

# LU\_GERICHTE A 06 3\_1 vom 30. August 2006

LU Gerichte, 2006-08-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_A\\_06\\_3\\_1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_06_3_1)

FR: LU\_GERICHTE A 06 3\_1 du 30 août 2006

IT: LU\_GERICHTE A 06 3\_1 del 30 agosto 2006

## Regeste

§ 1 Abs. 2, 19 Abs. 1 Ziff. 3 GGStG. Als üblich und abzugsfähig gelten Mäklerprovisionen von 1-2 %, ausnahmsweise, z.B. bei Schwerverkäuflichkeit, von 3 % des Veräußerungswerts. Daran ändert sich auch nichts, wenn mehrere Mäkler am Zustandekommen des Vertrags beteiligt waren. Unter den "Handel mit Grundstücken" fallen alle Gewinne aus Veräußerungen von Grundstücken aus Geschäftsvermögen. Auch ausserkantonale Liegenschaftshändler können Mäklerprovisionen nicht in beliebiger Höhe abziehen. | Grundstückgewinnsteuer

## Erwägungen

### E. 1

...

### E. 2

a) Gemäss § 1 Abs. 1 GGStG unterliegen Gewinne aus Veräußerung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer; ausgenommen sind Gewinne aus Veräußerungen von Geschäftsvermögen, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen. Ferner unterliegen der Grundstückgewinnsteuer auch Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 GGStG). Als steuerbegründende Veräußerung gilt u.a. die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (§ 3 Ziff. 1 GGStG), wobei die Grundstückgewinnsteuer gemäss § 6 Abs. 1 GGStG vom Veräußerer geschuldet wird. Als Grundstücksgewinn gilt der Mehrbetrag des Veräußerungswerts gegenüber dem Anlagewert des Grundstücks (§ 7 Abs. 1 GGStG). b) Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass der mit dem Verkauf der Liegenschaft erzielte Erlös der Besteuerung nach dem GGStG unterliegt. Sie wenden sich indes gegen die Höhe des dem Veranlagungsentscheid zugrunde gelegten Veräußerungswerts. Konkret verwehren sie sich dagegen, dass die Beschwerdegegnerin anstelle des von ihnen deklarierten Abzugs der Mäklerprovision von Fr. 150'000.-- lediglich einen Abzug von Fr. 66'174.-- zuliess. Der höhere Abzug sei jedoch gerechtfertigt, weil es sich bei der veräusserten Liegenschaft um ein schwer verkäufliches Objekt gehandelt habe und drei Firmen an der Vertragsabwicklung beteiligt gewesen seien. c) Der Veräußerungswert des Grundstücks entspricht dem Veräußerungspreis, vermindert um die gesetzlichen Abzüge (§ 17 Abs. 1 GGStG). Diese gesetzlichen Abzüge sind in § 19 Abs. 1 GGStG aufgelistet und umfassen unter anderem die Auslagen für die Durchführung des Veräußerungsgeschäfts, insbesondere übliche Mäklerprovisionen (Ziff. 3). aa) Unter Mäklerprovisionen sind die Auslagen zu verstehen, die die Steuerpflichtigen einer Drittperson für Vermittlung oder Nachweis einer Kauf- bzw. Verkaufsgelegenheit geleistet haben. Bei der Nachweismäkelei ist nur die Gelegenheit zum Kauf oder zur Veräußerung nachzuweisen. Bei der Vermittlungsmäkelei geht die Tätigkeit weiter, indem dort auch die

Aufgabe besteht, zwischen den Parteien zu vermitteln. Die Provision ist bei beiden Arten geschuldet, wenn mit dem vermittelten Liegenschafts Kauf oder -verkauf der beabsichtigte Geschäftserfolg eingetreten ist (vgl. LGVE 2003 II Nr. 27 Erw. 2a/aa). Weil die Provisionen für die Nachweismäkelei und die Vermittlungsmäkelei gleichermassen zur Anrechnung zuzulassen sind, muss nicht weiter geprüft werden, um welche Art von Provision es sich bei dem "Erfolgshonorar" von Fr. 150'000.-- handelte, das die Firma B. Immobilien den Beschwerdeführern in Rechnung stellte. bb) Abzugsfähig sind gemäss § 19 Abs. 1 Ziff. 3 GGStG allerdings nur die üblichen Mäklerprovisionen. Als üblich gelten nach den Weisungen zum GGStG Provisionen von 1-2 %, ausnahmsweise, z.B. bei Schwerverkäuflichkeit, von 3 % des Veräusserungswerts (LU StB Weisungen GGStG, § 13 Abs. 1 Ziff. 2 N 10). Die Weisungen der kantonalen Steuerbehörde sind für das Verwaltungsgericht zwar nicht verbindlich, jedoch scheinen die darin enthaltenen Sätze nicht als unangemessen oder gar als missbräuchlich, so dass kein Anlass besteht, davon abzuweichen. Zudem entsprechen diese Ansätze einer langjährigen Praxis (vgl. BGE 90 II 107 Erw. 11; LGVE 1980 II 23 Erw. 1), und sie halten auch dem Vergleich mit den Ansätzen anderer Kantone stand: Beispielsweise werden im Kanton Aargau bei überbauten Grundstücken Provisionen zwischen 2 und 3 % als üblich betrachtet (Klöti-Weber/Siegrist/Weber, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Band 1, §§ 1 bis 111, 2. Aufl., Muri-Bern 2004, N 17 zu § 104 mit Hinweisen). Im Kanton Zürich gelten 2 % des Veräusserungspreises als üblich, bei schwer verkäuflichen Objekten werden bis zu 3 % als üblich angesehen (Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, N 79 f. zu § 221 StG). Im Kanton St. Gallen sind nachgewiesene Provisionen im ortsüblichen Ausmass abziehbar, wobei die Ansätze der Honorarordnung des Schweizer Verbandes der Immobilientreuhänder, Sektion Ostschweiz, anwendbar sind: danach ist für Mehrfamilienhäuser ein Ansatz von 2-3 % üblich (SG StB 137 Nr. 1, Ziff. 2.5). Sowohl übersetzte als auch überhaupt nicht tolerierte Mäklerprovisionen gelten beim Veräusserer als Gewinnverwendung und können daher nicht als anrechenbare Aufwendungen abgezogen werden (Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl., Muri-Bern 1999, S. 244). cc) Aufgrund des Gesagten erscheint der von den Beschwerdeführern geltend gemachte Abzug von Fr. 150'000.-- als massiv übersetzt, entspricht er doch 7,3 % des Verkaufspreises von Fr. 2'050'000.-- und beläuft sich somit auf mehr als das Doppelte dessen, was in Ausnahmefällen gerade noch als üblich angesehen wird. Die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Kürzung ist daher nicht zu beanstanden. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdegegnerin bei der Kürzung ohne eingehende Prüfung zu Gunsten der Beschwerdeführer davon ausgegangen ist, dass es sich bei der veräusserten Liegenschaft um ein schwer verkäufliches Objekt handelt, und sie deshalb den höchsten möglichen Abzug von 3 % des Veräusserungspreises angerechnet hat. d) Die Beschwerdeführer bringen vor, die hohe Provision sei unter anderem darauf zurückzuführen, dass mehrere Firmen am Verkauf beteiligt gewesen seien und die Abrechnung über die Firma B. Immobilien erfolgte. Falls aber mehrere Mäkler am Zustandekommen des Vertrags beteiligt sind, ist die Provision unter den Beteiligten je nach ihrer Kausalität zu verteilen (BGE 72 II 422; vgl. LU StB, a.a.O., § 13 Abs. 1 Ziff. 2 N 11 mit Hinweis auf VG-Urteil i.S. K. vom 18.12.1979, Erw. 2c). Das ist hier nicht möglich, weil die Beschwerdeführer nicht weiter aufschlüsseln, welche Beiträge die einzelnen Beteiligten geleistet haben. Selbst wenn sie dies aber aufzeigten, würde dies nichts daran ändern, dass die Summe der von einem Vermögensgewinn abzugsfähigen Aufwendungen in Form von Mäklerprovisionen nicht nur bezüglich einer jeden einzelnen Provision, sondern

insgesamt auf ein übliches Mass begrenzt wäre. Der maximal zulässige Abzug dürfte folglich auch unter diesen Umständen nicht überschritten werden (vgl. Entscheid des Berner Verwaltungsgerichts vom 10.12.1990, in: NStP 45/1991, S. 73 Erw. 6d).

### **E. 3**

a) ... b) Der Begriff des Liegenschaftshandels von § 1 Abs. 2 Ziff. 2 GGStG ist weit auszulegen und zwar in dem Sinn, dass alle Veräusserungsgewinne von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen einer juristischen oder natürlichen Person, die infolge einer nur beschränkten Steuerpflicht als Grundeigentümerin im Kanton Luzern nicht mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfasst werden können, der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Aus dem Gesetzeszweck ergibt sich somit, dass mit "Handel mit Grundstücken" alle Gewinne aus Veräusserungen von Grundstücken aus Geschäftsvermögen gemeint sind und nicht nur Gewinne aus gewerbsmässigem Liegenschaftshandel (LGVE 2004 II Nr. 30 Erw. 4b). Die Beschwerdeführer haben ihren Wohnsitz im Kanton Bern. Sie machen aber nicht geltend, dass die verkaufte Liegenschaft zu ihrem Geschäftsvermögen gehört hätte, und auch die Akten lassen einen derartigen Schluss nicht zu. Ein höherer Abzug käme somit auch aus diesem Grund nicht in Frage. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass auch ausserkantonale Liegenschaftshändler allfällige Mäklerprovisionen nicht in beliebiger Höhe abziehen können. Vielmehr wird der zum Abzug zuzulassende Anteil an den allgemeinen Unkosten häufig im Sinne einer Faustregel mit 5 % des Erlöses pauschaliert, wobei mit dieser Pauschale unter anderem auch allfällige Vermittlungsprovisionen abgegolten werden (BG-Urteil 2P.222/2002 vom 19.11.2004, Erw. 4.2 mit Hinweis auf ASA 56, 569; BGE 111 Ia 226 f. Erw. 2d; LU StB, a.a.O., § 1 Abs. 2 Ziff. 2 N 23; Richner/Frei/Kaufmann, a.a.O., N 114 zu § 221 StG). Auch wenn es sich um Liegenschaftshandel im oben umschriebenen Sinn handelte, wäre folglich der Abzug einer reinen Mäklerprovision von mehr als 7 % des Verkaufspreises nicht zulässig.

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