

Datum der letzten Änderung: 01.01.2020

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_maeklerprovisionen.html

Mäklerprovisionen

Unter Mäklerprovision sind die Auslagen zu verstehen, die Steuerpflichtige einer Drittperson für Vermittlung oder Nachweis einer Kauf- bzw. Verkaufsgelegenheit geleistet haben. Bei der Nachweismäklerlei ist nur die Gelegenheit zum Kauf bzw. zur Veräusserung nachzuweisen. Die Tätigkeit bei der Vermittlungsmäklerlei geht weiter. Dort besteht auch die Aufgabe, zwischen den Parteien zu vermitteln. Beide Arten von Provisionen sind zur Anrechnung zuzulassen. Die Mäklerprovision ist geschuldet, wenn mit dem vermittelten Liegenschaftsvertrag (oder -kauf) der beabsichtigte Geschäftserfolg eingetreten ist (LGVE 2003 II Nr. 27). 6

Im Gegensatz zur Mäklerprovision gehören allfällige Kosten für eine Stellvertretung nicht zu den anrechenbaren Aufwendungen. Allerdings ist es im Einzelfall nicht immer einfach, blosser Stellvertretung vom Mäklervertrag zu unterscheiden. Der Hauptunterschied zwischen Mäklerlei und Stellvertretung liegt darin, dass die Mäklerin oder der Mäkler - im Gegensatz zur Stellvertretung - nie das angestrebte Rechtsgeschäft selber abschliesst (Rechtshandlung), sondern bloss eine den Abschluss fördernde Tathandlung vornimmt. Die Tätigkeit bei der Mäklerlei erschöpft sich im Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages (Nachweismäklerlei) oder der Vermittlung des Abschlusses eines Vertrages (Vermittlungsmäklerlei). 7

Anders verhält es sich bei der Stellvertretung. Diese wird von den Vertretenen ermächtigt (Vollmacht), im Namen der Vertretenen Rechtshandlungen vorzunehmen. Die Stellvertretung verkauft beispielsweise im Namen der Vertretenen und mit Wirkung für die Vertretenen ein Grundstück. Veräussernde jedoch sind die Vertretenen.

Zum Nachweis der Mäklerprovision gehört neben dem Zahlungsnachweis auch der Nachweis der Auftragserteilung. 8

Das Vorliegen einer Mäklerprovision setzt voraus, dass Dritte als Vermittlerinnen oder Vermittler tätig gewesen sind. Ein allgemeiner Hinweis, ohne die Tätigkeit der Dritten wäre das Kaufgeschäft nicht zustande gekommen, genügt dabei nicht (nStp 47, 51). Die Anrechnung einer Eigenprovision, einer Entschädigung für eigene Bemühungen ist ausgeschlossen (RE 1965/66 Nr. 34). 9

Die Organe einer juristischen Person (Mitglieder des Verwaltungsrats, der Direktion, der Geschäftsführung usw.) sind keine Drittpersonen. Von der juristischen Person an ihre Organe bezahlte Vergütungen für Kaufs- und Verkaufsbemühungen können nicht als Mäklerprovisionen abgezogen werden (VGE vom 15.12.1987 i.S. I. AG; VGE vom 9.1.1987 i.S. F. und S.).

Grundsätzlich sind Maklerprovisionen allgemein nicht abzugsberechtigt, wenn die Interessen des Auftraggebers mit denjenigen des Beauftragten parallel laufen oder die Auftraggeberin mit der Beauftragten wirtschaftlich eng verbunden ist (BGE 103 Ia 25, LGVE 1977 II Nr. 30; nStp 47, 51; nStp 46, 113). Die Ausrichtung einer Provision an eine von der veräussernden Person wirtschaftlich beherrschten Gesellschaft ist nicht abzugsfähig (VGE vom 20.12.1996 i.S. W.; VGE vom 8.5.1991 i.S. B. und W.; StE 1990 B 44.13 Nr. 4; StR 47, 222 und 228). Entschädigungen an einzelne Mitglieder einer einfachen Gesellschaft sind ebenfalls als nicht abzugsfähige Eigenprovisionen anzusehen (VGE vom 15.11.1989 i.S. T.) Analog sind auch Provisionen unter Miteigentümerinnen und Miteigentümern für den gemeinsamen Verkauf nicht abzugsfähig (nStp 49, 17). Die Fondleitungsgesellschaft ist im Verhältnis zum Immobilienanlagefonds keine zur Geltendmachung einer Maklerprovision befugte Drittperson (RB 1987 Nr. 54).

Das Gesetz bestimmt, dass nur die übliche Maklerprovision anzurechnen ist. Üblich sind Provisionen von 1 - 2% für überbaute und von 2 - 4% für unüberbaute Grundstücke. Ausnahmsweise (z. B. bei Schwerverkäuflichkeit) gelten Provisionen von 3% für überbaute und von 3 - 5% für unüberbaute Grundstücke noch als üblich. Bei einem (anfänglich) zu hoch angesetzten Verkaufspreis liegt grundsätzlich keine Schwerverkäuflichkeit vor (BGE 2C_891/2017 vom 21.8.2019; BGE 2C_119/2009 vom 29.5.2009; LGVE 2006 II Nr. 26). Der Tarif des Schweizerischen Verbandes für Immobilientreuhänder (SVIT) hat keine verbindliche Wirkung (LGVE 1980 II Nr. 23; RB 1996 Nr. 58; RB 1988 Nr. 43). 10

Wirken mehrere Personen zusammen, so hat jede einen Teilanspruch (VGE vom 18.12.1979 i.S. K.). 11

Vgl. ferner § 19 N 3 und 4.