3.1 und 4.5; vgl. zudem Beschwerden Rz. 84). Entsprechend waren diese Kosten aber nicht der Beschwerdeführerin zu belasten, da gemäss ihren eigenen Angaben den Objektgesellschaften nur die ihr Geschäft direkt betreffenden Kosten zu verrechnen sind (vgl. Beschwerden Rz. 18; vgl. auch Memorandum zu Verrechnungspreisen vom 20.10.2021 S. 1 [Beschwerdebeilage 26, in act. 1C]). In Bezug auf die *konzeptionelle Neuausrichtung* des Hotels und das *Rebranding* wird seitens der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht näher dargelegt, welche Tätigkeiten durch die C._____ AG tatsächlich erbracht worden wären. Wie sich aus den von ihr insoweit vorgelegten Unterlagen (in Beschwerdebeilage 39) ergibt, sind Konzepte zur Neuausrichtung des Hotels bei hierfür spezialisierten Dritten (F._____ AG, Die G._____ GmbH) erstellt worden (vgl. bereits E. 5.1.3 hiavor). Was die C._____ AG diesbezüglich an konzeptionellen Arbeiten konkret beigesteuert hat, erhellen auch ihre umfangreichen Ausführungen in der

Beschwerdeschrift (von doch immerhin total 60 Seiten) nicht. Mit den pauschalen Vorbringen, wonach sie (die C._____ AG) eine «aktive aber auch eine koordinierende Rolle» inne gehabt habe bzw. es ihre Aufgabe gewesen sei, verschiedene Service Provider «dahingehend zu führen, zu challengen, zu koordinieren und die Leistungen aufeinander abzustimmen, dass [...] ein erfolgreiches, umsetzungsfähiges Konzept [habe] entstehen» können, vermag die Beschwerdeführerin eine tatsächliche Leistungserbringung nicht hinreichend darzutun, geschweige denn mittels aussagekräftigen Unterlagen zu belegen oder zumindest zu plausibilisieren. Analog verhält es sich mit dem *Sales & Marketing*: Dieser Bereich bildete laut Betriebsführungsvertrag Aufgabe der D._____ und sollte auf einem von dieser zu erstellenden Marketingplan zu den Zielmärkten, der Marktstellung, den Hotelzimmerpreisstrukturen, dem Vertriebsplan, dem Plan bezüglich Werbung und Öffentlichkeitsarbeit sowie zur personellen Besetzung beruhen (Art. 4.3 Bst. i i.V.m. Art. 8.1 Bst. vii Betriebsführungsvertrag). Auch in diesem Zusammenhang wird von der Beschwerdeführerin weder dargetan noch ist ersichtlich, welche konzeptionellen Arbeiten sie hinsichtlich des Marketingauftritts geleistet hätte. Was sodann das *F&B Konzept* angeht, war dessen Ausarbeitung – wie die Beschwerdeführerin selbst vorbringt – ebenfalls der D._____ übertragen und war zusätzlich eine externe auf F&B Beratungen spezialisierte Unternehmung beigezogen worden (vgl. Beschwerden Rz. 80 sowie E. 5.1.3 hiervor; vgl. auch Klageantwort und Widerklage vom 3.3.2020 Rz. 135 und 259 [in Beschwerdebeilage 36]). Welche Leistungen insoweit noch durch die C._____ AG zu erbringen waren bzw. erbracht wurden, ist weder näher erläutert noch zu erkennen. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, dass sie die Konzeptentwürfe der D._____ mehrfach (mit negativem Ergebnis) geprüft, den externen Berater organisiert und das finale Konzept festgehalten hätte (vgl. Beschwerden Rz. 80). Einschlägige und stichhaltige Belege hierfür legt sie indes keine vor. Hinsichtlich des *Betreibercontrollings* ist schliesslich zu bemerken, dass die Kontrolle der Buchhaltung der I._____ AG übertragen worden war und sowohl die Debitoren- und Kreditoren- als auch die Lohn- und Finanzbuchhaltung sowie das Reporting umfasste (vgl. Offerte vom 14.1.2018, Vorakten StV [act. 6B] pag. 64-68; vgl. zur Betreiberaufsicht durch die B._____ auch hinten E. 5.3). Inwiefern bei dieser Ausgangslage Raum für Leistungen der C._____ AG bestand oder solche von

dieser erbracht worden wären, wird von der Beschwerdeführerin weder schlüssig dargelegt noch hat sie Belege für entsprechende Leistungen vorgelegt.

5.1.5 Nach dem Gesagten liegen betreffend die Neupositionierung keine stichhaltigen Nachweise dafür vor, dass die C._____ AG in den Jahren 2018 und 2019 für die Beschwerdeführerin tatsächlich Leistungen erbracht hat. Es ist damit mit der StRK davon auszugehen, dass eine Gegenleistung der C._____ AG nicht erstellt ist und der Rechtsgrund der Zahlung der Beschwerdeführerin mithin im Beteiligungsverhältnis gelegen haben muss. Der C._____ AG als nahestehende Person der Beschwerdeführerin wurden Leistungen ausgerichtet, die einer Drittperson nicht gewährt worden wären. Mangels einer Gegenleistung war das Missverhältnis zu dieser Zahlung sodann offensichtlich und der Charakter der Leistung für die Gesellschaftsorgane ohne Weiteres erkennbar. Damit sind sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um mit der StRK hinsichtlich der aktivierten Pauschalen von einer verdeckten Gewinnausschüttung auszugehen. Es ist damit auch nicht zu beanstanden, wenn sie die hierauf vorgenommenen Abschreibungen für geschäftlich unbegründet erachtet und deren steuerliche Nichtberücksichtigung (vorne E. 3.2) geschützt hat.

5.2 Weiter ist auf die Fremdkapitalvermittlungspauschale einzugehen.

5.2.1 Die StRK ging bezüglich der von der Beschwerdeführerin an die C._____ AG geleisteten pauschalen Zahlung von Fr. 747'000.-- für die Vermittlung von Fremdkapital davon aus, dass sie auf der Vereinbarung über das Aushandeln einer Fremdfinanzierung vom 8. Dezember 2017 beruht. Gemäss Ziff. IV der genannten Vereinbarung sei der Betrag nach Auszahlung der Fazilität A laut dem mit der Bank J._____ und der Gesellschaft K._____ abgeschlossenen Darlehensvertrag fällig gewesen. Insofern präsentiere sich die Situation so, dass im Jahr 2017 die vorbestehenden Hypotheken der L._____ AG abgelöst und durch das Darlehen der J._____ ersetzt worden seien. Da somit im Jahr 2018 keine Auszahlung erfolgt sei, könne die Vereinbarung nicht als Rechtsgrund für die Belastung per 31. Dezember 2018 dienen (angefochtene Entscheide E. 8.2.2). Zudem gehe aus dem Betriebsführungsvertrag hervor, dass die Bemühungen um Beschaffung von Fremdkapital bereits vor Abschluss der Vereinbarung mit

der C._____ AG vom 8. Dezember 2017 stattgefunden hätten. Dass die effektive Leistungserbringung der Fremdkapitalvermittlung durch Dritte (sei es die H._____ AG oder die D._____) erfolgt sei, sei schliesslich der Rechnung vom 4. Dezember 2017 zu entnehmen, welche die Vermittlung der Darlehen durch die Bank J._____ und der K._____ zum Gegenstand habe. Somit stehe der Fremdvermittlungspauschale von Fr. 747'000.-- keine Gegenleistung der C._____ AG gegenüber. Die Vereinbarung vom 8. Dezember 2017 betreffe eine Leistung, die bereits früher erbracht worden und daher fingiert sei (E. 8.2.3).

5.2.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Vereinbarung vom 8. Dezember 2017 mit der C._____ AG zusätzlich zum Auftrag zur Fremdkapitalvermittlung durch die H._____ AG abgeschlossen worden sei. Sie habe beinhaltet, die Vereinbarungen zu den Darlehen und deren Konditionen mit der J._____ und K._____ zu verhandeln. Die Leistungen der H._____ AG, welche die Vorinstanz anführe, hätten sich einzig auf die Vermittlung von Fremdkapital bezogen, während die Leistungen der C._____ AG auf die Aushandlung der Kreditverträge fokussiert gewesen seien. Aus diversen Emails und Vertragsentwürfen gehe hervor, dass die C._____ AG Verhandlungen über die Ablösung der bei der L._____ AG bestehenden Darlehen und die Finanzierung der Umbauarbeiten sowie gegebenenfalls die Akquisition der Beschwerdeführerin geführt habe. Den vorerwähnten Dokumenten könne zudem entnommen werden, dass die Verhandlungen schon im Sommer 2017 begonnen hätten. Die C._____ AG habe ihre Arbeiten zeitlich vor sowie mit der Leistungserbringung durch die H._____ AG erbracht. Der Vertrag über die Fremdkapitalvermittlung sei zunächst mündlich abgeschlossen und erst später noch schriftlich für Dokumentationszwecke nachvollzogen worden, was nicht unüblich sei und erkläre, weshalb er erst nach dem «Closing» durch die H._____ AG bzw. dem Abschluss der Darlehensverträge datiere. Die Höhe der von der Beschwerdeführerin bezahlten Fremdkapitalvermittlungsgebühr von 3 % des aufgenommenen Kreditbetrags liege in der Bandbreite der Kosten von Konkurrenz anbietenden, die sich zwischen 0.24 % bis 7.72 % bewegten, und sei damit drittvergleichskonform (Beschwerden Rz. 36 ff., 86 ff.).

5.2.3 Wie die Beschwerdeführerin darlegt, hatte die H._____ AG mit Blick auf den Erwerb der (heutigen) Beschwerdeführerin verschiedene Vorarbeiten geleistet. Vertragsgemäss sollte sie unter anderem Fremdkapital von total 25 Mio. Franken «suchen, sichern und anbinden zwecks Ablösung bestehender Darlehen und Finanzierung der geplanten baulichen Investitionen im Bereich Hotel (J._____ Bank ..., M._____ und K._____ [...], Zürich)». Die Beibringung des Fremdkapitals in der Höhe von maximal 25 Mio. Franken war von der C._____ AG mit 1 % zu entschädigen, wobei der Entschädigungsanspruch mit einer Darlehensgewährungsverpflichtung der Bank(en) entsteht (vgl. Zusammenarbeitsvertrag vom 5.7.2017, Präambel [Zitat aus fünftem Aufzählungszeichen] sowie Ziff. 2 [Beschwerdebeilage 30, in act. 1C]). Dagegen kann der Vereinbarung vom 8. Dezember 2017 zwischen der C._____ AG und der Beschwerdeführerin über das Aushandeln einer Fremdfinanzierung (nachfolgend: Finanzierungsvereinbarung [Beschwerdebeilage 13, in act. 1C]) entnommen werden, dass die C._____ AG die *Konditionen* zu den bei der Bank J._____ und der K._____ aufgenommenen Darlehen verhandelt hat (Ziff. II). Aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten E-Mails und Schreiben mit der J._____ und der L._____ AG geht hervor, dass die C._____ AG im Zeitraum von September bis Dezember 2017 solche Verhandlungen auch effektiv geführt hat oder zumindest daran beteiligt war (vgl. verschiedene Schreiben und E-Mails von September-Dezember 2017, in denen N._____ oder O._____ [auch] im Namen der C._____ AG agierten [Beschwerdebeilage 42, in act. 1C]). Am 30. November 2017 schlossen allerdings zum einen die Beschwerdeführerin mit der B._____ und zum anderen die B._____ mit der C._____ AG je eine Vereinbarung betreffend die Erbringung von Dienstleistungen ab (Beschwerdebeilage 14 bzw. 15 [in act. 1C], auch zum Folgenden), die je gemäss § 3 (drittletzter Spiegelstrich) die Unterstützung bei Vertragsverhandlungen miteinschliesst. Die Finanzierungsvereinbarung beschlägt somit – zumindest was den Dezember 2017 betrifft – Leistungen, die bereits durch die beiden vorgenannten Dienstleistungsverträge abgedeckt und in diesem Rahmen auch entschädigt worden sind (mit Jahrespauschalen von Fr. 120'000.-- [§ 5] bzw. Fr. 200'000.-- [§ 9]; vgl. dazu E. 5.3 hiernach). Damit ist zwar nicht für den Dezember 2017, so aber doch für die Vormonate September bis Novem-

ber 2017 von gewissen, durch die C._____ AG geleisteten Verhandlungstätigkeiten auszugehen. Deren zeitlicher Umfang dürfte allerdings mit Blick auf die vorgelegten Unterlagen sehr beschränkt gewesen sein und auf jeden Fall in keinem Verhältnis zu den verrechneten Fr. 747'000.-- stehen, selbst wenn die Verhandlungen bereits im Sommer 2017 begonnen haben sollten, wie die Beschwerdeführerin allerdings wenig plausibel und nicht weiter bewiesen behauptet (Beschwerden Rz. 87). Die Vorinstanzen haben demnach grundsätzlich zu Recht auf ein offensichtliches Missverhältnis geschlossen, das die Vermutung einer entsprechenden verdeckten Gewinnausschüttung begründet. Im Gegenzug gelingt es der Beschwerdeführerin aber, wenn auch nur in sehr begrenztem Umfang und auf wenige ausgewählte Tätigkeiten beschränkt, diese Vermutung zu entkräften. Es bleibt zu klären, in welchem konkreten Ausmass aufgrund der von der C._____ AG durchgeführten Verhandlungen geschäftsmässig begründete Auslagen dargetan sind, die steuerlich zu berücksichtigen sind. Gestützt auf die Angaben und wiederum praktisch durchgehend oberflächlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin sowie die Akten lässt sich dies nicht ohne weiteres ermitteln. Es ist nun aber nicht Sache des Verwaltungsgerichts, als erste und einzige Instanz über diese Fragen zu befinden. Vielmehr sind die Beschwerden in diesem Punkt dahin gutzuheissen, dass die angefochtenen Entscheide aufzuheben sind und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, damit diese prüft, inwieweit die Abgeltung als übersetzt anzusehen ist. Dabei wird es allerdings in erster Linie der Beschwerdeführerin obliegen, entsprechend ihrer erhöhten Substanziierungspflicht konkret und spezifisch (durch Vorlage oder Bezeichnung sachdienlicher Unterlagen) darzutun, wann sie von der C._____ AG welche Leistungen bezogen hat, die nicht bereits anderweitig erbracht oder entschädigt worden sind (vgl. vorne E. 2.4). Notfalls ist ein geschäftsmässig begründeter Aufwand zu schätzen (zur Zulässigkeit, in allenfalls vergleichbarer Konstellation den betragsmässigen Umfang der zu bestimmenden Steuerfaktoren zu schätzen, vgl. VGE 2024/89/90 vom 11.2.2026 [zur Publ. bestimmt] E. 5.3 mit Hinweisen).

5.3 Einzugehen ist schliesslich auf die Aufrechnung im Zusammenhang mit den von der B._____ erbrachten Verwaltungsleistungen.

5.3.1 Die Steuerverwaltung erachtete die von der Beschwerdeführerin gestützt auf die Vereinbarung betreffend die Erbringung von Dienstleistungen vom 30. November 2017 (Beschwerdebeilage 14, in act. 1C [nachfolgend: Dienstleistungsvertrag]) an die B._____ bezahlte und verbuchte Pauschale von Fr. 125'000.-- zumindest teilweise als geschäftsmässig begründet: So hat sie Fr. 30'000.-- für Leistungen des Gesellschaftsmanagements und Fr. 20'000.-- für die Liegenschaftsverwaltung (entsprechend 5 % der Mieteinnahmen aus den Ladenlokalen) als drittpreiskonform angesehen. Als nicht geschäftsmässig begründet erachtete sie hingegen die restlichen Fr. 75'000.--, da der Betriebsführungsvertrag vorsehe, dass die zum Hotelbereich gehörenden Räumlichkeiten (Hotelgebäude, Personalhaus, vermietete Zimmer) durch die Betreibergesellschaft verwaltet würden. Auch die StRK gelangte zum Schluss, dass im Bereich der Liegenschaftsverwaltung in Bezug auf das Hotel aufgrund des Betriebsführungsvertrags mit der D._____ gar keine Leistungen angefallen und zu entschädigen gewesen seien. Die Beschwerdeführerin habe in ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2023 eingeräumt, dass «einige Tätigkeiten im Bereich Immobilienbewirtschaftung an die D._____ delegiert» worden seien. Zwar mache sie geltend, dass der im Betriebsführungsvertrag definierte Leistungsumfang von jenem des Dienstleistungsvertrags abweiche, ohne indes anzugeben, worin diese Abweichung bestehe und welche konkreten Dienstleistungen die B._____ effektiv erbracht habe. Damit fehle ein Nachweis, dass die B._____ hinsichtlich der Hotelimmobilie im Bereich Liegenschaftsverwaltung neben der D._____ tätig geworden sei bzw. sie nicht schon bereits anderweitig entschädigte Leistungen erbracht habe (angefochtene Entscheide E. 8.3).

5.3.2 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, dass im Rahmen des mit der B._____ geschlossenen Dienstleistungsvertrags Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung auch in Bezug auf die Hotelimmobilie anfielen und erfüllt würden. Der besagte Vertrag umfasse Verwaltungsleistungen, die ausserhalb der durch die D._____ geleisteten operativen Hotelführung lägen, wie beispielsweise das Vertragsmanagement und die Dokumentation sowie die Betreuung von Versicherungsangelegenheiten (dabei insbesondere die Abwicklung von Schadensfällen). Zudem obliege der B._____ aufgrund des Dienstleistungsvertrags, die Hotelbetreiberin zu

beaufsichtigen, was eine Kontrolle sämtlicher Verpflichtungen aus dem Betriebsführungsvertrag beinhalte. Überdies sei sie Ansprechpartnerin «in allen Angelegenheiten des Hotelbetriebs» gewesen. Lege man der von der Steuerverwaltung akzeptierten Pauschale von 5 % den durchschnittlichen Beherbergungsertrag des Hotels aus den Jahren 2018 und 2019 zugrunde, rechtfertige sich eine zusätzliche Pauschale für Liegenschaftsverwaltungskosten von rund Fr. 290'000.--, was unter Berücksichtigung der vorinstanzlich (bereits) anerkannten Fr. 20'000.-- einen Gesamtbetrag von Fr. 310'000.-- ergebe. Setze man die von der Beschwerdeführerin effektiv geltend gemachten Kosten von Fr. 125'000.-- ins Verhältnis zu den vorgenannten Erträgen, entspreche dies einer Pauschale von rund 2 %. Somit erwiesen sich die von der B._____ verrechneten Kosten in der Höhe von Fr. 125'000.-- als marktkonform (Beschwerden Rz. 41 ff., 93 ff.).

5.3.3 Gemäss Dienstleistungsvertrag erbringt die B._____ in den «Bereichen des Property Managements, der Geschäftsleitung und des Tagesgeschäfts» Dienstleistungen zugunsten der Beschwerdeführerin (§ 1). Dazu gehören zunächst sämtliche Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung (§ 2 Lemma 2-9), weiter umfasst der Vertrag eine umfängliche Aufsicht über den Hotelbetreiber (§ 2 Lemma 1) sowie Aufgaben der administrativen Unterstützung des Verwaltungsrats (§ 3). Die zum Hotelbereich gehörenden Liegenschaften werden indes gemäss Betriebsführungsvertrag durch die Betreibergesellschaft verwaltet, wobei dieses Mandat auch den Gebäudeunterhalt – einschliessend gewöhnliche Reparaturen und Wartung – umfasst (vgl. Betriebsführungsvertrag Ziff. 2 und 10). Die im Dienstleistungsvertrag aufgezählten, von der B._____ im Bereich Property Management zu erbringenden Aufgaben waren demnach in Bezug auf das Hotel grösstenteils irrelevant. Da bezüglich eines bedeutenden Teils des Vertrags die Leistungen effektiv durch die D._____ erfüllt worden sind, liegen hinreichende Anhaltspunkte für ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor, was eine verdeckte Gewinnausschüttung vermuten lässt. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass die B._____ auch im Hotelbereich für sie tätig gewesen sei und verweist beispielhaft auf die Dokumentation sowie das Versicherungswesen. Welche konkreten Leistungen die B._____ zugunsten der Beschwerdeführerin unter dem

Titel Liegenschaftsverwaltung in Bezug auf das Hotel erbracht hat, geht aus ihren (auch insoweit) sehr allgemein gehaltenen Ausführungen indes nicht hervor und wird von ihr auch nicht mit geeigneten Unterlagen nachgewiesen. Was sodann die Aufgaben der Betreiberaufsicht betrifft (vgl. Beschwerden Rz. 96), haben die Vorinstanzen anerkannt, dass seitens der B. _____ Leistungen im Bereich Gesellschaftsmanagement erbracht worden sind und haben den entsprechenden Aufwand auf rund 150 Stunden geschätzt (à Fr. 200.--, ausmachend total Fr. 30'000.--; vgl. Protokoll Buchprüfung vom 4./5./6.8.2021 S. 8, Vorakten StV [act. 6B] pag. 176-185, pag. 178). Die Steuerverwaltung hat insoweit ausgeführt, dass die von ihr festgelegte angemessene Entschädigung die «Aufsicht über den Hotelbetreiber, [die] Kontrolle über das jährliche Hotelbudget und andere Beratungsleistungen» einschliesse (vgl. Stellungnahme zu Rekurs und Beschwerde vom 5.12.2022 S. 8, Vorakten StRK [act. 6A] pag. 72 ff., pag. 79]). Inwiefern diese Schätzung auf unzutreffenden Annahmen beruhen würde bzw. über die von der Steuerverwaltung anerkannten Fr. 30'000.-- hinaus eine zusätzliche Ausscheidung geschäftsmässig begründeter Kosten angezeigt erscheint, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die StRK hat die steuerliche Aufrechnung auf den Gewinn, soweit die Verwaltungsleistungen betreffend, somit zu Recht bestätigt.

5.4 Zusammenfassend hat die StRK die Neupositionierungspauschale zu Recht als nicht geschäftsmässig begründet erachtet und die entsprechende Korrektur bestätigt (vorne E. 5.1). Auch in Bezug auf Finanzierungspauschale ist mit den Vorinstanzen grundsätzlich auf ein Missverhältnis zu schliessen, das die Vermutung einer entsprechenden verdeckten Gewinnausschüttung begründet; in sehr beschränktem Umfang gelingt aber der Beschwerdeführerin der Gegenbeweis geschäftsmässig begründeter Aufwendungen, deren Umfang durch die Vorinstanz(en) zu ermitteln bleibt (vorne E. 5.2). In diesem Zusammenhang wird auch darüber zu befinden sein, ob eine Aktivierung handelsrechtlich geboten und somit die Minusreserve (geringfügig) zu reduzieren ist oder aber ob diese in der bestehenden Höhe zu belassen und dafür zusätzlicher Finanzierungsaufwand zuzulassen ist. Was schliesslich die Verwaltungsdienstleistungen betrifft, hat die StRK die anteilmässigen steuerlichen Aufrechnungen der Steuerverwaltung zu Recht geschützt. Im Ergebnis erweisen sich die Beschwerden somit als teil-

weise begründet und sind dahin gutzuheissen, dass die angefochtenen Entscheide der StRK vom 18. Juni 2024 aufzuheben sind und die Sache zur weiteren Abklärung und Behandlung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen. Der StRK ist es unbenommen, die Angelegenheit ihrerseits gegebenenfalls an die Steuerverwaltung zurückzuweisen (vgl. etwa VGE 2022/229/230 vom 12.2.2024 E. 5.1; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 16).

6.

Bei diesem Ausgang der Verfahren dringt die Beschwerdeführerin mit ihren Rechtsbegehren nur teilweise durch. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist zwar im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines weitergehenden Antrags ein blosser Rückweisungsentscheid gefällt wird und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (BVR 2016 S. 222 E. 4.1; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 6). Davon ist hier angesichts des gesamten Streitgegenstands (zum Begriff vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4 mit Hinweisen) nicht auszugehen, sondern vielmehr mit Blick auf eine Neuurteilung ein teilweises Obsiegen im Umfang von einem oder einigen wenigen Prozenten auszugehen. Da sich bei diesem nur geringfügigen Obsiegen eine Kostenausscheidung nicht rechtfertigt, hat die Beschwerdeführerin die Kosten der verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu tragen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG; Art. 145 Abs. 2 i.V.m. Art. 144 Abs. 1 DBG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3, Art. 104 Abs. 3 und Art. 2 Abs. 1 Bst. a 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]). Die Kosten der vorinstanzlichen Verfahren wird die aufgrund der vorliegenden Rückweisungsentscheide erneut mit der Angelegenheit befasste StRK gemäss dem Ausgang der Neuprüfung festzulegen haben (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

7.

Rückweisungsentscheide gelten nach der Regelung des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) als Zwischenentscheide. Sie können unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG mit dem in der Hauptsache zur Verfügung stehenden Rechtsmittel, hier mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, selbständig angefochten werden (statt vieler BGE 144 V 280 E. 1.2, 134 II 124 E. 1.3, je mit Hinweisen).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2018 und 2019 wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 18. Juni 2024 aufgehoben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Beschwerde betreffend die direkte Bundessteuer 2018 und 2019 wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 18. Juni 2024 aufgehoben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. Die Kosten der Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von insgesamt Fr. 6'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

5. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Steuerrekurskommission des Kantons Bern
- Eidgenössische Steuerverwaltung

Das präsidierende Mitglied:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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.