

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 89 vom 11. Februar 2026

BE Verwaltungsgericht, 2026-02-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2024_89

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 89 du 11 février 2026

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 89 del 11 febbraio 2026

Erwägungen

E. 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). 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.

E. 1.2

Inkasso, Buchhaltung

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 8 Inkasso der Mietzinse und aller Nebenleistungen auf die Fälligkeitstermine. Durchführung sämtlicher Betreuungshandlungen und Ausweisungen, etc. [Prüfen] und bezahlen sämtliche[r] anfallende[r] Rechnungen für Abgaben, Gebühren, Betreuungskosten, Versicherungsprämien, Lieferanten- und Handwerkerrechnungen [...]. [Führen der] Liegenschaftsbuchhaltung nach kaufmännischen Grundsätzen. [Erstellen der] termingerechte[n] Jahresrechnung (Liegenschafts-Abrechnung) [...]. Die [Tochtergesellschaft] überweist aus den eingegangenen Mietzinsen monatlich [den vertraglich vereinbarten Betrag] auf das von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Bankkonto. Allfällige Überschüsse aus der Jahresrechnung werden ebenfalls der Eigentümerschaft überwiesen.

E. 1.3

Vermietung Verhandlungen mit Mietinteressenten, Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen für alle vermietbaren Objekte der Liegenschaft. Bemühung um ständige Vermietung aller Objekte, falls notwendig durch Inserate, Vermietungstafeln und andere Publikationen [...]. Einziehen von Auskünften bei einer neutralen Auskunftsstelle. Die Mietzinse sind periodisch auf die jeweiligen Kündigungstermine zu überprüfen und im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft an die gegebenen Verhältnisse anzupassen. Ein entsprechender Quartalsrapport (Mieterspiegel) wird der

Eigentümerschaft je- weils [...] zugestellt. [...] Die Anwesenheit der Bewirtschafterin auf der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten oder bei Gericht ist durch das Grundhonorar gedeckt und wird nicht separat vergütet.

E. 1.4

Verkehr mit den Mietern Besorgung des gesamten Verkehrs mit den Mietern, Überwachung der Ordnung im Haus, Schlichtung von Streitigkeiten unter den Mietern im Rahmen der Bestimmungen des Mietvertrages und der Hausordnung. Abnahme und Übergabe der Mietobjekte bei Mieterwechsel. Belastung der Mieter für Reparaturen und Unterhaltsarbeiten gemäss Bestimmungen des Mietvertrages. Auf ein geordnetes Schliesssystem und die Schlüsselverwaltung ist besonders zu achten. Ein Schlüsselverzeichnis mit Angabe der Anzahl Schlüssel, die im Umlauf sind, wird von der Eigentümerin beigebracht.

E. 1.5

Verkehr mit dem Hauswart Die Beauftragten stellen einen [geeigneten] Hauswart in Absprache mit dem Hauseigentümer an, entlönnen, instruieren und unterstützen ihn. Die Vermietung der Wohnungen wird teilweise durch den Hauswart als verlängerter Arm der Verwaltung ausgeführt. Die Verwaltung schult dabei den Hauswart und instruiert ihn, um eine effiziente Vollvermietung zu erlangen und beizubehalten. Die Beauftragten erstellen sein Pflichtenheft. Allfällige Ausbildungskosten gehen zu Lasten der Eigentümerin.

E. 1.6

Zentralheizung, zentrale Warmwasseranlage Die Beauftragten kaufen zu bestmöglichen Konditionen Brennstoffe ein und erstellen jährlich eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung. [...] Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wird bis jeweils 3 Monate nach Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode eines jeden Jahres fertiggestellt und an die Mieter versandt. Die Bewirtschafterin besorgt das Inkasso [...].

E. 1.7

Verkehr mit Versicherungsgesellschaften

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 9 [Abschluss der] notwendigen Versicherungen [...]. [Melden von] Schadenfälle[n] direkt an die zuständigen Versicherer und [Überwachen der] daraus resultierenden Debitoreninkassi».

E. 2

Aufl. 2022, Art. 58 N. 123 f.).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 6

E. 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 Salvovortrags 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; die steuerpflichtige Person wird auf ihrer Darstellung in der Jahresrechnung behaftet, sofern diese in Übereinstimmung mit dem Handelsrecht erstellt wurde und das Steuerrecht keine abweichenden Regelungen enthält (vgl. BGE 147 II 209 E. 3.1.1; BVR 2012 S. 58 E. 3.3.6; ferner etwa VGE 2022/324/325 vom 31.5.2024 E. 2.2, auch zum Folgenden). Während die Bewertungsvorschriften des Handelsrechts Höchstbewertungsvorschriften-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 5 ten 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 Al. 5 DBG).

E. 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,

E. 2.3

Verdeckte Gewinnausschüttungen an nahestehende Personen werden nach der sog. Dreieckstheorie so behandelt, wie wenn sie nicht direkt, sondern indirekt über die

Inhaberschaft der Beteiligungsrechte an der Gesellschaft fliessen würden. Die Dreieckstheorie findet grundsätzlich auch bei verdeckten Vorteilszuwendungen zwischen Schwestergesellschaften Anwendung, indem die Zuwendung zum einen als Ausschüttung an die Beteiligungsinhaberin bzw. den Beteiligungsinhaber, zum andern als verdeckte Kapitaleinlage bei der empfangenden Gesellschaft behandelt wird (vgl. zum Ganzen BGE 138 II 57 E. 4.2; BGer 9C_660/2022 vom 10.5.2023, in StE 2023 B 72.14.2 Nr. 64 und StR 2023 S. 754 E. 4.3, 2C_824/2021 und 2C_825/2021 vom 12.10.2022 E. 4.3; VGE 2018/357/358 vom 7.5.2019 E. 4.1 [bestätigt durch BGer 2C_551/2019 vom 30.10.2019]). 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; VGE 2018/357/358 vom 7.5.2019 E. 4.2 [bestätigt durch BGer 2C_551/2019 vom 30.10.2019]).

E. 3

Aufgrund der Akten ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin beschränkte ihre Geschäftstätigkeit (auch) im hier massgebenden Steuerjahr 2017 auf das Halten und Verwalten von Liegenschaften (Beschwerden Rz. 14). Diese Tätigkeit ist unstrittig vom Gesellschaftszweck gedeckt (vgl. Handelsregisterauszug vom 25.3.2024, Beschwerdebeilage [BB] 3; angefochtene Entscheide Bst. A, auch zum Folgenden). Weiter steht fest, dass die Beschwerdeführerin zu 100 % von der Erbgemeinschaft B._____ sel. gehalten wurde, zu welcher auch dessen Ehefrau C._____ gehörte; letztere war zudem gemäss Handelsregister

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 7 die einzige Verwaltungsrätin der Beschwerdeführerin (vgl. auch das Organigramm vom 21.9.2022, Vorakten StRK [act. 3A] pag. 151).

E. 3.2

Das Portfolio der Beschwerdeführerin umfasste im Jahr 2017 drei Liegenschaften, wovon sich je eine in D._____, E._____ und F._____ befand. Bei der Liegenschaft in D._____ handelt es sich um ein 1950 errichtetes Gebäude mit 15 Wohnungen, einem Restaurant, einem Vereins- und zwei Geschäftslokalen (Verkehrswertgutachten «D._____» vom 2.3.2022 S. 2 und 10, in BB 4). Die Überbauung in E._____ besteht aus einem Doppelhochhaus und einem Wohnblock mit insgesamt rund 120 Wohnungen sowie einem Gewerbegebäude; zur Überbauung gehörten auch zwei Einstellhallen, 72 Aussenparkplätze, eine Trafo-Anlage und eine grosse Gartenanlage (vgl. Verkehrswertgutachten «E._____» vom 2.3.2022 S. 1 f., 8 und 10, in BB 4). Die Liegenschaft in F._____ ist eine Gewerbeliegenschaft mit einer Gewerbefläche von 4'962 m² und Lagerflächen im Keller von 2'394 m² (zum Ganzen Beschwerden Rz. 15). Da die Beschwerdeführerin unstrittig über kein eigenes Personal verfügte, lagerte sie die bei ihr anfallenden Arbeiten an eine Tochter- und eine Schwestergesellschaft aus.

E. 3.3

So schloss die Beschwerdeführerin für jede ihrer drei Liegenschaften einen Verwaltungsvertrag mit der G._____ AG ab, von welcher sie sämtliche Beteiligungen hielt (nachfolgend: Tochtergesellschaft).

E. 3.3.1

Gemäss diesen Verträgen oblagen der Tochtergesellschaft die folgenden Aufgaben (vgl. Verwaltungsverträge vom 23.9. bzw. 28.11.2008, Vorakten StRK [act. 3A] pag. 118-124, 126-132, 134-140 [nachfolgend: Verwaltungsverträge], jeweilige Ziff. 1): «1.1 Überwachung des Zustandes der Liegenschaft [Treffen aller Massnahmen], die keinen Aufschub ertragen, um die Liegenschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. [Anordnen] erforderliche[r] Instandstellungs- und Unterhaltsarbeiten (Renovationen) bis zu einem Betrag von im Einzelfall maximal CHF 3'000.-- [...] und [Überwachen der] Ausführung. [...] Die Beauftragten kontrollieren regelmässig die Liegenschaft/en. Jährlicher Bericht an den Hauseigentümer über den allgemeinen Zustand der Liegenschaft/en und allfällig notwendige Reparaturen. [Abschluss der] notwendigen Service-Abonnemente [...] und [deren Überwachung].

E. 3.3.2

Der Tochtergesellschaft war für die Verwaltung der Liegenschaften ein Honorar von 4 % (D._____), 3,75 % (E._____) und 3 % (F._____) des jeweiligen Brutto-Mietzinses zu bezahlen (Verwaltungsverträge Ziff. 2.1); vereinbart war zusätzlich ein Honorar von Fr. 6'000.-- (D._____), Fr. 10'000.-- (E._____) und Fr. 6'600.-- (F._____), mit dem die «erstmalige Einrichtung» (und Anpassung) der Liegenschaftsbuchhaltung, des Heiz- und Betriebskosten-Abrechnungsmoduls sowie die Erstellung der notwendigen Formulare abgegolten wurden (Verwaltungsverträge Ziff. 2.3). Für die Wiedervermietung bei einem Mieterwechsel sollte ausdrücklich kein separates Honorar entrichtet werden, aber namentlich für besonders rasche Wiedervermietungen und eine «Vollvermietung» wurden Bonuszahlungen vorgesehen (Verwaltungsverträge Ziff. 1.3 und 2.2). Nicht im Honorar enthalten und von der Eigentümerin zu tragen waren «Kosten für Inserate, Anwaltshonorare, Betriebsgebühren, Gebühren für die Fortsetzung der Betreuung, Kosten für die Eröffnung eines Mietschlichtungsverfahrens und Gerichtskosten» sowie Kosten für die Ausbildung der Hauswarte (Verwaltungsverträge Ziff. 1.3 und 1.5). Soweit für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung Kosten entstanden, waren diese möglichst den Mieterparteien zu verrechnen (Verwaltungsverträge Ziff. 1.6).

E. 3.3.3

Im hier zu beurteilenden Steuerjahr 2017 stellte die Tochtergesellschaft der Beschwerdeführerin monatlich Fr. 733.25 (D._____: 4 % der monatlichen Bruttoerträge von Fr. 16'973.35, zzgl. MWSt), Fr. 7'929.85 (E._____: 3,75 % der monatlichen Bruttoerträge von Fr. 195'798.35, zzgl. MWSt) und Fr. 1'237.30 (F._____: 3 % der monatlichen Bruttoerträge von Fr. 38'188.60, zzgl. MWSt) in Rechnung (monatliche Honorarrechnungen, Vorakten StRK [act. 3A] pag. 79 ff., 92 ff., 105 ff.; vgl. zu den Bruttoerträgen auch die Steuerauscheidung der Beschwerdeführerin sowie jene der Steuerverwaltung, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 115 bzw. 152). Für das gesamte Jahr ergab dies Honorare von Fr. 14'847.60 (F._____), Fr. 8'799.-- (D._____) sowie Fr. 95'158.20 (E._____) bzw. insgesamt Fr. 118'804.80 (vgl. Kontoblätter Verwaltungs- und Managementkosten, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 144, 146, 148). Der entsprechend

für die Liegen- schaftsverwaltung verbuchte Aufwand wurde von der Steuerverwaltung ak- Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 10 zeptiert, da er den Rahmen dessen einhielt, was bei einer Verwaltung durch nahestehende Dritte praxisgemäss zum Abzug zugelassen wird (Verwal- tungskosten von maximal 5 % des Bruttomietetrags; Taxationsberechnun- gen vom 19.11.2021, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 153; Veranlagungsver- fügungen vom 19.5.2022, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 225-227; Vernehm- lassung der StV vom 23.11.2022 S. 7, Vorakten StRK [act. 3A] pag. 166).

E. 3.4

Weiter will die Beschwerdeführerin 2017 im Zusammenhang mit der Verwaltung ihrer Liegenschaften Leistungen von der H._____ AG bezo- gen haben, die sie als «Management- und Supportkosten» verbuchte. Die H._____ AG wurde – wie die Beschwerdeführerin selber – zu 100 % von der Erbgemeinschaft B._____ sel. gehalten (nachfolgend: Schwester- gesellschaft; vgl. angefochtene Entscheide Bst. A, E. 6.1).

E. 3.4.1

Zu dieser Geschäftsbeziehung liegen keine schriftlichen Verträge, dafür aber drei Rechnungen vor. Aus diesen geht hervor, dass der der Schwestergesellschaft erteilte Auftrag die folgenden Arbeiten umfasst haben soll (vgl. Beilagen zum Schreiben vom 4.2.2022, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 174-182): «- Kontakt zu den Behörden auf Gemeinde, kantonaler und eidgenössi- scher Ebene. - Gespräche über Ausrichtung und Zukunft der Firma mit den dafür re- levanten Personen und Behörden. - Anbahnen von neuen Geschäftsmöglichkeiten. - Verantwortlich für die Führung der gesamthaften Buchhaltung und sämtlicher damit verbundenen administrativen Aufgaben. - Buchhaltungsjournal führen. - Verbuchen sämtlicher Geschäftsfälle und erstellen sämtlicher dazu gehörenden Abrechnungen. - Führen der Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung und monatliche Kontrolle der Ausstände und Guthaben inklusive Erledigung der Zah- lungsbewältigung. - Führen der Hauptbuchhaltung und Erledigen der Abschlussarbeiten für die [...] angegebene Abrechnungsperiode. - Halten der Kommunikation mit Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Behörden. - Vorbereiten der jährlichen Revision der Geschäftsbücher für die [...] angegebene Abrechnungsperiode. - Vorbereiten und Durchführen von Sitzungen des Verwaltungsrates. - Erstellen der Protokolle der Sitzungen des Verwaltungsrates.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 11 - Erstellen der Geschäftsberichte. - Durchführen und Festlegen der Anforderungen für IKS und Compli- ance. - Erstellen der jährlichen IKS-Risikoberichte. - Darstellung der Firma nach aussen. - Vorbereiten, Einladen zu, Abhalten und Protokollieren der jährlichen Generalversammlung zusammen mit dem Verwaltungsrat. - Steuerliche und juristische Beratung. Telefonischen und persönl- chen Kontakt zu den relevanten Personen. - Erstellen der Steuererklärungen. - Erstellen der Beilagen zu den Steuererklärungen. - Pflegen und Ausbau des Beziehungsnetzes im speziellen zu Banken und möglichen und potentiellen Investoren. - Pflege der Beziehungen zu Projektentwicklern und Maklern. - Erledigen sämtlicher die Aktiengesellschaft betreffende Korrespon- denz. - Erledigen sämtlicher übrigen administrativen Arbeiten. - Büromaterial bestellen und einlagern. - Neue Dossiers bestellen, einlagern und anschreiben. - Kopiatoren. - Ablage sämtlicher Korrespondenz und

der anfallenden Dokumente. - Reisetätigkeit zu den Liegenschaften und zu Besprechungen. - Vorbereiten und Durchführen von Verhandlungen vor Schlichtungsstelle. - Vorbereiten und Durchführen von Verhandlungen vor Mietgericht. - Erstellen und Organisieren der für den Geschäftsbetrieb notwendigen Vollmachten. - Vorbereiten, Organisieren, Teilnehmen und Durchführen von Verhandlungen vor Zivilgericht. Begleiten des allenfalls damit beauftragten Rechtsanwaltes. - Mitarbeit bei der Hauswartausbildung. - Mitarbeiten beim Mahnwesen. - Betreibungen bis Pfändung eventuell Konkurs. - Gerichtsverfahren zum Erlangen der provisorischen Rechtsöffnung. - Vorbereiten, Organisieren, Durchführen von Exmissionen».

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführerin entrichtete der Schwestergesellschaft monatliche «Anzahlungen» à Fr. 3'030.05 (F. _____), Fr. 4'104.-- (D. _____) und Fr. 16'200.-- (E. _____), im Jahr 2017 insgesamt also Fr. 36'360.60, Fr. 49'248.-- und Fr. 194'400.-- (Kontoblätter Management- und Supportkosten, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 140-142). Die nämlichen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 12 Gesamtbeträge entsprachen sehr genau dem, was die Schwestergesellschaft der Beschwerdeführerin für ihre Leistungen per 31. Dezember 2017 – basierend auf Stundenansätzen von Fr. 115.-- für Sekretariatsarbeiten, Fr. 145.-- für Buchhaltung und Administration bzw. Fr. 185.-- für Treuhand, Beratung und Management – in Rechnung stellte, nämlich Fr. 36'355.50 (F. _____), Fr. 49'258.80 (D. _____) und Fr. 194'389.20 (E. _____). Die Differenzbeträge von Fr. 10.80 bzw. Fr. 5.10 zu viel (E. _____, F. _____) und Fr. 10.80 zu wenig (D. _____) wurden in den Rechnungen der Schwestergesellschaft jeweils mit einem als «Rabatt / Rundungsdifferenz» bezeichneten Betrag in gleicher Höhe verrechnet, so dass sich in allen drei Rechnungen ein «Restbetrag» von Fr. 0.-- ergab (zum Ganzen Rechnungen vom 31.12.2017, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 174, 177, 180). Auf Nachfrage der Steuerverwaltung erklärte die Beschwerdeführerin, die Schwestergesellschaft stelle seit 2016 Pauschalbeträge in Rechnung, die auf bis und mit im Jahr 2015 erbrachten Leistungen basierten. Zugleich reichte sie Stundenaufstellungen der Schwestergesellschaft für das Jahr 2017 ein. Die darin enthaltenen Arbeitsstunden wurden unstrittig den Stundenaufstellungen aus dem Jahr 2015 entnommen, d.h. die Stundenaufstellungen 2017 geben nicht die im Jahr 2017, sondern die im Jahr 2015 geleisteten Arbeitsstunden wieder (Beschwerden Rz. 30; Schreiben der Steuerverwaltung vom 16.2.2022 S. 1 und Schreiben der Beschwerdeführerin vom 4.4.2022 S. 2 sowie die dazugehörigen Beilagen 3-5, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 186, 188-199, 205-207).

E. 4.1

Die Vorinstanz hat zusammengefasst erwogen, bei den streitigen «Management- und Supportkosten» handle es sich um geschäftsmässig nicht begründeten Aufwand. Die Beschwerdeführerin hätte nachweisen müssen, dass die Schwestergesellschaft im Jahr 2017 tatsächlich Leistungen erbracht habe und dass diese Leistungen mit der Geschäftstätigkeit zusammenhängen (angefochtene Entscheide E. 5). Da die Rechnungen der Schwestergesellschaft auf im Jahr 2015 geleisteten Arbeitsstunden basierten, betreffen die verbuchten Aufwendungen nicht den wirklichen, sondern einen fiktiven Sachverhalt; damit halte die Beschwerdeführerin die handels-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 13 rechtlichen Vorschriften für die Buchführung nicht ein. Die entsprechenden Buchungen seien deshalb nicht ordnungsgemäss erfolgt, womit die Handelsbilanz steuerlich nicht massgeblich sei (vgl. angefochtene Entscheide E. 6.2- 6.4.1).

E. 4.2

Dem hält die Beschwerdeführerin zusammengefasst entgegen, die Vorinstanz habe die beweisrechtlichen Grundsätze falsch angewendet: Da sie eine formell ordnungsgemässe Handelsbilanz (mit Belegen) eingereicht habe, wäre es an der Steuerverwaltung gewesen, eine verdeckte Gewinnausschüttung nachzuweisen. Die Beschwerdeführerin habe ihrerseits den Nachweis der geschäftsmässigen Begründetheit erbracht. Eine Analyse der Leistungen der Vorjahre habe ergeben, dass die Schwestergesellschaft im Bereich der Liegenschaftsverwaltung jedes Jahr weitgehend die gleichen Leistungen in ähnlichem Umfang erbracht habe. Bei den Zahlungen an die Schwestergesellschaft handle es sich deshalb um Pauschalbeträge, welche auf Erfahrungszahlen bis und mit 2015 gestützt werden könnten (Beschwerden Rz. 29 f., 44 ff.). Da zudem kein Privataufwand vorliege, seien die entsprechenden geschäftlichen Aufwendungen steuerlich zu akzeptieren (vgl. Beschwerden Rz. 41).

E. 5

In beweis- bzw. verfahrensrechtlicher Hinsicht gilt Folgendes:

E. 5.1

Die Steuerbehörde trägt grundsätzlich die (objektive) Beweislast für steuerbegründende 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

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 14 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; VGE 2022/324/325 vom 31.5.2024 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 5.2

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 Belegen fristgerecht bei der zuständigen Behörde einreichen (Art. 170 Abs. 2 Satz 1 StG; Art. 124

Abs. 2 DBG; vgl. zum Ganzen etwa VGE 2021/228/229 vom 1.5.2023 E. 2.1). 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).

E. 5.3

Hat die steuerpflichtige Person trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllt oder können die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, so nimmt die Steuerverwaltung die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor (Art. 174 Abs. 2 Satz 1 StG; Art. 130 Abs. 2 Satz 1 DBG). Anlass zu einer Ermessensveranlagung bietet jede nicht zu beseitigende Ungewissheit im Sachverhalt, welche es der Veranlagungsbehörde verunmöglicht, die Steuerfaktoren oder Teile davon einwandfrei zu ermitteln (BGer 9C_239/2025 vom 4.9.2025 E. 4.3; VGE 2021/315/316 vom 14.8.2023 E. 2.1). Die Ungewissheit über den massgebenden Sachverhalt kann, muss aber nicht auf einer Nicht- bzw. Schlechterfüllung von Verfahrenspflichten beruhen (vgl. Zweifel/Hunziker, in Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl. 2022, Art. 130 DBG N. 30 und 33). Die Ermessensveranlagung be-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 15 steht in einer Schätzung der Steuerfaktoren oder einzelner Einkommens- bzw. Gewinnbestandteile und beruht auf einer Sachverhaltsfeststellung durch Wahrscheinlichkeitsschluss (BGer 2C_679/2016 und 2C_680/2016 vom 11.7.2017, in ASA 86 S. 56 und StE 2017 B 93.5 Nr. 33 E. 4.2.2; VGE 2022/218/219 vom 19.9.2023 E. 3.1, auch zum Folgenden). Ziel der ermessensweisen Schätzung ist die bestmögliche Annäherung an den wirklichen Sachverhalt; die steuerpflichtige Person soll – soweit möglich – entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eingeschätzt werden (vgl. BGE 151 II 120 E. 6.2, 145 V 326 E. 4.1, 138 II 465 E. 6.4; BVR 2008 S. 181 E. 4.1). Die Veranlagungsbehörde hat die amtliche Schätzung pflichtgemäss vorzunehmen. Sie kann dabei Erfahrungszahlen, Vermögensentwicklung und Lebensaufwand der steuerpflichtigen Person berücksichtigen (Art. 174 Abs. 2 Satz 2 StG; Art. 130 Abs. 2 Satz 2 DBG; VGE 2021/315/316 vom 14.8.2023 E. 2.2).

E. 5.4

Eine Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen kann die steuerpflichtige Person nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anfechten; die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen (Art. 191 Abs. 3 und 5 StG; Art. 132 Abs. 3 DBG). Die gegenüber der Einsprache im ordentlichen Verfahren qualifizierte Anforderung folgt aus der besonderen Natur der Ermessensveranlagung. Weil sich der betragsmässige Umfang der zu bestimmenden Steuerfaktoren nicht genau feststellen lässt, ist er zu schätzen. Die Schätzung beruht notwendigerweise auf Annahmen und Vermutungen. Da die Ermessensveranlagung deshalb zwangsläufig gewisse Ungenauigkeiten aufweist, ist die Möglichkeit, sie anzufechten, entsprechend eingeschränkt (vgl. BGer 2C_304/2022 vom 17.11.2022 E. 4.2.2). Der Unrichtigkeitsnachweis ist umfassend zu erbringen; blosser Teilnachweis genügen nicht (VGE 2020/273/274 vom 21.5.2021 E. 4.2). Er kann auf zwei Arten erfolgen, nämlich indem die steuerpflichtige Person die bisherige Ungewissheit

bezüglich des Sachverhalts vollständig beseitigt oder indem sie dartut, dass die angefochtene Veranlagung offensichtlich übersetzt ist (BGer 2C_61/2021 vom 22.12.2021, in StE 2022 B 95.1 Nr. 17 E. 4.1 ff.; zum Ganzen ferner VGE 2021/315/316 vom 14.8.2023 E. 2.3 mit Hinweis).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 16

E. 6

Ob die Vorinstanz die Handelsrechtskonformität der Buchhaltung der Beschwerdeführerin zu Recht verneint hat, kann mit Blick auf die folgenden Erwägungen offenbleiben. – Zunächst legen genügend Indizien den Schluss nahe, dass den Zahlungen der Beschwerdeführerin an die Schwestergesellschaft keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht, weshalb steuerrechtlich eine verdeckte Gewinnausschüttung zu vermuten ist (vgl. vorne E. 5.1).

E. 6.1

Zunächst handelt es sich bei der Schwestergesellschaft unstrittig um eine der Beschwerdeführerin nahestehende Person (angefochtene Entscheidung E. 6 Ingress). Sodann liegt kein schriftlicher Vertrag vor, der eine verbindliche Vereinbarung über die Beauftragung mit den in den Rechnungen aufgelisteten Tätigkeiten und deren Abgeltung belegen würde. Weshalb die Beschwerdeführerin mit der Tochter-, nicht aber mit der Schwestergesellschaft schriftliche Verträge (für die Liegenschaftsverwaltung) abschloss, ist nicht nachvollziehbar und wird von ihr auch nicht erklärt bzw. plausibel dargestellt. Angesichts dessen, dass die Beschwerdeführerin die Arbeiten für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften nicht bloss punktuell, sondern allumfassend auslagerte, wäre zu erwarten gewesen, dass sie auch in Bezug auf die von der Schwestergesellschaft zu erledigenden Arbeiten auf eine saubere und korrekte vertragliche Regelung hinwirkt. Dies umso mehr, als die Zahlungen an die Schwestergesellschaft mehr als doppelt so hoch ausfallen als jene an die Tochtergesellschaft (vgl. dazu E. 6.2 hiernach) und auch mit Blick auf ihre absolute Höhe den Abschluss eines schriftlichen Vertrags gerechtfertigt hätten. Das Fehlen eines schriftlichen Vertrags mit einer klaren Regelung der übertragenen Aufgaben und der geschuldeten Entschädigung ist daher als gewichtiger Anhaltspunkt dafür zu werten, dass der Zahlung an die Schwestergesellschaft keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht (vgl. auch BGer 2C_716/2022 vom 15.11.2022 E. 9.1 f., 2C_497/2018 vom 4.7.2019 E. 4.2).

E. 6.2

Weiter fällt auf, dass die Beschwerdeführerin sowohl der Tochter- als auch der Schwestergesellschaft Zahlungen leistete für Tätigkeiten im Bereich der Liegenschaftsverwaltung. Dies, obschon aus den mit der Tochtergesellschaft abgeschlossenen Verwaltungsverträgen folgt, dass diese um-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 17 fassend mit der Liegenschaftsverwaltung betraut worden war (vorne E. 3.3.1).

Zudem ist die Tochtergesellschaft entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen entschädigt worden (vgl. vorne E. 3.3.2 f.), was darauf schliessen lässt, dass sie sämtliche in den Verträgen umschriebenen Aufgaben selber erfüllte und nicht etwa Teile davon der Schwestergesellschaft überliess; Entsprechendes wird denn auch von der

Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht. Insbesondere behauptet diese in den verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu Recht nicht mehr, die Tochtergesellschaft sei nur für alle Aufgaben bezüglich Wohnungsübergaben und Wohnungskündigungen verantwortlich gewesen (anders noch Rekurs und Beschwerde vom 1.9.2022 Rz. 21, Vorakten StRK [act. 3A] pag. 10). Die StRK hat infolgedessen zutreffend erwogen, dass sich verschiedene, in den Rechnungen der Schwester-gesellschaft aufgelistete Arbeiten eindeutig mit der vertraglich vereinbarten Tätigkeit der Tochtergesellschaft überschneiden (angefochtene Entscheide E. 6.4.1). Das gilt namentlich für alle Arbeiten im Bereich der Buchführung, soweit sie die Liegenschaftsbuchhaltungen betrafen, sowie für alle operativen und die administrativen Arbeiten, soweit sie mit der Liegenschaftsverwaltung zusammenhingen (Reisetätigkeit zu den Liegenschaften und zu Besprechungen; Verhandlungen vor Schlichtungsstelle und Mietgericht vorbereiten und durchführen; Mitarbeit bei der Hauswartausbildung; Mitarbeit beim Mahnwesen; Betreibungen bis Pfändung eventuell Konkurs; Gerichtsverfahren zum Erlangen der provisorischen Rechtsöffnung; Vorbereiten, Organisieren, Durchführen von Exmissionen [auch «Ausweisungen» genannt]; vgl. vorne E. 3.3.1 [insb. Ziff. 1.2-1.5 der vertraglichen Vereinbarungen] und 3.4.1).

E. 6.3

Wenn demnach die Liegenschaften umfassend von der Tochtergesellschaft verwaltet wurden, dann ist aber ohnehin nicht ersichtlich, welche Leistungen die Schwestergesellschaft im nämlichen Aufgabenbereich für die Beschwerdeführerin noch hätte erbringen können. Selbst wenn mit der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, mit den aktenkundigen Rechnungen und Stundenaufstellungen sei immerhin die Vereinbarung eines Pauschalhonorars hinreichend belegt (vgl. vorne E. 4.2), was die Vorinstanz zu Recht infrage stellt (angefochtene Entscheide E. 6.4.1), betrifft nach dem Gesagten fast die Hälfte der in den Rechnungen aufgelisteten Arbeiten (auch) die Liegenschaftsverwaltung, die aber bereits in den Tätigkeitsbereich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 18 der Tochtergesellschaft fiel. Weder die Rechnungen noch die Stundenaufstellungen konnten unter diesen Umständen mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. Im Fehlen von detaillierten und nachvollziehbaren Aufstellungen über erbrachte Leistungen oder Stunden ist damit ein weiteres Indiz für die Unangemessenheit der Gegenleistung der Schwestergesellschaft zu erblicken.

E. 6.4

Mit Blick auf das Fehlen eines gültigen (schriftlichen) Vertrags sowie den Umstand, dass sich die (angeblichen) Tätigkeitsbereiche der Schwester- mit jenen der Tochtergesellschaft in weiten Teilen überschneiden, bestehen konkrete Anhaltspunkte für ein (offensichtliches) Missverhältnis zwischen den Zahlungen der Beschwerdeführerin (Leistung) und den (angeblichen) Management- und Supportarbeiten der ihr nahestehenden Schwestergesellschaft (Gegenleistung). Dies begründet nicht nur die steuerrechtliche Vermutung, es sei eine verdeckte Gewinnausschüttung erfolgt, sondern weckt auch Zweifel an der Handelsrechtskonformität der Jahresrechnung (vgl. hierzu vorne E. 4.1, zu den beweisrechtlichen Grundlagen ferner E. 5.1 f.). Entgegen der Beschwerdeführerin (vgl. Beschwerden Rz. 35) lässt sich weder anhand ihrer eigenen Jahresrechnung 2017 noch anhand der neu eingereichten Jahresrechnungen 2017 und 2018 der Schwestergesellschaft

eine «klare und nicht verwechselbare Aufgabenteilung» erkennen, obschon die mit den Zahlungen bzw. (angeblichen) Leistungen zusammenhängenden Buchungen jeweils nicht als Liegenschaftsverwaltung, sondern unter dem (wenig aussagekräftigen) Titel «Management- und Supportkosten» verbucht wurden (vgl. Jahresrechnung 2017 der Beschwerdeführerin, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 104-114; Kontoblätter Management- und Supportkosten, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 140-142 [dort auch bezeichnet als «Management & Administration»]; Jahresrechnungen 2017 und 2018 der Schwestergesellschaft, BB 6). Damit leistete die Beschwerdeführerin nicht nur keinen Beitrag zur Erhellung der tatsächlichen Umstände, sondern trug sogar noch massgeblich dazu bei, dass sich gerade nicht ermitteln lässt, welche Leistungen die Schwestergesellschaft konkret erbrachte. Letztlich liegen weder detaillierte Aufstellungen noch andere handfeste (oder zumindest erhellende) Hinweise dafür vor, dass die Schwestergesellschaft für die Beschwerdeführerin tatsächlich Leistungen (im behaupteten Umfang) erbracht hat. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass durch die blossе Fakturierung eines Betrags

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 19 grundsätzlich keine Leistungserbringung bewiesen werden kann (BGer 2C_414/2019 vom 14.11.2019 E. 5.3.3). Die StRK hat mithin zu Recht erwogen, die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen (inkl. Jahresrechnung 2017) taugten nicht als Nachweis für ein Tätigwerden der Schwestergesellschaft (vgl. angefochtene Entscheide E. 5-6.4.1).

E. 6.5

Die (weiteren) Einwände der Beschwerdeführerin sowie die in den vorliegenden Verfahren neu eingereichten Unterlagen vermögen die steuerrechtliche Vermutung (einer erfolgten verdeckten Gewinnausschüttung) ebenfalls nicht zu entkräften: Entgegen der sinngemässen Auffassung der Beschwerdeführerin (Beschwerden Rz. 30, 48) taugen angebliche «Erfahrungszahlen bis und mit 2015» – die zudem weder erläutert noch mit Belegen gestützt werden – nicht als Beweis dafür, dass die Schwestergesellschaft im Jahr 2017 tatsächlich für die fakturierten Aspekte der Liegenschaftsverwaltung verantwortlich war. Ebenso wenig wird mit dem entsprechenden Verweis belegt, dass sie sämtliche der in den Rechnungen aufgelisteten ausserhalb der Liegenschaftsverwaltung angesiedelten Arbeiten erledigte. Auch die weiteren von der Beschwerdeführerin in den vorliegenden Verfahren neu eingereichten Unterlagen (Verkehrswertgutachten von Liegenschaften der Beschwerdeführerin per 2022, BB 4) vermögen – soweit die Beschwerdeführerin solches überhaupt substantiiert behauptet – nicht aufzuzeigen, dass die Schwestergesellschaft im Jahr 2017 tatsächlich für die Beschwerdeführerin tätig wurde.

E. 6.6

Nach dem Gesagten ist mit der StRK davon auszugehen, dass eine Gegenleistung der Schwestergesellschaft nicht erstellt ist (vgl. statt vieler auch BGer 9C_220/2024 vom 9.12.2024 E. 4.3.2). Der Rechtsgrund der Zahlungen der Beschwerdeführerin musste mithin im Beteiligungsverhältnis gelegen haben. Der Schwestergesellschaft wurden damit Leistungen ausgerichtet, die einer Drittperson nicht gewährt worden wären ohne eine Gegenleistung bzw. ohne im Bereich der Liegenschaftsverwaltung zugleich die Tochtergesellschaft von ihren Aufgaben zu entbinden. Jedenfalls ist nicht anzunehmen, dass die Gesellschaftsorgane die Jahresrechnung 2017 der Beschwerdeführerin genehmigt hätten, wenn die streitbetroffenen Zahlungen einer Drittperson ausgerichtet worden wären.

Mangels einer Gegenleistung der Schwestergesellschaft waren das Missverhältnis zu diesen Zahlungen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 20 sodann offensichtlich und der Charakter der Leistung für die Gesellschaftsorgane folglich ohne Weiteres erkennbar. Damit sind sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um mit der StRK von einer verdeckten Gewinnausschüttung auszugehen, die grundsätzlich aufzurechnen ist (zum Ganzen vorne E. 2.2 f.). Hinsichtlich der Höhe der folglich vorzunehmenden Aufrechnung geht aus den angefochtenen Entscheiden hervor, dass die StRK – wie schon die Steuerverwaltung – trotz mangelndem Nachweis gewisse Leistungen der Schwestergesellschaft anerkennt, deren Umfang aber geschätzt bzw. die entsprechende Schätzung der Steuerverwaltung bestätigt hat (vgl. hinten E. 7.1). Dieses Vorgehen ist nicht grundsätzlich zu beanstanden: Lassen die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen jedenfalls eine materielle Unrichtigkeit ihrer Angaben erkennen (falls es nicht überhaupt an einer handelsrechtskonformen Buchhaltung fehlt, vgl. vorne E. 6.4) mit der Folge, dass der Wert einer Gegenleistung der Schwestergesellschaft nicht ermittelt werden kann, ist mit der StRK von einer erheblichen Ungewissheit im Sachverhalt auszugehen. Damit waren auch die Voraussetzungen für eine Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Steuerverwaltung erfüllt (vorne E. 5.3 f.; zum Ganzen auch angefochtene Entscheide E. 6.5 f.).

E. 7

Zu prüfen bleibt, ob die StRK zutreffend zum Schluss gelangt ist, die Steuerverwaltung habe das ihr zustehende Ermessen bei der Schätzung der (aufzurechnenden) Kosten für «Management & Support» pflichtgemäss ausgeübt (zur eingeschränkten Anfechtbarkeit bzw. Überprüfbarkeit von [Teil-]Ermessensveranlagungen vgl. vorne E. 5.3 f.).

E. 7.1

Für den Erhalt einer Gegenleistung (und gegebenenfalls für die geschäftsmässige Begründetheit des damit zusammenhängenden Aufwands) spricht hier einzig, dass die Beschwerdeführerin über kein eigenes Personal verfügte und in jenen Bereichen, in welchen nicht bereits die Tochtergesellschaft für die Beschwerdeführerin tätig war, ebenfalls in gewissem Umfang Arbeiten anfielen (vgl. angefochtene Entscheide E. 6.10, auch zum Folgenden). Die Vorinstanz hat erwogen, die Steuerverwaltung habe das ihr zustehende Ermessen in äusserst grosszügiger Weise zugunsten der Be-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 21 schwerdeführerin ausgeübt, zumal die Basis der Schätzung (die behaupteten 1'700 Arbeitsstunden) in keiner Weise rechtsgenügend bewiesen sei. Soweit die Steuerverwaltung gestützt auf die in Rechnung gestellten 1'700 Arbeitsstunden von einem 90 %-Pensum eines «Immobilienverwalters» ausgegangen sei und daraus einen Jahreslohn von Fr. 80'000.-- abgeleitet sowie einen Sachaufwand von Fr. 20'000.-- hinzugerechnet habe, sei in ihre Ermessensausübung nicht einzugreifen.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerin stimmt insoweit mit der StRK überein, als eine Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen anhand von Wahrscheinlichkeitsüberlegungen so vorzunehmen ist, dass sie der Wirklichkeit möglichst nahekommt, und das Entgelt für die Leistungen der Schwestergesellschaft so bemessen werden muss, wie es unter

unabhängigen Dritten vereinbart worden wäre (Beschwerden Rz. 50 f.; angefochtene Entscheide E. 6.5; vorne E. 5.4). Sie kritisiert aber die Schätzung als solche und macht zusammengefasst geltend, es sei nicht sachgerecht, die Beschwerdeführerin isoliert zu betrachten. Richtigerweise sei vom Aufwand der Schwestergesellschaft auszugehen, die für alle Gruppengesellschaften die Managementdienstleistungen erbracht habe (vgl. Beschwerden Rz. 54 ff.).

E. 7.3

Vorab ist anzumerken, dass die strittige Korrektur allein für das Jahr 2017 und einzig bei der Beschwerdeführerin erfolgt. Wie sie sich allenfalls auf nachfolgende Steuerjahre bzw. die Schwestergesellschaft auswirkt, ist hier nicht zu prüfen. Weiter erscheint zwar fraglich, ob bei einer Schätzung der streitigen Aufwandpositionen vom Jahreslohn eines «Immobilienverwalters» (bzw. einer Immobilienbewirtschafterin oder eines Immobilienbewirtschafters) ausgegangen werden sollte, wenn die Schwestergesellschaft im Bereich der Liegenschaftsverwaltung kaum für die Beschwerdeführerin tätig sein konnte (vgl. vorne E. 6.2 f.). Entgegen der Beschwerdeführerin (Beschwerden Rz. 54) fällt der Aufwand der Schwestergesellschaft als Basis für eine Schätzung aber ebenfalls ausser Betracht: Handelt es sich bei der Schwestergesellschaft um eine nahestehende Person (vorne E. 6.1), taugen Erkenntnisse aus dem Verhältnis zu einer solchen von vornherein nicht als Drittvergleich. Dies gilt umso mehr, als aussagekräftige und nachvollziehbare Sachbeweise für die angeblich geleisteten 1'700 Arbeitsstunden ohnehin fehlen (vorne E. 6, insb. 6.4). Der erforderliche Unrichtigkeitsnachweis

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 22 lässt sich auch nicht erbringen, indem der annäherungsweise Ermittlung des strittigen Aufwands durch die Steuerverwaltung lediglich eigene Schätzungen gegenübergestellt werden (vgl. BGer 2C_61/2021 vom 22.12.2021 E. 4.2; vgl. zum Ganzen auch Beschwerdeantworten S. 1 f.). Solches versucht aber die Beschwerdeführerin u.a. gestützt auf die in den verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstmals eingereichten Unterlagen (vgl. Beschwerden Rz. 16, 24 ff., 55 ff.). Berücksichtigte die Steuerverwaltung dennoch zugunsten der Beschwerdeführerin, dass diese kein eigenes Personal beschäftigte, und ging sie allein aus diesem Grund davon aus, dass die Schwestergesellschaft zumindest einen Teil der behaupteten Leistungen tatsächlich erbracht haben musste, übte sie das ihr zustehende Ermessen in der Tat äusserst wohlwollend aus, was die StRK zu Recht betont hat (vgl. vorne E. 7.1). Mit Blick darauf, welche Aufgaben die Schwestergesellschaft überhaupt noch übernehmen konnte, weil sie nicht bereits der Tochtergesellschaft zufließen, wäre jedenfalls auch eine noch weitergehende Aufrechnung des verbuchten Aufwands möglich gewesen (Leistungen erbringen konnte die Schwestergesellschaft allenfalls noch im strategischen und administrativen Bereich sowie im Bereich Buchführung und Revision [soweit nicht die Liegenschaftsabrechnungen betreffend], wobei anzumerken ist, dass insoweit offenbar [auch] ein Treuhandunternehmen Leistungen erbrachte; vgl. vorne E. 6.2 und diverse Kontoblätter aus der Jahresrechnung der Beschwerdeführerin, in Vorakten StV [act. 3B] pag. 140-149). In den verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Beschwerdeführerin davor jedoch durch das umfassende geltende Verschlechterungsverbot geschützt (Art. 84 Abs. 2 VRPG; sog. Verbot der reformatio in peius; BVR 2016 S. 261 E. 4.8, 2010 S. 169 E. 4; VGE 2019/319/320 vom 17.8.2020 E. 3.4.3, 2017/64/65 vom 10.8.2018 E. 3.3.2 [bestätigt durch BGer 2C_52/2018 vom 23.3.2018]).

E. 8

Zusammengefasst hat die StRK zu Recht auf eine verdeckte Gewinnausschüttung der Beschwerdeführerin geschlossen (vorne E. 6) und (sinngemäss) erwogen, dass mangels zuverlässiger Unterlagen nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen sei, wie hoch diese letztlich ausfiel (vorne E. 6.6, 7.1). Die von der Beschwerdeführerin neu eingereichten Unterlagen sind für

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2026, Nrn. 100.2024.89/90U, Seite 23 sich oder im Verbund mit ihren weiteren Angaben nicht geeignet, die angefochtenen Entscheide hinsichtlich der (bestätigten) Höhe der Schätzung als rechtsfehlerhaft erscheinen zu lassen (vorne E. 7.2 f.). Infolgedessen ist von einem Aufwand für «Management und Support» durch die Schwestergesellschaft von Fr. 100'000.-- auszugehen, wobei unbestritten ist, dass dieser in diesem Umfang auch geschäftsmässig begründet war. Umgekehrt sind Zahlungen der Beschwerdeführerin an ihre Schwestergesellschaft zu Recht im Betrag von Fr. 180'008.60 dem steuerbaren Gewinn aufgerechnet worden. Die angefochtenen Entscheide halten damit der Rechtskontrolle stand.

E. 9

Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet und sind abzuweisen. 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 VRPG 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 [Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021]). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.