

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2017.38 vom 22. September 2015

ZH Steuerrekursgericht, 2015-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2017.38

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2017.38 du 22 septembre 2015

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2017.38 del 22 settembre 2015

Regeste

Mäklerprovision, Selbsteintritt des Mäklers. Mangels Nachweis eines rechtzeitig vor dem Grundstückkauf abgeschlossenen Mäklervertrags blieb die geltend gemachte Mäklerprovision unberücksichtigt. Zudem lagen ungewöhnliche Umstände vor, da zwei Mäkler in Erscheinung traten, die Zweitmäklerin das Grundstück, welches sie verkaufen sollte, selbst erwarb und der Mäklervertrag des Zweitmäcklers erst am Tag der Beurkundung unterzeichnet wurde, als sowohl die Vertragsparteien wie auch der Kaufpreis bereits feststanden.

Erwägungen

E. 2

Vorliegend ist streitig, ob die Zahlung der Pflichtigen in Höhe von Fr. 420'000.- an die E AG (= Erwerberin) eine Mäklerprovision im dargelegten Sinn ist und – zusammen mit der nicht streitigen Verkaufsprovision an F in Höhe von Fr. 64'300.- – in beschränktem Umfang von Fr. 147'636.-, entsprechend 2% (zuzüglich 8% MWSt.) des massgebenden Erlöses von Fr. 6'835'000.- bei den Anlagekosten anrechenbar ist. a) Der vorliegende Sachverhalt weist gleich mehrere ungewöhnliche Besonderheiten auf. Einerseits sind beim Verkauf des Grundstücks gleich zwei Mäkler (F und die E AG) in Erscheinung getreten. Andererseits ist die zweite Mäklerin mit der Erwerberin tatsächlich identisch. Diese Besonderheiten werfen zunächst die Frage auf, ob überhaupt rechtzeitig vor Abschluss des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags, der am 12. September 2013 erfolgte, eine entsprechende Mäklereinbarung zwischen der Pflichtigen und der E AG zustande gekommen ist und die E AG überhaupt eine Tätigkeit erbracht hat, die zum Abschluss des fraglichen Kaufvertrags geführt hat. Hinsichtlich der Provision an F bestehen diesbezüglich keine Zweifel, da der Verkaufsauftrag an F gemäss dessen Rechnung vom 9. Dezember 2013 am 6. Mai 2013 erteilt wurde. Ferner war dessen Tätigkeit offensichtlich auch erfolgreich, weil er der Pflichtigen die E AG als abschlusswillige Käuferin zumindest zuführte. b) Hinsichtlich der Provision der Pflichtigen an die E AG bestehen dagegen Zweifel, ob dieser Zahlung ein gültiger Mäklervertrag nach Art. 412 OR zugrunde lag und die Beauftragte gestützt darauf überhaupt eine Mäklertätigkeit erbrachte, die zum erfolgreichen Vertragsabschluss führte und aufgrund welcher die Auftraggeberin darüber hinaus auch noch bereit war, eine Provision von 70% auf dem über dem Mindestkaufpreis liegenden Mehrerlös zu bezahlen. Denn die Provisionsvereinbarung zwischen der Pflichtigen und der E AG wurde erst am 12. September 2013, d.h. gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags rechtsgültig unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt, der bei der Liegenschaftsvermittlung für die Entstehung des Provisionsanspruchs entscheidend ist und nicht etwa erst das Datum der grundbuchlichen

Eigentumsübertragung (Georg Gautschi, in: Berner Kommentar, 1964, Art. 412 N

E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Pflichtigen auf- zuerlegen unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'900.- (§ 206 i.V.m. § 151 Abs. 1 StG). Der überschüssende Betrag ist der Pflichtigen zurückzuerstatten. 2 GR.2017.38

- 8 -

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