

BL_GERICHTE 2019-09-27-stger-3 vom 27. September 2019

BL Gerichte, 2019-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2019-09-27-stger-3

FR: BL_GERICHTE 2019-09-27-stger-3 du 27 septembre 2019

IT: BL_GERICHTE 2019-09-27-stger-3 del 27 settembre 2019

Regeste

Grundstückgewinnsteuer / Vermittlungsprovision

Erwägungen

E. 1

Das Steuergericht ist gemäss § 124 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 3 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 10'000.-- pro Steuerjahr übersteigt, von der Fünferkammer des Steuergerichts beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weiteres darauf einzutreten.

E. 2

Strittig ist vorliegend, ob die Courtage resp. Provision in Höhe von Fr. 1'783'988.-- bei der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten anzurechnen ist.

E. 2.1

Gemäss § 71 StG unterliegen die Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Der Grundstückgewinn ist nach § 75 Abs. 1 StG

Seite 4

der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen) übersteigt. Als Aufwendungen gelten nach § 78 Abs. 1 lit. a StG u.a. Kosten für Bauten, Umbauten, Bodenmeliorationen und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben. Weiter können unter lit. b Grundeigentümerbeiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke sowie unter lit. c Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision zum Abzug vom steuerbaren Grundstückgewinn gebracht werden.

E. 2.2

Im Gegensatz zur Anrechenbarkeit wertvermehrender Aufwendungen, bei denen auch die vom Veräusserer selbst erbrachten Eigenleistungen zur Anrechnung gelangen können, sind Mäklerprovisionen nur anrechenbar, wenn der Mäkler im Verhältnis zu seinem Auftraggeber als Drittperson betrachtet werden kann, und zwar aus der einzig massgebenden Sicht des Veräusserers (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A. Zürich 2013, § 221 N 89). Der Grundsatz der steuerlichen Gestaltungsfreiheit findet seine zivilrechtliche Entsprechung in der

Vertragsfreiheit. Auf diese können sich im wechselseitigen Verhältnis grundsätzlich auch Aktionär und AG berufen. Kommt es indessen zu einem Vertragsabschluss zwischen der Aktiengesellschaft und ihrem Aktionär bzw. ihren Aktionären, ergibt sich dadurch eine besondere Konstellation. So ist der Aktionär seiner Gesellschaft zum einen kraft seiner Aktionärsenschaft beteiligungsrechtlich, zum anderen aufgrund des Vertrages nunmehr auch schuldrechtlich verbunden. Gehört der Aktionär ferner dem Verwaltungsrat der Aktiengesellschaft an, besteht ein weiterer regelmässig mandatsähnlicher Anknüpfungspunkt, soweit keine hauptberufliche Tätigkeit gegeben ist, die zur Annahme eines Arbeitsverhältnisses führt (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_272/2011 vom 5. Dezember 2011, E. 4.2.1). Eine auf der Grundlage eines gültigen Maklervertrages nach Art. 412 OR tatsächlich geleistete Maklerprovision gilt nur dann als Veräusserungsaufwand, wenn sie zum Grundstücksverkauf geführt hat und einer von der Verkäuferin unabhängigen Drittperson ausgerichtet wird. Die Anerkennung einer Maklerprovision als gewinnmindernden Veräusserungsaufwand im Grundstückgewinnsteuerrecht setzt daher voraus, dass es sich beim Provisionsempfänger auch wirtschaftlich gesehen um eine Drittperson handelt. Sogenannte Eigenprovisionen als Entschädigungen für eigene Kauf- oder Verkaufsbemühungen können daher ebenso wenig akzeptiert werden wie Vergütungen, welche eine juristische Person ihren Organen für Kaufs- und Verkaufsbemühungen leistet. Die Anerkennung eines Maklers als Drittperson muss daher ihre Grenze dort finden, wo der Makler nur formell als vom Veräusserer unabhängig auftritt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 17. Dezember 2014 (VD.2014.91) publ. in BStPra, Bd. XXII, S. 419f. mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

E. 2.3

Zunächst ist festzustellen, dass die von der Vertreterin eingereichten Übersichten über die Firmenstruktur sowie die Beteiligungsverhältnisse an den einzelnen Gesellschaften aufzeigen, dass D.____, im Veräusserungsjahr 2017 die A.____ AG über eine Beteiligung an drei weiteren Gesellschaften (F.____ SA, L.____ AG und die M.____ AG) die Möglichkeit hatte, 97.5% der E.____ AG, die Muttergesellschaft der A.____ AG, zu kontrollieren. In den Vorjahren belief sich dieser Faktor auf 47,5%. Aus den Akten ergibt sich weiter, dass D.____ den Verkauf als Generalbevollmächtigter mit Einzelzeichnungsberechtigung abgewickelt hat. Auf der Seite der Provi-

Seite 5

sionsempfängerin, nämlich der C.____ AG, war D.____ im Jahre 2012 zu 100% beteiligt. Zum Transaktionszeitpunkt im Jahre 2017 weist das eingereichte Aktienbuch zwar weitere Inhaber aus. Es ist allerdings fraglich, ob es sich bei den eingetragenen Personen um unabhängige Dritte handelt, oder um Personen, welche im erweiterten Beziehungsnetz von D.____ zu finden sind. Neben den Töchtern von D.____ ist auch N.____, welche vorübergehend an der gleichen Adresse gemeldet war wie D.____, ebenfalls im Aktienbuch aufgeführt. Bei den übrigen Inhabern handelt es sich um Personen mit Herkunft aus H.____. Die Vorinstanz geht davon aus, dass diese dem Familien- oder Bekanntenkreis der Exfrau von D.____ mit Herkunft aus H.____ angehören. Ein Nachweis, dass D.____ die Aktien tatsächlich verkauft hat und es sich bei den im Aktienbuch der C.____ AG vermerkten Personen um beliebige Aktionäre handelt, wurde bisher nicht erbracht. Aufgrund dieser Sachlage zeigt sich, dass D.____ seine beherrschende Stellung in der C.____ AG nicht aufgegeben hat und diese der A.____ AG nahe steht. Zu beachten ist aber

vor allem auch das E-Mail von J.____ an den Vertreter der Pflichtigen vom 24. Januar 2019, in welchem J.____ seitens der K.____ AG als Käuferin bestätigt, dass die Vermittlung der Liegenschaft durch O.____ von der G.____ AG mit Sitz in P.____ erfolgt sei. Auf der Homepage der G.____ AG ist sodann das hier strittige Objekt als Referenz aufgeführt. Die Firma G.____ AG wurde gemäss der Entschädigungskonvention vom 20. März 2017 als Unterakkordantin der C.____ AG eingesetzt. Dass in der gleichen Sache die C.____ AG, trotz der Delegation der Vermittlung an die G.____, ebenfalls aktiv tätig geworden sein soll, ist nicht plausibel. Die Rekurrentin macht denn noch nicht einmal substantiiert geltend, worin die Vermittlungsaktivitäten der C.____ AG bestanden hätten, bzw. inwiefern diese tatsächlich einem Gegenwert von Fr. 1'783'988.-- entsprechen sollen.

Damit können, wie im Revisionsbericht bereits anerkannt, lediglich die Bemühungen um den Verkauf des Grundstücks Parz. (...), GB B.____, vermittelt durch die G.____ AG berücksichtigt werden. Ebenfalls zugelassen wurden Aufwendungen in Bezug auf die Erstellung des Kaufvertrags in Höhe von Fr. 10'000.--. Die Provision in Höhe von Fr. 1'783'988.--, wie sie vorliegend von der C.____ AG mit Schreiben vom 4. August 2017 der Rekurrentin in Rechnung gestellt worden ist, kann aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der C.____ AG und der A.____ AG um Nahestehende handelt und die Zahlung von Fr. 1'783'988.-- als Eigencourtage qualifiziert, nicht als Gewinnungskosten berücksichtigt werden. Zum gleichen Ergebnis gelangt man aufgrund des E-Mails von J.____, wonach die Vermittlung der Liegenschaft effektiv durch die G.____ AG in P.____ erfolgt sei. Bei dieser Sachlage kann vorliegend offen bleiben, ob der Maklervertrag an einem Mangel gelitten und allenfalls die Nichtigkeit zur Folge hat.

E. 3

Damit erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.

Ausgangsgemäss hat die Rekurrentin die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 4'500.-- zu bezahlen (§ 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271]). Eine Parteientschädigung wird nicht entrichtet (§ 21 Abs. 1 e contrario VPO).

Seite 6

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