



# Hausverkauf: Willkür beim Abzug der Maklerkosten



**Abzüge von Grundstückgewinnsteuer:** Der Kanton Luzern lässt Abzüge für Maklerprovisionen von 1 bis 2 Prozent des Verkaufspreises zu, der Kanton Bern bis zu 5 Prozent

**Nach dem Verkauf seines Hauses wollte ein Geschwisterpaar die Maklerkosten von 2,5 Prozent vom Erlös abziehen, um die Grundstückgewinnsteuer zu reduzieren. Die Behörde liess aber nur 2 Prozent zu. Wie viel Abzug gewährt wird, ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden.**

**E**in Geschwisterpaar verkaufte sein Haus im Zürcher Oberland. Um die Grundstückgewinnsteuer zu reduzieren, zogen sie vom Verkaufspreis die wertvermehrenden Aufwendungen ab sowie die angefallene Maklerprovision von 2,5 Prozent, Kosten für Verkaufsfotos, Anwaltskosten zur professionellen Abwicklung des Verkaufs, Gebühren von Notariat und Grundbuchamt sowie Kosten, um das Haus nach zwei Jahren Leerstand wieder repräsentabel zu machen.

Von diesen Abzügen liess das zuständige Gemeindesteueramt nur die Gebühren für Notariat und

Grundbuchamt sowie eine Maklerprovision von 2 Prozent des Verkaufspreises zu. Andreas Gmeiner (Name geändert), einer der beiden Verkäufer, ärgert sich, dass die Gemeinde keine höheren Abzüge anerkannt hat. Er verweist auf das Zürcher Steuergesetz. Danach seien «übliche Maklerprovisionen und Insertionskosten» sowie «mit der Handänderung verbundene Abgaben» abzugsfähig. Entsprechend hätte die Gemeinde die Kosten für den Anwalt und für das «Aufhübschen» des Hauses akzeptieren müssen. Und 2,5 Prozent Maklerprovision seien im Kanton Zürich üblich.

## Grundstückgewinnsteuer Sache der Gemeinden

In seiner Stellungnahme verweist das Steueramt des Kantons Zürich darauf, dass die Grundstückgewinnsteuer eine Gemeindesteuer sei. Es könne deshalb dazu nichts sagen. Laut dem Steueramt der Stadt Zürich verstehen die Gemeinden des Kantons unter «mit der Handänderung verbundene Abgaben» nur die Gebühren von Notariat und Grundbuchamt – ohne Grundbuchauszüge oder die Kosten aus der Errichtung von Schuldbriefen und deren Eintragung im Grundbuch. Nicht abziehbar seien die Honorare von hinzugezogenen Anwälten oder Treuhändern sowie «Pinselformationen» im Hinblick auf den Verkauf.



## Zürich: Erlaubte Provision vom Erlös abhängig

Bei den Maklerprovisionen sind laut dem Stadtzürcher Steueramt 2 Prozent Maklerprovision als «üblich anerkannt» – dies bei Verkaufspreisen zwischen 500 000 Franken und 5 Millionen Franken. Bei tieferen Verkaufspreisen würden bis maximal 3 Prozent akzeptiert, bei höheren Preisen weniger als 2 Prozent. Hauptgrund für die Kürzungen bei den Maklerkosten sei, dass die Makler neben der Vermittlung eines Verkaufsobjekts zunehmend «Rundumpakete» anbieten würden mit Dienstleistungen, die mit der Vermittlung nichts mehr zu tun hätten, zum Beispiel das Ausfüllen der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer.

Dieter Mader ist Vizepräsident der Schweizerischen Maklerkammer und Geschäftsleiter Verkauf bei Früh Immobilien in Wallisellen ZH. Laut seiner Aussage verlangen Makler bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum im Kanton Zürich in der Regel eine Provision von 2 bis 3 Prozent. Manche Gemeinden würden bei solchen Standardobjekten tatsächlich nur Maklerprovisionen von 2 Prozent akzeptieren. Allerdings gebe es auch viele Zürcher Gemeinden, die bei der Grundstückgewinnsteuer Provisionsabzüge von 2,5 Prozent und mehr zulassen. «Es kommt sehr auf die Gemeinde an, was als Abzug akzeptiert wird – und nicht auf die

Verkaufsregion», sagt Mader.

Ein Steuerberater eines Unternehmens im Zürcher Oberland, der anonym bleiben will, bestätigt, dass bei der Akzeptanz von Provisionen durch die Steuerämter eine gewisse Willkür herrsche. Er erinnert sich an einen Fall, bei dem die zuständige Gemeinde im Kanton Zürich bei einem schwer verkäuflichen Bauernhaus sogar eine Maklerprovision von 4,5 Prozent zum Abzug zulies.

Andere Kantone sind wesentlich grosszügiger und einheitlicher als der Kanton Zürich. Beispiel Bern: Hier kann der Verkäufer einer Liegenschaft die bezahlte Rechnung des Maklers vollständig in Abzug bringen. Die Grundstückgewinnsteuer wird von der kantonalen Steuerverwaltung veranlagt. Deshalb gebe es keine Unterschiede zwischen den Gemeinden, erklärt Ruedi Tanner, Präsident der Schweizerischen Maklerkammer. Steuerberater Andri Staub aus Wabern bei Bern weiss: Provisionen bis 5 Prozent gehen ohne nähere Prüfung durch. Erst darüber hinaus müssen die Verkäufer weitere Dokumente vorlegen. Abzugsfähig sind im Kanton Bern auch Anwalts- und Gerichtskosten, sofern sie in einem direkten Zusammenhang mit dem Verkauf stehen.

## Luzern bei Abzug restriktiv, beim «Aufhübschen» kulant

Nach den Erfahrungen des Badener Anwalts und Steuerexperten Dieter Egloff lässt auch der Kanton

Aargau «die effektiv bezahlten Maklerkosten zum Abzug» zu. Der Kanton präzisiert auf Anfrage von K-Geld, dass er 2 bis 3 Prozent als übliche Höhe betrachte. Sofern höhere Kosten geltend gemacht würden, werde das im Einzelfall überprüft. Der Kanton St. Gallen anerkennt «Provisionen im ortsüblichen Ausmass». Diese betragen gemäss «Wegleitung Grundstückgewinnsteuer» für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum 2 bis 4 Prozent, für Mehrfamilienhäuser 1 bis 3 Prozent. Auch Beratungskosten eines Anwaltes beim Hausverkauf sind abzugsfähig.

Der Kanton Luzern ist bei den Abzügen für Makler noch restriktiver als Zürich: Als «übliche Maklerprovisionen» gemäss Gesetz gelten lediglich 1 bis 2 Prozent für überbaute Grundstücke. Ausnahmsweise, etwa bei Schwerkäuflichkeit, werden auch Provisionen von 3 Prozent für überbaute Grundstücke als üblich anerkannt. Gemäss verschiedenen im Kanton Luzern tätigen Maklern sind beim Verkauf von Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum 2 bis 3 Prozent Provision üblich. Das bedeutet, dass im Kanton Luzern ein erheblicher Teil der Maklerprovision bei der Grundstückgewinnsteuer unberücksichtigt bleibt.

Dafür sind im Kanton Luzern die Kosten für das «Aufhübschen» der Liegenschaft im Hinblick auf den Verkauf abzugsfähig – als einzigem der von K-Geld untersuchten Kantone.

Thomas Lattmann