

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**2C\_216/2019**

**Urteil vom 28. Januar 2020**

**II. öffentlich-rechtliche Abteilung**

Besetzung  
Bundesrichter Seiler, Präsident,  
Bundesrichter Stadelmann,  
Bundesrichterin Hänni,  
Gerichtsschreiber König.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_,  
als Fondsleitung des Fonds B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Fürsprecherin Daniela Schmucki und Rechtsanwalt Markus Kronauer,

Beschwerdeführerin,

*gegen*

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, 3018 Bern.

Gegenstand  
Grundstückgewinnsteuer, Steuerperiode 2010,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 29. Januar 2019 (100.2016.106U).

**Sachverhalt:**

**A.**  
Die A. \_\_\_\_\_ mit Sitz in U. \_\_\_\_\_ veräusserte in ihrer Eigenschaft als Fondsleitungsgesellschaft des Immobilienfonds "B. \_\_\_\_\_" (nachfolgend: Fonds B. \_\_\_\_\_) mit Kaufvertrag vom 17. September 2010 ein in V. \_\_\_\_\_ gelegenes Grundstück. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern veranlagte den Fonds B. \_\_\_\_\_ für das Steuerjahr 2010 mit einer Grundstückgewinnsteuer von Fr. 477'985.35 bei einem steuerbaren Grundstücksgewinn von Fr. 1'265'800.--. Dabei berücksichtigte sie Grundstücksverluste aus anderen Geschäften im Kanton Bern von insgesamt Fr. 409'929.--, nicht jedoch Verluste, welche bei der Veräusserung verschiedener Liegenschaften in anderen Kantonen entstanden waren.

**B.**  
Auf Einsprache hin bestätigte die Steuerverwaltung des Kantons Bern mit Einspracheentscheid vom 26. Juni 2015 die Veranlagung.  
Hiergegen erhob die A. \_\_\_\_\_ einen Rekurs, welchen die Steuerrekurskommission des Kantons Bern mit Entscheid vom 15. März 2016 guthiess. Die Steuerrekurskommission reduzierte den steuerbaren Grundstücksgewinn auf Fr. 660'783.--.  
Mit Urteil vom 29. Januar 2019 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Bern eine von der kantonalen Steuerverwaltung erhobene Beschwerde gut, hob den Entscheid der Steuerrekurskommission vom 15. März 2016 auf und bestätigte den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 26. Juni 2015.

**C.**

**C.a.** Die A. \_\_\_\_\_ beantragt mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 27. Februar 2019 beim Bundesgericht, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 29. Januar 2019 sei aufzuheben, der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 15. März 2016 sei zu bestätigen und der steuerbare Grundstückgewinn aus der am 17. September 2010 erfolgten Veräusserung der in V. \_\_\_\_\_ gelegenen Liegenschaft sei dementsprechend auf Fr. 660'783.-- festzusetzen. Eventualiter fordert die A. \_\_\_\_\_, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 29. Januar 2019 sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an dieses Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

**C.b.** Mit Präsidialverfügung vom 5. März 2019 wies das Bundesgericht ein Gesuch der A. \_\_\_\_\_ um aufschiebende Wirkung ab.

**C.c.** Die Steuerverwaltung des Kantons Bern und das Verwaltungsgericht des Kantons Bern beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Eingabe vom 13. Juni 2019 hält die A. \_\_\_\_\_ an ihren Beschwerdeanträgen fest.

## Erwägungen:

### 1.

**1.1.** Das angefochtene Urteil ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid eines oberen Gerichts in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts, die unter keinen der Ausschlussgründe von Art. 83 BGG fällt. Die A. \_\_\_\_\_ als Fondsleitungsgesellschaft des steuerpflichtigen Fonds B. \_\_\_\_\_ ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf das frist- und formgerecht eingereichte Rechtsmittel ist einzutreten.

**1.2.** Fragen des Bundesrechts klärt das Bundesgericht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG). Trotz der Rechtsanwendung von Amtes wegen prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 BGG), aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 138 I 274 E.** 1.6 S. 280). Das Bundesgericht prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts durch die kantonalen Instanzen gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition. In den Bereichen, in denen das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) den Kantonen einen gewissen Gestaltungsspielraum belässt oder keine Anwendung findet, beschränkt sich die Kognition des Bundesgerichts auf Willkür (**BGE 134 II 207 E.** 2 S. 210; Urteile 2C\_1080/2014 vom 5. Juli 2016 E. 2.2; 2C\_837/2014 vom 23. Februar 2015 E. 2.2).

**1.3.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, falls sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 140 III 16 E.** 1.3.1 S. 17 f.), was die beschwerdeführende Partei aufzuzeigen hat. Die vorinstanzlichen Feststellungen sind "offensichtlich unrichtig", wenn sie willkürlich sind (Art. 9 BV; **BGE 137 II 353 E.** 5.1 S. 356; zur Willkür in der Beweiswürdigung **BGE 137 I 58 E.** 4.1.2 S. 62; **135 III 127 E.** 1.5 S. 129 f.; allgemein zur Willkür in der Rechtsanwendung **BGE 140 III 16 E.** 2.1 S. 18 f.; **138 I 49 E.** 7.1 S. 51; **138 III 378 E.** 6.1 S. 379 f.). Die Bindung des Bundesgerichts an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt (Art. 105 Abs. 1 BGG) und das Novenverbot (Art. 99 Abs. 1 BGG) gelten grundsätzlich auch für Beschwerden in Sachen der interkantonalen Doppelbesteuerung (**BGE 139 II 373 E.** 1.7 S. 378 f.; **133 I 300 E.** 2.3 S. 306; Urteil 2C\_404/2013 vom 2. Mai 2014 E. 1.9; Urteil 2C\_708/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 1.5, nicht publ. in: **BGE 139 I 64**, aber in: StE 2013 A 24.44.1 Nr. 3, StR 68/2013 S. 212).

### 2.

Kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz nach Art. 58 des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagegesetz; KAG; SR 951.31) sind wie juristische Personen zu besteuern, die keine Kapitalgesellschaften, Genossenschaften, Vereine oder Stiftungen bilden (Art. 20 Abs. 1 Satz 2 StHG bzw. Art. 75 Abs. 2 Satz 1 des Steuergesetzes [des Kantons Bern] vom 21. Mai 2000 [StG/BE; BELEX 661.11]). Von der *Gewinnsteuerpflicht* befreit sind indessen kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz, deren Anleger ausschliesslich steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. d StHG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. e StG/BE oder steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 23 Abs. 1 lit. e StHG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. n StG/BE sind (Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. n StG/BE). Für die direkte Bundessteuer statuiert Art. 56 lit. j des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] einen entsprechenden Befreiungstatbestand. Diese kollektiven Kapitalanlagen unterliegen aber gemäss Art. 23 Abs. 4 Satz 1 StHG in jedem Fall der Grundstückgewinnsteuer (vgl. auch Art. 75 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Art. 126 Abs. 3 StG/BE). Der Begriff der Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 23 Abs. 4 Satz 1 StHG deckt sich dabei mit demjenigen in Art. 12 StHG (Entscheid des Steuerrekursgerichtes des Kantons Zürich 2 GR.2013.20 vom 29. April 2014 E. 3d, mit Hinweis; vgl. auch GRETER/GRETER, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten

Steuern der Kantone und Gemeinden, 3. Aufl. 2017, N. 46 zu Art. 23 StHG; zu Art. 12 StHG siehe sogleich E. 3).

### 3.

**3.1.** Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt. Das StHG führt die massgeblichen Rechtsbegriffe - "Erlös", "Anlagekosten" und "Ersatzwert" - nicht näher aus und überlässt daher den Kantonen bei der Umschreibung des steuerbaren Gewinns einen gewissen Gestaltungsspielraum. Insofern stellt sich das kantonale Grundstückgewinnsteuerrecht als kantonales Recht dar (Art. 1 Abs. 3 StHG; vgl. u.a. **BGE 143 II 382** E. 3.1 und 3.3 S. 387 f., mit weiteren Hinweisen). Die Kantone haben aber bei der Umschreibung des Steuerobjekts und dessen Bemessung den harmonisierungsrechtlichen Rahmen zu beachten. Entsprechend wird der Gestaltungsspielraum eingeschränkt, besonders mit Blick darauf, dass Grundstückgewinn- und Einkommens- bzw. Gewinnsteuer eng miteinander verbunden sind (vgl. **BGE 143 II 382** E. 4.1 S. 388 f., mit weiteren Hinweisen).

**3.2.** Art. 12 Abs. 4 StHG räumt den Kantonen ausdrücklich die Möglichkeit ein, die Grundstückgewinnsteuer auch auf Gewinnen aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen zu erheben. Die Kantone sind frei, ob sie Kapitalgewinne auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens nach dem dualistischen System mit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer oder nach dem monistischen System mit der besonderen Grundstückgewinnsteuer erfassen wollen (Art. 12 Abs. 4 StHG; **BGE 143 II 382** E. 2.1 und 2.2 S. 384 f., mit weiteren Hinweisen; Urteile 2C\_421/2018 vom 13. Mai 2019 E. 2.1; 2C\_230/2017 vom 26. Januar 2018 E. 2.1).

**3.3.** Der Kanton Bern folgt grundsätzlich dem monistischen System. Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Bern (Art. 126 ff. StG/BE) erfasst einheitlich sowohl private als auch geschäftliche Grundstückgewinne. Bei der Veräusserung von Geschäftsvermögen erzielte Grundstückgewinne und buchmässige Aufwertungen auf Grundstücken unterliegen nur bis zur Höhe der Anlagekosten der Gewinnsteuer (Art. 85 Abs. 3 StG/BE).

**3.4.** Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Spezialeinkommens- bzw. Spezialgewinnsteuer, die im Umfang ihres Steuerobjekts an die Stelle der ordentlichen Einkommens- und Gewinnbesteuerung tritt (**BGE 139 II 373** E. 3.5 S. 380). Steuerpflichtig ist der Veräusserer (vgl. Art. 126 Abs. 1 StG/BE; zur subjektiven Steuerpflicht siehe auch vorne E. 2 in fine).

Als Objektsteuer wird die Grundstückgewinnsteuer getrennt vom übrigen Einkommen erhoben (vgl. Art. 12 Abs. 1 StHG; Art. 128 Abs. 1 StG/BE; **BGE 143 II 382** E. 2.3 S. 385). In der reinen Ausprägung der Objektsteuer besteht keine steuerartübergreifende Verlustanrechnung. Denn dadurch wird der Grundsatz durchbrochen, dass Einkommens- bzw. Gewinnsteuer einerseits und Grundstückgewinnsteuer andererseits getrennt zu behandeln sind (**BGE 145 II 206** E. 2.2.2 S. 209 f.).

**3.5.** Nach Art. 137 Abs. 1 StG/BE ergibt der Unterschied zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen) den Rohgewinn. Werden von diesem Rohgewinn der Besitzesdauerabzug (im Sinne von Art. 144 StG/BE) und die anrechenbare Verluste (im Sinne von Art. 143 StG/BE) abgezogen, ergibt dies gemäss Art. 137 Abs. 2 StG/BE den steuerbaren Grundstückgewinn. Gemäss Art. 143 Abs. 1 StG/BE grundsätzlich anrechenbar sind die Verluste, welche "die steuerpflichtige Person im gleichen, im vorangegangenen oder im nachfolgenden Kalenderjahr bei der Veräusserung von Grundstücken oder Wasserkräften und aus der Einräumung von Rechten an solchen erleidet oder erlitten hat, sofern für die betreffenden Geschäfte die subjektive Steuerpflicht im Kanton Bern gegeben war".

**3.6.** Harmonisierungsrechtlich gelten für gewinnsteuerbefreite kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG die Bestimmungen über Ersatzbeschaffungen, über Abschreibungen, über Rückstellungen und über den Verlustabzug sinngemäss (Art. 23 Abs. 4 Satz 2 StHG). Hinsichtlich des Verlustabzugs verweist Art. 23 Abs. 4 StHG auf Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG. Letztere Bestimmung - die selbständige Erwerbstätigkeit natürlicher Personen betreffend - erklärt die eingetretenen und verbuchten Verluste auf dem Geschäftsvermögen als von der Einkommenssteuer abziehbare geschäfts- oder berufsmässig begründete Kosten. Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 2016 verpflichtet Art. 23 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG die Kantone, den Abzug von Verlusten aus der Veräusserung von Grundstücken bei der Grundstückgewinnsteuer der (ansonsten) steuerbefreiten juristischen Personen vorzusehen (vgl. Urteil 2C\_1080/2014 vom 5. Juli 2016 E. 5.5 ff.).

### 4.

Art. 127 Abs. 3 Satz 1 BV untersagt die interkantonale Doppelbesteuerung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine interkantonale Doppelbesteuerung vor, wenn eine steuerpflichtige Person von zwei oder mehreren Kantonen für das gleiche Steuerobjekt und für die gleiche Zeit zu Steuern herangezogen wird (aktuelle Doppelbesteuerung) oder wenn ein Kanton in Verletzung der geltenden Kollisionsnormen seine Steuerhoheit überschreitet und eine Steuer erhebt, die einem anderen Kanton zusteht (virtuelle Doppelbesteuerung). Ausserdem darf ein Kanton eine steuerpflichtige Person grundsätzlich nicht deshalb stärker belasten, weil sie nicht in vollem Umfang seiner Steuerhoheit untersteht,

sondern zufolge ihrer territorialen Beziehungen auch noch in einem anderen Kanton steuerpflichtig ist (Schlechterstellungsverbot; siehe zum Ganzen **BGE 138 I 297** E. 3.1 S. 300 f.; **137 I 145** E. 2.2 S. 147; **134 I 303** E. 2.1). Aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung gemäss Art. 127 Abs. 3 BV folgt, dass ein Steuerpflichtiger, der in mehreren Kantonen steuerpflichtig ist, nicht mehr als sein gesamtes Reineinkommen bzw. seinen gesamten Reingewinn zu versteuern hat (**BGE 107 Ia 41** E. 1a S. 42). Diese Regel trat gemäss jahrzehntelanger Rechtsprechung des Bundesgerichts vor dem Grundsatz zurück, dass das Grundeigentum ausschliesslich und in vollem Umfang dem Liegenschaftskanton zur Besteuerung vorbehalten blieb. Der Liegenschaftskanton musste deshalb Verluste, die am (Wohn-) Sitz oder in anderen Kantonen angefallen waren, nicht übernehmen (**BGE 116 Ia 127** E. 2b und 2c; **111 Ia 120** E. 2a S. 123 f., 568 E. 4 S. 573 ff.; siehe dazu P ETER MÄUSLI-ALLENSPACH, in: Zweifel/Beusch/Mäusli-Allenspach [Hrsg.], Interkantonales Steuerrecht, 2011, § 3 N. 45 ff.; RENÉ MATTEOTTI, in: Zweifel/Beusch/Mäusli-Allenspach [Hrsg.], a.a.O., § 34 N. 24; je mit Hinweisen).

Im Jahr 2004 änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Nichtberücksichtigung von Ausscheidungsverlusten. Zwar ist weiterhin ausschliesslich der Belegenheitskanton zuständig für die Besteuerung der Grundstückgewinne (**BGE 140 I 114** E. 2.3.2 S. 118; **131 I 249** E. 4 S. 254 ff.; Urteil 2C\_817/2014 vom 25. August 2015 E. 4.3.3). Dieser hat jedoch nach der geänderten Rechtsprechung einen operativen Verlust, den die interkantonale Unternehmung am Hauptsteuerdomizil (und gegebenenfalls am Domizil von Betriebsstätten) erleidet, auf den ihm objektmässig zustehenden Grundstückgewinn anzurechnen (vgl. **BGE 131 I 249** E. 6.3 ff. S. 261 ff., StE 2005 A 24.43.2 Nr. 1). Letzteres ergibt sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts aus dem nach Art. 127 Abs. 3 BV geltenden Schlechterstellungsverbot. Mit der genannten Anrechnung ausserkantonomer Verluste auf den Grundstückgewinn im Belegenheitskanton wird auch dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (vgl. Art. 127 Abs. 2 BV) besser Rechnung getragen (**BGE 140 I 114** E. 2.3.2 S. 118, mit Hinweisen; Urteil 2C\_851/2018 vom 15. Februar 2019 E. 3.3.1).

Ob die erwähnte Pflicht zur Anrechnung ausserkantonomer Verluste auch bei gewinnsteuerbefreiten kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG greift, wurde bislang vom Bundesgericht nicht entschieden.

## 5.

**5.1.** Vorliegend handelt es sich beim Fonds B. \_\_\_\_\_ um einen Immobilienanlagefonds für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welcher in Wohnliegenschaften, gemischte Wohn- und Geschäftshäuser sowie in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften investiert. Der Fonds B. \_\_\_\_\_ ist damit eine gewinnsteuerbefreite kollektive Kapitalanlage, deren Grundstückgewinne der Grundstückgewinnsteuer unterliegen (vgl. vorne E. 2). Der Fonds B. \_\_\_\_\_ hat insbesondere im Kanton Bern die Grundstückgewinnsteuer auf dem Grundstückgewinn zu entrichten, welcher anlässlich der mit Kaufvertrag vom 17. September 2010 erfolgten Veräusserung des in V. \_\_\_\_\_ gelegenen Grundstückes erzielt wurde. Dies ist ebenso unbestritten wie die Anrechenbarkeit der eingetretenen Verluste von Fr. 409'929.-- aus anderen, in diesem Kanton abgewickelten Grundstücksgeschäften. Es stellt sich aber die Frage, ob die Beschwerdeführerin bei der Ermittlung des im Kanton Bern steuerbaren Grundstückgewinnes auch Verluste aus ausserkantonomer Grundstücksgeschäften abziehen kann.

## 5.2.

**5.2.1.** Gemäss der Auffassung der Vorinstanz ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den interkantonomer Ausscheidungsverlusten (vgl. dazu vorne E. 4) im Fall des Fonds B. \_\_\_\_\_ bzw. der Beschwerdeführerin nicht anwendbar. Zur Begründung führt die Vorinstanz aus, die Rechtsprechung zu den Ausscheidungsverlusten beruhe auf dem Grundsatz der Gesamtreineinkommens- bzw. Gesamtreingewinnbesteuerung. Dieser Grundsatz komme aber im Fall des Fonds B. \_\_\_\_\_ nicht zum Tragen, da er als kollektive Kapitalanlage im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG grundsätzlich steuerbefreit sei. Folglich könne sich die Beschwerdeführerin nicht auf diese Rechtsprechung berufen. Nur bei einer tatsächlichen gesamthaften Besteuerung des Gewinnes müsse ein ausserkantonomer Grundstückverlust, der sich nicht anderweitig verrechnen lasse, bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden können.

Die Vorinstanz führt weiter aus, die Kantone seien zwar nach Art. 23 Abs. 4 i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG dazu verpflichtet, innerkantonale Grundstücksverluste bei der Grundstückgewinnsteuer, welche gewinnsteuerbefreite juristische Personen schulden, anzurechnen. Eine weitergehende Pflicht zur Berücksichtigung von objektfremden Verlusten bei der Grundstückgewinnbesteuerung solcher juristischer Personen bestehe aber weder nach dem StHG noch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Steuerharmonisierung und zur interkantonomer Verlustanrechnung. Entsprechendes gelte auch für kollektive Kapitalanlagen, welche steuerbefreiten juristischen Personen gleichgestellt seien. Ein Verstoss gegen das Schlechterstellungsverbot liege nicht vor, weil der Kanton Bern als Liegenschaftskanton den Fonds B. \_\_\_\_\_ nicht stärker besteuere als einen in diesem Kanton ansässigen Immobilienfonds.

**5.2.2.** Die Beschwerdegegnerin teilt den Standpunkt der Vorinstanz, wonach bundesrechtlich nur die Pflicht besteht, im innerkantonomer Verhältnis Grundstücksverluste bei der Grundstückgewinnbesteuerung von (ansonsten) steuerbefreiten juristischen Personen anzurechnen. Die Verweigerung des Abzuges der ausserkantonomer Grundstücksverluste rechtfertigt sich ihrer Ansicht nach vorliegend auch mit Blick auf den Charakter der Grundstückgewinnsteuer als Objektsteuer. Art. 143 Abs. 1 StG/BE schliesse einen entsprechenden Abzug, welcher systemfremd sei, in bundesrechtskonformer Weise aus. Hinzu komme,

dass die Grundstücksgewinnsteuer kaum harmonisiert sei, beispielsweise in Bezug auf den massgebenden Zeitraum für die Anrechenbarkeit von Vorjahresverlusten, den Besitzesdauerabzug und die Ermittlung der Anlagekosten. Mangels Vereinheitlichung der Regelungen durch den Gesetzgeber sei davon auszugehen, dass sich die bestehenden Vorgaben des Harmonisierungsrechts und des Bundesgerichts nur auf die Ordnung für innerkantonal erzielte Verluste beziehen würden. Die Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung sei im Übrigen nicht relevant, weil vorliegend kein interkantonaler Sachverhalt im Sinne dieser Rechtsprechung vorliege, indem es beim Fonds B. \_\_\_\_\_ nicht um eine periodische Gesamtgewinnbesteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehe und keine periodische Steuer zur Diskussion stehe. Vorliegend sei bezeichnenderweise auch der Progressionsvorbehalt, welcher ein wesentliches Merkmal bei der Besteuerung eines interkantonalen Sachverhalts bilde, nicht zu beachten.

Die Beschwerdegegnerin ist sodann der Auffassung, die Frage nach einem allfälligen Ausscheidungsverlust stelle sich vorliegend gar nicht, weil bezüglich der Grundstücke der Beschwerdeführerin mangels interkantonalen Sachverhalts im Sinne der Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung gar keine interkantonale Steuerauscheidung vorzunehmen sei, aus welcher ein solcher Verlust resultieren könne. Richtigerweise sehe denn auch das Kreisschreiben der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) Nr. 27 zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten vom 15. März 2007 (nachfolgend: KS-SSK Nr. 27) die Verlustanrechnung an Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken ausschliesslich in denjenigen Fällen vor, in welchen für eine bestimmte Steuerperiode eine interkantonale Einkommens- bzw. Gewinnausscheidung vorzunehmen sei. Das Schlechterstellungsverbot lasse sich nicht in der Weise anwenden, dass in verschiedenen Kantonen unterschiedlichen kantonalen Objektsteuern unterliegende Sachverhalte so beurteilt werden, wie wenn sie alle im gleichen Kanton verwirklicht worden wären.

Die Beschwerdegegnerin hält sodann dafür, dass sich die streitbetroffene Anrechnung ausserkantonaler Verluste vorliegend auch nicht mit dem sozialpolitischen Zweck der Gewinnsteuerbefreiung des Fonds B. \_\_\_\_\_ rechtfertigen lasse. Eine interkantonale Verlustverrechnung wäre nach Meinung der Beschwerdegegnerin besonders in Konstellationen stossend, bei welchen in einem Kanton ausreichend steuerbefreiter Ertrag aus Kapitalanlageliegenschaften vorhanden sei, um diesen mit einem Verlust aus der Veräusserung von Liegenschaften im gleichen Kanton zu verrechnen.

**5.2.3.** Die Beschwerdeführerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, es ergebe sich bereits aus Art. 23 Abs. 4 StHG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG, dass vorliegend eine interkantonale Verlustverrechnung bei gewinnsteuerbefreiten juristischen Personen zulässig sei. Zudem verstösst die Verweigerung der Verlustanrechnung ihrer Ansicht nach gegen das aufgrund von Art. 127 Abs. 3 BV geltende Schlechterstellungsverbot. Die Beschwerdeführer erklärt, sie verfüge anders als nach der Darstellung im angefochtenen Urteil über Spezialsteuerdomizile in verschiedenen Kantonen und es liege damit ein interkantonaler Sachverhalt vor. Mit dem angefochtenen Urteil werde bei der Beschwerdeführerin bzw. beim Fonds B. \_\_\_\_\_ für das Jahr 2010 eine höhere Grundstücksgewinnsteuer im Kanton Bern erhoben, wie wenn alle Grundstücke in diesem Kanton gelegen hätten. Folglich sei mit dem angefochtenen Urteil eine unzulässige Schlechterstellung im Vergleich zu einem rein innerkantonalen Steuerpflichtigen gegeben.

## 6.

**6.1.** Zwar hat das Bundesgericht in einem Urteil aus dem Jahr 2016 erklärt, Art. 23 Abs. 4 Satz 2 StHG verpflichte (i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG) die Kantone, den Verlustabzug bei der Grundstücksgewinnsteuer der (ansonsten) steuerbefreiten juristischen Personen vorzusehen (vgl. vorne E. 3.6). Doch betraf der dem entsprechenden Fall zugrunde liegende Sachverhalt ausschliesslich innerkantonale Verhältnisse (vgl. Urteil 2C\_1080/2014 vom 5. Juli 2016 E. 5.5 ff.). Anders als die Beschwerdeführerin suggeriert, lässt sich dem Urteil nicht entnehmen, ob harmonisierungsrechtlich die Pflicht der Kantone besteht, bei der Grundstücksgewinnsteuer ausserkantonale Grundstücksverluste von gewinnsteuerbefreiten juristischen Personen (bzw. diesen gleichgestellten kollektiven Kapitalanlagen) zum Abzug zuzulassen.

**6.2.** Wie bei den meisten Bestimmungen des StHG handelt es sich bei der Regelung zum Verlustabzug in Art. 23 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG nicht primär um eine Zuteilungsnorm (vgl. MÄUSLI-ALLENSPACH, a.a.O., § 2 N. 20). Der Wortlaut dieser Vorschriften besagt lediglich, dass die eingetretenen und verbuchten Verluste in Abzug gebracht werden können. Dem Gesetzeswortlaut lässt sich dabei nicht entnehmen, von welchen Erträgen und in welchem Kanton dieser Abzug vorgenommen werden kann. Auch ergibt sich nicht aus Sinn und Zweck von Art. 23 Abs. 4 Satz 2 StHG oder den Materialien zu dieser Norm (insbesondere nicht aus der Botschaft des Bundesrates vom 25. Mai 1983 zu Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkte Bundessteuer [vgl. BBl 1983 III 1, 110]), dass eine Regelung zum materiellen interkantonalen Doppelbesteuerungsrecht statuiert werden sollte. Folglich schreibt das Steuerharmonisierungsgesetz nicht vor, dass ausserkantonale Grundstücksverluste einer gewinnsteuerbefreiten kollektiven Kapitalanlage wie dem Fonds B. \_\_\_\_\_ bei der Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen sind.

## 7.

**7.1.** Als kollektive Kapitalanlage mit direktem Grundbesitz nach Art. 58 KAG ist der Fonds B. \_\_\_\_\_ steuerrechtlich den juristischen Personen gleichgestellt (vgl. vorne E. 2). Damit verfügt der Fonds B. \_\_\_\_\_, obschon er zivilrechtlich keine eigene Rechtspersönlichkeit hat und keinen Sitz haben kann,

am Sitz der Fondsleitungsgesellschaft (bzw. der Beschwerdeführerin) quasi über einen künstlichen Sitz. Dieser befindet sich in U. \_\_\_\_\_, hat aber ausscheidungsrechtlich keine entscheidende Bedeutung, da der Immobilienfonds selber keinen Betrieb führt, sondern lediglich Vermögenswerte in verschiedenen Kantonen besitzt. Faktisch verfügt der Fonds B. \_\_\_\_\_ damit einzig über Spezialsteuerdomizile in den verschiedenen Liegenschaftskantonen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin liegt bei dieser Konstellation ein interkantonaler Sachverhalt vor. Dieser kann jedoch doppelbesteuerungsrechtlich im interkantonalen Verhältnis von vornherein nur insoweit von Bedeutung sein, als Verluste in einem oder mehreren dieser Kantone vorliegen, denen im betreffenden Kanton bzw. in den betreffenden Kantonen im Jahr 2010 kein verrechenbares Substrat gegenübersteht, so dass sich dort ohne Übernahme des Verlustes durch einen oder mehrere der übrigen Kantone unter Anwendung der bundesgerichtlichen Zuteilungs- und Ausscheidungsregeln, die (soweit anwendbar) allen anderen abweichenden kantonalrechtlichen Verlustverrechnungsregeln vorgehen, ein Ausscheidungsverlust ergäbe (vgl. zum Ganzen Entscheid des Steuerrekursgerichtes des Kantons Zürich 2 GR.2013.20 vom 29. April 2014 E. 3c).

**7.2.** Nicht gefolgt werden kann dem Einwand der Beschwerdegegnerin, das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung von Art. 127 Abs. 3 BV greife vorliegend von vornherein nicht, weil es nicht um eine Gesamtgewinnbesteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehe und keine periodische Steuer zur Diskussion stehe. Denn dieses Verbot ist grundsätzlich auch bei nicht periodischen Steuern und namentlich auch bei der Grundstückgewinnsteuer anwendbar (vgl. **BGE 145 II 206** E. 3.3.1 S. 215; **140 I 114** E. 3 S. 121 ff.; **139 II 373** E. 4 S. 381 ff.; MÄUSLI-ALLENSPACH, a.a.O., § 3 N. 8 f. und 35). Mit ihren Vorbringen, wonach es vorliegend an einem interkantonalen Sachverhalt fehle (vgl. dazu vorne E. 5.2.2), scheint die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen geltend machen zu wollen, es stehe keine Doppelbesteuerung zur Diskussion, weil es nicht um Steueransprüche verschiedener Kantone betreffend das gleiche Steuerobjekt gehe. Vorliegend zu prüfen ist aber nicht etwa ein allfälliger Verstoss gegen das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung im engeren Sinn, welcher die Identität des Steuerobjektes voraussetzen würde (vgl. dazu MÄUSLI-ALLENSPACH, a.a.O., § 3 N. 16 ff., insbesondere N. 27 f.). Stattdessen stellt sich allein die Frage, ob ohne Anwendung der bundesgerichtlichen Zuteilungs- und Ausscheidungsregeln ein Ausscheidungsverlust resultieren würde und dieser mit Blick auf das aus dem Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung im weiteren Sinne abgeleitete Schlechterstellungsverbot (und das Leistungsfähigkeitsprinzip) zu vermeiden ist.

**7.3.** Gemäss den bindenden Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Urteil (Art. 105 Abs. 1 BGG) ergibt sich vorliegend nach Verrechnung der im jeweiligen Kanton erzielten Grundstückgewinne und -verluste (inkl. Verlustvorträge aus dem Jahr 2009 [vgl. zu den Verlustvorträgen sogleich E. 9.3]) in den vier Kantonen Basel-Stadt, Neuenburg, Genf und Zug ein Verlust von insgesamt Fr. 5'088'467.--. Es ist damit davon auszugehen, dass ein Ausscheidungsverlust verbleiben würde, wenn nach den bundesgerichtlichen Zuteilungs- und Ausscheidungsregeln keine interkantonale Verlustverrechnung zugelassen würde. Im einschlägigen kantonalen Recht findet sich nämlich keine Grundlage für eine entsprechende Verlustverrechnung, da für die Grundstücksgeschäfte, mit welchen der Fonds B. \_\_\_\_\_ ausserhalb des Kantons Bern Verluste erzielte, keine subjektive Steuerpflicht bestand (vgl. Art. 143 Abs. 1 StG/BE sowie vorne E. 3.5). Folglich lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin nicht behaupten, es könne vorliegend von vornherein gar kein Ausscheidungsverlust resultieren.

**7.4.** Das Schlechterstellungsverbot gilt, anders als die Vorinstanz suggeriert (vgl. E. 3.4 und 4.3 des angefochtenen Urteils), nicht nur in Bezug auf die Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung, sondern auch für die Grundstückgewinnsteuer (vgl. E. 7.2 hiervor). Der Fonds B. \_\_\_\_\_ wird zwar nicht anders behandelt als ein im Kanton Bern ansässiger Immobilienfonds steuerbefreiter Vorsorgeeinrichtungen mit Grundstücken in mehreren Kantonen (vgl. E. 4.5 des angefochtenen Urteils). Hingegen wird der Fonds B. \_\_\_\_\_ im Vergleich zu einem Fonds, dessen Grundstücke ausschliesslich im Kanton Bern liegen, im Falle der Verweigerung des streitbetreffenden Verlustabzuges stärker belastet, da ein Fonds der letzteren Art Verluste aus seinen Grundstücksgeschäften in Abzug bringen kann (vgl. Art. 137 Abs. 2 und Art. 143 StG/BE). Darin liegt eine verpönte Schlechterstellung (vgl. **BGE 140 I 114** E. 2.3 S. 117 ff.; E. 4 hiervor). Die Lage des Fonds B. \_\_\_\_\_ ist aufgrund der Gewinnsteuerbefreiung vergleichbar mit derjenigen einer Immobiliengesellschaft, die in verschiedenen Kantonen Kapitalanlageliegenschaften hält und mit diesen Veräusserungsgewinne und -verluste, aber keine Erträge erzielt und am Hauptsitz keinen steuerbaren Gewinn erwirtschaftet. Bei einer solchen Gesellschaft ist davon auszugehen, dass aufgrund des Schlechterstellungsverbot und des Leistungsfähigkeitsprinzips eine umfassende Möglichkeit der Verrechnung von Gesamtverlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Veräusserungsgewinnen besteht. Denn nach der Praxis des Bundesgerichts können Gesamtverluste insbesondere mit Gewinnen aus der Veräusserung von Kapitalanlageliegenschaften verrechnet werden (vgl. **BGE 132 I 220** E. 4 S. 224 ff.; MATTEOTTI, a.a.O., § 34 N. 27).

Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine steuerbefreite kollektive Kapitalanlage wie der Fonds B. \_\_\_\_\_ in Bezug auf das Schlechterstellungsverbot bzw. die Verlustverrechnungsmöglichkeit im interkantonalen Verhältnis ungünstiger behandelt werden soll als eine Immobiliengesellschaft der genannten Art. Der Zweck der Gewinnsteuerbefreiung von Art. 83 Abs. 1 lit. n StG/BE bzw. Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG würde bei kollektiven Kapitalanlagen wie dem Fonds B. \_\_\_\_\_ (wenn überhaupt) für weitergehende Verlustverrechnungsmöglichkeiten als bei einer solchen Immobiliengesellschaft, jedenfalls aber nicht für eine restriktive Handhabung oder einen Ausschluss der Abziehbarkeit von ausserkantonalen Verlusten sprechen. In diesem Kontext fällt ins Gewicht, dass die neuere Praxis des Bundesgerichts zu den Ausscheidungsverlusten zugunsten der Steuerpflichtigen der besseren Verwirklichung des

Leistungsfähigkeitsprinzips (vgl. Art. 127 Abs. 2 BV) im innerkantonalen Verhältnis dient (vgl. vorne E. 4). Dem Sinn und Zweck der Gewinnsteuerbefreiung von Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. n StG/BE, aus sozialpolitischen Gründen zugunsten der steuerpflichtigen kollektiven Kapitalanlage (bzw. ihrer Anleger) vom Leistungsfähigkeitsprinzip abzuweichen, würde es zuwiderlaufen, wenn sich die kollektive Kapitalanlage im interkantonalen Verhältnis nicht wie andere Steuerpflichtige mit Ausscheidungsverlusten auf das Leistungsfähigkeitsprinzip berufen könnte.

Nichts am hiervor gezogenen Schluss ändern können die Ausführungen im angefochtenen Urteil zum Grundsatz der Gesamtreinvermögenbesteuerung bzw. dem Totalitätsprinzip: Zwar ist der Gewinn nach dem Totalitätsprinzip lückenlos zu erfassen, wenn er als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dienen soll (vgl. **BGE 133 I 206** E. 11.1 S. 230). Der Umstand, dass mit der Gewinnsteuerbefreiung im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. i StHG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. n StG/BE vom Totalitätsprinzip abgewichen wird, heisst aber nicht, dass dem Leistungsfähigkeitsprinzip insoweit, als der Fonds B. \_\_\_\_\_ steuerpflichtig bleibt, nicht Rechnung zu tragen wäre.

Mit der Beschwerdeführerin ist nach dem Gesagten davon auszugehen, dass der Abzug der ausserkantonalen Ausscheidungsverluste vorliegend nicht generell verweigert werden kann.

## 8.

**8.1.** Es stellt sich weiter die Frage, mit welchem Substrat in einer Konstellation wie der hier zu beurteilenden ausserkantonale Veräusserungsverluste zu verrechnen sind.

Der Fonds B. \_\_\_\_\_ erzielte mit seinem Immobilienportfolio nicht nur Kapitalgewinne und -verluste, sondern gemäss den bindenden Feststellungen im angefochtenen Urteil auch Nettoerträge in der Grössenordnung von rund Fr. 140 Mio. pro Jahr. Es wird richtigerweise von keiner Seite geltend gemacht, dass diese Nettoerträge steuerbar sind (vgl. zur Gewinnsteuerbefreiung des Fonds B. \_\_\_\_\_ vorne E. 2 und 5.1). Zu erheben ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben von Art. 23 Abs. 4 StHG nur die Grundstückgewinnsteuer auf dem vom Fonds B. \_\_\_\_\_ erzielten Wertzuwachsgeinn (Erlös abzüglich Anlagekosten; vgl. vorne E. 2).

Es gibt demnach beim Fonds B. \_\_\_\_\_ als kollektive Kapitalanlage mit direktem Grundbesitz, an welcher als Anleger ausschliesslich steuerbefreite inländische Vorsorgeeinrichtungen beteiligt sind, eine steuerfreie Sparte, welche die gesamten (Immobilien-) Erträge umfasst, und eine steuerbare Sparte, welche einzig die Wertzuwachsgeinne beinhaltet. Damit die vom Gesetzgeber gewollte Aufspaltung in eine steuerfreie und einen steuerbare Sparte auch tatsächlich greift und es nicht zu missbräuchlichen spartenübergreifenden Gewinn- oder Verlustverschiebungen kommt, müssen diese beiden Sparten steuerlich getrennt behandelt werden. Es können demzufolge keine spartenübergreifenden Verlustverrechnungen zugelassen werden. Somit sind Veräusserungsverluste nicht mit Liegenschaftserträgen (und/oder wieder eingebrachten Abschreibungen) verrechenbar. Umgekehrt können steuerbare Wertzuwachsgeinne nicht mit Betriebsverlusten aus der steuerbefreiten Sparte verrechnet werden (siehe zum Ganzen Entscheid des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich 2 GR.2013.20 vom 29. April 2014 E. 3d, mit weiteren Hinweisen).

**8.2.** Die grundsätzliche Zulassung des Abzugs von Ausscheidungsverlusten erscheint vorliegend wie gesehen angesichts des Umstandes als geboten, dass die Lage des Fonds B. \_\_\_\_\_ vergleichbar ist mit derjenigen einer Immobiliengesellschaft, die in verschiedenen Kantonen Kapitalanlageliegenschaften hält und mit diesen Veräusserungsgewinne und -verluste, aber keine Erträge erzielt (vgl. hiervor E. 7.4). Aus diesem Grund und weil die vom Gesetzgeber gewollte Aufteilung in eine steuerbare sowie eine steuerfreie Sparte auch innerkantonal zu beachten ist, rechtfertigt sich in der vorliegenden Konstellation auch innerhalb der betroffenen Kantone keine spartenübergreifende Verrechnung. Folglich ist eine Verrechnung der Verluste aus Grundstücksveräusserungen mit den vom Fonds B. \_\_\_\_\_ erzielten (steuerfreien) Erträgen ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund greift die Beschwerdegegnerin ins Leere, soweit sie geltend macht, es wäre stossend, wenn die streitbetreffende interkantonale Verrechnung in denjenigen Fällen zugelassen würde, in welchen in einem Kanton genügend steuerfreier Ertrag aus Kapitalanlageliegenschaften für eine Verrechnung mit einem Verlust aus der Veräusserung von Liegenschaften im gleichen Kanton vorhanden sei. Denn eine Verrechnung in letzterem Sinne kommt nach dem Gesagten ohnehin nicht in Betracht. Vielmehr ist der Fonds B. \_\_\_\_\_ aufgrund der Gewinnsteuerbefreiung so zu behandeln, wie wenn er überhaupt keine Erträge erzielt hätte.

## 9.

**9.1.** Die Steuerrekurskommission des Kantons Bern hat den interkantonalen Verlust, welcher nach dem Dargelegten an den Grundstückgewinn aus der Veräusserung der Liegenschaft in V. \_\_\_\_\_ im Jahr 2010 anzurechnen ist, richtigerweise unter Ausschluss der vom Fonds B. \_\_\_\_\_ erzielten Erträge ermittelt (vgl. zur gebotenen Trennung der steuerbaren und steuerfreien Sparten hiervor E. 8). Gemäss dem angefochtenen Urteil ging die Steuerrekurskommission des Kantons Bern dabei wie folgt vor: Zunächst verrechnete sie die in den Kantonen erzielten Grundstückgewinne und -verluste (inkl. Verlustvorträge aus dem Jahr 2009) für jeden einzelnen Kanton und ermittelte so den in den vier Kantonen Basel-Stadt, Neuenburg, Genf und Zug erzielten Verlust von insgesamt Fr. 5'088'467.--. In einem weiteren Schritt verlegte sie diesen Verlust auf die übrigen Kantone im Verhältnis der dort erzielten Nettowertzuwachsgeinne aus der Veräusserung von Grundstücken.

Es ist unbestritten, dass der in dieser Weise bestimmte, vom Kanton Bern zu übernehmende Verlustanteil zu einem in diesem Kanton steuerbaren Grundstückgewinn von Fr. 660'783.-- führt (vgl. dazu E. 4.2 des

angefochtenen Urteils).

**9.2.** Die erwähnte Vorgehensweise der Steuerrekurskommission steht in Übereinstimmung mit dem KS-SSK Nr. 27:

Nach diesem Kreisschreiben sind Veräusserungsverluste interkantonal dem Belegenheitskanton der Liegenschaft zuzuweisen und in einem ersten Schritt mit im gleichen Kanton und im gleichen Jahr erzielten Wertzuwachsgegewinnen zu verrechnen (KS-SSK Nr. 27 Ziff. 3.2.1). Ein verbleibender Verlust, der im betreffenden Kanton und Kalenderjahr nicht mit weiterem steuerbaren Substrat, d.h. Wertzuwachsgegewinnen verrechnet werden kann, ist interkantonal auf die übrigen Kantone mit Kapitalanlagevermögen zu verlegen, und zwar im Verhältnis der in den betroffenen Kantonen steuerbaren Reingewinne (KS-SSK Nr. 27 Ziff. 3.2.2).

Zwar stellt das KS-SSK Nr. 27 weder eine Rechtsnorm noch interkantonales Recht im Sinne von Art. 95 lit. e BGG dar und vermag damit das Bundesgericht nicht zu binden. Es steht aber nichts entgegen, auf dieses Kreisschreiben abzustellen, soweit es eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben darstellt (siehe zum Ganzen Urteil 2C\_375/2010 vom 22. März 2011 E. 6.2). Letzteres ist vorliegend der Fall (vgl. auch Urteil 2C\_689/2010 vom 4. April 2011 E. 4.3). Sofern die hiervor genannten Ausscheidungsregeln des KS-SSK Nr. 27 von allen beteiligten Kantonen angewendet werden, ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin nicht ersichtlich, inwiefern die interkantonale Steuerauscheidung und die Übernahme von Ausscheidungsverlusten nicht funktionieren sollte (vgl. Entscheid des Steuerrekursgerichtes des Kantons Zürich 2 GR.2013.20 vom 29. April 2014 E. 3e). Eine Undurchführbarkeit einer entsprechenden Steuerauscheidung ergibt sich weder aus dem Objektsteuercharakter der Grundstückgewinnsteuer noch aus dem Umstand, dass diese Steuer nur teilweise harmonisiert ist und die Kantone entsprechend den ihnen belassenen Freiräumen die Besteuerung der Grundstückgewinne nicht einheitlich geregelt haben (vgl. zu den vagen Vorgaben des StHG hinsichtlich der Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer **BGE 143 II 382** E. 2.1 S. 384 f., mit weiteren Hinweisen).

**9.3.** Auch allfällige unterschiedliche kantonale Regelungen zur Anrechnung von Vorjahresverlusten bei der Grundstückgewinnsteuer vermögen die vorliegend mit Rücksicht auf das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) und das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung (Art. 127 Abs. 3 BV) gebotene Übernahme von Ausscheidungsverlusten nicht auszuschliessen. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind in die Ermittlung des auf einen Grundstückgewinn anzurechnenden Gesamt- oder Teilverlusts einer Steuerperiode für die interkantonale Steuerauscheidung in jedem Fall der Verlust des Laufjahrs (d.h. des Steuerjahrs) sowie die noch nicht verrechneten Vorjahresverluste mit einzubeziehen (vgl. **BGE 140 I 114** E. 2.3.3 S. 119).

**9.4.** Die Beschwerdegegnerin beruft sich zwar auch auf Ziff. 3.1.5 des KS-SSK Nr. 27, wonach eine Verrechnung von Verlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens in jedem Fall ausgeschlossen ist. Wie es sich damit verhält, kann hier dahingestellt bleiben. Denn selbst wenn eine solche Verlustverrechnung unzulässig wäre, liesse sich daraus nicht ableiten, dass dem Fonds B.\_\_\_\_\_ der vorliegend streitige Verlustabzug verwehrt wäre, geht es doch bei der Verrechnung mit Grundstückgewinnen des Privatvermögens um einen rechtswesentlich anders gelagerten Sachverhalt als bei der Grundstückgewinnbesteuerung einer ansonsten steuerbefreiten kollektiven Kapitalanlage mit direktem Grundbesitz.

**9.5.** Es erweist sich somit, dass das angefochtene Urteil bundesrechtswidrig ist. Dagegen hat die Steuerrekurskommission des Kantons Bern den steuerbaren Grundstückgewinn 2010 auf bundesrechtskonforme Weise bestimmt.

**10.**

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten begründet und somit gutzuheissen. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 15. März 2016 ist insoweit zu bestätigen, als damit der im Kanton Bern steuerbare Grundstückgewinn 2010 auf Fr. 660'783.-- festgesetzt wurde.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die bundesgerichtlichen Kosten dem Kanton Bern, der Vermögensinteressen wahrnimmt, aufzuerlegen (Art. 65 f. BGG). Dieser hat die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 BGG). Zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen der vorangegangenen Verfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG i.V.m. Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG).

#### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird gutgeheissen, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 29. Januar 2019 aufgehoben und der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 15. März 2016 insoweit bestätigt, als damit der im Kanton Bern steuerbare Grundstückgewinn 2010 auf Fr. 660'783.-- festgesetzt wurde.

**2.**

Die Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.-- wird dem Kanton Bern auferlegt.



**3.**

Der Kanton Bern hat der Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.-- zu bezahlen.

**4.**

Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der vorangegangenen Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen.

**5.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Januar 2020

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: König